

A photograph of an art installation. In the foreground, three white, bare trees are planted in repurposed metal cans. They are situated in a room with a concrete floor and a wall of peeling white paint. A large, dark sculpture of a horse is visible in the background. The scene is lit with natural light from a window on the right.

E C O R E A L

Schweizerische Immobilien Anlagestiftung
Fondation Suisse de Placement Immobilier
Swiss Real Estate Investment Foundation

RAPPORT ANNUEL

2014 | 15

WWW.ECOREAL.CH

AVANT-PROPOS



Avant-propos	4
Rapport annuel du groupe de placements SUISSECORE Plus	6
Vue d'ensemble du groupe de placements SUISSECORE Plus	7
– Ratios KGAST	
– Autres informations	
Comptes annuels du groupe de placements SUISSECORE Plus	8
Annexe aux comptes annuels du groupe de placements SUISSECORE Plus	10
Rapport annuel du groupe de placements SUISSESELECT	16
Vue d'ensemble du groupe de placements SUISSESELECT	17
– Ratios KGAST	
– Autres informations	
Comptes annuels du groupe de placements SUISSESELECT	18
Annexe aux comptes annuels du groupe de placements SUISSESELECT	20
Compte d'exploitation	24
Annexe aux comptes annuels	26
1. Organisation et principes de fonctionnement	27
2. Principes de comptabilisation et d'évaluation	30
3. Autres informations	31
4. Apports en nature	31
Rapport de l'organe de révision	32
Digression sur le développement des friches industrielles	34
Informations concernant l'activité de placement	36
Différenciation des deux groupes de placement	36
Portefeuille du groupe de placements SUISSECORE Plus	37
Politique de placement	37
Cercle des investisseurs	37
Activité de placement : gestion active du portefeuille et des placements	38
Perspectives	39
Chiffres clés du groupe de placements SUISSECORE Plus	40
Portefeuille du groupe de placements SUISSESELECT	42
Politique de placement	42
Cercle des investisseurs	42
Activité de placement : gestion active du portefeuille et des placements	43
Perspectives	43
Chiffres clés du groupe de placements SUISSESELECT	44
Glossaire et impressum	46

AVANT-PROPOS



Durant l'exercice sous revue, la fondation de placement ECOREAL a une nouvelle fois enregistré une croissance constante et son capital social s'est encore accru par rapport à l'exercice précédent. Les investisseurs existants nous ont réitéré leur confiance en souscrivant des parts supplémentaires et de nouveaux investisseurs ont également effectué de premières souscriptions.

L'exercice a été marqué par les répercussions des décisions radicales prises par la Banque nationale suisse (BNS). Après l'abandon inattendu du cours de change plancher de l'euro, la BNS a commencé à facturer des intérêts négatifs sur les avoirs à vue des banques au-delà d'une franchise. Un nombre croissant de (grandes) banques répercutent désormais ces taux d'intérêt négatifs sur leurs clients. De nombreux acteurs économiques, dont ECOREAL, sont concernés par la problématique. Nous avons immédiatement pris des mesures pour éviter cette charge négative à nos investisseurs. Les positions en liquidités sont sciemment restées faibles et les soldes en compte ont été réduits autant que possible, notamment par le biais d'achats concrétisés comme d'habitude au terme d'une procédure de diligence raisonnable. Le Conseil de fondation et la direction d'ECOREAL suivent attentivement l'évolution de la situation et s'efforcent toujours de trouver la meilleure solution pour les investisseurs en ce qui concerne la problématique des taux d'intérêt négatifs.

Le recul d'un quart de point à 1.75 % du taux de référence a également pesé sur la performance. Il a fallu évaluer la nécessité de procéder à une baisse des loyers encore basés sur un taux de référence plus élevé. Cet examen a été effectué consciencieusement par notre expert immobilier et les loyers ont été ajustés lorsque cela était justifié, ce qui a naturellement eu un impact sur le rendement des immeubles concernés.

La demande toujours vive de biens immobiliers a continué de pousser les prix à la hausse. Selon nos principes, il ne vaut plus la peine pour le moment d'acquérir des immeubles résidentiels existants. Le Conseil de fondation et la direction jugent en effet les investissements dans du terrain à bâtir nettement plus prometteurs. Le groupe de placement SUISSECORE Plus a ainsi acquis trois bâtiments industriels d'une taille assez importante en vue du développement de projets. Deux d'entre eux génèrent encore un rendement du fait d'une utilisation intermédiaire.

Un concours a été lancé pour l'un de ces objets. Le nom du gagnant sera connu vers la fin de l'année.

Au sein du portefeuille, l'activité s'est concentrée sur la première location des projets achevés et la livraison des nouvelles constructions. Nous nous plaisons à relever que les objets proposés à la location ont été très bien absorbés par le marché.

Un objet a été vendu durant la première moitié de la période afin d'épurer le portefeuille. D'autres désinvestissements motivés par des considérations financières ont cependant été reportés à plus tard.

Des mesures de restructuration ont été engagées pour trois objets en portefeuille (Core Plus). Un immeuble a été vidé de ses locataires et les travaux de rénovation et de surélévation du bâtiment de trois étages ont pu démarrer à la fin de l'été 2015.

La situation locative est également satisfaisante dans le segment des immeubles commerciaux (SUISSESELECT), en particulier au Stettbacherhof à Dübendorf. Au milieu de l'exercice, un locataire du secteur public a emménagé après d'importants travaux de transformation dans une surface vacante depuis 2014. Une grande fête à laquelle des personnalités politiques zurichoises en vue ont participé a été organisée pour fêter ce déménagement. La nouvelle situation centrale offerte par notre immeuble a été honorée comme il se doit et l'inauguration a rencontré un franc succès.

Nous avons prouvé durant l'exercice notre capacité à réagir avec flexibilité aux imprévus et cherchons toujours les meilleures solutions pour nos investisseurs. Nous restons vigilants et continuons de suivre avec intérêt l'évolution des marchés immobilier et financier.

Nous remercions nos investisseurs pour la confiance qu'ils nous témoignent et affrontons le nouvel exercice avec un enthousiasme intact.

Jürg Häusler
Président du Conseil de fondation

Hans Jürg Stucki
Directeur

Zurich, le 30 septembre 2015

RAPPORT ANNUEL

DU GROUPE DE PLACEMENTS

SUISSECORE PLUS



VUE D'ENSEMBLE DU GROUPE DE PLACEMENTS SUISSECORE PLUS

CHIFFRES CLÉS	30.09.2015	30.09.2014
Fortune nette en CHF	567'239'098	519'209'556
Nombre de parts en circulation	4'290'793	4'112'230
Valeur d'inventaire d'une part en CHF	132.20	126.26
Distribution par part en CHF	0	0

RATIOS¹⁾	30.09.2015	30.09.2014
Taux des pertes sur loyers (pertes sur rendement)	10.81 %	15.65 %
Taux des pertes sur loyers (hors nouvelles constructions)	6.14 %	4.96 %
Quote-part des fonds étrangers (levier)	0.12 %	0.15 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	84.30 %	81.38 %
Quote-part des charges d'exploitation (TER _{ISA}) FTP	0.50 %	0.48 %
Quote-part des charges d'exploitation (TER _{ISA}) VNI	0.51 %	0.49 %
Rentabilité des fonds propres (ROE)	4.47 %	3.80 %
Rendement sur distribution	0.00 %	0.00 %
Quote-part de la distribution (payout ratio)	0.00 %	0.00 %
Rendement du capital investi	4.70 %	4.01 %

ÉVOLUTION DU RENDEMENT AU 30.09.2015

Exercice	Rendement	Remarques
2010/2011	5.97 %	
2011/2012	5.46 %	Nouveau projet de développement
2012/2013	3.85 %	Activité de construction
2013/2014	4.01 %	Activité de construction
2014/2015	4.70 %	Faible activité de construction, nouveau projet

N° DE VALEUR

	N° de valeur	ISIN
Groupe de placements SUISSECORE Plus	10852415	CH0108524155

¹⁾ Les ratios sont définis dans la fiche d'information n° 1 publiée par la KGAST le 23.08.2013 (www.kgast.ch).

COMPTES ANNUELS DU GROUPE DE PLACEMENTS SUISSECORE PLUS

COMPTE DE FORTUNE DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSECORE PLUS

	Remarque ¹⁾	30.09.2015 en CHF	30.09.2014 en CHF
ACTIF			
Immeubles			
Terrain à bâtir (objets à démolir inclus)	I	22'127'097	4'170'795
Constructions en cours (y compris terrain)		64'530'347	76'832'206
Constructions achevées (y compris terrain)		433'872'300	359'601'500
Placements immobiliers indirects		45'340'994	54'067'968
Total des immeubles		565'870'738	494'672'469
Autres actifs			
Créances à court terme sur des tiers		2'302'083	1'721'731
Créances à court terme sur le compte		448'872	222'693
Comptes de régularisation actifs		0	7'254
Liquidités		7'672'679	29'702'579
Stocks / réserves de mazout		365'678	176'039
Prêts activés	II	1'018'355	780'000
Total des autres actifs		11'807'667	32'610'296
FORTUNE TOTALE		577'678'405	527'282'765
PASSIF			
Fonds étrangers			
Impôts de liquidation latents	III	5'400'841	3'991'093
Dettes hypothécaires	IV	695'000	755'000
Provisions	V	150'000	150'000
Engagements à court terme envers des tiers	VI	2'487'164	1'358'331
Comptes de régularisation passifs	VII	1'706'302	1'818'785
Total des fonds étrangers		10'439'307	8'073'209
FORTUNE NETTE		567'239'098	519'209'556
PARTS EN CIRCULATION			
Nombre de parts en circulation au début de la période	VIII	4'112'230	3'411'077
Variation durant la période		178'563	701'153
Nombre de parts en circulation au terme de la période		4'290'793	4'112'230
Valeur en capital d'une part		128.23	123.17
Produit net par part durant la période		3.97	3.09
VALEUR D'INVENTAIRE D'UNE PART AVANT DISTRIBUTION		132.20	126.26
Distribution		0	0.00
VALEUR D'INVENTAIRE D'UNE PART APRÈS DISTRIBUTION		132.20	126.26
Nombre de parts annulées à la date de clôture		0	0
VARIATION DE LA FORTUNE NETTE			
Fortune nette au début de l'exercice		519'209'556	414'054'108
Distribution versée aux détenteurs de parts		0	0
Souscriptions		22'648'015	85'445'457
Rachats		0	0
Résultat total		25'381'527	19'709'991
Fortune nette au terme de l'exercice		567'239'098	519'209'556

¹⁾ Voir les commentaires sur les comptes annuels du groupe de placements SUISSECORE Plus ainsi que les principes de comptabilisation et d'évaluation au ch. 2 de l'annexe aux comptes annuels.

COMPTE DE RÉSULTATS DU GROUPE DE PLACEMENTS SUISSECORE PLUS

	Remarque ¹⁾	01.10.2014 – 30.09.2015 en CHF	01.10.2013 – 30.09.2014 en CHF
Produit théorique des loyers		22'716'395	17'781'639
./. manque à gagner sur surfaces vacantes		-2'051'778	-2'661'827
./. pertes sur débiteurs et créances de frais accessoires		-404'830	-121'833
Autres produits des immeubles		487'731	280'648
Produit net des loyers	IX	20'747'518	15'278'627
Maintenance		1'968'709	1'187'179
Rénovation		765'383	705'860
Entretien des immeubles	X	2'734'092	1'893'039
Frais d'approvisionnement et d'enlèvement, taxes		479'493	205'305
Charges d'exploitation et de chauffage non imputables		15'959	646'095
Assurances		203'507	160'266
Honoraires de gérance		707'486	644'654
Frais de location et d'annonces		147'828	74'979
Impôts et taxes		175'045	130'568
Autres charges d'exploitation		156'460	69'035
Charges d'exploitation	XI	1'885'778	1'930'902
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		16'127'648	11'454'686
Intérêts actifs		39'211	24'624
Intérêts intercalaires activés		2'485'348	1'708'563
Autres produits		219'333	513'751
Autres produits	XII	2'743'892	2'246'938
Intérêts hypothécaires		28'567	30'908
Autres intérêts passifs		4'603	46'849
Frais de financement		33'170	77'757
Honoraires de la direction (y c. recherche de fonds)		1'563'486	1'350'017
Frais d'estimation et de révision		116'543	97'500
Autres frais administratifs		467'045	526'043
Frais administratifs	XIII	2'147'074	1'973'560
Rachat de produits courus lors de l'émission de parts		352'240	1'055'031
Produit résultant de mutations de parts		352'240	1'055'031
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE		17'043'536	12'705'338
Plus values en capital réalisées	XIV	1'953'677	2'363'098
Résultat		18'997'213	15'068'436
Variation de valeur des immeubles achevés (y c. terrain)		7'066'036	3'100'094
Variation des impôts latents		-1'409'748	-640'474
Variation de valeur des placements immobiliers indirects		728'026	2'181'935
Plus-values en capital non réalisées	XV	6'384'314	4'641'555
RÉSULTAT TOTAL DE L'EXERCICE		25'381'527	19'709'991

¹⁾ Voir les commentaires sur les comptes annuels du groupe de placements SUISSECORE Plus ainsi que les principes de comptabilisation et d'évaluation au ch. 2 de l'annexe aux comptes annuels.

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DU GROUPE DE PLACEMENTS SUISSECORE PLUS

Compte de fortune du groupe de placements SUISSECORE Plus

IMMEUBLES I

Immeubles et terrain achetés durant la période

NPA	Lieu	Adresse
8134	Adliswil (ZH)	Soodstrasse 25
8134	Adliswil (ZH)	Soodstrasse 58
3014	Berne (BE)	Breitenrainstrasse 17 + 17a
8047	Zurich (ZH)	Freilagerstrasse 19

Durant la période, les projets de construction du Hofmattenweg à Wohlen (AG) et de la Feldstrasse à Regensdorf (ZH) ont été achevés et intégrés dans le portefeuille immobilier. Nous avons acquis l'immeuble de la Allmendstrasse 1 à Berne (BE) situé sur une parcelle connexe à l'objet de la Breitenrainstrasse 17 et 17a ainsi que le complexe immobilier de la Freilagerstrasse 5/9/11 à Zurich (ZH) situé sur une parcelle connexe à l'objet Freilagerstrasse 19.

Immeubles vendus durant la période

NPA	Lieu	Adresse
4600	Olten (SO)	Hinterer Steinacker 64

Terrain à bâtir (objets à démolir inclus)

NPA	Lieu	Adresse
8134	Adliswil (ZH)	Soodstrasse 25
8134	Adliswil (ZH)	Soodstrasse 58
8910	Affoltern am Albis (ZH)	Zürichstrasse

Construction en cours (y compris terrain)

NPA	Lieu	Adresse
8152	Glattbrugg (ZH)	Zunstrasse 12a–32
8590	Romanshorn (TG)	Neue Kirchstrasse

Constructions achevées (y compris terrain)

NPA	Lieu	Adresse
5000	Aarau (AG)	Bahnhofstrasse 1 + 3 / Vordere Vorstadt 31
4663	Aarburg (AG)	Oltnerstrasse 77
8910	Affoltern a. A. (ZH)	Büelstrasse 3/5 + 7/9
8910	Affoltern a. A. (ZH)	Wiesenstrasse 1
9450	Altstätten (SG)	Neufeldstrasse 5 + 7
5406	Baden Rütihof (AG)	Im Tobelacher 10 + 12
4710	Balsthal (SO)	Hofmattweg 46/46a
4710	Balsthal (SO)	Wytweidweg 7
4058	Bâle (BS)	Riehenstrasse 60
3007	Berne (BE)	Mühlemattstrasse 53
3007	Berne (BE)	Mühlemattstrasse 55 + 57
3014	Berne (BE)	Allmendstrasse 1 / Breitenrainstrasse 17 + 17a
3014	Berne (BE)	Moserstrasse 27
5033	Buchs (AG)	Keiserpark
4657	Dulliken (SO)	Birkenweg 1
5018	Erlinsbach (AG)	Aaraustrasse 53a/55a/57/59a
5442	Fislisbach (AG)	Bollstrasse 8/Steinackerstrasse 15 + 17

1700	Fribourg (FR)	Bv. de Pérolles 57 / Rue de l'Industrie 2
1202	Genève (GE)	Avenue Blanc 47/49
2540	Grenchen (SO)	Solothurnstrasse 139 / Rötistrasse 8
5212	Hausen (AG)	Stückstrasse 22/24a/24b
3303	Jegenstorf (BE)	Friedhofweg 2/4/4a
8916	Jonen (AG)	Kreuzmattweg 5 + 7
8916	Jonen (AG)	Obschlagenstrasse 10
8916	Jonen (AG)	Obschlagenstrasse 23
6006	Lucerne (LU)	Würzenbachstrasse 63/65
4717	Mümliswil (SO)	Sonnenrain 618
3172	Niederwangen (BE)	Brüggbühlstrasse 80–86
4436	Oberdorf (BL)	Hauptstrasse 55
4702	Oensingen (SO)	Im Staadacker 5
4600	Olten (SO)	Baslerstrasse 9
4600	Olten (SO)	Feldstrasse 21
4600	Olten (SO)	Konradstrasse 23
4600	Olten (SO)	Kirchgasse 29
4600	Olten (SO)	Ringstrasse 30
8105	Regensdorf (ZH)	Feldstrasse 20–34
9400	Rorschach (SG)	Signalstrasse 9
8200	Schaffhouse (SH)	Im Freien 14–24
4500	Soleure (SO)	Gerberngasse 2
9000	Saint-Gall (SG)	Axensteinstrasse 7
9000	Saint-Gall (SG)	Linsebühlstrasse 94
5034	Suhr (AG)	Hasenweg 5/7
3661	Uetendorf (BE)	Fliederweg 10/12
8606	Werrikon (ZH)	Stäpfetlistrasse 3/5/7/9
5610	Wohlen (AG)	Hofmattenweg
4800	Zofingen (AG)	Vordere Hauptgasse 96
4528	Zuchwil (SO)	Brunnackerweg 17/19
8004	Zurich (ZH)	Sihlfeldstrasse 97
8047	Zurich (ZH)	Freilagerstrasse 5/9/11/19
8047	Zurich (ZH)	Albisriederstrasse 258
8909	Zwillikon (ZH)	Alte Affolterstrasse 1
8909	Zwillikon (ZH)	Alte Affolterstrasse 3
8909	Zwillikon (ZH)	Alte Affolterstrasse 2–6

À la date de clôture du bilan, la valeur d'assurance incendie de ces immeubles se montait à CHF 399 millions (CHF 337 millions).

Placements immobiliers indirects

Durant la période, le groupe de placements SUISSECORE Plus a vendu 94'550 (87'497) parts du groupe de placements SUISSESELECT, réalisant ainsi un gain en capital de CHF 1.5 million (CHF 1.3 million). Le 30.09.2015, les 370'191 (464'741) parts restantes étaient valorisées à une VNI de CHF 122.48, soit au total CHF 45.3 millions (CHF 54.1 millions). Le correctif de valeur non réalisé sur les placements immobiliers indirects se chiffre à CHF 0.7 million (CHF 2.2 millions).

Engagements ne figurant pas au bilan et coûts de construction projetés

Le 30.09.2015, les engagements suivants ne figurant pas au bilan étaient ouverts en relation avec des travaux en cours ou des projets de construction :

NPA	Lieu	Adresse	Projet	Période	Engagement ouverts
8134	Adliswil (ZH)	Soodstrasse 25	Dév. d'un plan directeur	2015–2018	CHF 0.2 mio
8134	Adliswil (ZH)	Soodstrasse 58	Dév. d'un plan directeur	2015–2018	CHF 0.2 mio
8910	Affoltern a. A. (ZH)	Zürichstrasse	CEG	2016–2017	CHF 28.0 mio
3007	Berne (BE)	Mühlemattstrasse	Transformation	2015	CHF 1.6 mio
8152	Glattbrugg (ZH)	Zunstrasse	CEG	2015–2016	CHF 15.9 mio
8590	Romanshorn (TG)	Neue Kirchstrasse	Coûts de const. prévus	2016–2018	CHF 19.5 mio
8004	Zurich (ZH)	Sihlfeldstrasse	Transformation	2015–2016	CHF 3.1 mio
8047	Zurich (ZH)	Freilagerstrasse	Concours	2015–2016	CHF 0.3 mio
Total					CHF 68.8 mio

Immeubles grevés d'un droit de superficie

Le groupe ne détient pas d'immeuble grevé d'un droit de superficie ou construit en droit de superficie.

Valeur vénale des immeubles

La valeur vénale actuelle des immeubles est déterminée dans le cadre d'expertises externes sur la base des produits attendus (méthode DCF), compte tenu d'un taux de capitalisation ou d'escompte en adéquation avec le risque. Le rendement annuel brut théorique du portefeuille se monte à environ 5.3 % (5.5 %). Après déduction des frais, le rendement théorique net atteint 3.9 % (4.3 %). Les valeurs vénales des immeubles calculées le 30.09.2015 totalisent CHF 433.9 millions (CHF 359.6 millions).

Les taux de capitalisation bruts oscillent dans une fourchette comprise entre 4.6 % et 7.0 % (4.6 % et 7.0 %) pour les immeubles d'habitation et les objets à affectation mixte, et dans une fourchette comprise entre 4.3 % et 8.8 % (4.4 % et 8.7 %) pour les objets à usage commercial.

Conformément à l'art. 3, ch. VIII du règlement de fondation, les constructions en cours sont estimées sur la base des coûts de construction effectifs, déduction faite d'éventuelles moins-values. Le terrain à bâtir et les constructions en cours sont inscrits au bilan à la valeur d'acquisition. Pour autant que l'évolution de la valeur vénale le permette, les intérêts intercalaires sont activés pour certains projets. Ces derniers se montent au maximum à 5.0 %.

PRÊT ACTIVÉ II

Le prêt activé d'un montant de CHF 1'018'355 (CHF 780'000) représente le financement anticipé d'aménagements de deux locataires de l'objet de la Feldstrasse à Regensdorf (ZH). Ces deux prêts accordés respectivement pour 8 et 20 ans sont amortis depuis cette année.

IMPÔTS DE LIQUIDATION LATENTS III

À la date de clôture du bilan, les impôts de liquidation latents se montaient à CHF 5'400'841 (CHF 3'991'093). La charge fiscale latente a été calculée séparément pour chaque immeuble sur la base de la législation fiscale cantonale 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 dans le calcul des impôts latents. Une durée de détention a en outre été fixée pour chaque immeuble ; cette valeur sert de base pour déterminer l'abattement pour la durée de détention ou le supplément pour spéculation perçu par certains cantons.

DETTES HYPOTHÉCAIRES IV

À la date de clôture du bilan, les dettes hypothécaires totalisaient CHF 695'000 (CHF 755'000). Le prêt hypothécaire à taux fixe accordé par la Banque Cantonale de Saint-Gall est rémunéré à 3.9 % et échoit le 31 août 2017.

PROVISIONS V

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

ENGAGEMENTS À COURT TERME DE TIERS VI

Les engagements à court terme d'un montant de CHF 2'487'164 (CHF 1'358'331) se composent des acomptes pour frais accessoires non encore décomptés de CHF 1'996'908 (CHF 947'661) ainsi que des factures de fournisseurs à payer d'un montant de CHF 490'256 (CHF 410'670).

COMPTES DE RÉGULARISATION PASSIFS VII

Les comptes de régularisation passifs d'au total CHF 1'706'302 (CHF 1'818'785) englobent les loyers de CHF 1'221'782 (CHF 922'601), payés d'avance à la date de clôture du bilan, des écritures de redressement d'un montant de CHF 175'864 (CHF 601'829) ainsi que des frais transitoires de CHF 308'656 (CHF 294'355) en relation avec l'entretien et le remplacement de compteurs de chaleur et la révision de citernes et de chauffe-eau.

PARTS EN CIRCULATION VIII

Durant l'exercice sous revue, 178'563 (701'153) nouvelles parts représentant un montant de CHF 23 millions (CHF 86.5 millions) ont été émises ; sur ce montant, CHF 0.4 million (CHF 1.1 million) ont été comptabilisés au titre de rachat de produits courus. À la date de clôture du bilan, les engagements de capital des investisseurs totalisaient CHF 502.7 millions (CHF 459.7 millions), dont CHF 20 n'avaient pas encore été appelés (l'exercice précédent, toutes les promesses de capital avaient été appelées).

Compte de résultats du groupe de placements SUISSECORE Plus

PRODUIT NET DES LOYERS ^{ix}

Le produit net des loyers s'est accru de CHF 4'934'756 à CHF 22'716'395 par rapport à l'exercice précédent. Outre les créances de loyer amorties définitivement, les pertes sur débiteurs de CHF 404'830 (CHF 121'833) comprennent un ducroire d'un montant supérieur à CHF 5'000 dus depuis plus de 90 jours, ainsi qu'un correctif de valeur forfaitaire de 15 % sur les autres créances ouvertes. Le taux des pertes sur loyers s'élève à 10.8 % (15.7 %) ou CHF 2'456'608 (CHF 2'783'660) en termes absolus. Le taux des pertes sur loyers sur les objets en propriété exclusive neufs ou en cours de rénovation se chiffre à 6.1 % (5.0%).

ENTRETIEN DES IMMEUBLES ^x

Durant l'exercice sous revue, un montant de CHF 2'734'092 (CHF 1'893'039) correspondant à 12.0 % (10.6 %) du produit théorique des loyers a été affecté à l'entretien des immeubles. Les travaux ont la plupart du temps été réalisés lors de changements de locataires. Des rénovations de toits, de fenêtres et de façades ont en outre été effectuées afin de préserver la substance des bâtiments.

CHARGES D'EXPLOITATION ^{xi}

Les charges d'exploitation des immeubles totalisent CHF 1'885'778 (CHF 1'930'902), ce qui correspond à 8.3 % (10.9 %) du produit théorique des loyers.

AUTRES PRODUITS ^{xii}

Les autres produits de CHF 2'743'892 se sont légèrement accrus par rapport à l'exercice précédent (CHF 2'246'938). Les intérêts intercalaires portés à l'actif pour un montant de CHF 2'485'348 (CHF 1'708'563) représentent la principale position.

FRAIS ADMINISTRATIFS ^{xiii}

Durant la période sous revue, les frais administratifs ont augmenté de CHF 173'514 à CHF 2'147'074.

Les honoraires de la direction pour l'exercice s'élèvent à CHF 1'563'486 (CHF 1'350'017). Sur ce montant, CHF 1'471'486 (CHF 1'024'017) concernent la gestion de l'entreprise à proprement parler et CHF 92'000 (CHF 326'000) les activités de recherche de fonds ainsi que les commissions de distribution (art. 3 du règlement relatif aux commissions et frais). Les honoraires de la direction calculés sur la base de la valeur vénale moyenne des immeubles achevés, déduction faite des intérêts hypothécaires, se montent à 0.36 %.

Les autres frais administratifs comprennent les frais de comptabilité et l'administration générale et se montent à CHF 167'182 (CHF 202'671). Ce poste englobe aussi la bonification au compte d'exploitation de CHF 112'000 (CHF 120'000), la réduction de l'impôt préalable de CHF 91'399 (CHF 113'591) portée en compte ainsi que les droits de garde de CHF 79'302 (CHF 69'313) facturés par la banque dépositaire.

La direction a en outre perçu des honoraires de CHF 567'771 (CHF 544'318) pour des prestations de gérance immobilière, de due diligence et de représentation des maîtres d'ouvrage (art. 3 du règlement relatif aux commissions et frais). Ces montants ont été activés et imputés à la comptabilité immobilière en tant que frais de gestion ou attribués directement aux divers immeubles et projets de construction en tant que frais de placement.

Durant la période, les membres du conseil d'administration et de la commission de placement ont facturé à la fondation (groupe de placements SUISSECORE Plus) en plus des honoraires fixés dans le règlement relatif aux commissions et frais un montant de CHF 130'000 (CHF 605). Il s'agit d'une commission de courtage versée en relation avec l'achat d'un bien immobilier.

PLUS-VALUES EN CAPITAL RÉALISÉES ^{xiv}

La plus-value en capital de CHF 1'953'677 (CHF 2'363'098) se compose du bénéfice net de CHF 408'730 réalisé sur la vente de l'objet Hinterer Steinacker à Olten (SO) et du bénéfice de CHF 1'544'947 (CHF 1'250'332) réalisé sur la vente de 94'550 (87'497) parts du groupe de placements SUISSESELECT.

PLUS-VALUES EN CAPITAL RÉALISÉES ^{xv}

Les plus-values en capital réalisées de CHF 6'384'314 (CHF 4'641'555) se composent principalement de l'augmentation de CHF 7'066'036 (CHF 3'100'094) de la valeur vénale des immeubles ainsi que des correctifs de valeur positifs de CHF 728'026 (CHF 2'181'935) sur les placements immobiliers indirects. La plus-value des immeubles est le fruit des travaux de rénovation réalisés ainsi que des correctifs de valeurs effectués lors du transfert de deux projets de construction achevés dans le portefeuille immobilier. Les impôts fonciers latents se sont accrus de CHF 1'409'748 (CHF 640'474).

RAPPORT ANNUEL

DU GROUPE DE PLACEMENTS

SUISSESELECT



VUE D'ENSEMBLE DU GROUPE DE PLACEMENTS SUISSESELECT

CHIFFRES CLÉS	30.09.2015	30.09.2014
Fortune nette en CHF	222'172'153	179'766'072
Nombre de parts en circulation	1'813'913	1'545'241
Valeur d'inventaire d'une part en CHF	122.48	116.34
Distribution par part en CHF	0	0

RATIOS¹⁾	30.09.2015	30.09.2014
Taux des pertes sur loyers (pertes sur rendement)	15.43 %	9.70 %
Quote-part des fonds étrangers (levier)	16.79 %	21.10 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	73.62 %	76.49 %
Quote-part des charges d'exploitation (TER _{ISA}) FTP	0.62 %	0.66 %
Quote-part des charges d'exploitation (TER _{ISA}) VNI	0.79 %	0.84 %
Rentabilité des fonds propres (ROE)	5.02 %	5.65 %
Rendement sur distribution	0.00 %	0.00 %
Quote-part de la distribution (payout ratio)	0.00 %	0.00 %
Rendement du capital investi	5.28 %	5.95 %

ÉVOLUTION DU RENDEMENT AU 30.09.2015

Exercice	Rendement
2012/2013	6.42 %
2013/2014	5.95 %
2014/2015	5.28 %

N° DE VALEUR	N° DE VALEUR	ISIN
Groupe de placements SUISSESELECT	18111104	CH0181111045

¹⁾ Les ratios sont définis dans la fiche d'information n° 1 publiée par la KGAST le 23.08.2013 (www.kgast.ch).

COMPTES ANNUELS DU GROUPE DE PLACEMENTS SUISSESELECT

COMPTE DE FORTUNE DU GROUPE DE PLACEMENTS SUISSESELECT

	Remarque ¹⁾	30.09.2015 en CHF	30.09.2014 en CHF
ACTIF			
Immeuble I			
Terrain à bâtir (objets à démolir inclus)		0	0
Constructions en cours (y compris terrain)		0	0
Constructions achevées (y compris terrain)		250'100'000	199'050'000
Total des immeubles		250'100'000	199'050'000
Autres actifs			
Créances à court terme sur des tiers	II	1'814'948	2'219'813
Comptes de régularisation actifs		400	100'951
Liquidités		16'885'286	24'580'471
Stocks / réserves de mazout		148'854	137'106
Total des autres actifs		18'849'488	27'038'341
FORTUNE TOTALE		268'949'488	226'088'341
PASSIF			
Fonds étrangers			
Impôts de liquidation latents	III	1'854'708	1'839'860
Dettes hypothécaires	IV	42'000'000	42'000'000
Provisions	V	150'000	150'000
Engagements à court terme envers des tiers	VI	1'413'710	1'589'612
Engagements à court terme envers le compte d'exploitation		594'017	136'172
Comptes de régularisation actifs	VII	764'900	606'625
Total des fonds étrangers		46'777'335	46'322'269
FORTUNE NETTE		222'172'153	179'766'072
NOMBRE DE PARTS EN CIRCULATION VIII			
Nombre de parts en circulation au début de l'exercice		1'545'241	1'374'612
Variation		268'672	170'629
Nombre de parts en circulation au terme de l'exercice		1'813'913	1'545'241
Valeur en capital d'une part		116.17	109.63
Produit net par part durant la période		6.31	6.71
VALEUR D'INVENTAIRE D'UNE PART AVANT DISTRIBUTION		122.48	116.34
Distribution		0.00	0.00
VALEUR D'INVENTAIRE D'UNE PART APRÈS DISTRIBUTION		122.48	116.34
Parts dénoncées à la date de clôture du bilan		0	0
VARIATION DE LA FORTUNE NETTE			
Fortune nette au début de l'exercice		179'766'072	150'928'330
Distribution versée aux détenteurs de parts		0	0
Souscriptions		42'242'579	28'258'347
Rachats		10'999'947	9'583'546
Résultat total		11'163'449	10'162'941
Fortune nette au terme de l'exercice		222'172'153	179'766'072

¹⁾ Voir les commentaires sur les comptes annuels du groupe de placements SUISSESELECT ainsi que les principes de comptabilisation et d'évaluation au ch. 2 de l'annexe aux comptes annuels.

COMPTE DE RÉSULTATS DU GROUPE DE PLACEMENTS SUISSESELECT

	Remarque ¹⁾	01.10.2014 – 30.09.2015 en CHF	01.10.2013 – 30.09.2014 en CHF
Produit théorique des loyers		17'608'080	15'493'291
./. manque à gagner sur surfaces vacantes		-2'370'361	-1'410'404
./. pertes sur débiteurs et sur créances de frais accessoires		-346'136	-91'795
Autres produits des immeubles		413'587	324'948
Produit net des loyers	ix	15'305'170	14'316'040
Maintenance		825'598	691'675
Rénovation		334'093	169'523
Entretien des immeubles	x	1'159'691	861'198
Frais d'approvisionnement et d'enlèvement, taxes		676'267	209'208
Charges d'exploitation et de chauffage non imputables		66'757	233'550
Assurances		182'781	177'328
Honoraires de gérance		562'025	571'458
Frais de location et d'annonces		135'469	90'372
Impôts et taxes		73'400	11'107
Autres charges d'exploitation		61'506	22'388
Charges d'exploitation	xi	1'758'205	1'315'411
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		12'387'274	12'139'431
Intérêts actifs		13'600	59'665
Autres produits		218'769	144'819
Autres produits		232'369	204'484
Intérêts hypothécaires		858'333	840'000
Autres intérêts passifs		148	0
Droits de superficie		587'128	589'206
Frais de financement		1'445'609	1'429'206
Honoraires de la direction (y c. recherche de fonds)		837'304	591'068
Frais d'estimation et de révision		49'406	59'229
Autres frais administratifs		211'606	324'071
Frais administratifs	xii	1'098'316	974'368
Rachat de produits courus lors de l'émission de parts		1'378'894	842'333
Versement de produits courus lors de la vente de parts		0	-416'486
Produit résultant de la mutation de parts		1'378'894	425'847
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE		11'454'612	10'366'188
Résultat		11'454'612	10'366'188
Variation de la valeur des constructions achevées (y c. terrain)		-276'315	-149'616
Variation des impôts latents		-14'848	-53'631
Plus-values en capital non réalisées	xiii	-291'163	-203'247
RÉSULTAT DE L'EXERCICE		11'163'449	10'162'941

¹⁾ Voir les commentaires sur les comptes annuels du groupe de placements SUISSESELECT ainsi que les principes de comptabilisation et d'évaluation au ch. 2 de l'annexe aux comptes annuels.

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DU GROUPE DE PLACEMENTS SUISSESELECT

Compte de fortune du groupe de placements SUISSESELECT

IMMEUBLES ■

Immeubles et terrain acheté durant l'exercice

NPA	Lieu	Adresse
4057	Bâle (BS)	Schäferweg 16/18/20
8050	Zurich (ZH)	Siewerdstrasse 65/65a/69/71

Immeubles vendus durant la période

Aucun immeuble n'a été vendu durant la période.

Constructions achevées (y compris terrain)

NPA	Lieu	Adresse
4057	Bâle (BS)	Schäferweg 16/18/20
3013	Berne (BE)	Birkenweg 61
4127	Birsfelden (BL)	Rührbergstrasse 15–17
8953	Dietikon (ZH)	Lerzenstrasse 12
8600	Dübendorf (ZH)	Zürichstrasse 127–131/Auenstrasse 2–10
4657	Dulliken (SO)	Bodenackerstrasse 69
4657	Dulliken (SO)	Bodenackerstrasse 79
8152	Glattbrugg (ZH)	Eichstrasse 44/48/50
5314	Kleindöttingen (AG)	Gewerbstrasse 115
4142	Münchenstein (BL)	Genuastrasse 15
4142	Münchenstein (BL)	Frankfurtstrasse 82
8956	Oberhasli (ZH)	Grabenackerstrasse 27
8952	Schlieren (ZH)	Lättenstrasse 37
8472	Seuzach (ZH)	Aspstrasse 8
9000	Saint-Gall (SG)	Zürcherstrasse 68a
8604	Volketswil (ZH)	Sandbühlstrasse 2
9500	Wil (SG)	Flawilerstrasse 31
8050	Zurich (ZH)	Siewerdstrasse 65/65a/69/71

À la date de référence, la valeur d'assurance des bâtiments s'élevait à CHF 325 millions (CHF 260.6 mios).

Engagements ne figurant pas au bilan et coûts de construction projetés

Le 30.09.2015, aucun engagement significatif ne figurant pas au bilan étaient ouvert en relation avec des travaux ou des projets en cours (CHF 2.5 millions).

Immeubles grevés d'un droit de superficie

L'immeuble de Birsfelden (BL) et deux immeubles à Münchenstein (BL) ont été construits en droit de superficie. Les contrats de superficie ont été conclus pour une longue durée, comme cela se fait habituellement.

Valeur vénale des immeubles

La valeur vénale actuelle des immeubles est déterminée dans le cadre d'expertises externes sur la base des produits attendus (méthode DCF), compte tenu d'un taux de capitalisation ou d'escompte en adéquation avec le risque. Le rendement théorique annuel brut du portefeuille se situe vers 8.0 % (8.3 %). Après déduction des frais, il en résulte un rendement théorique annuel net de 5.5 % (6.2 %). Le 30.09.2015, la valeur vénale des immeubles totalisait CHF 250.1 millions (CHF 199.1 millions). Les taux de capitalisation oscillent dans une fourchette comprise entre 6.4 % et 13.4 % (6.5 % et 13.3 %).

CRÉANCES À COURT TERME ENVERS DES TIERS ⁱⁱ

Les créances à court terme de CHF 1'814'948 (CHF 2'219'813) se composent de frais accessoires CHF 1'719'423 (CHF 1'646'742), de créances de loyer après ducroire de CHF 79'776 (CHF 158'136) ainsi que d'autres créances de CHF 15'749 (CHF 414'935).

IMPÔTS DE LIQUIDATION LATENTS ⁱⁱⁱ

À la date de clôture du bilan, les impôts de liquidation latents se montaient à CHF 1'854'708 (CHF 1'839'860). La charge fiscale latente a été calculée séparément pour chaque immeuble sur la base de la législation fiscale cantonale applicable. Le calcul se fonde sur la plus-value non réalisée, correspondant à la différence entre la valeur vénale et la valeur d'acquisition. Les immeubles dont le prix s'est déprécié n'ont pas été pris en compte dans le calcul des impôts latents. Une durée de détention a en outre été fixée pour chaque immeuble ; cette valeur sert de base pour déterminer l'abattement pour la durée de détention ou le supplément pour spéculation perçu par certains cantons.

DETTES HYPOTHÉCAIRES ^{iv}

Un prêt hypothécaire à taux fixe de CHF 42 millions (CHF 42 millions) a été contracté auprès du Credit Suisse dans le cadre de l'acquisition de l'immeuble situé à la Zürichstrasse à Dübendorf (ZH). Le taux d'intérêt de ce prêt échéant le 10 décembre 2017 est de 2 %.

PROVISIONS ^v

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

ENGAGEMENTS À COURT TERME ENVERS DES TIERS ^{vi}

Les engagements à court terme d'au total CHF 1'413'710 (CHF 1'589'612) se composent des acomptes pour frais accessoires de CHF 1'398'873 (CHF 1'061'019) ainsi que des facteurs de fournisseurs à payer d'au total CHF 14'837 (CHF 528'593).

COMPTES DE RÉGULARISATION PASSIFS ^{vii}

Les comptes de régularisation passifs d'au total CHF 764'900 (CHF 606'625) englobent les loyers de CHF 713'796 (CHF 561'977), payés d'avance à la date de clôture du bilan, des écritures de redressement d'un montant de CHF 49'564 (CHF 30'584) ainsi que des frais en relation avec l'entretien et le remplacement de compteurs de chaleur ainsi que la révision de citernes et de chauffe-eau de CHF 1'540 (CHF 14'064).

PARTS EN CIRCULATION ^{viii}

Durant l'exercice sous revue, 268'672 (170'629) nouvelles parts représentant un montant de CHF 43.6 millions (CHF 29.1 millions) ont été émises. Le groupe de placements SUISSECORE Plus a par ailleurs présenté 94'550 (87'497) parts au remboursement pour un montant de CHF 11 millions (CHF 10 millions) – ces parts ont été détruites. Sur le montant des parts émises, CHF 1.4 millions (CHF 0.8 millions) ont été affectés au rachat de produits courus. À la date de clôture du bilan, les souscriptions des investisseurs se chiffraient à CHF 219.4 millions (CHF 157.4 millions). Des promesses de capital d'au total 29.4 millions n'avaient pas encore été appelées à cette date (tous les engagements de capital avaient été appelés l'exercice précédent).

Compte de résultats du groupe de placements SUISSESELECT

PRODUIT NET DES LOYERS ^{ix}

Le produit net des loyers s'est accru de CHF 2'114'789 à CHF 17'608'080 par rapport à l'exercice précédent. Outre les créances de loyer amorties définitivement, les pertes sur débiteurs de CHF 346'136 (CHF 91'795) comprennent un du croire d'un montant supérieur à CHF 5'000 dus depuis plus de 90 jours, ainsi qu'un correctif de valeur forfaitaire de 15 % sur les autres créances ouvertes. Le taux des pertes sur loyers s'élève à 15.4 % (9.7 %) ou CHF 2'716'497 (CHF 1'502'199) en termes absolus. L'augmentation du taux de vacance s'explique notamment par le départ d'un locataire important ; la plupart de ces surfaces vacantes avaient déjà pu être relouées à la mi-2015. Des mesures de restructuration avaient par ailleurs été engagées pour deux objets.

ENTRETIEN DES IMMEUBLES ^x

Durant l'exercice sous revue, un montant de CHF 1'159'691 (CHF 861'198) correspondant à 6.6 % (5.6 %) du produit théorique des loyers a été affecté à l'entretien des immeubles. Les travaux ont la plupart du temps été réalisés lors de changements de locataires. Des rénovations de toits, de fenêtres et de façades ont en outre été effectuées afin de préserver la substance des bâtiments.

CHARGES D'EXPLOITATION ^{xi}

Les charges d'exploitation des immeubles totalisent CHF 1'758'205 (CHF 1'315'411), ce qui correspond à 10 % (8.5 %) du produit théorique des loyers.

FRAIS ADMINISTRATIFS ^{xii}

Durant la période sous revue, les frais administratifs ont augmenté de CHF 123'948 à CHF 1'098'316.

Les honoraires de la direction (y compris recherche de fonds) pour l'exercice s'élèvent à CHF 837'304 (CHF 591'068). Sur ce montant, CHF 662'824 (CHF 542'418) concernent la gestion de l'entreprise à proprement parler et CHF 174'480 (CHF 48'650) les activités liées à la recherche de fonds ainsi que les commissions de distribution (art. 3 du règlement relatif aux commissions et frais). Les honoraires de la direction calculés sur la base de la valeur vénale moyenne des immeubles achevés, déduction faite des dettes hypothécaires, se montent à 0.36 %.

Les autres frais administratifs comprennent les frais de comptabilité et l'administration générale d'un total CHF 75'311 (CHF 109'086). Ce poste englobe aussi la bonification au compte d'exploitation de CHF 48'000 (CHF 40'000) ainsi que la réduction de l'impôt préalable de CHF 40'611 (CHF 59'309) portée en compte.

La direction a en outre perçu des honoraires de CHF 1'154'607 (CHF 380'939) pour des prestations de gérance immobilière, de due diligence et de représentation des maîtres d'ouvrage (art. 3 du règlement relatif aux commissions et frais). Ces montants ont été activés et imputés à la comptabilité immobilière en tant que frais de gestion ou attribués directement aux divers immeubles et projets de construction en tant que frais de placement.

Durant la période, les membres du conseil d'administration et de la commission de placement n'ont pas facturé à la fondation (groupe de placements SUISSESELECT) des honoraires en sus de ceux convenus.

MOINS-VALUES EN CAPITAL NON RÉALISÉES ^{xiii}

La moins-value en capital non réalisée de CHF 291'163 (CHF 203'247) résulte de la dépréciation de CHF 276'315 (CHF 149'616) des immeubles et de l'augmentation de CHF 14'848 (CHF 53'631) de la provision pour les impôts de liquidations latents.



COMPTE D'EXPLOITATION



BILAN (FORTUNE DE BASE)	30.09.2015	30.09.2014
	en CHF	en CHF
ACTIF		
Liquidités	141'967	45'037
Créances sur le groupe de placements SUISESELECT ¹⁾	594'017	136'172
Autres créances	177	196'399
Total des actifs circulants	736'161	377'608
TOTAL DE L'ACTIF	736'161	377'608
PASSIF		
Engagements envers des tiers	0	1'925
Engagements envers le groupe de placements SUISECORE Plus ¹⁾	448'872	222'693
Autre engagements	117'810	0
Comptes de régularisation passifs	48'200	42'000
Total des comptes de régularisation	614'882	266'618
Fonds étrangers	100'000	100'000
Capital de dotation	10'990	5'473
Report de bénéfice/perte	10'289	5'517
Bénéfice net	121'279	110'990
Total du capital de fondation	736'161	377'608
TOTAL DU PASSIF	736'161	377'608

COMPTE DE RÉSULTATS (FORTUNE DE BASE)	01.10.2014–	01.10.2013–
	30.09.2015	30.09.2014
	en CHF	en CHF
PRODUIT		
Contributions du groupe de placements SUISECORE Plus	112'000	120'000
Contributions du groupe de placements SUISESELECT	48'000	40'000
Produits extraordinaires	5'792	7'971
Produit des intérêts	159	348
Total des produits	165'951	168'319
CHARGES		
Organes, assemblée des investisseurs ²⁾	60'505	20'420
Frais de révision, supervision de la CHS PP, KGAST, ASIP	26'097	43'937
Frais administratifs ³⁾	69'060	74'945
Amortissement des frais de fondation	0	23'500
Total des charges	155'662	162'802
BÉNÉFICE NET	10'289	5'517

¹⁾ Les créances et les engagements envers les deux groupes de placement se composent pour l'essentiel de montants dus par la fondation au titre de TVA.

²⁾ Dont honoraires de CHF 58'900 (CHF 8'903) versés aux membres du Conseil de fondation.

³⁾ Durant la période, aucune bonification (CHF 10'383) n'a été versée au membres du Conseil de fondation pour des prestations de conseil.

ANNEXE

AUX COMPTES ANNUELS

The image shows a close-up of a weathered metal surface, likely a door or a large panel. The surface is covered in a thick, cracked, and peeling greenish-grey paint. Several rivets are visible, some of which are circular and others that are hexagonal. The text is embossed in a bold, serif font. The visible text includes:

LE PRINZ
PATENT
ATIC & PNEUMATIC
ALT KILN

1. ORGANISATION ET PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT

FORME JURIDIQUE ET BUT

ECOREAL Fondation Suisse de Placement Immobilier a été créée le 07.01.2009 par Hans Jürg Stucki. Cette fondation au sens des art. 80 ss. CCS est assujettie à la surveillance de la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP). Le patrimoine de la fondation se compose de la fortune de base et de la fortune de placement. La fortune de base est constituée par les apports financiers des investisseurs en vue d'un placement collectif. Actuellement, les deux groupes de placements SUISSECORE Plus et SUISSESELECT sont actifs. La fortune de base représente le capital affecté par le fondateur lors de la constitution de la fondation et sert à assurer son exploitation.

ACTE DE FONDATION, RÈGLEMENTS, PROSPECTUS

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

- Statuts et règlement de fondation (mis en vigueur par l'assemblée des investisseurs du 28.11.2012, approuvés par la CHS PP le 13.12.2012)
- Règlement d'organisation (mis en vigueur par le Conseil de fondation le 14.03.2013)
- Règlement relatif aux commissions et frais (mis en vigueur par le Conseil de fondation le 14.03.2013, révisé le 27.10.2014)
- Directives de placement du groupe de placements SUISSECORE Plus (mises en vigueur par le Conseil de fondation le 28.10.2011, révisées le 27.10.2014)
- Directives de placement du groupe de placements SUISSESELECT (mises en vigueur par le Conseil de fondation le 26.10.2012, révisées le 27.10.2014)

ASSEMBLÉE DES INVESTISSEURS

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

- décisions concernant les propositions de modification des statuts soumises à l'autorité de surveillance et approbation des modifications du règlement de fondation
- élection des membres du Conseil de fondation, sous réserve du droit de nomination de la fondatrice au sens de l'art. 9, al. 1 des statuts
- élection de l'organe de révision
- prise de connaissance du rapport de l'organe de révision et approbation des comptes annuels
- acceptation de filiales dans la fortune de base
- approbation de participations dans la fortune de base à des sociétés anonymes suisses non cotées
- décisions concernant les propositions de dissolution ou de fusion de la fondation soumises à l'autorité de surveillance
- décharge au Conseil de fondation

CONSEIL DE FONDATION

Se fondant sur l'art. 9 des statuts, le Conseil de fondation se constitue lui-même. Il assume toutes les tâches qui ne sont pas expressément réservées à l'assemblée des investisseurs en vertu de la loi et des dispositions statutaires et veille notamment à mettre en place une organisation opérationnelle appropriée. 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 le site www.ecoreal.ch.

Membres

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

Bruno Christen, expert-comptable diplômé

Alfred Theiler, consultant, ancien directeur de la fondation de placement Swisssanto

Riccardo Wahlenmayer, lic. iur., Centrale électrique du canton de Zurich (EKZ), CF PKE

Les membres du conseil d'administration signent collectivement à deux.

COMMISSIONS DE PLACEMENT

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

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

Dominik Weber, président, MRICS, associé de Kuoni Mueller & Partner Investment AG directeur de la société AG für Fondsverwaltung (Immofonds)

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

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

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

Yonas Mulugeta, MRICS, CEO de CSL Immobilien AG

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

DIRECTION

Conformément aux art. 11 et 19 du règlement de fondation, le Conseil de fondation délègue à ECOREAL SA à Zurich toutes les tâches en relation avec la direction opérationnelle, le placement de la fortune ainsi que la vérification des estimations immobilières au sens de l'art 9 ch. V let. I des statuts. Il a par ailleurs signé avec ECOREAL SA un contrat écrit régissant la distribution de parts et l'ensemble des prestations y afférentes.

Les personnes suivantes signent collectivement à deux :

Hans Jürg Stucki (directeur)	Patrick Dieter Oswald
Ana Dobrovoljac	Thoa Nguyen
Markus Habegger	Nhan Ly

GÉRANCE IMMOBILIÈRE

Conformément à l'art. 4, ch. I let. a du règlement d'organisation, les affaires courantes, en particulier la gérance technique et administrative des immeubles ainsi que la gestion commerciale de ces derniers sont déléguées à des sociétés de gérance externes sur la base de contrats, notamment à ECOREAL SA, qui sous-traite ces prestations à la société partenaire BEVECO SA.

COMPTABILITÉ

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

ORGANE DE RÉVISION

L'organe de révision légal est REFIDAR MOORE STEPHENS AG, Glattbrugg.

EXPERTS CHARGÉS DES ESTIMATIONS

Wüest & Partner AG, Zurich	Immoconsult Martin Frei, Zurich
Swiss Valuation Group SA, Zurich	Ri Immo AG, Volketswil
CBRE (Zurich) AG, Zurich	

BANQUE DÉPOSITAIRE

Banque J. Safra Sarasin SA, Zurich

GOVERNANCE DE FONDS

Compliance

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

Le Conseil de fondation a désigné Kim Nguyen, BEVECO SA, en qualité d'agent de conformité. Cette dernière est directement subordonnée au Conseil de fondation pour cette activité et responsable vis-à-vis de cet organe.

Code de déontologie

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

Gestion du risque/système de contrôle interne

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

Best Board Practice

Le Conseil de fondation respecte les critères du label « Best Board Practice » pour un gouvernement d'entreprise responsable et a obtenu une certification de l'Association Suisse pour Systèmes de Qualité et de Management (SQS). Des évaluations de suivi annuelles sont effectuées afin de garantir la systématique et la qualité des fonctions normatives, stratégiques, financières, de gestion du personnel, de direction et de communication. En complément à ces appréciations, les réflexions annuelles menées par le Conseil de fondation dans le cadre d'une autoévaluation constituent un élément important de la surveillance et du développement permanents de la fondation.

AUTRES INFORMATIONS

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

2. PRINCIPES DE COMPTABILISATION ET D'ÉVALUATION

COMPTABILITÉ ET REDDITION DES COMPTES

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

ESTIMATION

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

STRUCTURE

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

PLACEMENTS

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

IMPÔTS

À l'exception de l'impôt sur les gains immobiliers et des impôts fonciers perçus sur les immeubles en portefeuille, la fondation est exonérée d'impôt. Les impôts latents sur les gains immobiliers sont déterminés pour chaque objet et figurent au bilan. Ils sont ajustés en permanence en fonction des variations des valeurs vénales, de la durée de détention prévue et d'autres facteurs pertinents.

DETTES HYPOTHÉCAIRES

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

AUTRES INFORMATIONS

D'autres indications relatives aux principes d'évaluation figurent dans les commentaires sur les comptes annuels des groupes de placements SUISSECORE Plus et SUISSESELECT.

3. AUTRES INFORMATIONS

RÉTROCESSIONS, COMMISSIONS DE VENTE ET DE CONSEIL

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

COMMISSIONS D'ÉMISSION ET DE RACHAT

Se fondant sur l'article 18, ch. I du règlement de fondation, des commissions d'émission et de rachat d'au maximum 5 % sont perçues. Pour l'exercice sous revue, le Conseil de fondation a fixé ce taux de commission à 0.5 % pour ses groupes de placements. Les frais liés à la recherche de fonds sont couverts par le produit des commissions. La commission de rachat se monte à 1.0%. En vertu de l'art. 18, ch. II du règlement de fondation, aucune commission d'émission ou de rachat n'est perçue lorsque des parts rachetées sont replacées immédiatement auprès des investisseurs de la fondation.

RESPONSABILITÉ SOLIDAIRE ET CAUTIONNEMENT

Toute responsabilité solidaire ou cautionnement est exclu.

RESTRICTION DE PROPRIÉTÉ / ACTIFS MIS EN GAGE

Groupe de placements SUISSECORE Plus: des cédules hypothécaires d'une valeur totale de CHF 1.7 million (CHF 1.7 million) sont déposées afin de garantir le prêt hypothécaire accordé par la Banque Cantonale de Saint-Gall. À la date de clôture du bilan, un montant de CHF 0.7 million (CHF 0.8 million) était utilisé. Des cédules hypothécaires d'une valeur totale de CHF 65.1 million (CHF 65.1 millions) sont déposées afin de garantir le crédit sur gage immobilier de CHF 30 millions octroyé par la Banque J. Safra Sarasin SA.

Groupe de placements SUISSESELECT: des cédules hypothécaires d'une valeur totale de CHF 65 millions (CHF 65 millions) sont déposées afin de garantir le prêt hypothécaire accordé par le Credit Suisse. À la date de clôture du bilan, un montant de CHF 42 millions (CHF 42 millions) était utilisé. Des cédules hypothécaires d'une valeur de CHF 30 millions ont par ailleurs été mises en gage pour garantir un prêt hypothécaire LIBOR accordé par la Banque J. Safra Sarasin SA durant l'exercice. À la date de clôture du bilan, cette avance à court terme était intégralement amortie.

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

La fondation confirme qu'elle n'a pas donné de garantie concernant les cours, les produits ou les rendements.

4. APPORTS EN NATURE

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

Glattbrugg, le 21 octobre 2015

À L'ASSEMBLÉE DES INVESTISSEURS
D'ECOREAL FONDATION SUISSE DE PLACEMENT IMMOBILIER
8002 ZURICH

RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION SUR LES COMPTES ANNUELS

En notre qualité d'organe de révision, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joints d' **ECOREAL Fondation Suisse de Placement Immobilier**, comprenant les comptes de fortune et de résultat de la fortune des groupes de placements SUISSECORE Plus et SUISSESELECT, le bilan et le compte de résultats de la fortune de base, les chiffres clés¹⁾ ainsi que l'annexe pour l'exercice arrêté au 30 septembre 2015.

Responsabilité du Conseil de fondation

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

Responsabilité de l'organe de révision

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

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

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels de l'exercice arrêté au 30 septembre 2015 sont conformes à la loi suisse, aux statuts et aux règlements.

Rapport sur d'autres dispositions légales et réglementaires

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

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

Le Conseil de fondation répond de l'exécution de ses tâches légales et de la mise en œuvre des dispositions statutaires et réglementaires en matière d'organisation, de gestion et de placements, à moins que ces tâches ne relèvent de la compétence de l'assemblée des investisseurs.

Nous avons vérifié

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

Nous attestons que les dispositions légales, statutaires et réglementaires applicables en l'espèce, à l'inclusion des directives de placement, ont été respectées.

Nous recommandons d'approuver les comptes annuels présentés.

REFIDAR MOORE STEPHENS SA

Claudia Suter

Expert-réviseur agréé

Réviseur responsable

Beat Lattmann

Expert-réviseur agréé

¹⁾ Les ratios sont définis dans la fiche d'information n° 1 publiée par la KGAST le 23.08.2013.

**DIGRESSION SUR LE DÉVELOPPEMENT
DES FRICHES INDUSTRIELLES**



À LA CROISÉE D'INTÉRÊTS CONTRADICTOIRES ENTRE LA MODIFICATION DES BESOINS LIÉE À L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE ET LA PRÉSERVATION DE VALEUR CARACTÉRISTIQUE DES ACTIVITÉS DE PLANIFICATION ET DE CONSTRUCTION DES POUVOIRS PUBLICS

Au cours de l'histoire, les besoins immobiliers ont continuellement évolué. De nombreuses usines ont ainsi vu le jour au XIX^e siècle, à l'époque de la révolution industrielle. Ces quartiers d'usines et d'entrepôts survivent souvent à leur cycle économique et il existe aujourd'hui un parc immobilier qui n'est pas destiné à un groupe cible précis. L'exemple de la ville américaine de Buffalo (New York) est emblématique. En effet, la population de cette ville autrefois très peuplée et fortement industrialisée a diminué de moitié à la suite du changement structurel et du départ des industries.

Grâce à notre réseau professionnel international, nous avons régulièrement connaissance de projets intéressants habituellement réservés aux acteurs locaux – comme la friche industrielle de Buffalo représentée dans ce rapport. Ces photos ont été faites avec un smartphone lors d'une visite du site. Les images sont brutes et authentiques, tout comme la friche industrielle qu'elles représentent et qui n'a subi aucune modification depuis sa construction à l'époque de l'industrialisation de la région – exception faite de quelques utilisations temporaires par des artistes.

Nous visitons régulièrement des objets offrant un potentiel de restructuration et de développement. La mondialisation nous pousse d'une part à inventer de nouvelles formes d'habitat et de développement urbain. D'autre part, la créativité n'a plus de limites grâce à l'évolution technologique et technique, qui rend la tâche d'autant plus intéressante et ouvre de nouvelles dimensions. Les partenaires d'ECOREAL entendent participer activement à ce développement du marché immobilier suisse. Nous sommes des visionnaires de la construction et en même temps un prestataire peu compliqué pour nos investisseurs et nos locataires. Nous imaginons l'avenir et réalisons nos projets ici et maintenant.

Nous nous trouvons donc souvent à la croisée d'intérêts contradictoires entre la modification des besoins liée à l'évolution démographique

et la conservation de vieilles habitudes en matière de planification et de construction. L'obstination des pouvoirs publics à vouloir conserver une réserve de zones à bâtir fait obstacle au développement créatif de nouvelles zones d'affectation très prometteuses. Les règlements communaux des constructions continuent de fixer de manière rigide la proportion entre les zones industrielles et d'habitation, bien que le besoin de zones industrielles n'ait probablement jamais existé ou se soit résorbé.

Nous pouvons imaginer créer un groupe de placements dévolu uniquement à des projets de restructuration et de développement. Nous envisageons également d'y intégrer un groupe de placements étranger, car les placements opportunistes à l'étranger promettent en effet une rentabilité nettement supérieure à celle des placements Core, dont le rendement est comparable à celui qu'il est possible de dégager en Suisse. De plus, l'évolution démographique est souvent beaucoup plus rapide à l'étranger, raison pour laquelle les investissements dans des projets de restructuration et de développement hors de la Suisse sont plus rentables.

L'exemple de Buffalo montre que sans immigration supplémentaire ou sans changement d'affectation officiel, des bâtiments industriels magnifiques en soi restent en friche pendant cent ans – sans rien rapporter – et des ressources rentables demeurent malheureusement inexploitées.

En Suisse aussi, le potentiel de développement de certaines régions et zones ne peut pas être exploité sans un changement d'affectation de zone par les pouvoirs publics. Un mitage menace ici également si les règles en matière d'aménagement du territoire s'opposent à une réorientation et à un développement répondant aux besoins.

Que ce soit au plan mondial ou national, les ressources disponibles ne pourront être exploitées que si l'évolution de la demande de logements et des activités humaines est prise en compte et si un sain équilibre est trouvé entre un développement adapté aux besoins et la préservation de valeur habituelle.

Hans Jürg Stucki

INFORMATIONS SUR

L'ACTIVITÉ DE PLACEMENT

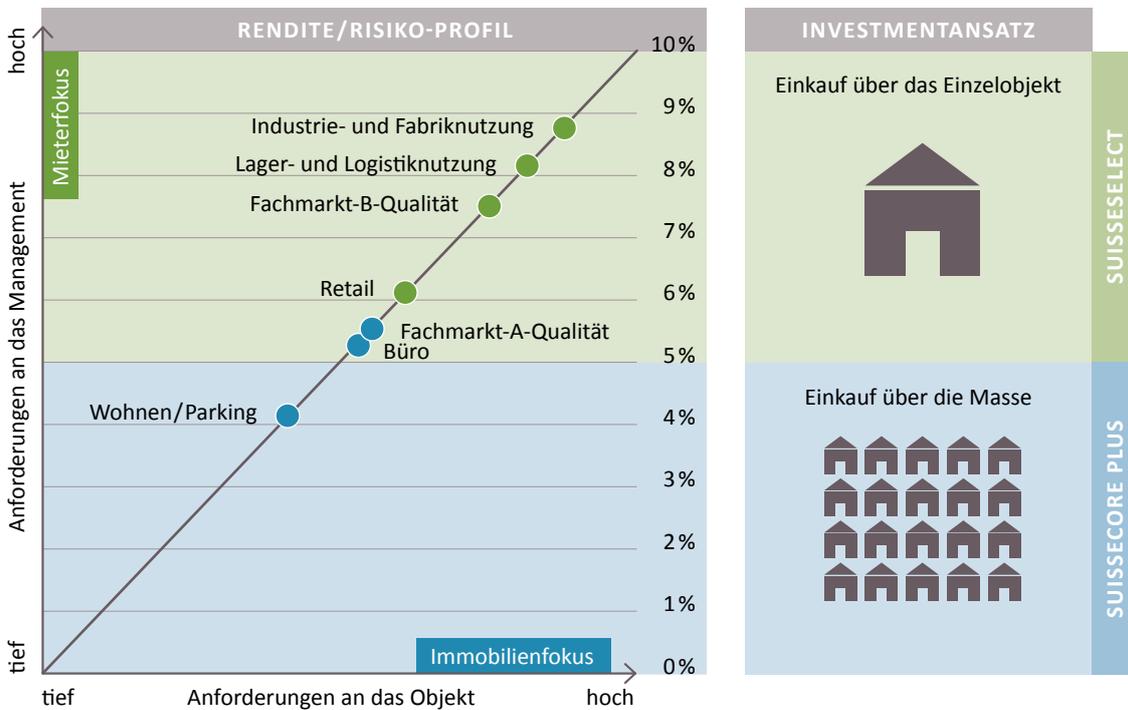
DIFFÉRENCIATION DES DEUX GROUPES DE PLACEMENT

La fondation de placement ECOREAL gère les groupes de placements indépendants sur le plan économique, à savoir SUISSECORE Plus et SUISSESELECT.

Ces groupes de placements se différencient aussi bien au niveau du profil de placement que de l'approche d'investissement. Alors que le portefeuille SUISSECORE Plus investit principalement dans des objets résidentiels ainsi que dans un nombre restreint d'immeubles administratifs et commerciaux, le portefeuille SUISSESELECT détient des objets à affectation spéciale, comme des commerces de détail, des entrepôts, des centres logistiques, des locaux industriels, etc. SUISSECORE Plus met l'accent sur les acquisitions représentant un volume important (rachat de portefeuilles, objets de grande taille) et l'exploitation des effets d'échelle qui en découlent, alors que SUISSESELECT se focalise au contraire sur les objets eux-mêmes.

Le groupe de placements SUISSECORE Plus est géré selon des stratégies «Core» et «Core Plus» et le portefeuille SUISSESELECT selon des stratégies «Core» et «Opportunistic».

Chaque portefeuille se caractérise par une diversification adéquate destinée à réduire le risque et par un profil de rendement cohérent.



PORTEFEUILLE DU GROUPE DE PLACEMENTS SUISSECORE PLUS

POLITIQUE DE PLACEMENT

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

Stratégie d'investissement hybride

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

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

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

Philosophie d'investissement

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

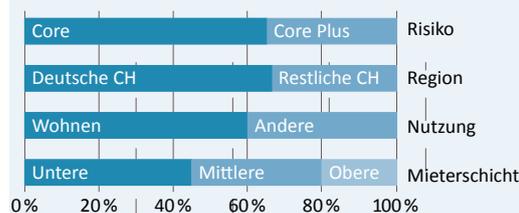
CERCLE DES INVESTISSEURS

Durant l'exercice sous revue, 75 institutions de placements étaient affiliées au groupe de placement SUISSECORE Plus. Le capital appelé est passé de CHF 459.7 millions à CHF 482.7 millions et le capital souscrit de CHF 459.7 millions à CHF 502.7 millions.

CHIFFRES CLÉS

Catégorie de placement	Immeubles situés en Suisse, principalement immeubles d'habitation (min. 60 %)
Stratégie	«Core» et «Core Plus»
Structure des locataires	En ce qui concerne le mix des locataires, l'accent est mis sur les classes de revenus inférieures et moyennes. Lors de la sélection des immeubles, une grande attention est accordée aux loyers, qui doivent être abordables afin que les éventuels frais de rénovation puissent être répercutés sur les locataires.
Profil du portefeuille	Acquisition d'objets existants offrant un rendement stable («Core») et d'immeubles destinés à être restructurés, resp. création d'une plus-value («Core Plus»)
Volume cible	> CHF 1 milliard
Objectif de rendement (performance de la VNI)	3.0 % à 3.75 %

Répartition approximative des risques



ACTIVITÉ DE PLACEMENT : GESTION ACTIVE DU PORTEFEUILLE ET DES PLACEMENTS

Durant la période sous revue, nous avons acquis les objets de la Freilagerstrasse 19 à Zurich (ZH) et de la Breitenrainstrasse 17/17a à Berne (BE) ainsi qu'un terrain à Adliswil (ZH). Les projets de construction du Hofmattenweg à Wohlen (AG) et de la Feldstrasse à Regensdorf (ZH) ont par ailleurs été achevés et ces objets ont été transférés dans le portefeuille immobilier. Un objet dans la région de Soleure a été vendu dans le but d'épurer le portefeuille.

Vue d'ensemble

Objet	Affectation	Type d'investissement Horizon temporel	Chances/ risques
Investissements			
8047 Zurich (ZH) Freilagerstrasse 19	Bureaux/com- merces/ entrepôts/pp	Nouveau complexe résidentiel, adjacent à l'objet de la Freilagerstrasse 5/9/11, 8047 Zurich (ZH), début des travaux pas fixé	Revalorisation grâce à une meilleure utilisation à l'optimisation de l'affectation / coûts de construction, décontamination
8134 Adliswil (ZH) Soodstrasse 25	Terrain à bâtir	Utilisation intermédiaire, nouveau projet, début des travaux pas fixé	Reclassement/ absorption
8134 Adliswil (ZH) Soodstrasse 58	Terrain à bâtir	Utilisation intermédiaire, nouveau projet, début des travaux pas fixé	Reclassement/ absorption
3014 Bern (BE) Breitenrainstrasse 17/17a	Commerces/ entrepôts/pp	Adjacent à l'objet mixte de l'Allmendstrasse 1, Berne (BE) Début des travaux pas fixé	Revalorisation grâce à une meilleure utilisation et à l'optimisation de l'affectation / coûts de construction
Constructions en cours (y compris terrain) / terrain à bâtir (y compris objets à démolir)			
8590 Romanshorn (TG) Neue Kirchstrasse	Résidentiel/ indus- trie, 42 apparte- ments	Début des travaux 2016	Logements du segment de prix moyen/ absorption
8152 Glattbrugg (ZH) Zunstrasse 12a – 32	176 appartements	1 ^e et 2 ^e étape loués, Livraison 3 ^e étape début 2016	
8910 Affoltern a. A. (ZH) Zürichstrasse	Magasin spécialisé	Début des travaux pas fixé	Permis de construire délivré / absorption
Travaux de rénovation			
8004 Zurich (ZH) Sihlfeldstrasse 97	24 appartements (20 auparavant)	Plus-value grâce à la construction d'étages supplémentaires et relocation, livraison T2/3 2016	Revalorisation grâce à une meilleure utilisation / absorption

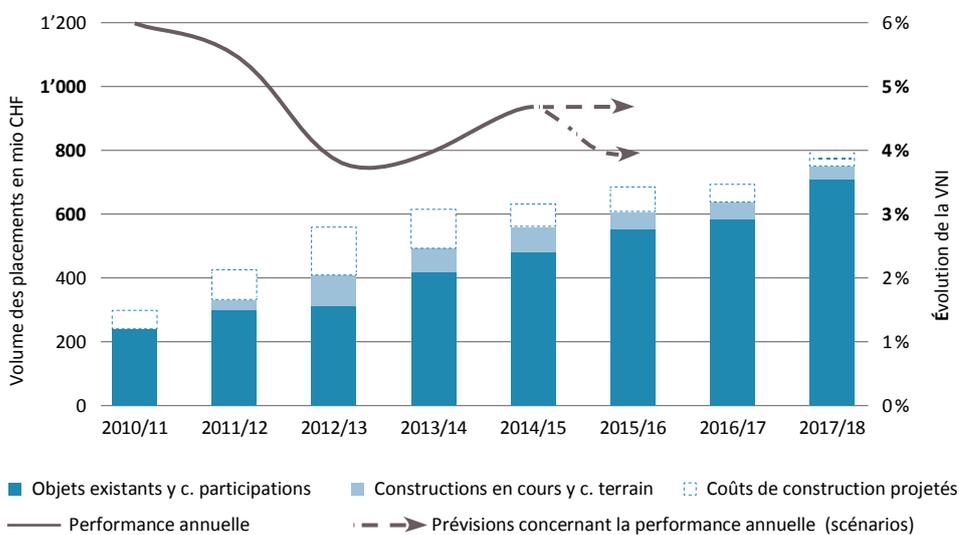
Sur demande, nous mettons volontiers à la disposition des investisseurs un exemplaire du Property Monitoring du groupe de placements SUISSECORE Plus.

PERSPECTIVES

Étant donné que les rendements sont sous pression, l'activité de placement a été adaptée. Le négoce actif en vue d'une épuration du portefeuille a été différé, car il n'est pas possible pour le moment de réinvestir le produit des ventes dans de nouveaux projets de construction (problématique des taux d'intérêt négatifs). L'accent n'est plus mis sur la croissance du groupe de placements, mais sur l'exploitation optimale des opportunités d'utilisation existantes et l'acquisition de projets de développement, d'objets à rénover et de terrain à bâtir. Pour le terrain situé à Adliswil, les travaux pour l'élaboration du plan directeur sont en cours et un concours de projets a été lancé pour le bâtiment industriel de la Freilagerstrasse à Zurich.

Comme il est difficile de prévoir l'évolution des taux d'intérêt, toute prévision relative à l'évolution des volumes et des rendements est aléatoire.

Évolution prévue du volume du portefeuille et de la VNI



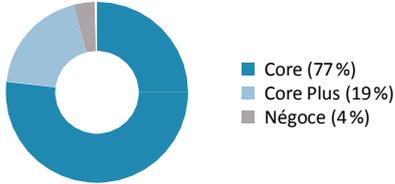
CHIFFRES CLÉS DU GROUPE DE PLACEMENTS SUISSECORE PLUS

Répartition géographique



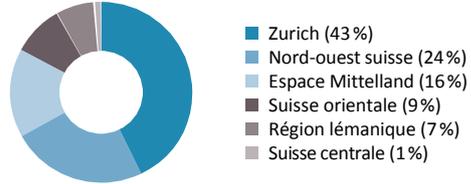
Structure du portefeuille

Répartition du risque



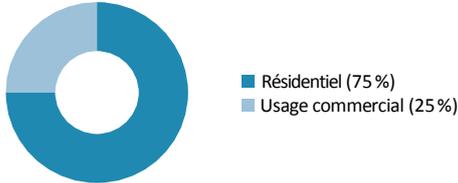
Base: valeur vénale y compris projets

Répartition selon région géographiques



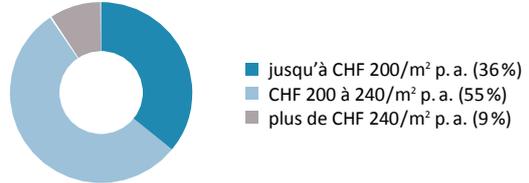
Base: valeur vénale y compris projets et part indirecte

Répartition selon le type d'affectation



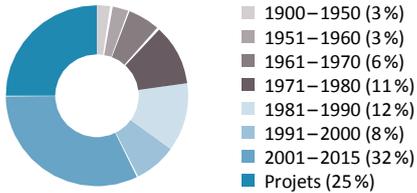
Base: valeur vénale y compris projets

Loyers par m² habitable



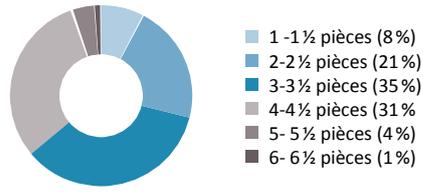
Base: revenu locatif y compris projets

Structure d'âge du portefeuille



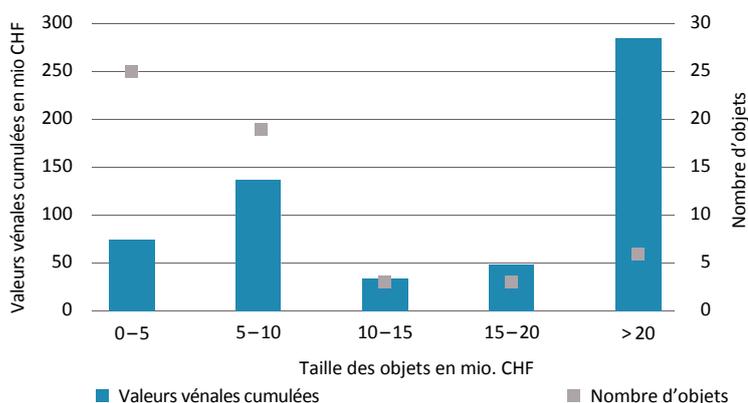
Base: valeur vénale y compris projets

Ventilation des appartements par nombre de pièces



Base: objets existants y compris projets

Composition du portefeuille selon la taille des objets

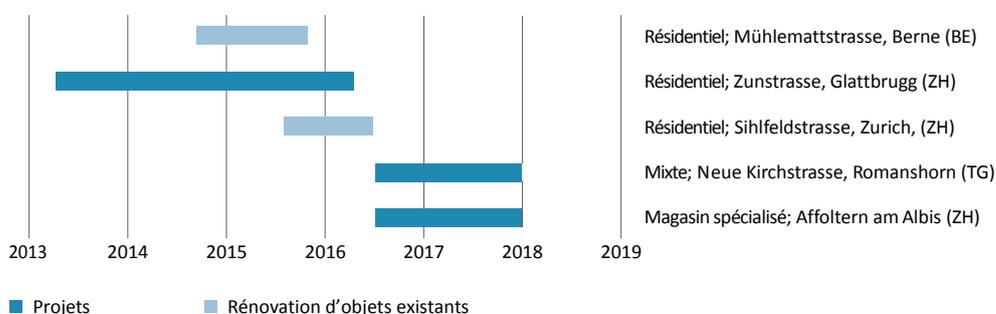


Base: valeur vénale y compris projets

Ventilation des objets en portefeuille et des projets de construction selon le nombre de pièces

	1- 1½ pièces nombre	2- 2½ pièces nombre	3- 3½ pièces nombre	4- 4½ pièces nombre	5- 5½ pièces nombre	6- 6½ pièces nombre	Total appart. nombre	Surf. totale m²
Objets existants	78	158	335	273	41	7	892	76'076
Projets	16	70	53	75	4	0	218	19'230
Total	94	228	388	348	45	7	1'110	95'306
Part	8%	21%	35%	31%	4%	1%	100%	

Date d'achèvement des nouvelle construction et des projets de rénovation



Rendement brut

Les rendements bruts les plus élevés, resp. les plus faibles calculés pour cinq immeubles oscillent entre 7.0% et 8.8%, respectivement entre 4.3% et 4.8% (entre 7.0% et 8.7%, resp. entre 4.4% et 4.6%).

PORTEFEUILLE DU GROUPE DE PLACEMENTS SUISSESELECT

POLITIQUE DE PLACEMENT

Politique de placement

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

Avantages des immeubles commerciaux

- L'offre relativement importante permet une politique d'acquisition sélective
- Les immeubles artisanaux de PME et immeubles «sell-and-rent back» avec baux «triple net» se distinguent par des frais d'entretien et des besoins de rénovation faibles
- Frais de gestion sont réduits grâce au changement moins fréquent des locataires
- Protection contre l'inflation grâce à l'indexation intégrale ou partielle des loyers

Philosophie d'investissement

Une grande attention est accordée aux objets individuels et à la situation centrale. Les baux à loyer doivent être conclus pour une durée de trois à cinq ans au moins.

La taille des objets est comprise entre CHF 5 millions et CHF 100 millions; les objets représentant un volume important doivent se caractériser par une structure des locataires et d'affectation bien diversifiée et une situation de qualité. Le portefeuille va en outre être enrichi d'immeubles d'affectation classique (par ex. commerce de détail).

CERCLE DES INVESTISSEURS

Durant la période sous revue, 43 institutions de prévoyance étaient affiliées au groupe de placements SUISSESELECT. Le capital appelé est passé de CHF 157.4 millions à CHF 190 millions et le capital souscrit de CHF 157.4 millions à CHF 219.4 millions.

Chiffres clés

Catégorie de placement

Immeubles commerciaux et spéciaux

Stratégie

Hybride : «Core» et «Opportunistic»

Structure des locataires

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

Profil du portefeuille

Immeubles commerciaux et spéciaux

- Commerces (entrepôts, surfaces logistiques, parcs d'activité industrielle)
 - Commerce de détail (centres commerciaux, magasins spécialisés)
 - Immeubles d'exploitation (appartements protégés, homes, centres de formation, immeubles résidentiels avec une structure de propriétaires complexe)
 - Parkings
- Autres affectations (bureaux, résidentiel etc.)

Volume cible > CHF 0.65 milliard

Objectif de rendement 4.5 % à 5.5 %
(Performance de la VNI)

Répartition approximative des risques

Core	Opportuni	Risque
Deutsche CH	Restliche	Région
Spezial-/Gewerbenutzung	Diverses	Affectation
EK	FK (max.)	Financement

ACTIVITÉ DE PLACEMENT: GESTION ACTIVE DU PORTEFEUILLE ET DES PLACEMENTS

Comme l'exercice précédent, la gestion active vise en première ligne la satisfaction des locataires, un taux de vacance bas, de faibles fluctuations et une négociabilité élevée. Les travaux de rénovation des objets de la Lättenstrasse à Schlieren (ZH) et de la Lerzenstrasse à Dietikon (ZH) sont achevés. Des baux de longue durée ont été conclus avec des locataires importants pour l'objet de grande taille Stettbacherhof à Dübendorf (ZH).

Vue d'ensemble

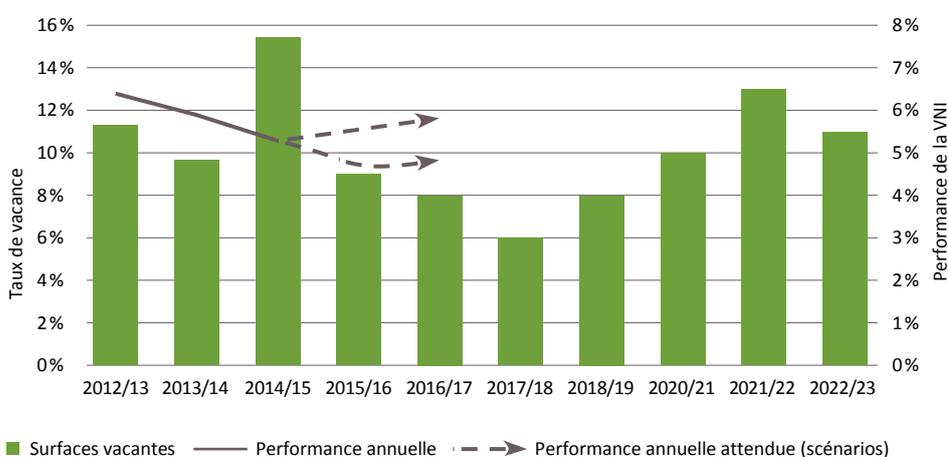
Objet	Affectation (base revenu locatif)	Horizon temporel	Type d'investissement	Chances/risques
Principaux travaux de rénovation				
8600 Dübendorf (ZH) Stettbacherhof	4 % résidentiel 96 % commerces/bureaux/entrepôts/pp	Jusqu'en 2016 Rafraîchissement, rénov. ascenseurs, installations électriques, CVCRS, toiture Repositionnem. dès 2020	Optimisation du mix de locataires, réduction du taux de vacance, repositionnement	Plus-value, attrait accru pour la location/absorption, coûts de transformation
4657 Dulliken (SO) Bodenackerstrasse 69/79	4 % résidentiel 96 % commerces/bureaux/entrepôts/pp	2016 à 2018 Rafraîchissement, nouveau concept de marquage, ravalement de la façade	Repositionnement, renforcement de l'attrait de l'objet et réduction du taux de vacances	Attrait accru pour la location / absorption, coûts de transformation
4142 Münchenstein (BL) Genuastrasse 15	100 % commerces/bureaux/entrepôts/pp	2016 Réorganisation des surfaces à louer pour diversifier les locataires	Baux successifs	Attrait accru pour la location / coûts de transformation, haut taux de vacance

Sur demande, nous mettons volontiers à la disposition des investisseurs un exemplaire du Property Monitoring du groupe de placements SUISSESELECT.

PERSPECTIVES

L'exercice prochain, la direction continuera de se concentrer sur le repositionnement des immeubles, l'acquisition d'immeubles spéciaux ainsi que la location ou la relocation des surfaces. La plateforme de location www.eco4.ch et les compétences internes en la matière contribuent de manière décisive au succès de la relocation.

Évolution attendue du taux de vacance et de la performance



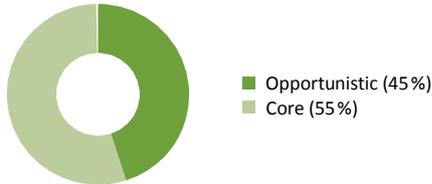
CHIFFRES CLES DU GROUPE DE PLACEMENTS SUISSESELECT

Répartition géographique



Structure du portefeuille

Répartition du risque



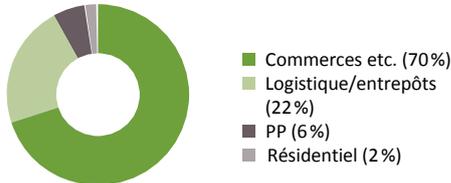
Base: valeur vénale

Répartition selon région géographique



Base: valeur vénale

Répartition selon le type d'affectation



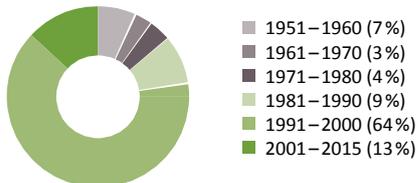
Base: revenu locatif

Répartition selon le type d'affectation



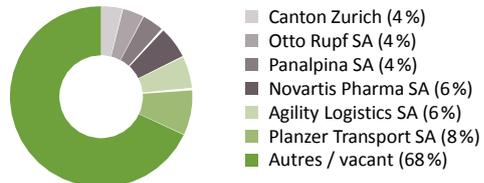
Base: surfaces locatives

Structure d'âge du portefeuille



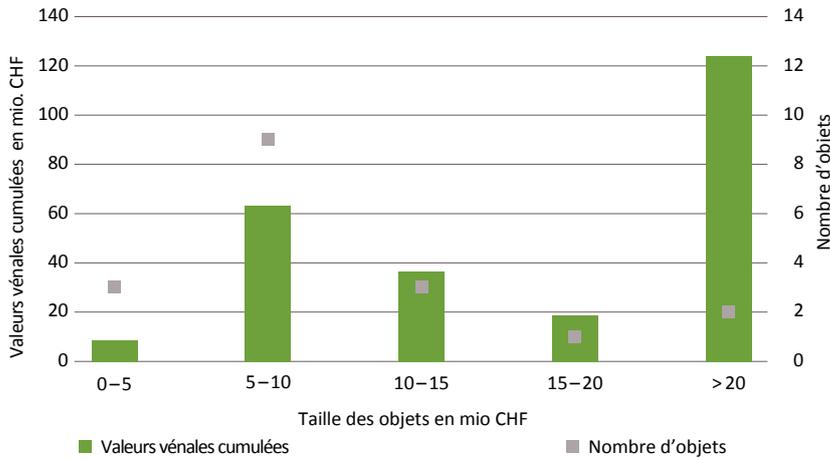
Base: valeur vénale

Locataires



Base: revenu locatif

Composition du portefeuille selon la taille des objets

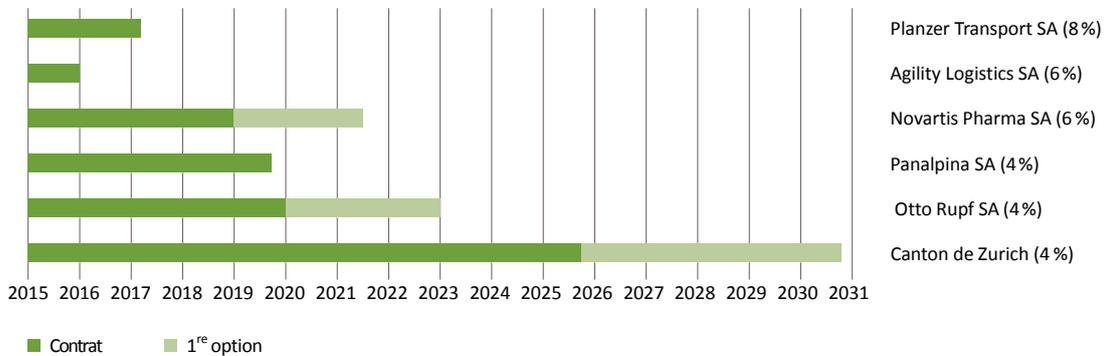


Base: valeur vénale

Structure d'affectation des objets en portefeuille

	Résidentiel nombre	Résidentiel m ²	Commerces m ²	Logist./entrep. m ²	Surface totale m ²	PP nombre
Objets existants	24	2'717	85'396	61'538	149'651	1'161
Part		2%	57%	41%	100%	100%

Durée du bail des six principaux locataires



Base: revenu locatif

Rendement brut

Les rendements bruts les plus élevés, resp. les plus faibles (corrigés des rentes de droits de superficie) calculés pour cinq immeubles oscillent entre 10.8% et 13.3%, respectivement 5.9% et 6.7% (entre 9.9% et 13.3%, resp. 5.8% et 6.6%).

GLOSSAIRE

RENDEMENT (performance)

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

QUOTE-PART DE LA DISTRIBUTION (payout ratio)

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

RENDEMENT SUR DISTRIBUTION

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

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

TER_{ISA FTP}: Total Expense Ratio sur la fortune immobilière totale du groupe de placements. Charges d'exploitation (TVA incluse) du groupe de placements en pour cent de sa fortune totale moyenne.

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

TER_{ISA VNI}: Total Expense Ratio sur la fortune immobilière nette du groupe de placements. Charges d'exploitation (TVA incluse) du groupe de placements en pour cent de sa fortune moyenne nette.

MARGE DE BÉNÉFICE D'EXPLOITATION (marge EBIT)

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

RENTABILITÉ DES FONDS PROPRES

(ROE, Return on Equity) Résultat de l'exercice en pour cent de la valeur du groupe de placements (après versement des distributions) au terme de la période.

QUOTE-PART DES FONDS ÉTRANGERS

Cette grandeur renseigne sur le ratio de financement étranger des immeubles. Elle correspond aux fonds étrangers levés à des fins de financement, exprimés en pour cent de la valeur vénale des immeubles. Sont considérés comme des fonds étrangers: les dettes hypothécaires, y compris les prêts couverts par une hypothèque, ainsi que les autres engagements porteurs d'intérêts envers des banques ou des tiers.

TAUX DES PERTES SUR LOYERS (PERTES SUR RENDEMENT)

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

Les détails et formules relatifs aux termes ci-dessus se fondent sur la fiche d'information n° 1 du 23 août 2013 de la KGAST sur les ratios des groupes de placements immobiliers des fondations de placement.

IMPRESSUM

CONCEPTION

sqn grafik, Simone Kuhn, www.sqn.ch

PHOTOS AVEC SMARTPHONE

ECOREAL SA, www.ecoreal.ch



ECOREAL

Schweizerische Immobilien Anlagestiftung
Fondation Suisse de Placement Immobilier
Swiss Real Estate Investment Foundation



ECOREAL

Schweizerische Immobilien Anlagestiftung

Stockerstrasse 60, 8002 Zürich

Telefon +41 44 202 49 44

office@ecoreal.ch, www.ecoreal.ch