

RAPPORT ANNUEL

2018|19

01.10.18-30.09.19

Sommaire

AVANT-PROPOS.....	3
RAPPORT ANNUEL DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSCORE PLUS.....	5
VUE D'ENSEMBLE DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSCORE PLUS	5
COMPTES ANNUELS DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSCORE PLUS.....	6
COMPTES ANNUELS DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSCORE PLUS.....	7
ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSCORE PLUS.....	8
RAPPORT ANNUEL DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSSELECT	13
VUE D'ENSEMBLE DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSSELECT	13
COMPTES ANNUELS DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSSELECT	14
COMPTES ANNUELS DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSSELECT	15
ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSSELECT	16
COMPTE D'EXPLOITATION.....	19
ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS.....	20
1. ORGANISATION ET PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT.....	20
2. PRINCIPES DE COMPTABILISATION ET D'ÉVALUATION.....	22
3. AUTRES INFORMATIONS.....	22
4. APPORTS EN NATURE	23
RAPPORT DE L'ORGANE DE CONTRÔLE.....	24
INFORMATIONS CONCERNANT L'ACTIVITÉ DE PLACEMENT	25
PORTFEUILLE DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSCORE PLUS	26
POLITIQUE DE PLACEMENT	26
CERCLE DES INVESTISSEURS	26
GESTION ACTIVE DU PORTFEUILLE ET DES PLACEMENTS.....	27
CHIFFRES CLÉS DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSCORE PLUS	29
PORTFEUILLE DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSSELECT	31
POLITIQUE DE PLACEMENT	31
CERCLE DES INVESTISSEURS	32
GESTION ACTIVE DU PORTFEUILLE ET DES PLACEMENTS.....	32
PERSPECTIVES.....	33
CHIFFRES CLÉS DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSSELECT.....	34
GLOSSAIRE ET IMPRESSUM	36

AVANT-PROPOS

Cette année, ECOREAL Fondation Suisse de Placement immobilier célèbre un anniversaire. C'est avec fierté que nous jetons un regard rétrospectif sur nos 10 ans d'activité.

Au cours de la première décennie, nous avons acquis 116 objets, vendu 10 immeubles pour des raisons stratégiques, réalisé 10 projets de développement et construit 478 appartements et 23 700 m² de locaux commerciaux.

Le retour sur investissement annuel moyen depuis le lancement s'est élevé à 4,69% pour le groupe de placement SUISSECORE Plus et à 5,58% pour le groupe de placement SUISSESELECT. Avec une fortune totale d'environ CHF 1400 millions, ECOREAL est devenue une fondation de placement de taille moyenne et s'est positionnée avec succès sur le marché.

Au cours de l'exercice écoulé, nous avons réalisé deux projets de construction ambitieux pour le groupe de placement SUISSECORE Plus. Nous avons le plaisir de vous annoncer que le complexe résidentiel Romishof à Romanshorn est entièrement loué. Dans le projet Buechärgerte à Roggwil, le taux d'occupation est supérieur à 75%, mais la location de la ferme rénovée comprenant au total neuf appartements s'avère un défi inattendu.

Dans le quartier de Rossfeld à Berne, le projet de construction avance comme prévu et est dans sa phase finale. Le projet « Espace de vie sans barrières architecturales » destiné à des personnes en situation de handicap physique est particulier et nous espérons pouvoir offrir à nos locataires une forme de vie nouvelle, plus autonome. La location ainsi que l'exploitation du complexe nécessitent une surveillance accrue. Il s'est avéré que même si la construction est réalisée conformément aux normes spéciales, les besoins individuels ne peuvent pas toujours être satisfaits.

Durant l'exercice 2019/20, l'activité de construction restera soutenue avec la poursuite des travaux de construction sur deux projets remarquables. En ville de Schlieren, ECOREAL développe le projet d'habitation « Wagonlits » avec de petits appartements dans lesquels l'espace habitable sera aménagé de la manière la plus fonctionnelle possible.

Dans le cadre du projet « Living Frames » dans le quartier Gellert à Bâle, nous réalisons, en collaboration avec un bureau d'architecture local renommé, un micro-quartier de quelque 70 appartements. A l'achèvement des travaux prévu en 2021, nous ambitionnons de fournir aux futurs locataires un cadre de vie et une expérience agréables.

Le portefeuille du groupe de placement SUISSECORE Plus a été étoffé avec l'acquisition de deux immeubles résidentiels à Bâle (BS) ainsi qu'un immeuble collectif avec une part commerciale à Mellingen (AG).

Au sein du groupe de placement SUISSESELECT, la construction du nouveau centre commercial à Affoltern am Albis a été achevée au début de l'exercice. Les deux principaux locataires ont ouvert leurs magasins spécialisés à l'occasion d'une cérémonie. Le troisième locataire important devrait ouvrir au début de 2020. Le fait que des baux à long terme aient pu être conclus pour la totalité de cette halle de marché malgré le contexte de marché difficile nous remplit de satisfaction.

Avec l'acquisition d'un immeuble commercial bénéficiant d'une situation centrale attrayante à Soleure, nous avons renforcé notre position dans le Mittelland et dans la capitale du canton.

L'observation du marché révèle que l'immobilier est toujours la classe d'actifs du moment. Avec le retournement brutal de la Réserve fédérale américaine à la fin de l'année dernière, les espoirs d'une normalisation des taux d'intérêt ont soudain été anéantis. Les conditions anormales avec des taux d'intérêt négatifs nous accompagneront très probablement ces prochaines années. À l'heure actuelle, rien n'indique que les puissantes banques centrales se détourneront bientôt de leur politique monétaire excessivement laxiste.

Pour le marché immobilier suisse, cela signifie « plus de la même chose ». L'immobilier demeure la catégorie d'actif privilégiée, car il offre toujours des rendements attrayants. Les capitaux continueront d'affluer dans le secteur immobilier, ce qui entraînera une poursuite de la hausse des prix et une baisse des rendements. Il faut donc s'attendre à ce que de nouvelles variations de valeur positives viennent s'ajouter au cours des années à venir aux rendements des flux de trésorerie nets relativement attrayants.

En même temps, les taux de vacance régionaux continueront toutefois d'augmenter et deviendront un problème permanent. Le ralentissement économique actuel ne devrait pas stimuler la demande d'espaces résidentiels et commerciaux et rendre la commercialisation plus difficile. En raison de la bonne situation du marché du travail et de la robustesse de la consommation, nous ne nous attendons cependant pas à une récession. Les risques existants (surtout les risques de taux d'intérêt) ont augmenté, mais se sont déplacés de manière plus marquée vers le futur.

En outre, la réduction du taux d'intérêt de référence se traduira par une diminution des revenus locatifs. Avec l'introduction de nouvelles exigences pour atteindre les objectifs climatiques, les propriétaires et les locataires seront confrontés à l'avenir à des coûts supplémentaires.

Du fait de cette conjonction, les variations de valeur positives pourraient être plus que compensées par des coûts nettement plus élevés.

L'équipe d'ECOREAL revoit continuellement sa stratégie et en discute avec la commission de placement et d'autres experts. Les ateliers de stratégie de cette année ont porté en particulier sur des thèmes tels que l'appétit ou l'aversion pour le risque et la croissance. Nous nous sommes également demandés s'il était opportun de verser une distribution et avons discuté de la question de la capitalisation ou de la distribution de manière controversée. Le conseil d'administration a décidé de maintenir la capitalisation des revenus des deux groupes de placement.

L'équipe d'ECOREAL est d'avis qu'une gestion active et proche du marché nous permettra de relever à l'avenir aussi les défis qui se posent inévitablement dans l'environnement économique difficile que nous connaissons actuellement.

Comme d'habitude, nous adressons nos plus vifs remerciements à nos investisseurs, qui nous ont durablement accordé leur confiance au cours de la décennie écoulée. Nous sommes conscients de notre responsabilité et n'oublions jamais pour qui nous travaillons chaque jour. Ce sont, entre autres, l'artisan, l'enseignant, l'infirmière et le journaliste qui nous confient la gestion d'une partie de leur prévoyance vieillesse. Nous continuerons à tout mettre en œuvre pour avoir une vue d'ensemble et une vue de détail pour nos investisseurs et nous tenir à leurs côtés.

Jürg Häusler

Hans Jürg Stucki

Président du Conseil de fondation

Directeur

Zurich, le 30 septembre 2019

RAPPORT ANNUEL DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSCORE PLUS

VUE D'ENSEMBLE DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSCORE PLUS

CHIFFRES CLÉS	30.09.2019	30.09.2018
Fortune nette en CHF	891'073'763	853'469'665
Nombre de parts en circulation	5'702'025	5'671'142
Valeur d'inventaire d'une part en CHF	156.27	150.49
Distribution par part en CHF ²⁾	0	0

RATIOS ¹⁾	30.09.2019	30.09.2018
Taux de pertes sur loyer (hors nouvelles constructions et projets de transformation)	5.19 %	4.49 %
Taux de pertes sur loyer (perte de revenu)	10.35 %	9.63 %
Quote-part des fonds étrangers (levier)	0.00 %	0.00 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	73.22 %	71.74 %
Quote-part des charges d'exploitation (TERISA (FTP))	0.51 %	0.51 %
Quote-part des charges d'exploitation (TERISA (VNI))	0.52 %	0.52 %
Rentabilité des fonds propres (ROE)	3.84 %	3.40 %
Rendement du capital investi (ROIC)	3.70 %	3.31 %
Rendement du capital investi (ROIC) ²⁾	0.00 %	0.00 %
Quote-part de distribution ²⁾	0.00 %	0.00 %
Rendement du placement	3.84 %	3.40 %

EVOLUTION DU RENDEMENT AU 30.09.

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

NUMÉRO DE VALEUR

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

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

²⁾ Capitalisés

COMPTES ANNUELS

DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSECORE PLUS

COMPTE DE FORTUNE	Remarque ¹⁾	30.09.2019 en CHF	30.09.2018 en CHF
ACTIFS			
Actifs circulants			
Liquidités		9'631'020	13'613'676
Créances à court terme sur des tiers	I	4'957'737	3'062'236
Stocks / réserves de mazout		559'146	436'151
Actifs transitoires		30'376	31'341
Total de l'actif circulant		15'178'279	17'143'404
Immobilisations	II		
Terrain à bâtir (objets à démolir inclus)		12'227'613	39'558'477
Constructions en cours (y c. terrain)		72'074'583	67'691'657
Constructions achevées (y c. terrain)		811'687'000	744'529'000
Acomptes constructions achevées (y c. terrain)		0	202'154
Prêts activés		795'534	851'673
Total des immobilisations		896'784'730	852'832'961
FORTUNE TOTALE		911'963'009	869'976'365
PASSIF			
Fonds étrangers			
Engagements à court terme envers des tiers	III	5'261'781	3'328'985
Engagements à court terme envers le compte d'exploitation		284'707	340'277
Passifs transitoires	IV	3'054'019	1'501'863
Provisions	V	150'000	150'000
Impôts latents sur les gains immobiliers	VI	12'138'739	11'185'575
Total des fonds étrangers		20'889'246	16'506'700
FORTUNE NETTE		891'073'763	853'469'665
PARTS EN CIRCULATION			
	VII		
Nombre de parts en circulation au début de la période		5'671'142	5'363'214
Variation durant la période		30'883	307'928
Nombre de parts en circulation à la fin de la période		5'702'025	5'671'142
Valeur en capital d'une part		151.73	146.17
Produit net par part durant la période		4.54	4.32
VALEUR D'INVENTAIRE D'UNE PART AVANT DISTRIBUTION		156.27	150.49
Distribution ²⁾		0	0
VALEUR D'INVENTAIRE D'UNE PART APRÈS DISTRIBUTION		156.27	150.49
Nombre de parts dénoncées à la date de clôture du bilan		0	0
VARIATION DE LA FORTUNE NETTE			
Fortune nette au début de l'exercice		853'469'665	780'606'485
Souscriptions		4'660'021	44'819'203
Rachats		0	0
Distributions ²⁾		0	0
Résultat total de l'exercice		32'944'077	28'043'977
Fortune nette au terme de l'exercice		891'073'763	853'469'665

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

²⁾ Selon décision du Conseil de fondation

COMPTES ANNUELS

DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSECORE PLUS

COMPTE DE RÉSULTAT	Remarque ¹⁾	01.10.2018 – 30.09.2019 en CHF	01.10.2017 – 30.09.2018 en CHF
Produit théorique des loyers		39'918'876	38'170'726
. /. Manque à gagner sur surfaces inoccupées		-3'933'336	-3'356'762
. /. Pertes sur encaissement de loyer et créances de frais accessoires		-197'962	-318'196
Autres produits des immeubles		652'725	532'941
Produit net des loyers	VIII	36'440'303	35'028'709
Maintenance		3'323'450	3'054'814
Rénovation		833'313	632'097
Entretien des immeubles	IX	4'156'763	3'686'911
Frais de chauffage, frais accessoires et charges non imputables		440'043	1'112'904
Frais de chauffage et frais accessoires des surfaces inoccupées		588'510	553'798
Assurances		330'862	380'875
Honoraires de gérance		1'183'531	1'179'746
Frais de location et d'annonces		114'885	128'644
Impôts et taxes		279'512	226'185
Autres charges opérationnelles		210'691	227'126
Charges d'exploitation	X	3'148'034	3'809'278
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		29'135'506	27'532'520
Intérêts actifs		69'601	53'085
Autres recettes		34'331	258'042
Autres produits	XI	103'932	311'127
Intérêts hypothécaires		3'500	0
Autres intérêts passifs		51	102
Intérêts des droits de superficie		37'500	0
Frais de financement		41'051	102
Honoraires de la direction (y c. recherche de fonds)		2'597'851	2'622'636
Frais d'estimation et de révision		180'757	176'241
Autres frais administratifs		576'662	545'953
Frais administratifs	XII	3'355'270	3'344'830
Rachat de produits courus lors de l'émission de parts		70'679	27'310
Versement de produits courus lors du rachat de parts		0	0
Produit résultant de mutations de parts		70'679	27'310
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE		25'913'796	24'526'025
RÉSULTAT RÉALISÉ		25'913'796	24'526'025
Variation de la valeur du terrain à bâtir (objets à démolir inclus)		2'699'186	94'316
Variation de la valeur des constructions en cours (y c. terrain)		-3'449'186	135'684
Variation de la valeur des constructions achevées (y c. terrain)		8'733'445	4'022'885
Variation des impôts latents		-953'164	-734'933
Plus-values en capital non réalisées	XIII	7'030'281	3'517'952
RÉSULTAT TOTAL DE L'EXERCICE		32'944'077	28'043'977

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

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSECORE PLUS

Compte de fortune de groupe de placement SUISSECORE Plus

I CRÉANCES À COURT TERME SUR DES TIERS

Les créances à court terme de CHF 4'957'737 (CHF 3'062'236) se composent des frais de chauffage et frais accessoires déjà payés de CHF 4'569'381 (CHF 2'648'738), des créances sur loyers ouvertes de CHF 159'465 (CHF 141'519) ainsi que des autres créances d'un montant de CHF 228'891 (CHF 271'979). La hausse des frais de chauffage et des frais accessoires principalement attribuable à l'augmentation de la fréquence de facturation au cours de l'exercice précédent. Un nombre moins élevé de factures ont été traitées durant l'exercice en cours.

II IMMOBILISATIONS

Immeubles achetés durant l'exercice

NPA	Localité	Adresse
4057	Bâle (BS)	Horburgstrasse 86
4057	Bâle (BS)	Kleinhüningerstrasse 204
5507	Mellingen (AG)	Lenzburgerstrasse 16, 18, 20

Immeubles et terrains vendus durant la période

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

Terrain à bâtir (objets à démolir inclus)

NPA	Localité	Adresse
8134	Adliswil (ZH)	Soodring 25
8134	Adliswil (ZH)	Sihltalstrasse

Constructions en cours (y c. terrain)

NPA	Localité	Adresse
3004	Berne (BE)	Reichenbachstrasse 120
4052	Bâle (BS)	Hardstrasse 43
8952	Schlieren (ZH)	Badenerstrasse 84 – 88b

Constructions achevées (y c. terrain)

NPA	Localité	Adresse
5000	Aarau (AG)	Bahnhofstrasse 1 / 3 + Vordere Vorstadt 31
4663	Aarburg (AG)	Oltnerstrasse 77
8910	Affoltern a. A. (ZH)	Büelstrasse 3 / 5 / 7 / 9
8910	Affoltern a. A. (ZH)	Wiesenstrasse 1
9450	Altstätten (SG)	Neufeldstrasse 5 / 7
5406	Baden Rütihof (AG)	Im Tobelacher 10 / 12
4710	Balsthal (SO)	Hofmattweg 46 / 46 a
4710	Balsthal (SO)	Wytweidweg 7
4057	Bâle (BS)	Amerbachstrasse 43
4051	Bâle (BS)	Arnold-Böcklin-Strasse 39 / 41
4057	Bâle (BS)	Horburgstrasse 4
4057	Bâle (BS)	Horburgstrasse 86
4057	Bâle (BS)	Kleinhüningerstrasse 204
4057	Bâle (BS)	Klingentalgraben 7
4058	Bâle (BS)	Maulbeerstr. 14
4058	Bâle (BS)	Riehenstrasse 60
3007	Berne (BE)	Mühlemattstrasse 53
3007	Berne (BE)	Mühlemattstrasse 55 / 57
3014	Berne (BE)	Allmendstrasse 1 + Breitenrainstrasse 17 / 17a
3008	Berne (BE)	Könizstrasse 71
3014	Berne (BE)	Moserstrasse 27
5033	Buchs (AG)	Oberdorfstrasse 2 – 10 + Mitteldorfstrasse 96
4657	Dulliken (SO)	Birkenweg 1
3646	Einigen (BE)	Weekendweg 10, 10a
5018	Erlinsbach (AG)	Aarauerstrasse 53 a / 55 a / 57 / 59 a
5442	Fislisbach (AG)	Bollstrasse 8 + Steinäckerstrasse 15 / 17
5442	Fislisbach (AG)	Büntenstrasse 5

1700	Fribourg (FR)	Bv. de Pérolles 57 + Rue de l'Industrie 2
1202	Genève (GE)	Avenue Blanc 47 / 49
8152	Glattbrugg (ZH)	Zunstrasse 12–32
2540	Grenchen (SO)	Solothurnstrasse 139 + Rötistrasse 8
5212	Hausen (AG)	Stückstrasse 22 / 24 a / 24 b
3360	Herzogenbuchsee (BE)	Oberdorfweg 3
3303	Jegenstorf (BE)	Friedhofweg 2 / 4 / 4 a
8916	Jonen (AG)	Kreuzmattweg 5 / 7
8916	Jonen (AG)	Obschlagenstrasse 10
8916	Jonen (AG)	Obschlagenstrasse 23
3510	Konolfingen (BE)	Bodenackerweg 4
4900	Langenthal (BE)	Waldhofstrasse 8 – 8g
4900	Langenthal (BE)	Wuhrgasse 21
6006	Lucerne (LU)	Würzenbachstrasse 63 / 65
3250	Lyss (BE)	Kappelenstrasse 1 / 3 / 5
5507	Mellingen (AG)	Lenzburgerstrasse 16, 18, 20
5507	Mellingen (AG)	Stetterstrasse 7
3225	Müntschemier (BE)	Rebenweg 27, 27a, 29
3172	Niederwangen (BE)	Brüggbühlstrasse 80 – 86
4702	Oensingen (SO)	Im Staadacker 5
4600	Olten (SO)	Baslerstrasse 9
4600	Olten (SO)	Feldstrasse 21
4600	Olten (SO)	Konradstrasse 23
4600	Olten (SO)	Kirchgasse 29
4600	Olten (SO)	Ringstrasse 30
2603	Péry (BE)	Rue des Ruaux 3, 5, 7, 9 & Rue Robert de Vigier 4, 4a, 6, 6a, 6b
8105	Regensdorf (ZH)	Feldstrasse 20 – 34
8590	Romanshorn (TG)	Bahnhofstrasse 52/52a & Hueber Rebgarten 2, 4, 6
4914	Roggwil (BE)	St. Urbanstrasse 36 – 36e
9400	Rorschach (SG)	Signalstrasse 5 / 7 / 7a / 9 + Kirchstrasse 26
8200	Schaffhouse (SH)	Im Freien 14 – 24
5012	Schönenwerd (SO)	Bahnhofstrasse 11 – 47
5012	Schönenwerd (SO)	Baumstrasse 22 + Bahnstrasse 43
5012	Schönenwerd (SO)	Gösgerstrasse 13 – 15
5012	Schönenwerd (SO)	Gösgerstrasse 18 – 24 + Baumstrasse 35
5012	Schönenwerd (SO)	Parkstrasse 10 – 20
5012	Schönenwerd (SO)	Parkstrasse 43
4500	Soleure (SO)	Gerberngasse 2
4500	Soleure (SO)	Wildbachstrasse 12, 14
9000	St-Gall (SG)	Axensteinstrasse 7
9008	St-Gall (SG)	Langgasse 41 + 43
9000	St-Gall (SG)	Linsebühlstrasse 94
5034	Suhr (AG)	Hasenweg 5 / 7
3661	Uetendorf (BE)	Fliederweg 10 / 12
8606	Werrikon (ZH)	Stäpfetlistrasse 3 / 5 / 7 / 9
5610	Wohlen (AG)	Hofmattenweg 14 / 16 / 18 / 20
3033	Wohlen b. Berne (BE)	Hauptstrasse 6
5079	Zeihen (AG)	Bahnhofstrasse 20
5079	Zeihen (AG)	Römerweg 4, 6, 8, 10
4800	Zofingen (AG)	Vordere Hauptgasse 96 + Kronengasse 1
4528	Zuchwil (SO)	Brunnackerweg 17 / 19
8047	Zurich (ZH)	Albisriederstrasse 258
8003	Zurich (ZH)	Badenerstrasse 363
8047	Zurich (ZH)	Freilagerstrasse 5 / 9 / 11 / 19
8004	Zurich (ZH)	Morgartenstrasse 12
8004	Zurich (ZH)	Sihlfeldstrasse 97
8046	Zurich (ZH)	Wehntalerstrasse 457
8909	Zwillikon (ZH)	Alte Affolterstrasse 1
8909	Zwillikon (ZH)	Alte Affolterstrasse 2 – 6

A la date de clôture du bilan, la valeur d'assurance incendie des immeubles se montait à CHF 698 mio. (CHF 620 mio.).

Valeur vénale des immeubles

Toutes les estimations immobilières sont en principes effectuées conformément aux International Valuation Standards (IVS) ou aux Swiss Valuation Standards (SVS). La valeur vénale actuelle des immeubles est déterminée dans le cadre d'expertises externes sur la base des produits attendus (méthode DCF), compte tenu d'un taux de capitalisation ou d'escompte en adéquation avec le risque. Le rendement brut théorique du portefeuille se monte à 4.9 % (5.0 %). Après déduction des frais, le rendement théorique net atteint 3.7 % (3.7 %). Les valeurs vénales des constructions achevées calculées le 30 septembre 2019 totalisent CHF 811.7 mio. (CHF 744.5 mio.).

Les taux de capitalisation bruts se situent dans une fourchette comprise entre 3.1 % et 8.4 % (3.0 % et 8.6 %) pour les immeubles d'habitation et les objets à affectation mixe et entre 3.9 % et 9.4 % (3.9 % et 9.4 %) pour les immeubles à usage commercial. Les objets destinés à être développés ne sont pas pris en compte selon cette approche.

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

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

Le 30 septembre 2019, les engagements suivants ne figurant pas au bilan étaient ouverts en relation avec des travaux ou des projets en cours.

NPA	Localité	Adresse	Projet	Période	Engagements ouverts
8134	Adliswil (ZH)	Soodring 25 / Sihltalstr.	Plan directeur	2019 – 2020	CHF 0.1 mio.
4052	Bâle (BS)	Hardstrasse 43	Coûts de construction projetés	2019 – 2021	CHF 23.2 mio.
3014	Berne (BE)	Allmendstrasse 1 + Breitenrainstrasse 17 / 17a	Rénovation	2019 – 2021	CHF 5.2 mio.
3014	Berne (BE)	Moserstrasse 27	Rénovation	2019 – 2021	CHF 6.0 mio.
5012	Schönenwerd (SO)	Gösgerstrasse 13 – 15	Rafraîchissement	2019 – 2020	CHF 0.8 mio.
9400	Rorschach (SG)	Signalstrasse 9	Relèvement d'un étage	2020 – 2021	CHF 7.0 mio.
8952	Schlieren (ZH)	Badenerstrasse 84-88b	Coûts de construction projetés	2019 - 2021	CHF 38.0 mio.
8047	Zurich (ZH)	Freilagerstr. 5 / 9 / 11 / 19	Coûts de construction projetés	2019 – 2022	CHF 39.9 mio.
8004	Zurich (ZH)	Morgartenstrasse 12	Aménagement des combles	2019 – 2020	CHF 1.9 mio.
Total					CHF 122.1 mio.

Immeubles grevés d'un droit de superficie

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

Prêts activés

Le prêt activé d'un montant de CHF 795'534 (CHF 851'673) représente deux aménagements de locataires préfinancés à la Feldstrasse 20 – 34 à Regensdorf (ZH). Les deux prêts d'une durée résiduelle de respectivement 3 et 15 ans sont rémunérés et font l'objet d'amortissements réguliers.

III ENGAGEMENTS À COURT TERME ENVERS DES TIERS

Les engagements à court terme à hauteur de CHF 5'261'781 (CHF 3'328'985) se composent des acomptes pour frais accessoires non encore décomptés de CHF 4'684'699 (CHF 3'077'950) ainsi que de factures de fournisseurs ouvertes et d'autres engagements d'un montant total de CHF 577'082 (CHF 251'035).

IV PASSIFS TRANSITOIRES

Les passifs transitoires d'un total CHF 3'054'019 (CHF 1'501'863) incluent les loyers de CHF 1'425'146 (CHF 1'131'602) payés à l'avance à la date de clôture du bilan, des écritures de redressement de CHF 1'349'199 (CHF 125'325) ainsi que les frais transitoires de CHF 279'674 (CHF 244'936) relatifs à l'entretien et au remplacement de compteurs de chaleur, de citernes et de chauffe-eau.

V PROVISIONS

La provision de CHF 150'000 (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.

VI IMPÔTS LATENTS SUR LES GAINS IMMOBILIERS

A la date de clôture du bilan, les impôts latents sur les gains immobiliers se montaient à CHF 12'138'739 (CHF 11'185'575). La charge fiscale latente a été calculée de manière forfaitaire pour chaque immeuble sur la base de la législation fiscale cantonale, resp. du taux d'imposition moyen applicable. Le calcul se fonde sur la plus-value en capital non réalisée, correspondant à la différence entre la valeur vénale et le coût d'acquisition. Les immeubles dont le prix s'est déprécié n'ont pas été pris en compte lors du calcul des impôts latents. La durée de détention future a été fixée uniformément à 40 ans, alors qu'une durée de détention d'un à deux ans est prise en compte pour les objets activement offerts à la vente sur le marché.

VII PARTS EN CIRCULATION

Durant l'exercice sous revue, 30'883 (307'928) nouvelles parts représentant un montant de CHF 4.7 mio. (CHF 44.8 mio.) ont été émises; sur ce montant, CHF 70'679 (CHF 27'310) ont été comptabilisés dans les produits courus. Comme l'exercice précédent, aucune part n'a été rachetée. A la date de clôture du bilan, les engagements de capital des investisseurs totalisaient CHF 683 mio. (CHF 679.7 mio.). Aucun engagement de capital n'était ouvert à cette date (CHF 1.5 mio.).

Compte de résultat du groupe de placement SUISSECORE Plus

VIII PRODUIT NET DES LOYERS

Le produit net des loyers a augmenté de CHF 1'411'594 à CHF 36'440'303 d'un exercice à l'autre. Outre les créances de loyer amorties définitivement, les pertes sur débiteurs de CHF 197'962 (CHF 318'196) comprennent la diminution de CHF 96'300 (augmentation de CHF 180'700 en 2018) du dueroire. Le correctif de valeur sur les créances concerne les loyers supérieurs à CHF 5'000 dus depuis plus de 90 jours ainsi qu'un correctif de valeur forfaitaire de 15% pour les autres créances ouvertes. Le taux de pertes sur loyer s'élève 10.4 % (9.6 %), ce qui correspond à un montant de CHF 4'131'298 (CHF 3'674'958) en chiffres absolus. Sans les objets en première location et les projets de restructuration, le taux de pertes sur loyers s'élève à 5.2 % (4.5 %).

IX ENTRETIEN DES IMMEUBLES

Durant l'exercice sous revue, un montant de CHF 4'156'763 (CHF 3'686'911) correspondant à 10.4 % (9.7 %) du produit théorique des loyers a été consacré à l'entretien des immeubles. Il s'agit majoritairement de travaux réalisés lors de changements de locataires ainsi que d'aménagements spécifiques aux locataires.

X CHARGES D'EXPLOITATION

Les charges d'exploitation des immeubles totalisent CHF 3'148'034 (CHF 3'809'278), correspondant à 7.9 % (10 %) du produit théorique des loyers. Cette diminution s'explique principalement par le nombre supérieur à la moyenne de décomptes de frais de chauffage et de frais accessoires traités au cours de l'exercice précédent.

XI AUTRES PRODUITS

Les autres produits de CHF 103'932 ont diminué par rapport à l'exercice précédent (CHF 311'127). Les appels de capitaux moins importants effectués durant la période sous revue en comparaison avec la période antérieure ont entraîné une diminution du montant des commissions d'émission.

XII FRAIS ADMINISTRATIFS

Durant la période sous revue, les frais administratifs ont augmenté de CHF 10'440 à CHF 3'355'270.

Les honoraires facturés pour la direction et la gestion des investissements (gestion de portefeuille) s'élèvent à 2'597'851 (CHF 2'622'636). Sur ce montant, CHF 2'577'731 (CHF 2'441'836) concernent la gestion de l'entreprise et les prestations de gestion et CHF 20'120 (CHF 180'800) des prestations en lien avec la recherche de fonds ainsi que les commissions de distribution (art. 3 du règlement relatif aux commissions et frais). Les honoraires pour la direction et la gestion des investissements se montent à 0.06%, respectivement à 0.26% de la valeur vénale des constructions achevées. Des honoraires de CHF 790'883 (CHF 907'652) ont en outre été facturés pour des prestations en lien avec les objets telles que la gérance technique, la maintenance, les contrôles de due diligence et la représentation des maîtres d'ouvrage – ces montants ont été imputés via la comptabilité immobilière en tant que frais de gestion ou attribués directement aux divers immeubles et projets de construction en tant qu'impenses utiles.

Les autres frais administratifs de CHF 576'662 (CHF 545'953) se composent pour l'essentiel des bonifications au compte d'exploitation de CHF 175'000 (CHF 175'000), des frais de comptabilité et des frais administratifs généraux de CHF 156'379 (CHF 148'002), d'une réduction de CHF 136'948 (CHF 131'131) de l'impôt préalable ainsi que des droits de garde de CHF 86'711 (CHF 82'733).

Durant la période, les membres du Conseil de fondation et de la commission de placement ont facturé au groupe de placement SUISSE-CORE Plus des prestations de conseil supplémentaires d'un montant de CHF 6'428 (0 en 2018) en sus des honoraires fixés dans le règlement relatif aux commissions et frais.

XIII PLUS-VALUES EN CAPITAL NON RÉALISÉES

La plus-value en capital non réalisée de CHF 7'030'281 (CHF 3'517'952) se compose de correctifs de valeur sur le terrain à bâtir et sur les constructions en cours ou achevées, ainsi que de l'ajustement de la provision pour impôts latents sur les gains immobiliers. La valeur vénale du terrain ainsi que des constructions en cours ou achevées a connu une progression nette de CHF 7'983'445 (CHF 4'252'885), tandis que la provision pour impôts latents sur les gains immobiliers s'est accrue de CHF 953'164 (CHF 734'933).

RAPPORT ANNUEL DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSESELECT

VUE D'ENSEMBLE DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSESELECT

CHIFFRES CLÉS	30.09.2019	30.09.2018
Fortune nette en CHF	417'693'476	372'486'696
Nombre de parts en circulation	2'779'696	2'633'987
Valeur d'inventaire d'une part en CHF	150.27	141.42
Distribution par part en CHF ²⁾	0	0

RATIOS ¹⁾	30.09.2019	30.09.2018
Taux de pertes sur loyer (hors nouvelles constructions et projets de transformation)	10.89 %	11.35 %
Taux de pertes sur loyer (perte de revenu)	10.89 %	13.31 %
Quote-part des fonds étrangers (levier)	0.00 %	5.62 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	78.38 %	74.14 %
Quote-part des charges d'exploitation (TERISA FTP)	0.57 %	0.56 %
Quote-part des charges d'exploitation (TERISA VNI)	0.61 %	0.61 %
Rentabilité des fonds propres (ROE)	6.23 %	4.69 %
Rendement du capital investi (ROIC)	5.94 %	4.64 %
Rendement du capital investi (ROIC) ²⁾	0.00 %	0.00 %
Quote-part de distribution ²⁾	0.00 %	0.00 %
Rendement du placement	6.26 %	4.69 %

EVOLUTION DU RENDEMENT AU 30.09.

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

NUMÉRO DE VALEUR

	N° de valeur	ISIN
Groupe de placement SUISSESELECT	18111104	CH0181111045

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

²⁾ Capitalisés

COMPTES ANNUELS DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSeselect

COMPTE DE RÉSULTAT	Remarque ¹⁾	30.09.2019 en CHF	30.09.2018 en CHF
ACTIF			
Actif circulant			
Liquidités		6'320'122	787'197
Créances à court terme sur des tiers	I	2'493'231	1'759'725
Créances à court terme sur le compte d'exploitation		0	158'692
Stocks / réserves de mazout		226'714	181'234
Actif transitoire		34'670	43'682
Total de l'actif circulant		9'074'737	2'930'530
Immobilisations	II		
Terrain à bâtir (objets à démolir inclus)		0	0
Constructions en cours (y c. terrain)		0	42'950'766
Constructions achevées (y c. terrain)		416'981'000	355'977'000
Total des Immobilisations		416'981'000	398'927'766
FORTUNE TOTALE		426'055'737	401'858'296
PASSIF			
Fonds étrangers			
Engagements à court terme envers des tiers	III	2'590'833	3'039'212
Engagements à court terme envers le compte d'exploitation		161'195	0
Passifs transitoires	IV	1'227'497	675'890
Dettes hypothécaires à long terme	V	0	22'437'500
Provisions	VI	150'000	150'000
Impôts latents sur les gains immobiliers	VII	4'232'736	3'068'998
Total des fonds étrangers		8'362'261	29'371'600
FORTUNE NETTE		417'693'476	372'486'696
PARTS EN CIRCULATION	VIII		
Nombre de parts en circulation au début de la période		2'633'987	2'233'626
Variation durant la période		145'709	400'361
Nombre de parts en circulation au terme de la période		2'779'696	2'633'987
Valeur en capital d'une part		143.32	135.82
Produit net par part durant la période		6.95	5.60
VALEUR D'INVENTAIRE D'UNE PART AVANT DISTRIBUTION		150.27	141.42
Distribution ²⁾		0	0
VALEUR D'INVENTAIRE D'UNE PART APRÈS DISTRIBUTION		150.27	141.42
Nombre de parts dénoncées à la date de clôture du bilan		0	97'752
VARIATION DE LA FORTUNE NETTE			
Fortune nette au début de l'exercice		372'486'696	301'716'089
Souscriptions		34'543'778	54'084'786
Rachats		-13'824'088	0
Distributions ²⁾		0	0
RÉSULTAT TOTAL DE L'EXERCICE		24'487'090	16'685'821
Fortune nette au terme de l'exercice		417'693'476	372'486'696

⁴⁾ Voir l'annexe aux comptes annuels du groupe de placement SUISSeselect, resp.
les principes de comptabilisation et d'évaluation au point 2 de l'annexe aux comptes annuels.

¹⁾ Selon décision du Conseil de fondation

COMPTES ANNUELS DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSESELECT

COMPTE DE RÉSULTAT	Remarque ¹⁾	01.10.2018 – 30.09.2019 en CHF	01.10.2017 – 30.09.2018 en CHF
Produit théorique des loyers		27'315'155	24'708'401
. /. Manque à gagner sur surfaces inoccupées		-2'641'926	-2'562'449
. /. Pertes sur encaissement de loyer et créances de frais accessoires		-333'668	-725'245
Autres produits des immeubles		317'499	334'609
Produit net des loyers	IX	24'657'060	21'755'316
Maintenance		1'244'414	1'458'705
Rénovation		542'321	1'198'067
Entretien des immeubles	X	1'786'735	2'656'772
Frais de chauffage, frais accessoires et charges non imputables		365'304	427'762
Frais de chauffage et frais accessoires des surfaces inoccupées		395'323	526'431
Assurances		230'583	255'592
Honoraires de gérance		762'009	692'719
Frais de location et d'annonces		94'169	78'871
Impôts et taxes		114'981	113'073
Autres charges opérationnelles		104'446	122'330
Charges d'exploitation	XI	2'066'815	2'216'778
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		20'803'510	16'881'766
Autres recettes		313'387	270'239
Autres produits		313'387	270'239
Intérêts hypothécaires		117'367	303'463
Autres intérêts passifs		48'603	63'370
Intérêts des droits de superficie		584'979	583'957
Frais de financement		750'949	950'790
Honoraires de la direction (y c. recherche de fonds)		1'411'459	1'330'544
Frais d'estimation et de révision		67'675	57'991
Autres frais administratifs		269'538	247'374
Frais administratifs	XII	1'748'672	1'635'909
Rachat de produits courus lors de l'émission de parts		697'277	192'475
Versement de produits courus lors du rachat de parts		0	0
Produit résultant de mutations de parts		697'277	192'475
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE		19'314'553	14'757'781
RÉSULTAT RÉALISÉ		19'314'553	14'757'781
Variation de valeur des constructions en cours (y c. terrain)		-100'000	100'000
Variation de la valeur des constructions achevées (y c. terrain)		6'436'275	2'216'126
Variation des impôts latents		-1'163'738	-388'086
Plus-values en capital non réalisées	XIII	5'172'537	1'928'040
RÉSULTAT TOTAL DE L'EXERCICE		24'487'090	16'685'821

⁵⁾ Voir l'annexe aux comptes annuels du groupe de placement SUISSESELECT, resp.
les principes de comptabilisation et d'évaluation au point 2 de l'annexe aux comptes annuels.

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSESELECT

Compte de fortune du groupe de placement SUISSESELECT

I CRÉANCES À COURT TERME SUR DES TIERS

Les créances à court terme d'un montant de CHF 2'493'231 (CHF 1'759'725) se composent des frais de chauffage et des frais accessoires payés de CHF 2'384'547 (CHF 1'587'338), des créances de loyer ouvertes de CHF 90'643 (CHF 149'584) ainsi que d'autres créances d'un montant de CHF 18'041 (CHF 22'803).

II IMMOBILISATIONS

Immeubles achetés durant l'exercice

NPA	Localité	Adresse
4500	Soleure (SO)	Rossmarktplatz 1

Immeubles vendus durant la période

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

Constructions en cours (y c. terrain)

Aucune.

Constructions achevées (terrain inclus)

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

A la date de référence, la valeur d'assurance des bâtiments s'élevait à CHF 448 mio. (CHF 400 mio.).

Valeur vénale des immeubles

Toutes les estimations immobilières sont en principes effectuées conformément aux International Valuation Standards (IVS) ou aux Swiss Valuation Standards (SVS). La valeur vénale actuelle des immeubles est déterminée dans le cadre d'expertises externes sur la base des produits attendus (méthode DCF), compte tenu d'un taux de capitalisation ou d'escompte en adéquation avec le risque. Le rendement annuel brut théorique du portefeuille se monte à environ 6.8 % (7.1 %). Après déduction des frais, le rendement théorique net se situe vers 5.1 % (5.1 %). Les valeurs vénales des immeubles calculées le 30 septembre 2019 totalisent CHF 417 mio. (CHF 356 mio.). Les taux de capitalisation bruts oscillent dans une fourchette comprise entre 4.3 % et 15.1 % (4.1 % et 14.9 %).

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

Le 30 septembre 2019, les engagements suivants ne figurant pas au bilan étaient ouverts en relation avec des travaux ou des projets en cours:

NPA	Localité	Adresse	Projet	Période	Engagements ouverts
8600	Dübendorf (ZH)	Stettbacherhof	Aménagements de locataires etc.	2019-2020	CHF 0.5 mio.
Total					CHF 0.5 mio.

Immeubles grevés d'un droit de superficie

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

III ENGAGEMENTS À COURT TERME ENVERS DES TIERS

Les engagements à court terme à hauteur de CHF 2'590'833 (CHF 3'039'212) et de factures de fournisseurs ouvertes d'un montant de CHF 2'513'219 (CHF 1'724'041) et de factures de fournisseurs ouvertes d'un montant de CHF 77'614 (CHF 1'315'171).

IV PASSIFS TRANSITOIRES

Les passifs transitoires d'un total CHF 1'227'497 (CHF 675'890) englobent les loyers de CHF 304'992 (CHF 461'186 payés à l'avance à la date de clôture du bilan, des écritures de redressement de CHF 833'322 (CHF 140'496) ainsi que les frais transitoires de CHF 89'183 (CHF 74'208) relatifs à l'entretien et au remplacement de compteurs de chaleur, de citernes et de chauffe-eau.

V DETTES HYPOTHÉCAIRES À COURT TERME

Les deux prêts hypothécaires à court terme d'un montant total de CHF 22.4 moi. accordés par la Banque J. Safra Sarasin SA et UBS ont été intégralement amortis.

VI PROVISIONS

La provision de CHF 150'000 (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.

VII IMPÔTS LATENTS SUR LES GAINS IMMOBILIERS

A la date de clôture du bilan, les impôts latents sur les gains immobiliers se montaient à CHF 4'232'736 (CHF 3'068'998). La charge fiscale latente a été calculée de manière forfaitaire pour chaque immeuble sur la base de la législation fiscale cantonale, resp. du taux d'imposition moyen applicable. Le calcul se fonde sur la plus-value en capital non réalisée, correspondant à la différence entre la valeur vénale et le coût d'acquisition. Les immeubles dont le prix s'est déprécié n'ont pas été pris en compte lors du calcul des impôts latents. La durée de détention future a été fixée uniformément à 40 ans, alors qu'une durée de détention d'un à deux ans est prise en compte pour les objets activement offerts à la vente sur le marché.

VIII PARTS EN CIRCULATION

Durant l'exercice sous revue, 243'461 (400'361) nouvelles parts représentant un montant de CHF 35.2 mio. (CHF 54.3 mio.) ont été émises; sur ce montant, CHF 0.7 mio. (CHF 0.2 mio.) ont été comptabilisés dans les produits courus. En même temps, 97'752 parts représentant un montant de CHF 13.8 mio. (aucune l'exercice précédent) ont été rachetées. A la date de clôture du bilan, les engagements de capital des investisseurs totalisaient CHF 319.4 mio. (CHF 298.9 mio.). A cette date, aucun engagement de capital n'était ouvert (CHF 1 mio.).

Compte de résultat du groupe de placement SUISSESELECT

IX PRODUIT NET DES LOYERS

Le produit net des loyers est passé de CHF 2'901'744 à CHF 24'657'060 d'un exercice à l'autre. Outre les créances de loyer amorties définitivement, les pertes sur débiteurs de CHF 333'668 (CHF 725'245) comprennent la diminution de CHF 26'800 (augmentation de CHF 29'400 en 2018) du ducroire. Le correctif de valeur sur les créances concerne les loyers supérieurs à CHF 5'000 dus depuis plus de 90 jours ainsi qu'un correctif de valeur forfaitaire de 15% pour les autres créances ouvertes. Le taux de pertes sur loyer s'élève à 10.9 % (13.3 %), ce qui correspond à un montant de CHF 2'975'594 (CHF 3'287'694) en chiffres absolus.

X ENTRETIEN DES IMMEUBLES

Durant l'exercice sous revue, un montant de CHF 1'786'735 (CHF 2'656'772) correspondant à 6.5 % (10.8 %) du produit théorique des loyers a été affecté à l'entretien des immeubles. Il s'agit majoritairement de travaux réalisés lors de changements de locataires ainsi que d'aménagements spécifiques aux locataires. Plusieurs ascenseurs et installations de chauffage ont en outre été remplacés ou modernisés afin de préserver la substance des bâtiments.

XI CHARGES D'EXPLOITATION

Les charges d'exploitation des immeubles totalisent CHF 2'066'815 (CHF 2'216'778) ce qui correspond à 7.6 % (8.9 %) du produit théorique des loyers.

XII FRAIS ADMINISTRATIFS

Durant la période sous revue, les frais administratifs ont augmenté de CHF 112'763 à CHF 1'748'672.

Les honoraires facturés pour la direction et la gestion des investissements (gestion de portefeuille) s'élèvent à CHF 1'411'459 (CHF 1'330'544). Sur ce montant, CHF 1'266'499 (CHF 1'117'344) concernent la gestion de l'entreprise et les prestations de gestion et CHF 213'200 (CHF 165'680) les prestations en lien avec la recherche de fonds ainsi que les commissions de distribution (art. 3 du règlement relatif aux commissions et frais). Les honoraires pour la direction et la gestion des investissements se montent à 0.06%, respectivement à 0.26% de la valeur vénale des constructions achevées. Des honoraires de CHF 874'894 (CHF 1'004'030) ont en outre été facturés pour des prestations en lien avec les objets telles que la gestion technique, la maintenance, les contrôles de due diligence et la représentation des maîtres d'ouvrage – ces montants ont été imputés à la comptabilité immobilière en tant que frais de gestion ou attribués directement aux divers immeubles et projets de construction en tant qu'impenses utiles.

Les autres frais administratifs de CHF 269'538 (CHF 247'374) se composent pour l'essentiel des bonifications au compte d'exploitation de CHF 75'000 (CHF 75'000), des frais de comptabilité et des frais administratifs généraux de CHF 76'980 (CHF 67'750), d'une réduction de CHF 66'630 (CHF 60'015) de l'impôt préalable ainsi que des droits de garde de CHF 35'860 (CHF 35'289).

Durant la période, les membres du Conseil de fondation et de la commission de placement n'ont facturé aucun montant au groupe de placement SUISSESELECT en sus des honoraires fixés dans le règlement relatif aux commissions et frais.

XIII PLUS-VALUES EN CAPITAL NON RÉALISÉES

La plus-value en capital non réalisée de CHF 5'172'537 (CHF 1'928'040) se compose de correctifs de valeur sur les constructions en cours ou achevées, ainsi que de l'ajustement de la provision pour impôts latents sur les gains immobiliers. La valeur vénale du terrain ainsi que des constructions en cours ou achevées a connu une augmentation nette de CHF 6'336'275 (CHF 2'316'126), tandis que la provision pour impôts latents sur les gains immobiliers a été augmentée de CHF 1'163'738 (CHF 388'086).

COMPTE D'EXPLOITATION

BILAN (FORTUNE DE BASE)	30.09.2019	30.09.2018
	en CHF	en CHF
ACTIF		
Liquidités	81'916	52'451
Créances sur le groupe de placement SUISSECORE Plus	284'707	340'277
Créances sur le groupe de placement SUISSESELECT	161'195	0
Autres créances	86	0
Total de l'actif circulant	527'904	392'728
TOTAL DE L'ACTIF	527'904	392'728
PASSIVEN		
Engagements envers des tiers	24'220	3'345
Engagements envers le groupe de placement SUISSESELECT ¹⁾	0	158'692
Autres engagements	239'403	26'576
Passifs transitoires	89'000	43'500
Total des fonds étrangers	352'623	232'113
Capital de dotation	100'000	100'000
Report de bénéfice	60'615	45'991
Bénéfice net ²⁾	14'666	14'624
Total du capital de fondation	175'281	160'615
TOTAL DU PASSIF	527'904	392'728
COMPTE DE RÉSULTAT (FORTUNE DE BASE)		
	01.10.2018 – 30.09.2019	01.10.2017 – 30.09.2018
	en CHF	en CHF
PRODUIT		
Contributions du groupe de placement SUISSECORE Plus	175'000	175'000
Contributions du groupe de placement SUISSESELECT	75'000	75'000
Autres produits	8'216	9'031
Total des produits	258'216	259'031
CHARGES		
Organe	75'977	75'845
Frais de révision, supervision de la CHS PP, CAF, ASIP	32'130	47'217
Frais administratifs ³⁾	135'443	121'271
Charges d'intérêts	0	74
Total des charges	243'550	244'407
BÉNÉFICE NET	14'666	14'624

¹⁾ Les créances et les engagements envers les deux groupes de placements se composent pour l'essentiel de transferts internes en lien avec la TVA.

²⁾ Le Conseil de fondation propose à l'assemblée des investisseurs le report à nouveau du bénéfice net.

³⁾ Durant l'exercice sous revue, des honoraires pour des prestations de conseil d'un montant von CHF 3'662 (CHF 0) ont été versés aux membres du Conseil de fondation.

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

1. ORGANISATION ET PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT

FORME JURIDIQUE ET BUT

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

ACTE DE FONDATION ET RÈGLEMENT

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

- Statuts et règlement de fondation (mis en vigueur par l'assemblée des investisseurs du 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, révisé le 22.08.2017)
- Règlement relatif aux commissions et frais (mis en vigueur par le Conseil de fondation le 14.03.2013, révisé le 04.04.2017)
- Directives de placement du groupe de placement SUISSECORE Plus (mises en vigueur par le Conseil de fondation le 28.10.2011, révisées le 27.10.2014)
- Directives de placement du groupe de placement SUISSESELECT (mises en vigueur par le Conseil de fondation le 26.10.2012, révisées le 12.09.2017)

ASSEMBLÉE DES INVESTISSEURS

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

- décisions concernant les propositions de modification des statuts soumises à l'autorité de surveillance et approbation des modifications du règlement de fondation
- élection des membres du Conseil de fondation, 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 des sociétés anonymes suisses non cotées dans la fortune de base
- décisions concernant les propositions de dissolution ou de fusion de la fondation soumises à l'autorité de surveillance
- décharge au Conseil de fondation

STIFTUNGSRAT

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 du Conseil de fondation sont disponibles sous www.ecoreal.ch.

Membres

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

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

Riccardo Wahlenmayer, lic. iur.

Lydia Ackermann, lic. oec. HSG, lic. iur. oec. HSG, propriétaire de Gewos AG

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

COMMISSIONS DE PLACEMENT

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

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

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

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

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

Yonas Mulugeta, MRICS, CEO Colliers International Zurich SA

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

DIRECTION

Conformément aux art. 11 et 19 du règlement de fondation, le Conseil de fondation délègue à des tiers toutes les tâches en relation avec la direction opérationnelle, le placement de la fortune ainsi que la vérification des estimations immobilières au sens de l'art 9 ch. V let. I des statuts.

DIRECTION ET RECHERCHE DE FONDS

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

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

COMPTABILITÉ

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

Gestion de la fortune de placement (gestion de portefeuille)

Le Conseil de fondation a conclu avec BEVECO SA des contrats écrits pour la gestion de la fortune de placement (gestion de portefeuille) ainsi que pour la conciergerie et la location des objets.

Christopher Duisberg (directeur), Daniel Braun (directeur adjoint) et Nhan Ly (agent de conformité) de la société BEVECO SA signent collectivement à deux pour la fondation.

Autres tâches administratives et de gérance

Les affaires courantes, en particulier la gestion technique et commerciale des immeubles sont délégués à des tiers (dont BEVECO SA) sur la base de contrats séparés, conformément à l'art. 4, ch. I let. A du règlement d'organisation.

ORGANE DE RÉVISION

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

EXPERTS CHARGÉS DES ESTIMATIONS

Wüest & Partner AG, Zurich

Ri Immo AG, Volketswil

CBRE (Zurich) AG, Zurich

B&O Immo GmbH, Pfäffikon SZ

BANQUE DÉPOSITAIRE

Banque J. Safra Sarasin SA, Zurich

GOUVERNANCE DE FONDS

Compliance

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

En mai 2019, le Conseil de fondation a désigné Daniel Peter, dp immobilienberatung gmbh, en qualité d'agent de conformité.

Code de déontologie

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

Gestion du risque/système de contrôle interne

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

Best Board Practice

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

AUTRES INFORMATIONS

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

2. PRINCIPES DE COMPTABILISATION ET D'ÉVALUATION

COMPTABILITÉ ET REDDITION DES COMPTES

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

ESTIMATION

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

STRUCTURE

La structure du compte de fortune et du compte de résultat est conforme aux prescriptions de la CAFD 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

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

DETTES HYPOTHÉCAIRES

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

AUTRES INFORMATIONS

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

3. AUTRES INFORMATIONS

RÉTROCESSIONS, COMMISSIONS DE VENTE ET DE CONSEIL

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

COMMISSION D'ÉMISSION ET DE RACHAT DE PARTS

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 actuellement 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 remplacées immédiatement auprès des investisseurs de la fondation.

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

En vertu de l'art. 27, al. 4 OFP, la valeur vénale d'un objet en portefeuille ne doit pas représenter plus de 15% de la fortune du groupe de placement. Au sein du groupe de placement SUISSESELECT, l'immeuble de la Zürichstrasse 127 – 131 / Auenstrasse 2 – 10 à Dübendorf représentant une valeur vénale de CHF 86.6 mio. (CHF 85.8 mio.) dépasse actuellement cette limite d'environ 5.3 % (6.3 %). Etant donné que le bien-fonds peut être divisé en plusieurs parties négociables séparément, le Conseil de fondation estime que le cumul de risque est négligeable d'un point de vue économique. Par sa décision du 22 août 2017, il a approuvé un plan de réduction contraignant qui a été soumis à la CHS PP et accepté par cette dernière. Selon ce plan, le dépassement sera éliminé d'ici 2020 grâce à la croissance continue du groupe de placement.

RESPONSABILITÉ SOLIDAIRE ET CAUTIONNEMENT

Toute responsabilité solidaire ou cautionnement est exclu.

RESTRICTION DE PROPRIÉTÉ / ACTIFS MIS EN GAGE

Groupe de placement SUISSECORE Plus : à la date de clôture du bilan, des cédules hypothécaires d'une valeur totale de CHF 72.6 mio. (CHF 72.7 mio.) étaient mise en gage afin de garantir la ligne de crédit de CHF 70 mio. (CHF 70 mio.) accordée par la Banque J. Safra Sarasin SA aux deux groupes de placements. Durant l'exercice en cours, une convention de crédit avec une limite-cadre de CHF30 mio. a été conclue avec la Banque Cantonale de Bâle. Actuellement, des cédules hypothécaires d'un montant de CHF 14.3 mio. ont été mises en gage et le potentiel de financement actuel est de CHF 13.2 mio.

Groupe de placement SUISSESELECT : à la date de clôture du bilan, des cédules hypothécaires d'une valeur totale de CHF 30 mio. (CHF 30 mio.) étaient mise en gage afin de garantir la ligne de crédit de CHF 70 mio. (CHF 70 mio.) accordée par la Banque J. Safra Sarasin SA aux deux groupes de placements.

LITIGES

La fondation n'est impliquée dans aucun litige.

OPÉRATIONS COMMERCIALES ET TRANSACTIONS PARTICULIÈRES

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

DÉRIVÉS

Aucune opération en dérivés n'a été conclue.

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

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

RENONCIATION À DES GARANTIES

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

4. APPORTS EN NATURE

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

RAPPORT DE L'ORGANE DE CONTRÔLE

Zurich, le 25 octobre 2019

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

Rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels

En notre qualité d'organe de révision, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joints d'**ECOREAL Fondation Suisse de Placement Immobilier**, comprenant les comptes de fortune et de résultat de la fortune des groupes de placements SUISSECORE Plus et SUISSESELECT, le bilan et le compte de résultat de la fortune de base, les chiffres clés¹⁾ ainsi que l'annexe pour l'exercice arrêté au 30 septembre 2019.

Responsabilité du Conseil de fondation

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

Responsabilité de l'organe de révision

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

Un audit inclut la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes annuels puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de celui-ci. Un audit 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 2019 sont conformes à la loi suisse, aux statuts et aux règlements.

Rapport en vertu d'autres dispositions légales et réglementaires

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

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

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

Nous avons vérifié

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

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

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

Nous recommandons d'approuver les comptes annuels présentés.

MOORE STEPHENS EXPERT (ZURICH) SA

Claudia Suter
Expert-réviseur agréée
Réviseur responsable

Matthias Krähenbühl
Expert-réviseur agréé

1) Chiffres clés selon la fiche d'information n° 1 de la CAFI, en vigueur depuis le 1^{er} septembre 2016

INFORMATIONS CONCERNANT L'ACTIVITÉ DE PLACEMENT

REVUE D'UNE ACTIVITE D'INVESTISSEMENT DE 10 ANS

L'activité de placement au cours des dix ans de l'existence de la Fondation de placement ECOREAL constitue l'occasion de procéder à une appréciation rétrospective des résultats. Au total, 116 immeubles ont été acquis, 10 ont vendus pour des raisons stratégiques, 10 projets de développement ont été réalisés et 478 appartements ainsi que 23 700 m² de surfaces commerciales construits. Le total des actifs, y compris les nouveaux projets de construction approuvés, s'élève à environ CHF 1,4 milliard.

Le rendement annuel moyen des placements (performance de la VNI) du groupe de placement SUISSECORE Plus sur 10 ans est de 4,69%. Les deux fortes hausses de performance en 2012 et 2016 s'expliquent par l'achèvement de nouveaux projets de construction et leur transfert dans le portefeuille des constructions achevées, ainsi que par des variations de valeur positives.

Depuis son lancement en 2012, le groupe de placement SUISSESELECT a généré un rendement annuel moyen de 5.58%. La part constante de 5,03% du produit réalisé à la performance totale (sur la base du résultat net de l'exercice) mérite d'être soulignée.

Les graphiques suivants montrent de manière transparente l'évolution et la composition du rendement des placements depuis le début de l'activité d'investissement.

Groupe de placement SUISSECORE Plus

GJ per	Total Anlagerendite	Basis Nettoertrag*	Basis nicht real. Ertrag
30.9.2010 [9 Monate]	4.58 %	2.55 %	2.03 %
30.9.2011	5.97 %	4.03 %	1.94 %
30.9.2012	5.46 %	3.57 %	1.89 %
30.9.2013	3.85 %	2.80 %	1.05 %
30.9.2014	4.01 %	2.54 %	1.47 %
30.9.2015	4.70 %	3.14 %	1.56 %
30.9.2016	5.56 %	2.91 %	2.65 %
30.9.2017	4.30 %	3.22 %	1.08 %
30.9.2018	3.40 %	2.97 %	0.43 %
30.9.2019	3.84 %	3.02 %	0.82 %
AR Ø per 30.9.2019 seit Gründung	4.69 %	3.16 %	1.53 %

Groupe de placement SUISSESELECT

GJ per	Total Anlagerendite	Basis Nettoertrag*	Basis nicht real. Ertrag
30.9.2012 [6 Monate]	3.17 %	2.45 %	0.72 %
30.9.2013	6.42 %	5.68 %	0.74 %
30.9.2014	5.95 %	6.10 %	-0.15 %
30.9.2015	5.28 %	5.43 %	-0.15 %
30.9.2016	5.01 %	5.02 %	-0.01 %
30.9.2017	5.02 %	4.47 %	0.55 %
30.9.2018	4.69 %	4.14 %	0.55 %
30.9.2019	6.26 %	4.92 %	1.34 %
AR Ø per 30.9.2019 seit Gründung	5.58 %	5.10 %	0.48 %

*Le rendement du cash-flow a été calculé sur la base du résultat net de de l'exercice. Pour des raisons de comparabilité permanente, les plus-values extraordinaires réalisées lors de la vente de biens immobiliers ainsi que les transactions liées à des placements immobiliers indirects au sein de la Fondation ne sont pas considérées comme étant sans influence sur le cash-flow.

PORTEFEUILLE DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSECORE PLUS

POLITIQUE DE PLACEMENT

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

Stratégie d'investissement hybride

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

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

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

Philosophie d'investissement

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

Faits saillants

Catégorie de placement

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

Profil de risque

«Core »et «Core Plus »

Structure des locataires

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

Profil du portefeuille

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

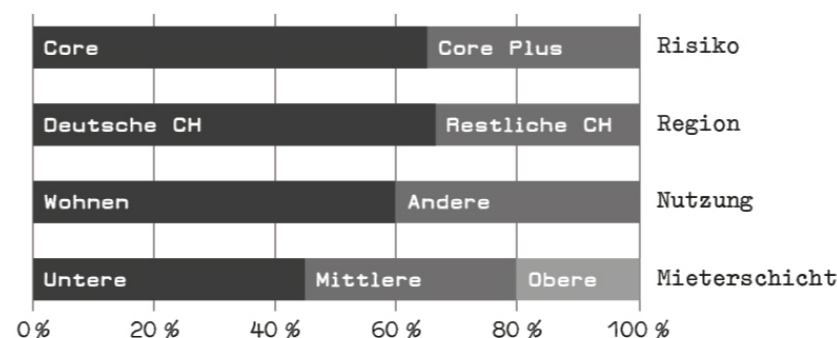
Taux de vacance

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

Volume cible > CHF 1 milliard

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

Répartition des risques



CERCLE DES INVESTISSEURS

A la date de clôture du bilan, le groupe de placement SUISSECORE Plus comptait 94 (88) investisseurs. Le capital appelé est passé de CHF 678.2 mio. à CHF 683 mio. et le capital souscrit de CHF 679.7 mio. à CHF 683 mio.

GESTION ACTIVE DU PORTEFEUILLE ET DES PLACEMENTS

Au cours de l'exercice sous revue, le portefeuille a été élargi par l'acquisition de deux immeubles d'habitation à Bâle (BS) et d'un immeuble collectif avec une part commerciale à Mellingen (AG). Le développement stratégique du « cluster Bâle » s'est poursuivi avec les deux acquisitions à Bâle.

Les deux projets de construction Romishof à Romanshorn (TG) et Buechälgerte à Roggwil (BE) ont été achevés et transférés dans le portefeuille des constructions achevées. Le complexe résidentiel Romishof est entièrement loué. S'agissant du projet Buechälgerte à Roggwil, le taux d'occupation est supérieur à 75%, bien que la location de la ferme rénovée avec un total de neuf appartements s'avère difficile.

Le projet résidentiel Rossfeld à Berne (BE) est en phase finale d'achèvement dans les délais prévus, avec 28 des 45 appartements loués à ce jour. L'offre s'adresse en priorité aux personnes en situation de handicap physique. Tous les appartements sont accessibles par des rampes internes afin d'offrir une plus grande flexibilité aux utilisateurs de fauteuils roulants. Cette forme de logement suscite beaucoup d'intérêt, mais le processus de commercialisation, qui prévoit des enquêtes sur les aménagements spécifiques aux locataires, impose des exigences accrues pour la première location.

Les travaux d'excavation à la Badenerstrasse à Schlieren (ZH) ont débuté en août 2019. Le produit de niche offre 173 micro-appartements dans le segment des loyers bas et comble une lacune dans la région de desserte de Zurich. D'ici 2022, l'extension du chemin de fer du Limmattal reliera directement l'immeuble à la gare de Schlieren et à l'hôpital Limmattal situé à proximité.

Les permis de construire juridiquement contraignants pour le projet « Living Frames » sur la Hardstrasse à Bâle (BS) ont été délivrés. Les quelque 70 appartements seront complétés par des unités commerciales et créeront un micro-quartier animé.

Vue d'ensemble

Objet	Affectation actuelle	Investment Case Horizon temporel	Chances / Risques
Constructions en cours (y c. terrain) / projets de développement			
3004 Berne (BE) Reichenbachstrasse 120	Projet de construction (transfert dans le portefeuille des constructions achevées le 31.12.19)	Projet de construction 45 appartements Livraison printemps 2019	Produit de niche espace de sans barrières architecturales/dépassement des coûts de construction, absorption des appartements
8952 Schlieren (ZH) Badenerstrasse 84-88b	Projet de construction	Projet de construction 173 micro-appartements Début des travaux août 2019	Optimisation de la surface utile principale, appartements avec service dans le segment de prix modéré/dépassement des coûts de construction, absorption des appartements
4052 Bâle (BS) Hardstrasse 43	Projet de construction	Projet de construction 70 appartements, surfaces commerciales Début des travaux octobre 2019	Optimisation de la surface utile principale/dépassement des coûts de construction, procédure d'obtention du permis de construire
9400 Rorschach (SG) Signalstrasse 9	Commerce de détail / Artisanat / Logements	Relèvement 16 appartements, commerce de détail Début des travaux en 2020	Optimisation de la surface utile principale/ dépassement des coûts de construction, opposition au permis de construire
8047 Zurich (ZH) Freilagerstrasse 5 / 9 / 11 / 19	Logements / Bureaux / Artisanat / Entrepôts / PP (affectation intermédiaire)	Projet de construction 82 appartements 8 unités commerciales Début des travaux en 2021	Optimisation de l'affectation et de l'utilisation / coûts d'assainissement du site, absorption des appartements
8134 Adliswil (ZH) Soodring 25, Sihlthalstr. 58	Terrain à bâtir / PP / Entrepôt (affectation intermédiaire)	Développement du site Affectation mixte	Changement de zone, affectation résidentielle, approbation du plan directeur cantonal

8004 Zurich (ZH) Morgartenstrasse 12	Logements / Artisanat	Aménagement des combles Début des travaux octobre 2019	Revalorisation grâce à la meilleure utilisation / absorption
3014 Berne (BE) Allmendstrasse 1 Breitenrainstr. 17 / 17a Moserstrasse 27	Logements / Bureaux / Artisanat / Entrepôt / PP	Rénovation 60 appartements, surfaces commerciales Permis de construire délivré Début des travaux en avril 2020	Optimisation de la surface utile principale / dépassement des coûts de construction

Sur demande, nous mettons volontiers à la disposition des investisseurs un exemplaire du monitoring des immeubles du groupe de placement SUISSECORE Plus.

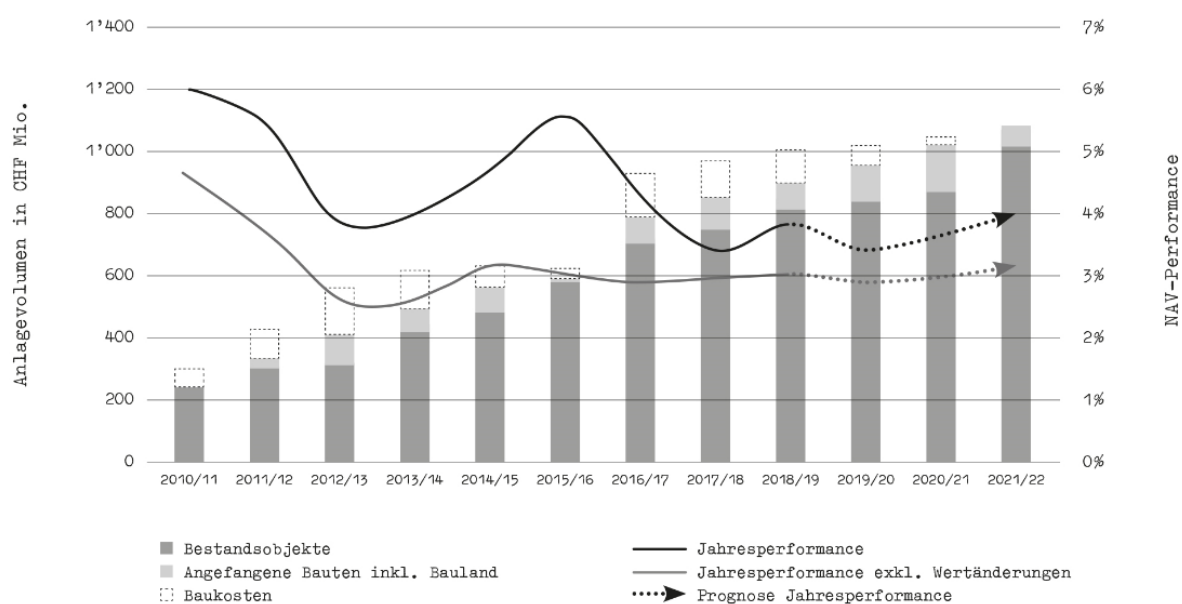
PERSPECTIVES

L'exercice à venir sera placé sous le signe des activités de construction sur les grands projets de la Badenerstrasse à Schlieren (ZH) et de la Hardstrasse à Bâle (BS). La demande d'espaces résidentiels bien desservis par les transports en commun continue d'augmenter dans ces deux emplacements centraux.

La stratégie de densification et de revalorisation (Core Plus) des immeubles existants est poursuivie et actuellement mise en œuvre activement à Berne et à Zurich. La réalisation de l'utilisation supplémentaire conduira à une augmentation durable de la valeur dans ces emplacements centraux dans les deux villes.

La concurrence demeure vive dans le segment résidentiel pour les locations. Le « marché de la location » actuel exige des stratégies de marketing novatrices et de la flexibilité pour attirer de nouveaux locataires. Afin de contrer les effets de l'éviction du marché, des rénovations facilitant la location continueront d'être effectuées.

Évolution attendue du volume du portefeuille et de la VNI



Durant l'exercice en cours, le transfert de deux projets de construction achevés dans le portefeuille des constructions achevées a entraîné une augmentation du retour sur investissement. En raison de la réalisation en cours des deux grands projets à Schlieren (ZH) et Bâle (BS), nous nous attendons à un aplatissement de la performance de la VNI jusqu'à leur achèvement.

Les prévisions relatives au volume d'investissement et à l'évolution des rendements dépendent fortement de l'évolution des taux d'intérêt et sont donc difficiles, en particulier dans le contexte de taux d'intérêt bas que nous connaissons actuellement. Nous nous attendons toujours à une légère contraction des rendements, e qui se traduira par des plus-values modérées.

Outre la réalisation d'autres projets de construction, la croissance du volume d'investissement comprend des acquisitions annuelles d'immeubles existants pour un montant d'environ CHF 30 mio. (CHF 50 mio.) et des désinvestissements à hauteur de CHF 5 à 15 millions.

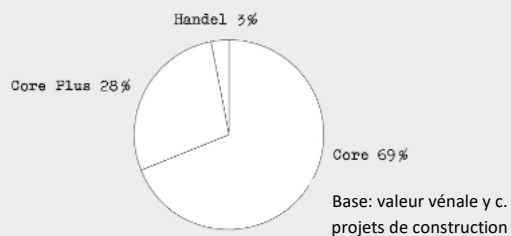
CHIFFRES CLÉS DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSCORE PLUS

Répartition géographique

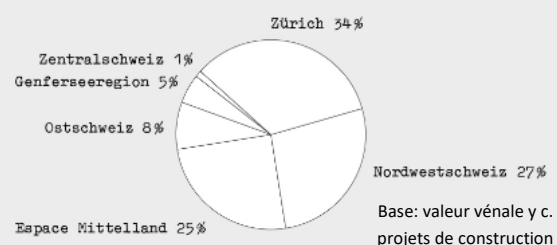


Structure du portefeuille

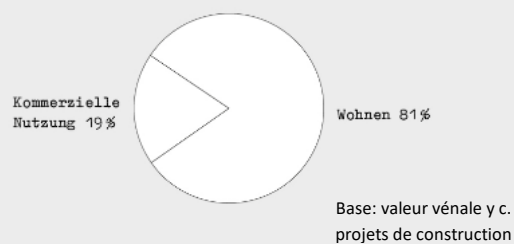
Répartition du risque



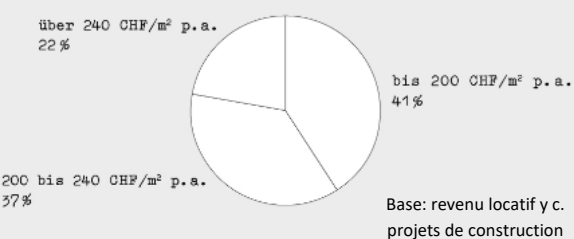
Ventilation des placements par région



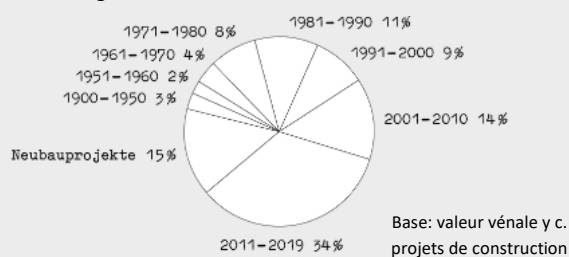
Ventilation par type d'affectation



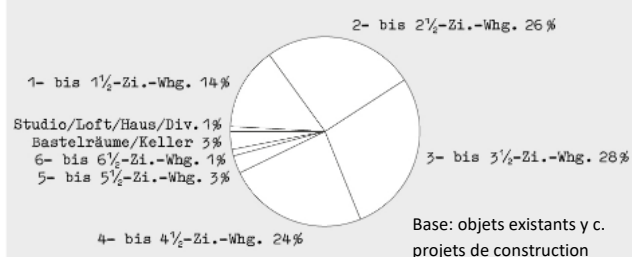
Répartition des loyers par m² habitable



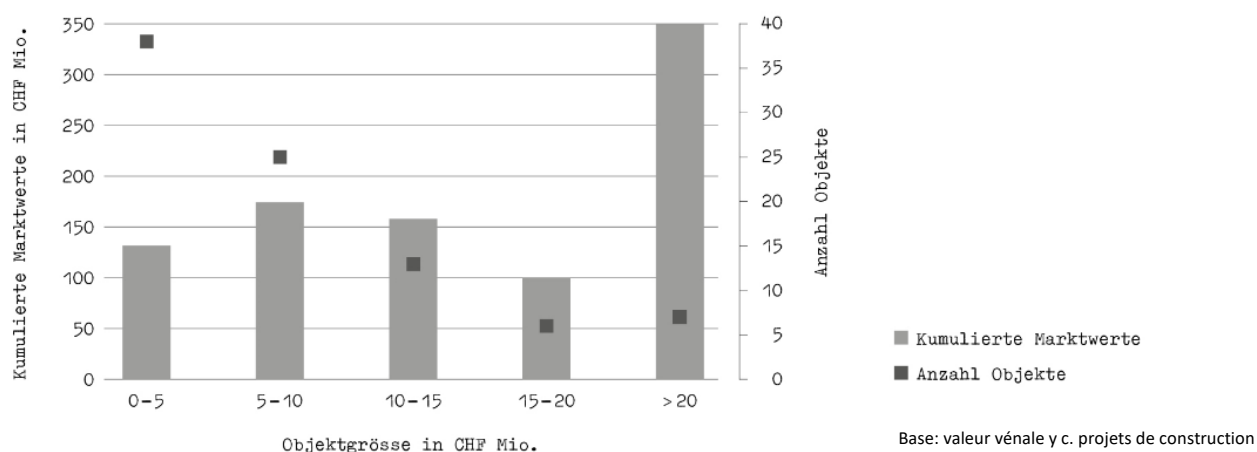
Structure d'âge



Appartements par nombre de pièces



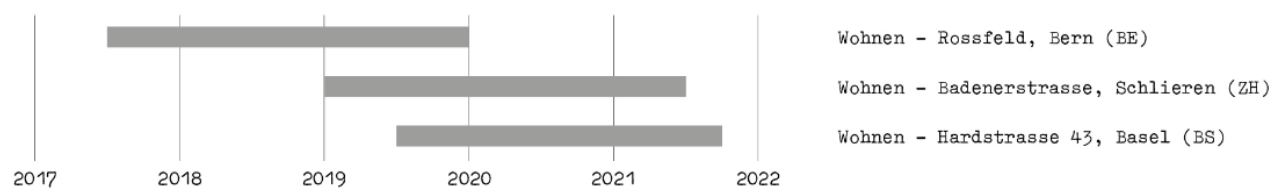
Ventilation selon la taille des objets



Taille des appartements des objets existants et des projets de construction

	Studio/ Loft/Haus	1-1½- Zi.-Whg.	2-2½- Zi.-Whg.	3-3½- Zi.-Whg.	4-4½- Zi.-Whg.	5-5½- Zi.-Whg.	6-6½- Zi.-Whg.	Bastel- raum/ Keller	Total Whg.	Total Fläche m²
Bestandsobjekte	22	110	343	504	453	60	8	64	1'564	122'987
Neubauprojekte	3	163	161	50	8	0	0	0	385	21'103
Total	25	273	504	554	461	60	8	64	1'949	144'091
Anteil	1%	14%	26%	28%	24%	3%	1%	3%	100%	

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



Rendement brut

Les rendements bruts les plus élevés, resp. les plus faibles calculés pour cinq immeubles oscillent entre 6.0 % et 9.4%, resp. entre 3.7 % et 4.0 % (entre 5.9% et 9.4 %, resp. 3.9 % et 4.0 %).

PORTEFEUILLE DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSESELECT

POLITIQUE DE PLACEMENT

Politique de placement sélective

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

Avantages des immeubles commerciaux

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

Philosophie d'investissement

Une grande attention est accordée aux objets individuels bénéficiant d'une situation centrale. Les baux à loyer doivent être conclus pour une durée de trois à cinq ans au moins. La taille des objets est comprise entre CHF 5 mio. et CHF 100 mio. Les objets représentant un volume important doivent se caractériser par une structure des locataires et d'affectation bien diversifiée et une situation d'excellente qualité. Le portefeuille va en outre être enrichi d'immeubles ayant une affectation classique (par ex. commerce de détail). Le taux de vacance compris entre 8% et 15% sert notamment de réserve d'offre (en vue de l'expansion de locataires existants).

Faits saillants

Classe d'actifs

Immeubles commerciaux et spéciaux

Profil de risque

Hybride : « Core » et « Opportunistic »

Structure des locataires

Une grande attention est accordée au mix sectoriel de la structure des locataires, afin d'obtenir une bonne diversification tout en réduisant le risque. 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 des immeubles

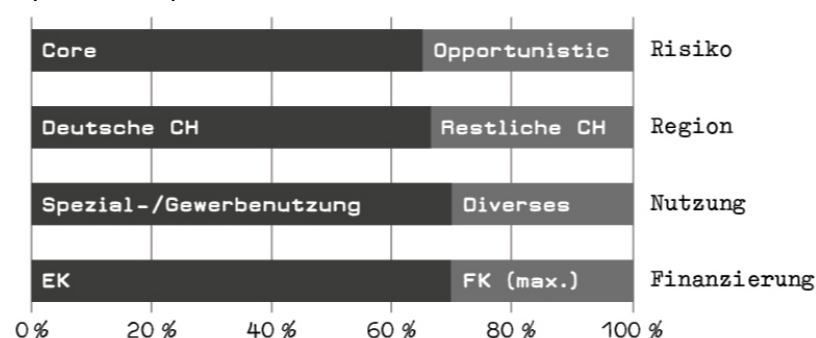
Immeubles commerciaux et spéciaux

- Industrie (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 mia.

Objectif de performance 4.00 % à 5.00 % (performance de la VNI)

Répartition du risque



CERCLE DES INVESTISSEURS

A la date de clôture du bilan, le groupe de placement SUISESELECT comptait 69 (66) investisseurs. Le capital appelé est passé de CHF 297.9 mio. à CHF 319.4 mio. et le capital souscrit de CHF 298.9 mio. à CHF 319.4 mio.

GESTION ACTIVE DU PORTEFEUILLE ET DES PLACEMENTS

Au cours de la période sous revue, un immeuble commercial avec une structure de locataire bien diversifiée et bénéficiant d'une situation centrale attrayante a été acquis à Soleure (SO).

Les travaux de construction du centre commercial spécialisé à Affoltern am Albis (ZH) se sont achevés à l'automne 2019 et l'immeuble a été transféré dans le portefeuille des constructions achevées. Outre les deux principaux locataires ALDI Suisse AG et Conforama SA, un bail avec un autre locataire réputé a été signé avec la coopérative Migros Zurich. La location intégrale à long terme qui en résulte peut être considérée comme un succès au vu du contexte de marché difficile auquel le secteur de la vente au détail est confronté actuellement.

Le projet de construction du Centro Medico à Locarno (TI) a été achevé dans les délais et le budget prévus, les locataires ont pris possession des locaux et l'objet a été transféré dans le portefeuille des constructions achevées. Cet immeuble spécial dans le secteur de la santé complète et diversifie le portefeuille existant et crée une bonne base pour une expansion au Tessin.

Une gestion active des surfaces inoccupées a permis de réduire le taux de pertes sur loyers de 13,31 % à 10,89 % au cours de la période sous revue et celui-ci se situe donc toujours dans la fourchette stratégique de 8 % à 15 %. Ce taux de vacance plus élevé sert, entre autres, de réserve en vue d'une expansion des locataires existants.

Vue d'ensemble

Objet	Affectation actuelle	Investment Case Horizon temporel	Chances / Risques
Constructions en cours (y c. terrain) / projets de développement			
3400 Berthoud (BE) Ancienne usine Alpina	Industrie / Logements / PP	Projet de densification (réserve de terrain) Appartements	Amélioration du rendement / oppositions au permis de construire, absorption

Sur demande, nous mettons volontiers à la disposition des investisseurs un exemplaire du monitoring des immeubles du groupe de placement SUISESELECT.

PERSPECTIVES

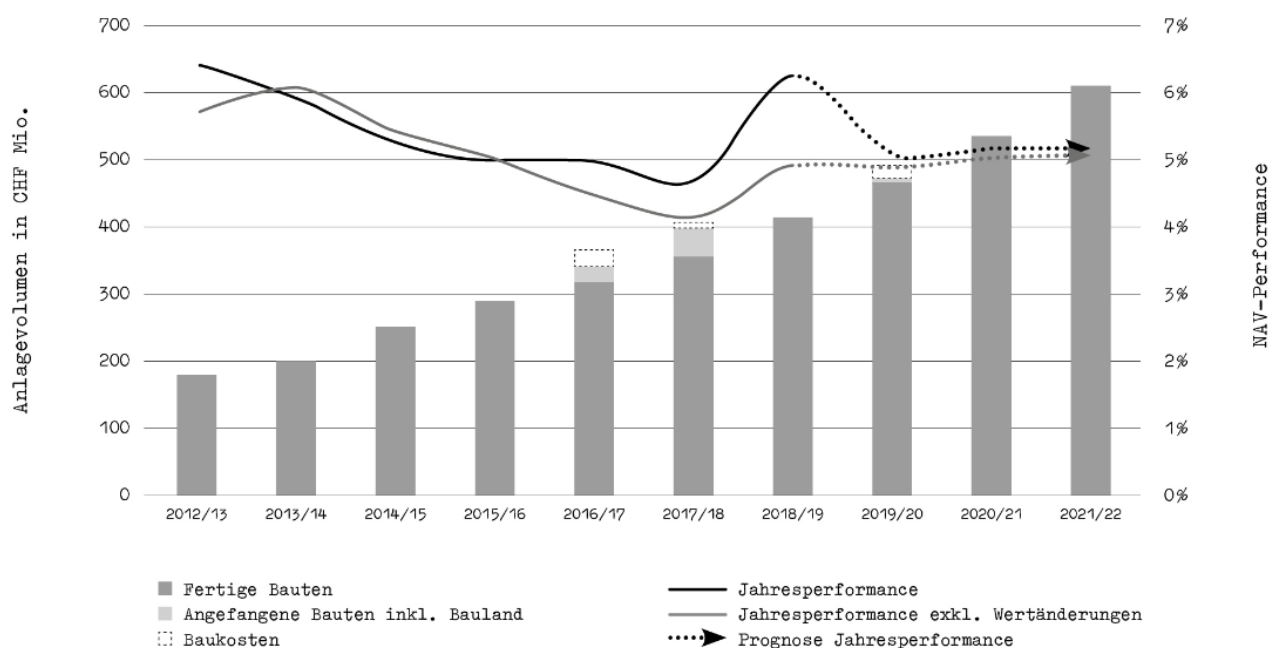
Au cours du prochain exercice, l'accent sera mis sur le repositionnement des immeubles ainsi que sur les relocations et les nouvelles locations. Nous continuons de viser une croissance sélective par l'acquisition d'immeubles existants et de projets de construction et de développement. Les plans d'expansion d'un locataire existant dans le secteur industriel sont actuellement soutenus par l'examen de la réalisation d'une extension.

La stratégie d'investissement hybride choisie, à la fois « Core » et « Opportunistic », est confirmée par l'évolution positive de la performance de la VNI. Le rendement annuel moyen des placements sur une période de 7,5 ans (depuis le lancement du groupe de placement) est de 5,58 %. Dans ce contexte, les organes responsables ont décidé de maintenir la stratégie éprouvée et de la compléter en se concentrant sur les développements et les segments de niche.

Dans un environnement de marché toujours concurrentiel, la location exige de la souplesse lors de l'établissement des contrats et un engagement accru lors de la participation aux coûts pour les aménagements de locataires. L'horizon de planification des entreprises est de plus en plus court et ces dernières ont besoin de surfaces adaptables pour leur expansion, sans toutefois vouloir conclure des baux à long terme.

Pour les locataires commerciaux, la gamme des services offerts par un immeuble gagne en importance. Outre une bonne desserte par les transports publics, une attention accrue est accordée aux possibilités de loisirs et de restauration à la disposition des employés afin d'offrir un lieu de travail attrayant. Ces exigences sont satisfaites par une combinaison attrayante d'affectations lors d'un repositionnement ou d'une relocation.

Evolution attendu du volume du portefeuille et de la VNI



L'achèvement et le transfert du centre commercial d'Affoltern a.A. (ZH) dans le portefeuille des constructions achevées, qui s'accompagnent d'une évolution positive réjouissante de la valeur de l'objet, ont entraîné une augmentation de la performance de la VNI au cours de la période sous revue. En raison du faible niveau des taux d'intérêt et de la pression continue exercée par de nombreux investisseurs en quête de placements, il est difficile d'établir des prévisions fondées concernant l'évolution du volume et du rendement des placements. La croissance prévue du volume des investissements comprend des acquisitions annuelles d'immeubles existants ainsi que des projets de construction et de développement pour un montant total de CHF 60 millions (exercice précédent : CHF 60 millions).

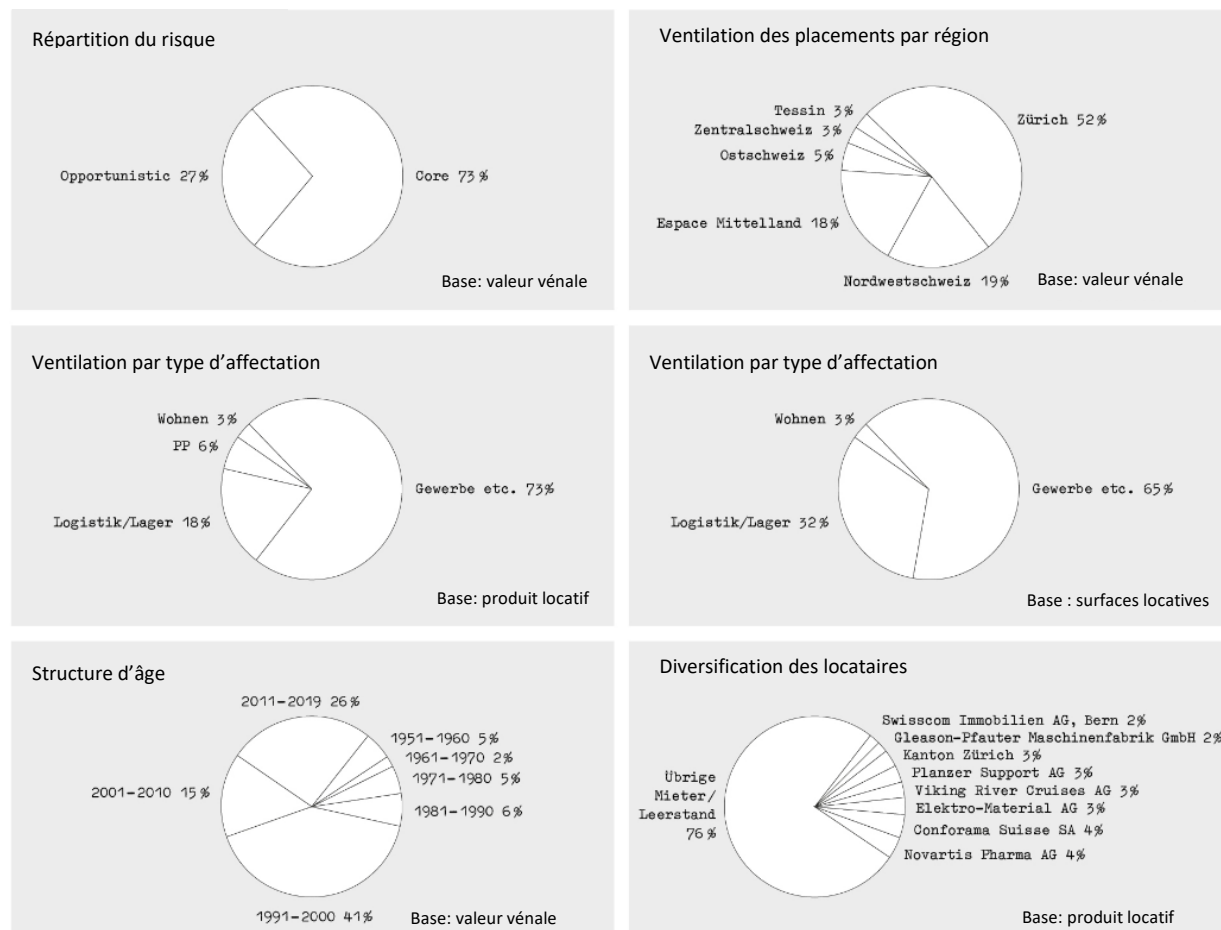
En raison de l'environnement de marché très concurrentiel et de la demande croissante de placements, l'objectif de volume d'environ CHF 650 millions devrait être atteint plus tard que prévu initialement. Fin 2019, il est prévu d'intégrer un immeuble commercial du groupe de placement SUISSECORE Plus dans le groupe de placement SUISSESELECT. Cela permettra d'élargir et de diversifier géographiquement le portefeuille du groupe de placement SUISSESELECT. En même temps, la part de l'affectation résidentielle de groupe de placement SUISSECORE Plus sera optimisée.

CHIFFRES CLÉS DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSESELECT

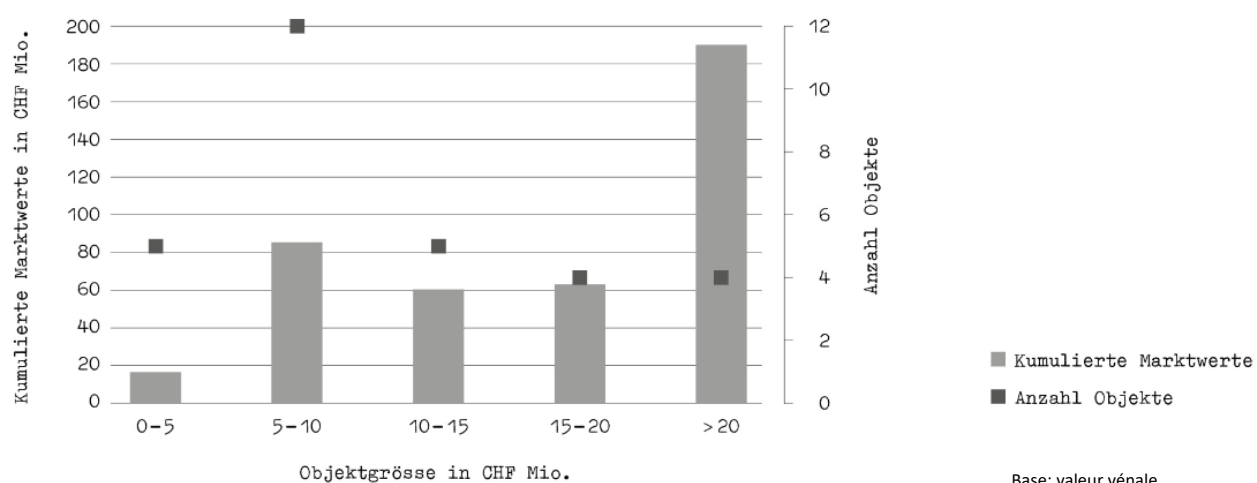
Répartition géographique



Structure du portefeuille



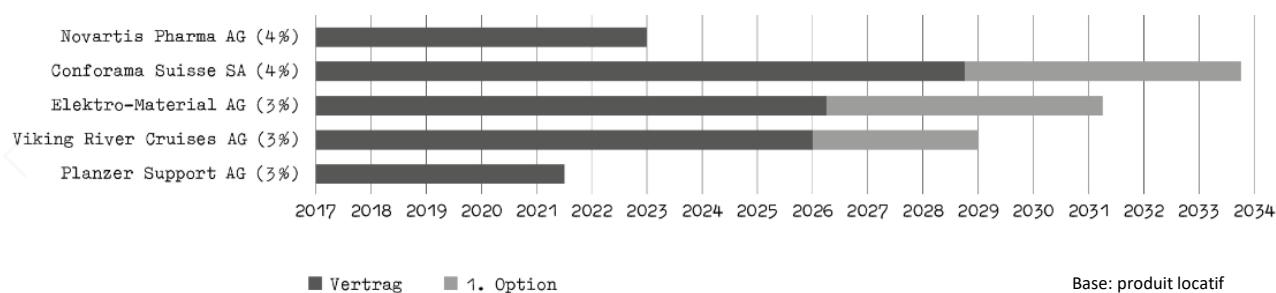
Ventilation par taille d'objet



Mix d'affectation des objets existants

	Wohnen	Wohnen	Gewerbe etc.	Logistik/Lager	Total Fläche	PP
	Anzahl	m²	m²	m²	m²	Anzahl
Bestandsobjekte	40	4'806	130'560	64'438	199'804	1'834
Anteil		2.4%	65.3%	32.3%	100%	100%

Durée du bail des principaux locataires



Rendement brut

Les rendements bruts les plus élevés, resp. les plus faibles calculés pour cinq immeubles oscillent entre 7.5 % et 14.4 %, resp. 4.4 % et 5.2 %, et entre 7.5% et 12.6%, resp. 4.4% et 5.2% compte tenu des intérêts des droits de superficie.

GLOSSAIRE ET IMPRESSUM

GLOSSAIRE

RENDEMENT DU PLACEMENT

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

COEFFICIENT DE DISTRIBUTION

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

RENDEMENT DE LA DISTRIBUTION

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

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

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

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

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

MARGE DE BENEFICE D'EXPLOITATION (marge EBIT)

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

RENDEMENT DES FONDS PROPRES (ROE, return on equity)

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

COEFFICIENT D'ENDETTEMENT

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

TAUX DE PERTES SUR LOYER

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

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

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

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

IMPRESSUM

Conception: Büro Format GmbH, <http://www.bueroformat.ch/>

Photo de couverture: Philipp Käser, <http://www.papriko.com/>