

E C O R E A L

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

RAPPORT ANNUEL

2012/13

Sommaire

Avant-propos	3
Rapport annuel du groupe de placement SUISSECORE Plus	4
Vue d'ensemble du groupe de placement SUISSECORE Plus	4
Comptes annuels du groupe de placement SUISSECORE Plus.....	5
Commentaires sur les comptes annuels du groupe de placement SUISSECORE Plus	7
Rapport annuel du groupe de placement SUISSESELECT	11
Vue d'ensemble du groupe de placement SUISSESELECT	11
Rapport annuel du groupe de placement SUISSESELECT	12
Commentaire sur les comptes annuels du groupe de placement SUISSESELECT	14
Annexe aux comptes annuels	18
1. Organisation et principes de fonctionnement.....	18
2. Principes de comptabilisation et d'évaluation.....	20
3. Autres informations	21
4. Apports en nature.....	21
Rapport de l'organe de révision	22
Informations concernant l'activité de placement	24
Analyse du marché	24
Marché immobilier	24
Différenciation des deux groupes de placement.....	25
Groupe de placement SUISSECORE Plus	26
Politique de placement.....	26
Cercle des investisseurs	26
Activité de placement.....	27
Perspectives.....	28
Chiffres clés du groupe de placement SUISSECORE Plus	29
Groupe de placement SUISSESELECT	32
Politique de placement.....	32
Cercle des investisseurs	32
Activité de placement.....	33
Perspectives.....	33
Chiffres clés du groupe de placement SUISSESELECT	34
Apport en nature.....	37
Glossaire	38

Avant-propos

Durant la période sous revue, la fondation a connu une croissance réjouissante, comme en témoigne l'augmentation du nombre des investisseurs et des parts en circulation. Au niveau des portefeuilles, l'accent a été mis sur la consolidation des groupes de placement SUISSECORE Plus et SUISSESELECT, et sur l'acquisition de nouveaux projets de construction d'avenir.

Les moments forts de l'exercice ont été le premier coup de pioche pour le complexe d'immeubles Bellevia de 176 appartements à Glattbrugg (ZH), l'obtention du permis de construire pour le centre commercial d'Affoltern am Albis (ZH), le début des travaux de construction à la Hofmattenweg à Wohlen (AG) ainsi que l'acquisition de l'immeuble mixte Stettbacherhof à Dübendorf (ZH).

Grâce à l'analyse et à l'optimisation permanentes de la structure des coûts, les charges d'exploitation du groupe de placement SUISSECORE Plus ont pu être réduites et passent de 0.72 % à 0.51 % de la fortune totale ($TER_{ISA\ GAV}$). Ces charges sont désormais conformes au marché et à nos objectifs. Malgré la forte proportion de projets de construction et les importants besoins de liquidités qui en découlent, le rendement direct des objets en portefeuille se situe vers 3.85 % et le rendement net moyen atteint 4.3 %.

Le rendement des immeubles d'habitation est susceptible de subir des variations à court terme. Une diminution des produits consécutive à une baisse du taux d'intérêt de référence ou à un ajustement des taux d'escompte / de capitalisation peut engendrer des correctifs de valeur oscillant entre 3 % et 7 % sur les immeubles résidentiels. A relever en outre que les appartements à louer dans les régions rurales dans les segments de prix moyens à inférieurs sont en concurrence avec les logements en propriété par étage. Les constructeurs d'appartements à louer sont de plus en plus souvent confrontés à des durées d'absorption nettement plus longues.

Le rendement du groupe de placement SUISSESELECT (immeubles commerciaux et spéciaux) se monte à 6.4 %. Du fait de la tendance des entreprises à regrouper leurs sites, on observe, sur le marché de la location et de la vente d'immeubles commerciaux, un renforcement de la demande de bureaux modernes et efficaces au détriment des surfaces administratives existantes. Dans les classes de situation B et C, la demande est restée contenue.

Le conseil de fondation est fier d'avoir obtenu pour la troisième fois consécutive le label Best Board Practice de la SQS. Une collaboration productive a eu lieu entre les organes de la fondation et avec les partenaires mandatés.

Nous tirons le bilan d'un exercice mouvementé mais positif et remercions nos investisseurs pour leur confiance sans cesse renouvelée. En même temps, nous allons de l'avant et nous réjouissons de l'avenir qui attend la fondation de placement ECOREAL. Nous promettons à nos membres de nous engager sans relâche en faveur de leurs intérêts, avec une passion inchangée pour l'immobilier.

Jürg Häusler

Président du conseil de fondation

Hans Jürg Stucki

Directeur

Zurich, le 31 octobre 2013

Rapport annuel du groupe de placement SUISSECORE Plus

Vue d'ensemble du groupe de placement SUISSECORE Plus

CHIFFRES CLÉS

	30.09.2013	30.09.2012
Fortune nette en CHF	414'054'108	319'724'783
Nombre de parts en circulation	3'411'077	2'735'483
Valeur d'inventaire d'une part en CHF	121.39	116.88
Distribution par part en CHF	0	0

RATIOS¹⁾

	30.09.2013	30.09.2012
Taux de pertes sur loyers (manque à gagner)	4.25 %	3.70 %
Taux de financement étranger (levier)	0.20 %	2.66 %
Marge d'exploitation (marge EBIT)	82.47 %	74.21 %
Taux des charges d'exploitation (TERISA GAV)	0.51 %	0.72 %
Taux des charges d'exploitation (TERISA NAV)	0.52 %	n.a.
Rendement des fonds propres (ROE)	3.91 %	5.06 %
Rendement de la distribution	0.00 %	0.00 %
Taux de distribution (payout ratio)	0.00 %	0.00 %
Rendement du placement	3.85 %	5.46 %

ÉVOLUTION DE LA VALEUR NETTE D'INVENTAIRE AU 30.09.2013

Année	Rendement	Remarques
2010	4.58 %	9 mois
2010/2011	5.97 %	
2011/2012	5.46 %	Développement du projet
2012/2013	3.85 %	Projets de construction

N° DE VALEUR

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

¹⁾ Les ratios sont définis dans la fiche d'information n° 1 publiée par la CAFP le 01.04.2010 (www.cafp.ch).

Comptes annuels du groupe de placement SUISSECORE Plus

BILAN DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSECORE PLUS

	Remarque ¹⁾	30.09.2013 en CHF	30.09.2012 en CHF
Actif			
Immeubles	I		
Terrain à bâtir (objets à démolir inclus)		4'134'184	110'159
Constructions en cours (terrain inclus)		95'052'664	32'130'219
Constructions achevées (terrain inclus)		247'642'700	240'338'000
Placements immobiliers indirects		60'635'732	56'974'394
Total des immeubles		407'465'282	329'552'772
Autres actifs			
Créances à court terme		1'792'917	1'888'646
Créances sur le compte d'exploitation		569'766	0
Comptes de régularisation		15'545	56'923
Liquidités		11'338'117	1'286'739
Stocks / réserves de mazout		25'171	136'503
Prêts activés		500'000	300'000
Total des autres actifs		14'241'516	3'668'811
Fortune totale		421'706'798	333'221'583
Passif			
Fonds étrangers			
Impôts de liquidation latents	II	3'350'619	3'081'088
Dettes hypothécaires	III	815'000	7'240'000
Provisions	IV	761'597	316'460
Engagements à court terme	V	1'538'683	2'054'434
Engagements envers le compte d'exploitation		0	33'460
Comptes de régularisation	VI	1'186'791	771'358
Total des fonds étrangers		7'652'690	13'496'800
Fortune nette		414'054'108	319'724'783
Nombre de parts en circulation			
	VII		
Nombre de parts au début de l'exercice		2'735'483	2'122'781
Variation durant la période		675'594	612'702
Nombre de parts au terme de l'exercice		3'411'077	2'735'483
Valeur en capital d'une part		118.11	112.93
Produit net par part durant la période		3.28	3.95
Valeur d'inventaire d'une part avant distribution		121.39	116.88
Distribution		0.00	0.00
Valeur d'inventaire d'une part après distribution		121.39	116.88
Parts dénoncées à la date de clôture du bilan		0	0
Variation de la fortune nette			
Fortune nette au début de l'exercice		319'724'783	235'258'003
Distribution versée aux détenteurs de parts		0	0
Souscriptions		78'127'706	68'298'167
Rachats		0	0
Résultat total		16'201'619	16'168'613
Fortune nette au terme de l'exercice		414'054'108	319'724'783

¹⁾ Remarque: voir les commentaires sur les comptes annuels du groupe de placement SUISSECORE Plus ainsi que les principes de comptabilisation et d'évaluation au point 2 de l'annexe.

COMPTE DE RÉSULTATS DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSECORE PLUS

	Remarque ¹⁾	01.10.2012– 30.09.2013 en CHF	01.10.2011– 30.09.2012 en CHF
Produit théorique des loyers		13'810'421	13'957'224
./. manque à gagner sur surfaces vacantes		–534'095	–507'996
./. pertes sur débiteurs		–53'469	–8'795
Autres produits des immeubles		203'538	203'498
Produit net des loyers	VIII	13'426'395	13'643'931
Maintenance		1'215'302	1'166'140
Rénovation		959'623	412'298
Entretien des immeubles	IX	2'174'925	1'578'438
Frais d'approvisionnement et d'enlèvement, taxes		155'144	150'298
Frais de chauffage et d'exploitation non imputables		440'962	267'793
Assurances		144'548	142'818
Honoraires de gérance		558'875	591'303
Frais de location et d'annonces		64'606	90'948
Impôts et taxes		139'689	119'715
Autres charges d'exploitation		92'072	145'967
Charges d'exploitation	X	1'595'896	1'508'842
Résultat opérationnel		9'655'574	10'556'651
Intérêts actifs		50'128	8'055
Intérêts intercalaires		1'879'534	481'002
Autres produits		415'919	348'517
Autres produits		2'345'581	837'574
Intérêts hypothécaires		265'393	192'966
Autres intérêts passifs		20	0
Frais de financement		265'413	192'966
Honoraires de la direction (y c. recherche de fonds)		1'235'657	1'080'545
Frais d'estimation et de révision		93'206	77'221
Autres frais administratifs		558'898	524'033
Frais administratifs	XI	1'887'761	1'681'799
Rachat de produits courus lors de l'émission de parts		1'327'265	1'279'575
Produit résultant de mutations de parts		1'327'265	1'279'575
Résultat net de l'exercice		11'175'246	10'799'035
Plus-values en capital réalisées	XII	167'575	1'329'494
Résultat		11'342'821	12'128'529
Correctifs de valeurs sur les immeubles achevés		1'466'991	2'128'534
Variation des impôts latents		–269'531	160'956
Correctifs de valeurs sur les placements immobiliers indirects		3'661'338	1'750'594
Plus-values en capital non réalisées (nettes)	XIII	4'858'798	4'040'084
Résultat total de l'exercice		16'201'619	16'168'613

¹⁾ Remarque: voir les commentaires sur les comptes annuels du groupe de placement SUISSECORE Plus ainsi que les principes de comptabilisation et d'évaluation au point 2 de l'annexe.

Commentaires sur les comptes annuels du groupe de placement SUISSECORE Plus

Bilan du groupe de placement SUISSECORE Plus

I IMMEUBLES

Immeubles achetés durant l'exercice

Durant la période sous revue, un immeuble d'habitation a été acheté à Altstätten (SG) pour un montant de CHF 6.5 millions.

Immeubles vendus durant l'exercice

NPA	Lieu	Adresse
4614	Hägendorf (SO)	Rollimatt 4

L'immeuble de Hägendorf a été vendu avec un bénéfice net de CHF 167'575.

Terrain à bâtir (objets à démolir inclus)

- Droit d'emption sur un terrain à bâtir situé à la Industriestrasse à Affoltern am Albis (ZH)
Le 30.09.2013, les investissements se chiffraient à CHF 0.9 million.
- Acquisition d'un terrain à bâtir à Romanshorn (TG)
Le 30.09.2013, les investissements se montaient à CHF 3.2 millions.

Constructions en cours (terrain inclus)

Dans le cadre de l'acquisition de projets (nouvelles constructions), les projets suivants ont été achetés et des contrats d'entreprise totale ont été signés:

- Complexe d'immeubles à 5033 Buchs (AG)
Le 30.09.2013, les investissements se chiffraient à CHF 39.1 millions.
- Complexe d'immeubles à 5018 Erlinsbach (AG)
Le 30.09.2013, les investissements totalisaient CHF 10.9 millions.
- Complexe comportant des appartements, des logements de service et des commerces à 8105 Regensdorf (ZH)
Le 30.09.2013, les investissements s'élevaient à CHF 23.2 millions.
- Acquisition d'une parcelle de terrain avec le permis de construire un complexe d'immeubles à 8152 Glattbrugg (ZH)
Le 30.09.2013, les investissements se montaient à CHF 21.8 millions.
- Acquisition d'une parcelle de terrain avec le permis de construire un complexe d'immeubles à 5610 Wohlen (AG)
Le 30.09.2013, les investissements se chiffraient à CHF 0.1 million.

Constructions achevées (terrain inclus)

NPA	Lieu	Adresse
5000	Aarau (AG)	Bahnhofstrasse 1 + 3 / Vordere Vorstadt 31
4663	Aarburg (AG)	Oltnerstrasse 77
8910	Affoltern a. A. (ZH)	Büelstrasse 3/5 + 7/9
9450	Altstätten (SG)	Neufeldstrasse 5 + 7
5406	Baden Rütihof (AG)	Im Tobelacher 10 + 12
4710	Balsthal (SO)	Hofmattweg 46/46a
4710	Balsthal (SO)	Löwengasse 3
4710	Balsthal (SO)	Wytweidweg 7
4710	Balsthal (SO)	Herrengasse 17
4058	Bâle (BS)	Riehenstrasse 60
3007	Berne (BE)	Mühlemattstrasse 55 + 57
3005	Berne (BE)	Allmendstrasse 1
3005	Berne (BE)	Moserstrasse 27
3007	Berne (BE)	Mühlemattstrasse 53
5033	Buchs (AG)	Oberdorfstrasse Keiserpark
4657	Dulliken (SO)	Birkenweg 1
5442	Fislisbach (AG)	Bollstrasse 8 / Steinackerstrasse 15 + 17

1700	Fribourg (FR)	Bd de Pérolles 57 / Rue de l'Industrie 2
1202	Genève (GE)	Avenue Blanc 47/49
2540	Granges (SO)	Solothurnstrasse 139 / Rötistrasse 8
3652	Hilterfingen (BE)	Hübelistrasse 1
3303	Jegenstorf (BE)	Friedhofweg 2/4/4a
8916	Jonen (AG)	Kreuzmattweg 5 + 7
8916	Jonen (AG)	Obschlagenstrasse 10
8916	Jonen (AG)	Obschlagenstrasse 23
6006	Lucerne (LU)	Würzenbachstrasse 63/65
4717	Mümliswil (SO)	Sonnenrain 618
3172	Niederwangen (BE)	Brüggbühlstrasse 80–86
4436	Oberdorf (BL)	Hauptstrasse 55
4702	Oensingen (SO)	Im Staadacker 5
4600	Olten (SO)	Baslerstrasse 9
4600	Olten (SO)	Feldstrasse 21
4600	Olten (SO)	Konradstrasse 23
4600	Olten (SO)	Kirchgasse 29
4600	Olten (SO)	Ringstrasse 30
4600	Olten (SO)	Hinterer Steinacker 64
9400	Rorschach (SG)	Signalstrasse 9
8200	Schaffhouse (SH)	Im Freien 14–24
4500	Soleure (SO)	Hauptgasse 55 / Rathausgasse 10
4500	Soleure (SO)	Gerberngasse 2
9000	Saint-Gall (SG)	Axensteinstrasse 7
9000	Saint-Gall (SG)	Linsebühlstrasse 94
5034	Suhr (AG)	Hasenweg 5/7
3661	Uetendorf (BE)	Fliederweg 10/12
4800	Zofingue (AG)	Vordere Hauptgasse 96
4528	Zuchwil (SO)	Brunnackerweg 17/19
8004	Zurich (ZH)	Sihlfeldstrasse 97 / Martastrasse 99

L'immeuble de Hilterfingen (BE) a été vendu le 01.10.2013.

Le 30.09.2013, la valeur d'assurance incendie de ces immeubles se montait à CHF 226.6 millions (année précédente: CHF 219.5 millions).

Placements immobiliers indirects

Le groupe de placement SUISSECORE Plus détient toujours 552'238 parts du groupe de placement SUISSESELECT. Le 30.09.2013, la valeur d'inventaire de ces parts se montait à CHF 109.80, ce qui conduit à un gain en capital non réalisé de CHF 3'661'338 par rapport à l'exercice précédent.

Engagements ne figurant pas au bilan

Aucun engagement hors bilan n'a été contracté durant la période sous revue.

Immeubles grevés d'un droit de superficie

Le groupe de placement ne détient pas d'immeuble grevé d'un droit de superficie.

Valeur vénale des immeubles

Lors des expertises, la valeur actuelle est déterminée sur la base des produits attendus (méthode DCF), compte tenu d'un taux de capitalisation ou d'escompte en adéquation avec le risque. La valeur de substance (valeur réelle) des immeubles est également mentionnée dans ces expertises. Le rendement annuel brut théorique du portefeuille se monte à environ 5.7 % (6.5 %). Après déduction des frais, le rendement théorique net atteint 4.3 % (5.1 %). Les valeurs vénales des immeubles calculées le 30 septembre 2013 totalisent CHF 247.6 millions. (CHF 240.3 millions). Cette valeur découle des expertises réalisées durant l'exercice et vérifiées par la direction à la date de clôture du bilan.

Les taux de capitalisation oscillent dans une fourchette comprise entre 4.8 % et 7.3 % (entre 4.9 % et 7.6 %) pour les immeubles d'habitation et de bureaux, et dans une fourchette comprise entre 5.1 % et 7.0 % (entre 5.1 % et 7.5 %) pour les objets à usage commercial.

Conformément à l'art. 3, ch. VIII du règlement de fondation, les constructions en cours sont évaluées sur la base des coûts de construction échus, déduction faite d'éventuelles moins-values. Le terrain à bâtir et les constructions en cours sont inscrits au bilan à la valeur d'acquisition. Pour autant que l'évolution de la valeur vénale le permette, les intérêts intercalaires sont activés pour certains projets. Les intérêts intercalaires se montent au maximum à 5 %.

II IMPÔTS DE LIQUIDATION LATENTS

A la date de clôture du bilan, les impôts de liquidation latents se montaient à CHF 3'350'619 (CHF 3'081'088). La charge fiscale latente a été calculée séparément pour chaque immeuble sur la base de la législation fiscale cantonale applicable. Le calcul se fonde sur la plus-value non réalisée, correspondant à la différence entre la valeur vénale et la valeur d'acquisition, déduction faite des frais de placement. Les immeubles dont le prix s'est déprécié n'ont pas été pris en compte dans le calcul des impôts latents. Une durée de détention a en outre été fixée pour chaque immeuble; cette valeur sert de base pour déterminer l'abattement pour la durée de détention ou le supplément pour spéculation perçu par certains cantons. Durant l'exercice, la durée de détention de certains objets a été allongée conformément à la stratégie immobilière.

III DETTES HYPOTHÉCAIRES

A la date de clôture du bilan, les dettes hypothécaires grevant les immeubles achetés totalisaient CHF 815'000 (CHF 7'240'000). Le prêt hypothécaire fixe de CHF 6'365'000 accordé par la Banque Raiffeisen a été amorti avant l'échéance. La charge de CHF 114'570 qui en a résulté a été comptabilisée au titre d'intérêts hypothécaires ordinaires.

Le taux du prêt hypothécaire à taux fixe de CHF 815'000 (CHF 875'000) accordé par la Banque Cantonale de Saint-Gall jusqu'au 31.08.2017 est de 3.9 %.

IV PROVISIONS

Les provisions de CHF 761'597 (CHF 316'460) figurant au bilan représentent des retenues convenues par contrat, en relation avec le projet de construction d'Erlinsbach (CHF 68'618). Les frais en relation avec l'entretien et le remplacement des compteurs de chaleur ainsi que la révision des citernes et des chauffe-eau (CHF 247'842) présentés à cette rubrique l'exercice précédent ont été comptabilisés dans les comptes de régularisation le 30.09.2013.

V ENGAGEMENTS À COURT TERME

Les engagements à court terme d'un montant de CHF 1'538'683 (CHF 2'054'434) se composent des acomptes pour frais accessoires de CHF 1'185'629 (CHF 1'425'716) ainsi que des factures fournisseurs ouvertes pour un montant de CHF 353'054 (CHF 620'322).

VI COMPTES DE RÉGULARISATION

Les comptes de régularisation passifs d'au total CHF 1'186'791 (CHF 771'358) englobent les loyers de CHF 435'650 (CHF 338'226) payés d'avance à la date de clôture du bilan, les frais en relation avec l'entretien et le remplacement des compteurs de chaleur et la révision des citernes et des chauffe-eau de CHF 451'079, ainsi que des écritures de redressement d'un montant de CHF 300'062 (CHF 433'132).

VII PARTS EN CIRCULATION

Durant l'exercice sous revue, 675'594 (612'702) nouvelles parts représentant un montant de CHF 79.5 millions (CHF 69.6 millions) ont été émises; sur ce montant, CHF 1.4 million (CHF 1.3 million) ont été comptabilisés au titre de rachat de produits courus. A la date de clôture du bilan, les promesses de capital des investisseurs totalisaient CHF 376.7 millions (CHF 318.7 millions). Sur ce capital, des parts pour un montant de CHF 366.9 millions (CHF 288.8 millions) ont été émises et des rachats de produits courus de CHF 6.3 millions (CHF 4.9 millions) ont été comptabilisés. Le capital souscrit non appelé se montait ainsi à CHF 3.5 millions (CHF 25 millions) à la date de référence.

Compte de résultats du groupe de placement SUISSECORE Plus

VIII PRODUIT NET DES LOYERS

Le produit net des loyers a diminué de CHF 217'536 à CHF 13'426'395 par rapport à l'exercice précédent. Le taux de pertes sur loyers de 4.25 % (3.7 %) correspond à un montant de CHF 587'564 (CHF 516'791).

IX ENTRETIEN DES IMMEUBLES

Durant l'exercice, un montant de CHF 2'174'925 (CHF 1'578'438) a été dépensé pour l'entretien des immeubles, ce qui correspond à un taux de 15.7 % (11.3 %) par rapport au produit théorique de loyers. Il s'agissait pour l'essentiel de travaux réalisés lors de changements de locataires dans le but de relouer les quelques 25 appartements à des loyers conformes au marché. En outre, des travaux de rénovation de fenêtres, façades et toitures ont été effectués afin de préserver la substance des bâtiments.

X CHARGES D'EXPLOITATION

Les charges d'exploitation des immeubles se chiffrent à CHF 1'595'896 (CHF 1'508'842), ce qui correspond à 11.6 % (10.8 %) du produit théorique des loyers.

XI FRAIS ADMINISTRATIFS

Les honoraires de la direction (y compris recherche de fonds) pour l'exercice s'élèvent à CHF 1'235'657 (CHF 1'080'545). Sur ce montant, CHF 892'931 (CHF 946'763) concernent la gestion de l'entreprise à proprement parler et CHF 342'726 (CHF 133'782) les activités liées à la recherche de fonds ainsi que des commissions d'émission (art. 3 du règlement relatif aux commissions et frais).

Les frais de gestion sont calculés sur la base de la valeur vénale moyenne des immeubles achevés, déduction faite des dettes hypothécaires, et se montent à 0.36 % .

Les autres frais administratifs comprennent les frais de comptabilité et les charges administratives d'un montant total de CHF 214'079 (CHF 286'684). Ce poste englobe aussi les frais imputés au compte d'exploitation (capital social) pour l'activité de surveillance de la CHS PP, la cotisation à la CAFD et à l'ASIP, les frais de fondation amortis, les honoraires du conseil de fondation, les frais engendrés par l'assemblée des membres et d'autres charges administratives de CHF 138'000 (CHF 105'000).

La direction a en outre perçu des honoraires de CHF 683'842 (CHF 429'109) pour des prestations de due diligence et de représentation des maîtres d'ouvrage (art. 3 du règlement relatif aux commissions et frais). Ces montants ont été activés en tant que frais de placement et imputés directement aux immeubles ou aux projets de construction.

La société partenaire Avon & Sax SA a par ailleurs facturé un montant de CHF 116'534 pour des travaux de conciergerie.

Durant l'exercice, les mandataires ainsi que les membres du conseil de fondation et de la commission de placement ont facturé des honoraires de CHF 11'771 (CHF 12'566).

XII PLUS-VALUES EN CAPITAL RÉALISÉES

Les plus-values en capital de CHF 167'575 (CHF 1'329'494) ont été réalisées suite à la vente de l'immeuble de Rollimatt 4 à Hägendorf (SO).

XIII PLUS-VALUES EN CAPITAL NON RÉALISÉES

Les plus-values en capital non réalisées de CHF 4'858'798 (CHF 4'040'084) se composent de la plus-value des immeubles de CHF 1'466'991 (CHF 2'128'534), déduction faite de la provision plus élevée pour les impôts de liquidation estimés de CHF 269'531 (2012: diminution de CHF 160'956). Ce poste englobe aussi un correctif de valeur positif de CHF 3'661'338 (CHF 1'750'594) sur les placements immobiliers indirects.

Rapport annuel du groupe de placement SUISSESELECT

Vue d'ensemble du groupe de placement SUISSESELECT

CHIFFRES CLÉS

	30.09.2013	30.09.2012
Fortune nette en CHF	150'928'330	127'931'731
Nombre de parts en circulation	1'374'612	1'239'990
Valeur d'inventaire d'une part en CHF	109.80	103.17
Distribution par part en CHF	0	0

RATIOS¹⁾

	30.09.2013	30.09.2012
Taux de pertes sur loyers (manque à gagner)	11.27 %	9.29 %
Taux de financement étranger (levier)	23.45 %	0.00 %
Marge d'exploitation (marge EBIT)	73.27 %	82.36 %
Taux des charges d'exploitation (TERISA GAV)	0.62 %	0.57 %
Taux des charges d'exploitation (TERISA NAV)	0.83 %	n.a.
Rendement des fonds propres (ROE)	6.01 %	3.03 %
Rendement de la distribution	0.00 %	0.00 %
Taux de distribution (payout ratio)	0.00 %	0.00 %
Rendement du placement	6.42 %	3.17 %

ÉVOLUTION DE LA VALEUR NETTE D'INVENTAIRE AU 30.09.2013

Année	Rendement	Remarque
2011/2012	3.17 %	6 mois
2012/2013	6.42 %	–

N° DE VALEUR

	N° de valeur	ISIN
Groupe de placement SUISSESELECT	18111104	CH0181111045

¹⁾ Les ratios sont définis dans la fiche d'information n° 1 publiée par la CAFp le 01.04.2010 (www.cafp.ch).

Rapport annuel du groupe de placement SUISSESELECT

BILAN DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSESELECT

	Remarque ¹⁾	30.09.2013 en CHF	30.09.2012 en CHF
Actif			
Immeubles	I		
Terrain à bâtir (objets à démolir inclus)		0	0
Constructions en cours (terrain inclus)		0	0
Constructions achevées (terrain inclus)		179'100'000	96'044'000
Total des immeubles		179'100'000	96'044'000
Autres actifs			
Créances à court terme		1'587'060	842'564
Comptes de régularisation actifs		129'437	58'518
Liquidités		16'019'931	34'214'788
Stocks / réserves de mazout		90'567	65'686
Total des autres actifs		17'826'995	35'181'556
Fortune totale		196'926'995	131'225'556
Passif			
Fonds étrangers			
Impôts de liquidation latents	II	1'786'229	1'852'893
Dettes hypothécaires	III	42'000'000	0
Provisions	IV	0	7'613
Engagements à court terme	V	1'393'197	692'473
Engagements envers le compte d'exploitation		44'840	32'099
Comptes de régularisation	VI	774'399	708'747
Total des fonds étrangers		45'998'665	3'293'825
Fortune nette		150'928'330	127'931'731
Nombre de parts en circulation			
	VII		
Nombre de parts au début de l'exercice		1'239'990	0
Variation durant la période		134'622	1'239'990
Nombre de parts au terme de l'exercice		1'374'612	1'239'990
Valeur en capital d'une part		103.93	100.76
Produit net par part durant la période		5.87	2.41
Valeur d'inventaire d'une part avant distribution		109.80	103.17
Distribution		0.00	0.00
Valeur d'inventaire d'une part après distribution		109.80	103.17
Parts dénoncées à la date de clôture du bilan		0	0
Variation de la fortune nette			
Fortune nette au début de l'exercice		127'931'731	0
Distribution versée aux détenteurs de parts		0	0
Souscriptions		13'918'533	124'052'764
Rachats		0	0
Résultat total		9'078'066	3'878'967
Fortune nette au terme de l'exercice		150'928'330	127'931'731

¹⁾ Remarque: voir les commentaires sur les comptes annuels du groupe de placement SUISSESELECT ainsi que les principes de comptabilisation et d'évaluation au point 2 de l'annexe.

COMPTE DE RÉSULTATS DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSESELECT

	Remarque ¹⁾	01.10.2012– 30.09.2013 en CHF	01.04.2012– 30.09.2012 en CHF
Produit théorique des loyers		13'803'285	4'116'449
./. manque à gagner sur surfaces vacantes		-1'553'218	-382'307
Pertes sur débiteurs		-2'320	0
Autres produits des immeubles		84'604	52'838
Produit net des loyers	VIII	12'332'351	3'786'980
Maintenance		627'245	75'803
Rénovation		431'947	1'334
Entretien des immeubles	IX	1'059'192	77'137
Frais d'approvisionnement et d'enlèvement, taxes		180'782	47'222
Frais de chauffage et d'exploitation non imputables		343'644	64'619
Assurances		156'109	46'709
Honoraires de gérance		438'689	138'497
Frais de location et d'annonces		168'181	32'829
Impôts et taxes		13'203	6'379
Autres charges d'exploitation		88'335	9'843
Charges d'exploitation	X	1'388'943	346'098
Résultat opérationnel		9'884'216	3'363'745
Intérêts actifs		12'992	3'839
Autres produits		70'117	319'971
Autres produits		83'109	323'810
Intérêts hypothécaires		701'667	0
Autres intérêts passifs		13'333	0
Rentes d'un droit de superficie		589'206	294'603
Frais de financement		1'304'206	294'603
Honoraires de la direction (y c. recherche de fonds)		485'150	419'217
Frais d'estimation et de révision		24'364	25'457
Autres frais administratifs		264'116	125'143
Frais administratifs	XI	773'630	569'817
Rachat de produits courus lors de l'émission de parts		181'851	171'066
Produits résultant de mutations de parts		181'851	171'066
Résultat net de l'exercice		8'071'340	2'994'201
Plus-values en capital réalisées		0	0
Résultat		8'071'340	2'994'201
Correctifs de valeurs sur les immeubles		940'062	1'719'490
Variation des impôts latents		66'664	-834'724
Plus-values en capital non réalisées	XII	1'006'726	884'766
Résultat total de l'exercice		9'078'066	3'878'967

¹⁾ Remarque: voir les commentaires sur les comptes annuels du groupe de placement SUISSESELECT ainsi que les principes de comptabilisation et d'évaluation au point 2 de l'annexe.

Commentaire sur les comptes annuels du groupe de placement SUISSESELECT

Bilan du groupe de placement SUISSESELECT

I IMMEUBLES

Immeubles achetés durant l'exercice

Durant la période, un immeuble mixte situé à la Zürich-/Auenstrasse à Dübendorf (ZH) a été acheté pour un montant de CHF 82.3 millions.

Immeubles vendus durant l'exercice

Aucun immeuble n'a été vendu durant la période.

Constructions achevées (terrains compris)

NPA	Lieu	Adresse
3013	Berne (BE)	Birkenweg 61
4127	Birsfelden (BL)	Rührbergstrasse 15-17
8953	Dietikon (ZH)	Lerzenstrasse 12
8600	Dübendorf (ZH)	Zürichstrasse 127-131 / Auenstrasse 2-10
4657	Dulliken (SO)	Bodenackerstrasse 69
4657	Dulliken (SO)	Bodenackerstrasse 79
5314	Kleindöttingen (AG)	Gewerbestrasse 115
4142	Münchenstein (BL)	Genuastrasse 15
4142	Münchenstein (BL)	Frankfurtstrasse 82
8956	Oberhasli (ZH)	Grabenackerstrasse 27
8952	Schlieren (ZH)	Lättenstrasse 37
8472	Seuzach (ZH)	Aspstrasse 8
9000	Saint-Gall (SG)	Zürcherstrasse 68a
8604	Volketswil (ZH)	Sandbühlstrasse 2
9500	Wil (SG)	Flawilerstrasse 31

Le 30.09.2012, la valeur d'assurance incendie de ces immeubles se montait à CHF 240.6 millions. (CHF 147.4 millions).

Engagements ne figurant pas au bilan

Aucun engagement hors bilan n'a été contracté durant la période sous revue.

Immeubles grevés d'un droit de superficie

NPA	Lieu	Adresse
4127	Birsfelden (BL)	Rührbergstrasse 15-17
4142	Münchenstein (BL)	Genuastrasse 15
4142	Münchenstein (BL)	Frankfurtstrasse 82

Valeur vénale des immeubles

Lors des expertises, la valeur actuelle est déterminée sur la base des produits attendus, compte tenu d'un taux de capitalisation ou d'escompte en adéquation avec le risque. La valeur de substance (valeur réelle) des immeubles est également mentionnée dans ces expertises. Le rendement théorique annuel brut du portefeuille se situe vers 8.4 % (8.7 %). Après déduction des frais, il résulte un rendement théorique annuel net de quelque 5.9 % (6.3 %). Le 30 septembre 2013, la valeur vénale des immeubles se montait à CHF 179.1 millions (CHF 96 millions). Cette valeur découle des expertises réalisées durant l'exercice et vérifiées par la direction à la date de clôture du bilan.

Les taux de capitalisation oscillent dans une fourchette comprise entre 6.7 % et 12.8 % (entre 6.7 % et 13.3 %).

II IMPÔTS DE LIQUIDATION LATENTS

A la date de clôture du bilan, les impôts de liquidation latents se montaient à CHF 1'786'229 (CHF 1'852'893). La charge fiscale latente a été calculée pour chaque immeuble sur la base de la législation fiscale cantonale applicable. Le calcul se fonde sur la plus-value non réalisée, correspondant à la différence entre la valeur vénale et la valeur d'acquisition. Les immeubles dont le prix s'est déprécié n'ont pas été pris en compte dans le calcul des impôts latents. Une durée de détention a en outre été fixée pour chaque immeuble; cette valeur sert de base pour déterminer l'abattement pour la durée de détention ou le supplément pour spéculation perçu par certains cantons. Au terme de la phase de lancement du groupe de placement SUISSESELECT, la durée de conservation des constructions achevées a été définie dans le cadre de la stratégie immobilière à long terme approuvée en 2013.

III DETTES HYPOTHÉCAIRES

Un prêt hypothécaire à taux fixe de CHF 42 millions a été contracté auprès du Credit Suisse en vue de l'acquisition de l'immeuble situé à Dübendorf. Le taux d'intérêt de ce prêt échéant le 10.12.2017 est de 2 %.

IV PROVISIONS

Les provisions de CHF 7'613 en relation avec l'entretien et le remplacement des compteurs de chaleur ainsi que la révision des citernes et des chauffe-eau présentés à cette rubrique l'exercice précédent ont été comptabilisées dans les comptes de régularisation le 30.09.2013.

V ENGAGEMENTS À COURT TERME

Les engagements à court terme d'au total CHF 1'393'197 (CHF 692'473) se composent des acomptes pour frais accessoires de CHF 1'119'084 (CHF 419'737), des factures de fournisseurs à payer de CHF 273'953 (CHF 271'742) ainsi que d'autres engagements d'un montant de CHF 160 (CHF 994).

VI COMPTES DE RÉGULARISATION

Les comptes de régularisation passifs d'au total CHF 774'399 (CHF 708'747) englobent les loyers de CHF 701'300 (CHF 198'608) payés d'avance à la date de clôture du bilan, les frais en relation avec l'entretien et le remplacement des compteurs de chaleur ainsi que la révision des citernes et des chauffe-eau de CHF 21'475 ainsi que des écritures de redressement d'un montant de CHF 51'624 (CHF 510'139).

VII PARTS EN CIRCULATION

Durant l'exercice sous revue, 134'622 (1'239'990) nouvelles parts représentant un montant de CHF 14.1 millions (CHF 124.2 millions) ont été émises. Sur ce montant, CHF 0.2 million (CHF 0.2 million) a été affecté au rachat de produits courus. A la date de clôture du bilan, aucune promesse de capital n'était pendante.

Compte de résultat du groupe de placement SUISSESELECT

VIII PRODUIT NET DES LOYERS

Le produit net des loyers s'est accru de CHF 8'545'371 à CHF 12'332'351 par rapport à l'exercice précédent, qui ne comptait que six mois. En outre, l'immeuble acquis à Dübendorf génère un revenu locatif supplémentaire de CHF 5.3 millions. Le taux de pertes sur loyers s'élève à 11.3 % (9.3 %) ou CHF 1'555'538 (CHF 382'307) en terme absolus.

IX ENTRETIEN DES IMMEUBLES

Durant l'exercice sous revue, un montant de CHF 1'059'192 (CHF 77'137) correspondant à 7.7 % (1.9 %) des loyers théoriques a été dépensé pour l'entretien des immeubles. Les travaux ont notamment porté sur la réfection de façades, le remplacement de fenêtres ainsi que la rénovation de séjours, le but étant de rendre les appartements plus attrayants en vue de la relocation.

X CHARGES D'EXPLOITATION

Les frais administratifs engendrés par la gestion des immeubles se sont montés à CHF 1'388'943 (CHF 346'098), ce qui correspond à 10.1 % (8.4 %) du produit théorique des loyers.

XI FRAIS ADMINISTRATIFS

Les honoraires de la direction (y compris recherche de fonds) pour l'exercice 2012/2013 s'élèvent à CHF 485'150 (CHF 419'217). Sur ce montant, CHF 468'950 (CHF 183'134) concernent la gestion de l'entreprise à proprement parler et CHF 16'200 (CHF 236'083) les activités liées à la recherche de fonds, ainsi que des commission de distribution (art. 3 du règlement relatif aux commissions et frais).

Les frais de gestion sont calculés sur la base de la valeur vénale moyenne des immeubles achevés, déduction faite des dettes hypothécaires, et se montent à 0.36 %.

Les autres frais administratifs comprennent les frais d'administration et de comptabilité de CHF 110'658 (CHF 55'090). Ce poste englobe aussi les frais imputés au compte d'exploitation (capital social) pour l'activité de surveillance de la CHS PP, la cotisation à la CAFP et à l'ASIP, les frais de fondation amortis, les honoraires du conseil de fondation, les frais engendrés par l'assemblée des membres et d'autres charges administratives de CHF 46'000 (CHF 35'000).

La direction a en outre perçu des honoraires de CHF 182'774 (CHF 40'996) pour des prestations de due diligence et de représentation des maîtres d'ouvrage (art. 3 du règlement relatif aux commissions et frais). Ces montants ont été activés en tant que frais de placement et imputés directement aux immeubles ou aux projets de construction.

La société partenaire Avon & Sax SA a par ailleurs facturé un montant de CHF 49'225 pour des travaux de conciergerie.

Durant l'exercice, les membres du conseil de fondation et de la commission de placement ont par ailleurs facturé des honoraires de CHF 13'935 (CHF 6'392).

XII PLUS-VALUES EN CAPITAL NON RÉALISÉES

Les plus-values en capital non réalisées de CHF 1'006'726 (CHF 884'766) se composent de la plus-value des immeubles de CHF 940'062 (CHF 1'719'490) déduction faite de la provision de CHF 66'664 pour les impôts de liquidation estimés (2012: accroissement de CHF 834'724).

Compte d'exploitation

BILAN (CAPITAL SOCIAL)

	30.09.2013 en CHF	30.09.2012 en CHF
Actif		
Liquidités	273'689	33'314
Créances sur SUISSECORE Plus	0	33'460
Créances sur SUISSESELECT	44'840	32'099
Autres créances	377'357	78
Compte de régularisation	2'155	7'599
Total des actifs circulants	698'041	106'550
Frais de constitution et d'organisation	23'500	47'000
Total des immobilisations	23'500	47'000
Total de l'actif	721'541	153'550
Passif		
Engagements envers SUISSECORE Plus ¹⁾	569'766	0
Engagements envers des tiers	13'802	34'471
Comptes de régularisation passifs	32'500	20'000
Total des fonds étrangers	616'068	54'471
Capital social	100'000	100'000
Report de perte	-921	-9'612
Bénéfice net	6'394	8'691
Total des fonds propres	105'473	99'079
Total des passifs	721'541	153'550

COMPTE DE RÉSULTATS (CAPITAL SOCIAL)

	01.10.2012– 30.09.2013	01.10.2011– 30.09.2012
Produit		
Contributions de SUISSECORE Plus	138'000	105'000
Contributions de SUISSESELECT	46'000	35'000
Produit des intérêts	195	167
Total des produits	184'195	140'167
Charges		
Organes, assemblée des investisseurs	32'271	30'386
Frais de révision, supervision de la CHS PP, CAF, ASIP	44'470	15'437
Frais administratifs ²⁾	77'560	62'153
Amortissement des frais de fondation	23'500	23'500
Total des charges	177'801	131'476
Bénéfice net de l'exercice	6'394	8'691

¹⁾ Les engagements envers le groupe de placement SUISSECORE Plus se composent de prélèvements au titre de TVA au sein de la fondation.

²⁾ Dont bonifications aux membres du conseil de fondation sous la forme d'honoraires pour un montant de CHF 19'080 (CHF 18'511) et CHF 11'718 (CHF 5'950) pour des prestations de conseil.

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. Il s'agit d'une fondation au sens des art. 80 ss. CCS, assujettie à la surveillance de la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP). Le patrimoine de la fondation se compose du capital social et du capital immobilisé. Le capital immobilisé est constitué par les apports financiers des investisseurs en vue d'un placement collectif. Actuellement, les deux groupes de placement SUISSECORE Plus et SUISSESELECT sont actifs. Le capital social représente les moyens affectés par le fondateur lors de la constitution de la fondation et sert à assurer son exploitation.

ACTES DE FONDATION, RÈGLEMENTS, PROSPECTUS

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

- Statuts et règlement de fondation (mis en vigueur par l'assemblée des investisseurs du 28.11.2012, approuvés par la CHS PP le 13.12.2012)
- Règlement d'organisation, règlement relatif aux commissions et frais (mis en vigueur par le conseil de fondation le 14.03.2013)
- Directives de placement du groupe de placement SUISSECORE PLUS (mis en vigueur par le conseil de fondation le 28.10.2011)
- Directives de placement du groupe de placement SUISSESELECT (mis en vigueur par le conseil de fondation le 26.10.2012)
- Prospectus du groupe de placement SUISSECORE Plus (mis en vigueur par la direction le 01.06.2013)
- Prospectus du groupe de placement SUISSESELECT (mis en vigueur par la direction le 01.06.2013)

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 sociétés affiliées dans le capital social;
- approbation de participations à des sociétés anonymes suisses non cotées dans le capital social;
- décisions concernant les propositions de dissolution ou de fusion de la fondation soumises à l'autorité de surveillance;
- décharge au conseil de fondation.

CONSEIL DE FONDATION

Se fondant sur l'article 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 appropriée. Il édicte en outre les règlements spéciaux nécessaires, en particulier le règlement d'organisation et les directives de placement.

Membres

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

Bruno Christen, expert-comptable diplômé

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

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

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

COMMISSIONS DE PLACEMENT

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

Membres de la commission de placement de SUISSECORE PLUS

Dominik Weber, MRICS, président, associé de Kuoni Müller und Partner Investment AG et directeur de la société de gestion de fonds ImmoFonds

Rolf Bossert, 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 FS, KEEAS Raumkonzepte

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

Yonas Mulugeta, MRICS, CEO de Colliers

Membres de la commission de placement de SUISSESELECT

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

Rolf Bossert, 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 FS, KEEAS Raumkonzepte

Yonas Mulugeta, MRICS, CEO de Colliers

DIRECTION

Conformément aux art. 11 et 19 du règlement de fondation, le conseil de fondation délègue à ECOREAL SA à Zurich la direction, les placements de capitaux ainsi que la vérification des estimations immobilières au sens de l'art 9 ch. V let. I des statuts. Il a par ailleurs signé un contrat de gestion écrit avec ECOREAL SA.

Les personnes suivantes signent collectivement à deux:

Hans Jürg Stucki (directeur)

Urs Koradi

Pierluigi Cannoletta

Ana Dobrovoljac

COMPTABILITÉ

Sous réserve de l'approbation du conseil de fondation, la direction délègue à Ernst & Young SA à Berne les tâches liées à la comptabilité et à l'administration de la fondation, conformément à l'art. 19, ch. IV let. b à d du règlement de fondation. Le responsable du mandat est Stephan Flückiger, expert fiduciaire diplômé.

ORGANE DE RÉVISION

L'organe de révision légal est Refidar Moore Stephens SA, Glattbrugg.

EXPERTS ACCRÉDITÉS

Wüest & Partner AG, Zurich

Swiss Valuation Group AG, Zurich

Martin Frei, Immoconsult, Zurich

Max Rindlisbacher, Ri Immo AG, Volketswil

BANQUE DÉPOSITAIRE

Banque J. Safra Sarasin SA, Zurich

GOVERNANCE DE FONDS

Conformité

Conformément à l'art. 20, ch. I du règlement de fondation, la fondation de placement est affiliée à la CAFP (Conférence des directeurs de fondations de placement). La direction et le bureau de conformité sont chargés de mettre en œuvre les directives de conformité de la CAFP et confirment chaque année par écrit au conseil de fondation et à la CAFP que ces directives sont appliquées correctement.

Le conseil de fondation a nommé Urs Koradi, ECOREAL SA, en tant qu'agent de conformité. Pour cette activité, Urs Koradi est directement subordonné au conseil de fondation et responsable vis-à-vis de cet organe.

Code de déontologie

Conformément à l'art. 20, ch. II du règlement de fondation, tous les organes et personnes impliqués dans le placement des capitaux sont soumis à un devoir strict de confidentialité. Ces personnes et organes sont par ailleurs tenus de respecter la charte de l'ASIP et le code de déontologie de la CAFP. La direction veille au respect de la charte de l'ASIP au sens de l'art. 20, ch. II du règlement de fondation, et demande une fois par année ou en cas de besoin une confirmation écrite personnelle que cette charte a bien été respectée. Les personnes concernées sont les membres du conseil de fondation ainsi que celles 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.

Best Board Practice

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

Le 24.09.2013, l'expert de SQS a confirmé par écrit que les exigences du label Best Board Practice étaient entièrement remplies.

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 ECOREAL. Ces documents peuvent être demandé 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 du capital social et des deux groupes de placement sont établis sur la base des recommandations Swiss GAAP RPC 26, conformément aux prescriptions des art. 38 et sq. de l'ordonnance sur les fondations de placement (OFF), en combinaison avec les art. 47 et sq. OPP 2.

ESTIMATION

Les objets sont estimés conformément à l'art. 41, al. 2 OFF et à l'art. 48 OPP 2 sur la base de la norme Swiss GAAP RPC 26. Les constructions achevées sont estimées par des experts externes indépendants au sens des art. 14 et sq. du règlement de fondation.

STRUCTURE DU BILAN ET DU COMPTE DE RÉSULTATS

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

PLACEMENTS

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

IMPÔTS

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

DETTES HYPOTHÉCAIRES

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

AUTRES INFORMATIONS

Les autres principes d'évaluation sont présentés dans les commentaires sur les comptes annuels des deux groupes de placement.

3. Autres informations

RÉTROCESSIONS, COMMISSIONS DE VENTE ET DE CONSEIL

Aucune rétrocession ou commission de conseil au sens de l'art. 40 de l'OPF n'a été encaissée ou versée. Mis à part les indemnités mentionnées dans le compte de résultats (voir le poste Charges administratives et les commentaires sur les comptes annuels des deux groupes de placement), aucune autre commission de vente n'a été encaissée ou versée.

COMMISSIONS D'ÉMISSION ET DE RACHAT DES PARTS

Se fondant sur l'art. 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 le taux de commission à 0.5 %. Les frais de recherche de fonds sont prélevés sur le produit des commissions.

En vertu de l'art. 18, ch. II du règlement de fondation, aucune commission d'émission ou de rachat n'est perçue lorsque des parts rachetées sont replacées immédiatement auprès des investisseurs de la fondation.

RESPONSABILITÉ SOLIDAIRE ET CAUTIONNEMENT

Toute responsabilité solidaire ou cautionnement est exclu.

RESTRICTION DE PROPRIÉTÉ / ACTIFS MIS EN GAGE

Groupe de placement SUISECORE Plus: des cédules hypothécaires d'un montant total de CHF 1.7 million (CHF 9.3 millions) sont à disposition. A la date de clôture du bilan, un montant de CHF 0.815 million (CHF 7.24 millions) était utilisé.

Groupe de placement SUISESELECT: des cédules hypothécaires d'un montant total de CHF 65.0 millions (CHF 0) sont à disposition. A la date de clôture du bilan, un montant de CHF 42.0 millions (CHF 0) était utilisé.

LITIGES EN COURS

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 portant sur des instruments 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, majorée d'une commission d'émission. Le prix de rachat d'une part correspond à la valeur d'inventaire d'une part, déduction faite d'une commission de rachat.

RENONCIATION À DES GARANTIES

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

4. Apports en nature

Aucun apport n'a été effectué durant l'exercice. L'année précédente, un apport en nature avait été effectué.

Rapport de l'organe de révision

Glattbrugg/Zurich, le 31 octobre 2013

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

8002 Zurich

Rapport de l'organe de révision sur le compte annuels

En notre qualité d'organe de révision, nous avons vérifié la conformité à la loi des comptes annuels d'ECOREAL Fondation Suisse de Placement Immobilier comprenant le bilan et le compte de résultats des fortune collectives SUISSECORE Plus et SUISSESELECT, le bilan et le compte de résultats du capital social, les chiffres clés¹⁾ et l'annexe pour l'exercice arrêté au 30 septembre 2013.

Responsabilité du conseil de fondation

Le conseil de fondation est responsable de l'établissement des comptes annuels conformément aux prescriptions légales et aux statuts. Cette responsabilité comprend l'élaboration, la mise en œuvre et le maintien d'un système de contrôle interne portant sur l'établissement de comptes annuels exempts d'indications importantes erronées consécutives à des anomalies ou à des erreurs. Le conseil de fondation est par ailleurs responsable du choix et de l'application de méthodes comptables correctes ainsi que de l'établissement d'estimations adéquates.

Responsabilité de l'organe de révision

Notre responsabilité consiste à donner une opinion d'audit sur les comptes annuels sur la base de notre révision. Nous avons procédé à notre révision conformément à la loi suisse et aux normes d'audit suisses. Ces normes requièrent que nous planifions et réalisons la révision de manière à acquérir une assurance suffisante que les comptes annuels sont exempts d'indications importantes erronées.

La révision comprend l'exécution d'opérations d'audit afin de collecter des éléments probants concernant les valeurs et les autres indications contenues dans les comptes annuels, le choix des opérations de révision relève de l'appréciation du réviseur, conformément à sa mission. Cela comprend une appréciation des risques d'indications importantes erronées dans les comptes annuels suite à des anomalies ou à des erreurs.

Lors de l'évaluation de ces risques, le réviseur tient compte du système de contrôle interne, dans la mesure où il a de l'importance dans l'établissement des comptes annuels, afin de déterminer les opérations de révision à entreprendre en fonction des circonstances, et non afin d'émettre une opinion de révision sur l'efficacité du système de contrôle interne. La révision comprend par ailleurs l'appréciation de l'adéquation des méthodes comptables utilisées, la vraisemblance des estimations faites ainsi que l'évaluation de la présentation générale des comptes annuels. Nous sommes d'avis que les éléments probants que nous avons réunis forment une base suffisante et adéquate pour notre opinion d'audit.

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 30 septembre 2013 correspondent à la loi suisse et aux statuts.

Rapport sur la base d'autres dispositions légales

Nous confirmons que nous remplissons les exigences légales relatives à l'agrément (art. 9 OFP) et à l'indépendance (art. 34 OPP 2) et qu'il n'existe pas d'états de fait incompatibles avec notre indépendance.

Nous avons par ailleurs effectué les contrôles prescrits à l'art. 10 OFP et à l'art. 35 OPP 2.

Le conseil de fondation est responsable de l'accomplissement des tâches légales et de la mise en œuvre des dispositions statutaires et réglementaires relatives à l'organisation, à la direction et aux placements, pour autant que ces tâches n'incombent pas à l'assemblée des investisseurs.

Nous avons vérifié si

- l'organisation et la direction satisfaisaient aux dispositions légales, réglementaires et statutaires et si un contrôle interne adapté à la taille et à la complexité de l'entreprise existait;
- les placements de capitaux satisfaisaient aux dispositions légales, réglementaires et statutaires ainsi qu'aux directives de placement;
- les mesures destinées à garantir la loyauté dans la gestion de fortune et le respect du devoir de loyauté ainsi que la présentation des liens d'intérêt faisaient l'objet de contrôles suffisamment rigoureux par l'organe compétent;
- les renseignements et avis exigés par la loi avaient été communiqués à l'autorité de surveillance;
- les intérêts de la fondation étaient préservés dans les actes juridiques passés avec des personnes proches.

Nous confirmons que les dispositions légales, réglementaires et statutaires applicables en la matière ainsi que les directives de placement ont été respectées.

Nous recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

REFIDAR MOORE STEPHENS SA

Claudia Suter
Expert réviseur agréé
Réviseur responsable

Peter Grote
Expert réviseur agréé

1) Les ratios sont définis dans la fiche d'information n° 1 publiée par la CAFP le 23.08 2013 (www.cafp.ch).

Informations concernant l'activité de placement

Analyse du marché

Chaque décision de placement se fonde sur une analyse approfondie du marché. La direction d'ECOREAL réalise dans ce dessein une analyse et une interprétation systématique des données du marché de la location et de la vente dans les divers segments d'affectation. En plus des données relatives aux objets offerts, les évaluations prennent également en compte les indices de référence d'IPD, de la CAFI, de Wüest & Partner, de Fahrländer, etc. Ces informations se reflètent notamment dans la matrice des classes de situation/rendements.

Marché immobilier

PERSPECTIVES DU MARCHÉ IMMOBILIER SUISSE

Comme l'exercice précédent, le marché immobilier suisse a stagné à un niveau élevé. L'évolution n'est cependant pas la même dans toutes les régions. Du fait de l'urbanisation croissante et du manque de place toujours plus marqué dans les centres-villes, les agglomérations gagnent en importance. Les explications ci-après se basent sur une évaluation des offres immobilières et sur les observations de la direction d'ECOREAL, mais également sur les commentaires sur le marché de diverses sociétés d'analyse et de courtage immobilier.

Immeubles d'habitation

La demande d'appartements à louer reste stable du fait de l'évolution toujours réjouissante de la population résidente. Avec l'effet d'éviction des centres-villes, ce segment connaît une robuste croissance dans les agglomérations. Du côté de l'offre, les immeubles d'habitation achevés en 2012 n'ont pas tout à fait répondu aux attentes; cependant, des permis de construire ont été délivrés pour un nombre appréciable de projets qui pourront être concrétisés ces prochaines années. Dans le domaine des logements en propriété, nous constatons une légère stagnation bien que les taux d'intérêt se situent à un niveau plancher. Le bas niveau des taux constitue toujours un soutien pour la demande, mais des signes de saturation commencent à être perceptibles – en particulier dans le segment des prix moyens à élevés. La direction d'ECOREAL part du principe que le marché des immeubles d'habitation (appartements à louer) se retrouvera sous pression d'ici peu. Il faut s'attendre à des fluctuations de valeur relativement importantes vers le bas en raison de l'offre pléthorique ou d'ajustements des taux d'intérêt.

Bureaux

Ces dernières années, la tendance à regrouper les sites observée parmi les grandes entreprises et la demande de surfaces de bureaux modernes et efficaces a boosté l'activité de construction. L'impossibilité de concrétiser les nouvelles stratégies des entreprises dans les centres conduit à une décentralisation et à un marché d'éviction. En conséquence, un nombre de plus en plus important de bureaux assez anciens doivent être reloués dans les grands centres, parfois avec des remises de prix et des mesures incitatives. La direction d'ECOREAL est consciente de cette tendance et adapte sa stratégie d'investissement en conséquence. Ce tournant permet d'acquérir des immeubles de bureaux anciens à des prix avantageux. La fondation Ecoreal reste cependant très intéressée à acquérir de nouvelles constructions.

Immeubles spéciaux

Dans le segment des centres de logistique ou de calcul, des usines, etc., la demande des investisseurs s'est nettement renforcée, ce qui a poussé les rendements vers le bas ces derniers temps. Comme dans le segment des immeubles de bureaux, les solutions de «sell-and-rent back» se poursuivent également dans le segment des immeubles commerciaux, ce qui a un effet direct sur le marché des transactions et le rend plus liquide. Ecoreal a découvert les atouts des immeubles spéciaux il y a quelque temps déjà et utilise de plus en plus ces objets pour diversifier ses portefeuilles et optimiser leur rendement. Nous sommes convaincus que le marché des immeubles spéciaux va continuer de se développer.

PERSPECTIVES DES MARCHÉS IMMOBILIERS INTERNATIONAUX

La plupart des marchés immobiliers internationaux n'ont pas évolué conformément aux attentes. Alors que les prix immobiliers sont davantage montés que prévu aux Etats-Unis, les pays du BRICS sont à la traîne.

Etats-Unis

Le marché immobilier s'est nettement redressé durant l'exercice. Aux Etats-Unis aussi, on relève également d'importantes disparités régionales. Le Case-Shiller Home Price Index (20) s'est apprécié de plus de 12 % en l'espace d'un an. Cet indice mesure la variation des prix immobiliers dans les 20 plus grandes villes américaines. Ces derniers ont

le plus progressé à Las Vegas (+27.5 %), San Francisco (+24.8 %) et Los Angeles (+20,8 %). New York (+3.5 %), Cleveland (+3.8 %) et Washington DC (+ 6 %) sont les villes qui affichent la plus faible croissance.

Dans le rapport annuel de 2012, ECOREAL avait anticipé correctement l'évolution du marché américain. Avec une plus-value de 12 % en moyenne et un faible risque monétaire, investir dans ce pays aurait été un excellent choix. Notre appréciation de ce marché demeure très positive.

Europe

La situation en Europe ne s'est que légèrement améliorée. De nombreux pays connaissent toujours une croissance faible et un taux de chômage élevé. Les pays nordiques, en particulier l'Allemagne, constituent l'exception. Le marché immobilier allemand reste stable, contrairement à la tendance générale, et les prix s'inscrivent en hausse. ECOREAL avait correctement apprécié la situation dans le rapport annuel 2012. L'Allemagne offre toujours d'intéressantes possibilités de s'engager sur le marché moyennant un faible risque. Nous estimons en revanche qu'il est prématuré d'envisager des acquisitions sur les marchés d'Europe méridionale (Espagne/Portugal).

BRICS

Les pays du BRICS ont enregistré une évolution décevante. La croissance s'est ralentie dans ces pays mais se situe toujours à un niveau remarquable.

Le marché immobilier brésilien a connu une année difficile. Les prix immobiliers dans les grande villes de São Paulo et Rio de Janeiro ont fléchi, notamment en raison de la croissance économique contenue et du déclin de la demande de surfaces commerciales et de bureaux, respectivement de l'augmentation des surfaces vacantes. Les prévisions économiques formulées l'année dernière par ECOREAL étaient trop optimistes. A long terme, nous estimons cependant que le marché immobilier restera robuste dans les pays du BRICS. Le marché reprend son souffle, ce qui constitue à notre avis une bonne opportunité de s'y engager. Une couverture du risque de change plus étendue pourrait par ailleurs être mise en place.

La direction d'ECOREAL est convaincue que les investissements sur les marchés immobiliers étrangers offrent de bonnes chances de rendement et apportent en outre un effet de diversification.

Différenciation des deux groupes de placement

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

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

Le groupe de placement SUISSECORE Plus est géré selon des stratégies «Core» et «Core Plus» et celui de SUISSESELECT selon les stratégies «Core» et «Opportuniste».

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



Groupe de placement SUISSECORE Plus

Politique de placement

SUISSECORE Plus investit principalement dans des immeubles d'habitation du segment de loyer bas situés dans des villes et des agglomérations suisses et, dans une moindre mesure, dans des immeubles commerciaux et artisanaux.

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 changement dans le mode de financement – ainsi que le développement de projets et la vente d'objets contribuent à améliorer la plus-value et garantissent durablement la rentabilité («Core Plus»).

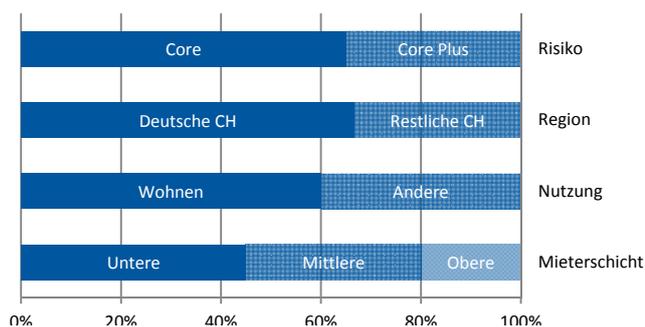
Le portefeuille est étoffé grâce à l'intégration sélective de nouvelles constructions et de projets de développement. Il en découle une amélioration des perspectives de rendement à long terme.

MISE EN ŒUVRE TACTIQUE

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.

CHIFFRES CLES

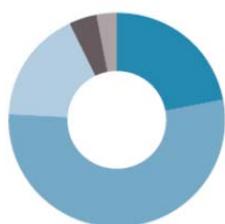
Catégorie de placement	Immeubles situés en Suisse, principalement Immeubles d'habitation (min. 60 %)
Stratégie	«Core» et «Core Plus»
Structure des locataires	L'accent est mis sur les classes de revenus inférieures et moyennes. Lors de la sélection des immeubles, une grande attention est accordée aux loyers, qui doivent être abordables afin que les éventuels frais de rénovation puissent être répercutés sur les locataires.
Profil du portefeuille	Acquisition d'objets existants offrant un rendement stable («Core») et d'immeubles destinés à être restructurés, resp. création d'une plus-value («Core Plus»)
Volume cible	> CHF 1 milliard
Objectif de rendement (état au 4 ^e trimestre 2012)	Immeubles d'habitation: 3.5 % à 4.5 % Bureaux et locaux industriels: 4.0 % à 7.0 %
Répartition des risques	



Cercle des investisseurs

Notre fondation a suscité un vif intérêt parmi les investisseurs. Durant l'exercice, le cercle des investisseurs du groupe de placement SUISSECORE Plus est passé de 62 à 73 institutions de prévoyance. Le capital approuvé est ainsi passé de CHF 319 millions à CHF 377 millions. Le capital souscrit par les investisseurs du groupe de placement SUISSECORE Plus se répartit comme suit:

Diversification des investisseurs



0–1 Mio. CHF	(22 %)
1–5 Mio. CHF	(54 %)
5–10 Mio. CHF	(17 %)
10–15 Mio. CHF	(4 %)
> 15 Mio. CHF	(3 %)

Activité de placement

L'exercice sous revue était placé sous le signe de la consolidation du portefeuille. La première pierre de nos projets de construction à Glattbrugg et à Wohlen a été posée. Dans le cadre de la stratégie de croissance, des objets représentant un investissement total de CHF 1.5 milliard ont été examinés; les immeubles existants représentaient CHF 1 milliard et les projets de construction CHF 0.5 milliard. Quatre investissements ont été effectués, certains suite à l'exercice d'un droit d'emption. Un immeuble a été aliéné.

Résumé

Investissement					
<i>Objet</i>	<i>Affectation / nombre d'appartements</i>	<i>Stratégie</i>	<i>Achèvement / volume du placement</i>	<i>Remarques</i>	<i>Chances/risques</i>
9450 Altstätten (SG) Neufeldstrasse 5 + 7	Résidentiel 32 appartements	Core Plus	CHF 6.4 mio.	Brush-up Réorganisation de la régie	-
Ventes					
4614 Hägendorf (SO) Rolliweg 4	Résidentiel 7 appartements	Core Plus		Epuration du portefeuille IRR d'env. 12 %	-
Constructions en cours (terrain inclus)					
5033 Buchs (AG) www.keiserpark.ch	91 % résidentiel 9 % industrie/Place de Parc PP 94 appartements	Projet de construction Core	dernière étape fin 2013 CHF 44.3 mio.	Avancement des travaux et coûts conforme aux projections	Absorption
5018 Erlinsbach (AG) www.auenblick.ch	Résidentiel 28 appartements	Projet de construction Core	fin 2013 / printemps 2014 CHF 15.5 mio.	Avancement des travaux et coûts conformes aux projections. Livraison de la 1 ^{re} étape en nov. 2013	Absorption
8590 Romanshorn (TG) Huebelweg	84 % résidentiel 16 % industrie / PP 44 appartements	Projet de construction Core	fin 2015 CHF 18.4 mio.	Approbation du plan d'affectation en suspens. Début des travaux prévus à la mi-2014	Absorption Nouveau PD
8105 Regensdorf (ZH) www.sofienpark.ch	64 % résidentiel 36 % industrie / PP 49 appartements	Projet de construction Core	début 2015 CHF 48 mio.	Avancement des travaux et coûts conformes aux projections	Absorption
8152 Glattbrugg (ZH) www.bellevia.ch	80 % résidentiel 20 % industrie / PP 176 appartements	Projet de construction Core	début 2016 CHF 74.2 mio.	Avancement des travaux et coûts conforme aux projections	Absorption Nuisances sonores
5610 Wohlen (AG) Hofmattenweg	Résidentiel 27 appartements	Projet de construction Core	mi-2014 CHF 12.1 mio.	Situation centrale, diversification régionale, segment de locataires inférieur à moyen, avancement des travaux et coûts conformes aux projections	Absorption
8910 Affoltern a. A. (ZH) Im Spitzenstein	Centre commercial 7'600 m ² , modification du plan de zone en suspens (résidentiel)	Projet de construction Core	début 2017 CHF 38.1 mio.	Projet de regroupement, Objectif visé: 80 % résidentiel, plan d'affectation en cours d'élaboration	Permis de construire délivré, entrée en vigueur / modification du plan de zone en suspens

Perspectives

La tactique d'investissement éprouvée sera maintenue l'exercice prochain afin de garantir la croissance durable du groupe de placement. Il est prévu de repositionner deux objets existants. Ces deux immeubles seront entièrement rénovés, agrandis et reloués. Les travaux débuteront en août 2014 et devraient être achevés à la mi-2015.

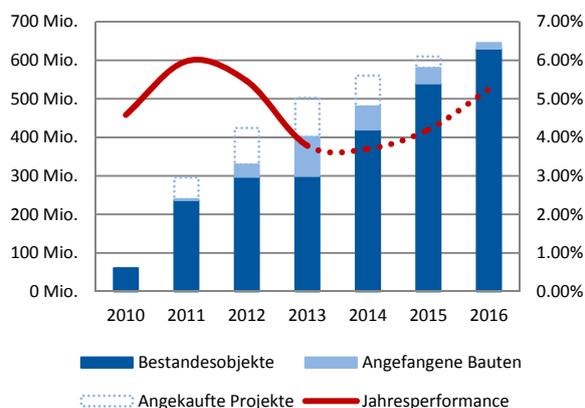
D'autres restructurations pour un montant d'environ CHF 80 millions sont planifiées pour des objets en portefeuille. Comme de coutume, une attention particulière est accordée au suivi des projets de construction et au développement de projets, mais aussi à l'absorption des surfaces vacantes.

Les projets de construction sont en concurrence avec les logements en propriété par étage. Alors qu'il était possible de louer les appartements avant l'achèvement des travaux il y a quelques années encore, il faudra désormais compter avec une durée d'absorption plus longue, ce qui signifie que l'impact positif des flux de trésorerie sur la VNI sera différé.

Etant donné que la croissance avait principalement été générée par des projets de construction l'année dernière, le rendement cible va légèrement fléchir jusqu'à l'achèvement de ces objets. Grâce à la consolidation du groupe de placement actuellement en cours, une nouvelle progression du rendement est attendue dès la fin 2015.

Le portefeuille est épuré grâce à l'achat et à la vente d'objets conformément à notre stratégie immobilière, afin de réaliser les bénéfices ou d'éviter des moins-values.

PROJECTIONS CONCERNANT L'ÉVOLUTION DU VOLUME DU PORTEFEUILLE ET DE LA VNI



DÉVELOPPEMENT DURABLE

Les principes généraux d'un développement durable sont exposés à l'art. 11 du règlement d'organisation. Au niveau des objets, la direction examine régulièrement des concepts énergétiques alternatifs comme la récupération de la chaleur du sol et le photovoltaïque, ceci dans le but de réduire le coût des pompes à chaleur, par exemple pour le projet Bellevia à Glattbrugg. Ces concepts énergétiques sont évalués régulièrement dans le cadre d'une procédure structurée, l'objectif étant de mettre en œuvre efficacement les valeurs empiriques ainsi obtenues dès 2020 dans le cadre de l'assainissement énergétique périodique des immeubles en portefeuille.

Situation de départ

- Evolution incertaine des prix de l'énergie
- Rapport coûts/avantages lors de l'assainissement énergétique d'immeubles en portefeuille
- Influence sur le produit des loyers et le rendement

Objectif

- Réduction de la consommation spécifique d'énergie et, partant, des frais accessoires (frais énergétiques) et non pas obtention d'une certification (frais d'exploitation élevés pour l'entretien des placements)
- Sécurité en cas de hausse des prix de l'énergie
- Responsabilité sociale

Procédure

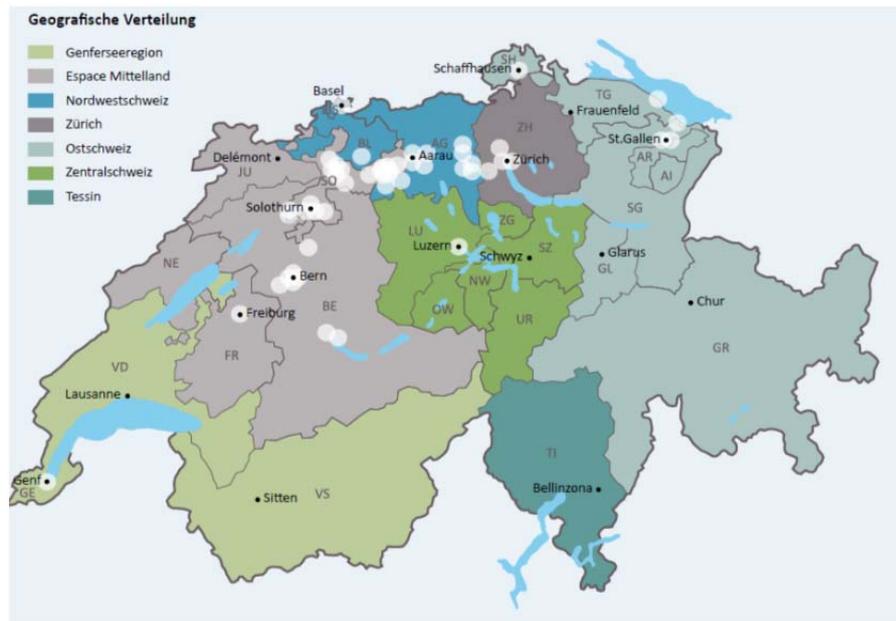
- Définition de critères de durabilité pour optimiser la consommation d'énergie
- Pilotage des valeurs de référence environnementales dans le but de maintenir à un bas niveau les frais énergétiques et, partant, les frais accessoires facturés aux locataires
- Mesure de l'influence d'immeubles isolés sur le portefeuille

Calendrier

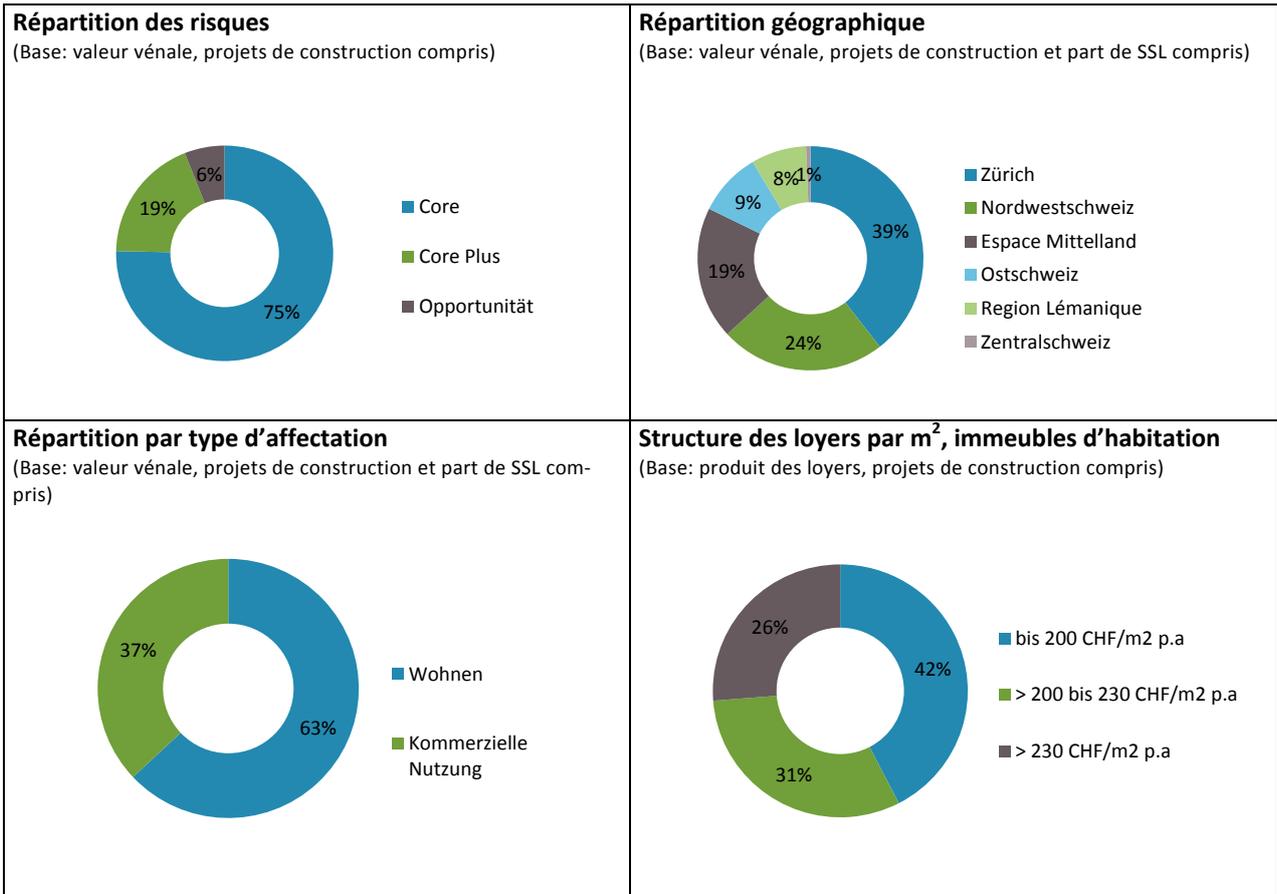
- Evaluation des valeurs pour les immeubles en portefeuille d'ici 2016
- Evaluation des valeurs pour les projets de construction en cours d'ici 2018
- Comparaison avec les objectifs, ajustement de la stratégie d'ici 2020

Chiffres clés du groupe de placement SUISSECORE Plus

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



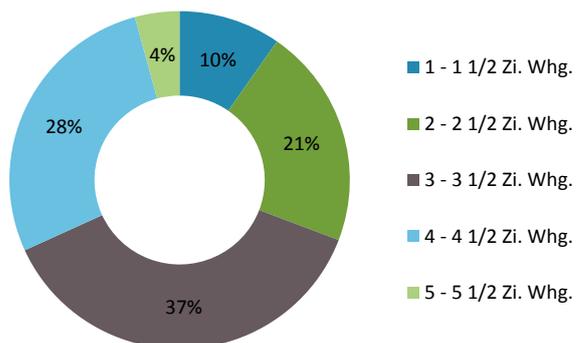
STRUCTURE DU PORTEFEUILLE



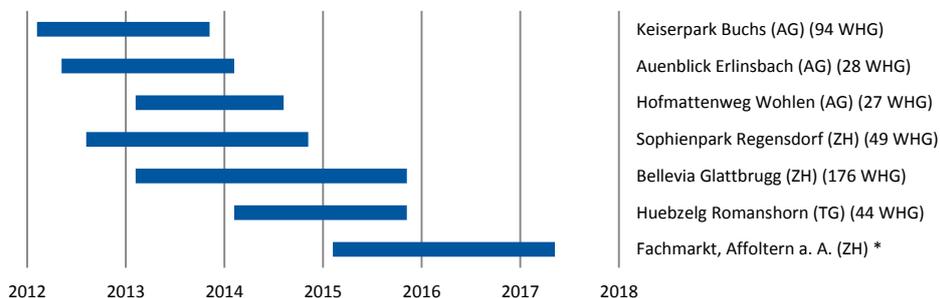
DÉTAIL DES OBJETS EN PORTEFEUILLE ET DES PROJETS DE CONSTRUCTION

	1 1/2 Zi. Whg. Anzahl	2 1/2 Zi. Whg. Anzahl	3 1/2 Zi. Whg. Anzahl	4 1/2 Zi. Whg. Anzahl	5 1/2 Zi. Whg. Anzahl	Total Whg. Anzahl	Wohnfläche m2
Bestandesobjekte	89	112	240	172	31	644	47'525
Neubauprojekte	14	112	157	121	14	418	38'645
TOTAL	103	224	397	293	45	1'062	86'170
Anteil	10%	21%	37%	28%	4%	100%	

MIX DES APPARTEMENTS EN FONCTION DU NOMBRE DE PIÈCES (PROJETS DE CONSTRUCTION INCLUS)

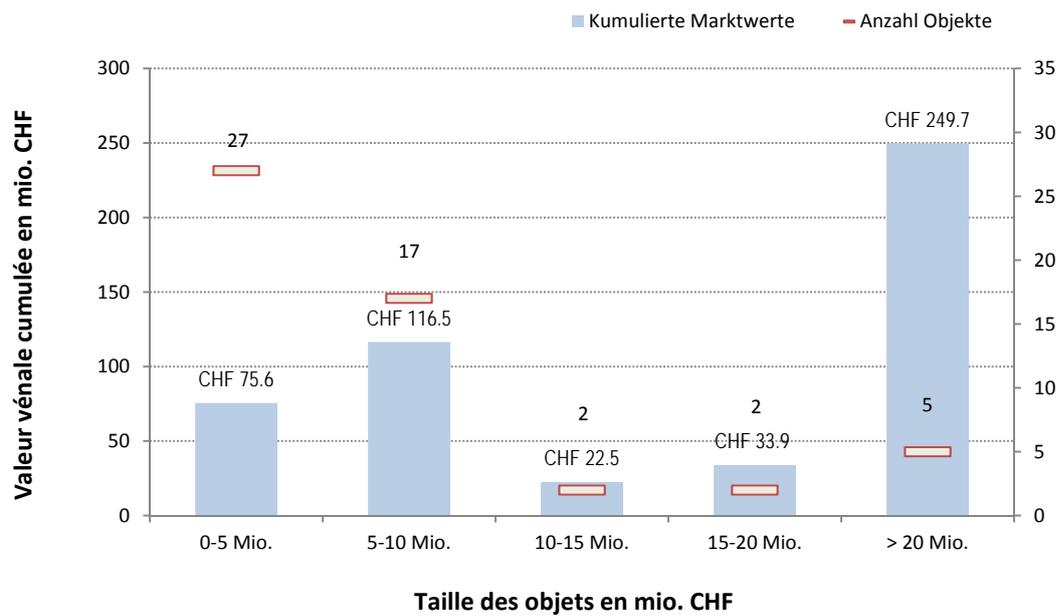


CALENDRIER DE L'ACHÈVEMENT DES PROJETS DE CONSTRUCTION



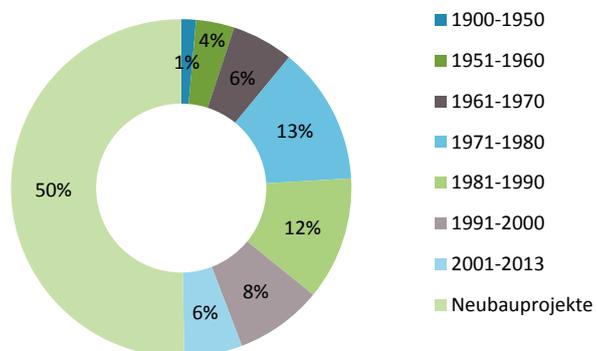
STRUCTURE DU PORTEFEUILLE SELON LA TAILLE DES OBJETS

Base: valeur vénale au 30.09.2013 (y c. projets de construction à la valeur vénale)



STRUCTURE D'ÂGE DES IMMEUBLES

Base: valeur vénale au 30.09.2013 (y c. projets de construction)



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

- Politique d'acquisition sélective possible grâce à l'offre relativement importante
- Baux à loyer de longue durée
- Immeubles artisanaux de PME, immeubles «sell-and-rent back» avec «Triple Net» se distinguant par des frais d'entretien et des besoins de rénovation faibles
- Frais de gestion inférieurs grâce au changement moins fréquent de locataires
- Protection contre l'inflation grâce à l'indexation intégrale ou partielle des loyers

MISE EN ŒUVRE TACTIQUE

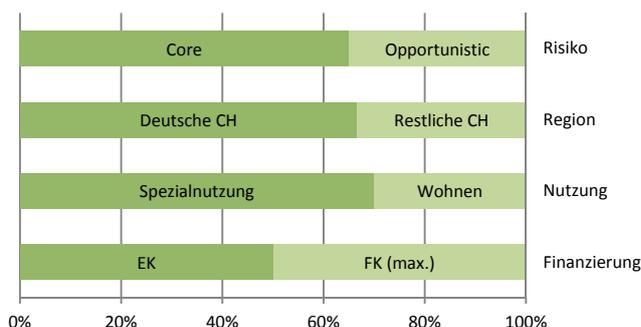
Durant la phase de construction, une grande attention est accordée à l'objet individuel et à la situation centrale. Les baux à loyer doivent être conclus pour une durée de trois à cinq ans au moins.

La taille des objets est comprise entre CHF 5 millions et CHF 100 millions; les objets représentant un volume important doivent se caractériser par une structure des locataires et d'affectation bien diversifiée et une situation de qualité.

Le portefeuille va en outre être enrichi d'immeubles d'affectation classique (par exemple commerce de détail).

CHIFFRES CLES

Classe d'actifs	Immeubles commerciaux situés en Suisse
Profil de risque	Hybride: «Core» et «Opportuniste»
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 du groupe de placement.
Profil des immeubles	Immeubles de bureaux Affectation spéciale <ul style="list-style-type: none"> – Industrie (entrepôts, centres de logistique, 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
Volume visé	> CHF 0.65 milliard
Objectif de performance (état 4 ^e trimestre 2012)	min. 5.5 %
Répartition approximative du risque	



Cercle des investisseurs

Durant l'exercice sous revue, le cercle des investisseurs du groupe de placement SUISSESELECT est passé de 25 à 29 institutions de prévoyance. Le montant des promesses de capital est passé de CHF 124 millions à CHF 138 millions. A la date de clôture du bilan, la totalité des promesses de capital avaient été appelée et investie. Le capital souscrit par les investisseurs du groupe de placement SUISSESELECT est réparti comme suit:

Diversification des investisseurs



Activité de placement

Durant la période sous revue, un immeuble mixte présentant une structure des locataires très diversifiée a été acquis au Stettbacherhof à Dübendorf. En outre, des concepts de restructuration ont été mis sur les rails pour trois immeubles.

Investissement					
<i>Objet</i>	<i>Affectation</i>	<i>Stratégie</i>	<i>Horizon temporel</i>	<i>Investment Case</i>	<i>Chances/risques</i>
8600 Dübendorf (ZH) Stettbacherhof	4 % résidentiel 96 % bureaux / locaux industriels / entrepôts / PP	Opportuniste	2014 à 2015 Ravalement, rénovation de la toiture, nouveau concept de marquage dès 2020 repositionnement	Objet très bien situé, structure des locataires et des branches équilibrée, échéances des baux à loyer bien échelonnée	Absorption Surfaces vacantes Frais de transfor- mation
Objets existants					
4657 Dulliken (SO) Bodenackerstr. 69/79	4 % résidentiel 96 % bureaux / locaux industriels / entrepôts / PP	Opportuniste	2014 à 2015 Ravalement , nouveau concept de marquage, rafraîchissement de l'enseigne	Renforcement de l'attrait du bâtiment, réduction du nombre de surfaces va- cantes	Absorption Frais de transfor- mation Situation
8952 Schlieren (ZH) Lättenstrasse 37	11 % résidentiel 89 % bureaux / locaux industriels / entrepôts PP	Opportuniste	2014 à 2015 Ravalement de la façade et rénovation de la technique du bâtiment	Rénovations énergé- tiques / restructuration des surfaces à louer	Renforcement de l'attrait pour les locataires / ab- sorption

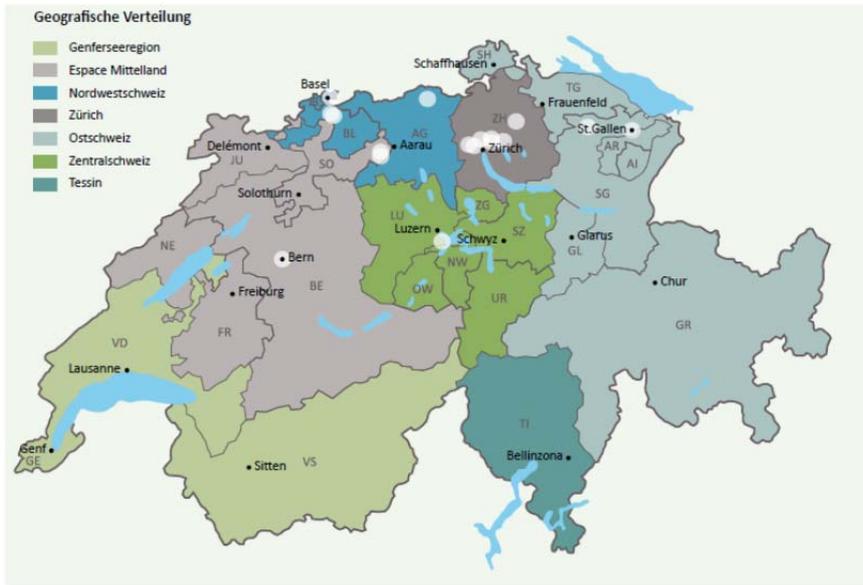
Perspectives

L'année prochaine, la direction d'ECOREAL continuera d'œuvrer au repositionnement des immeubles et à la re-location ou à la première location des surfaces vacantes. Des travaux de rénovation de grande ampleur sont ainsi prévus pour l'objet de la Lättenstrasse à Schlieren afin d'améliorer son rendement et son attrait pour les locataires. Des négociations avec des locataires importants envisageant de reprendre une grande partie des surfaces vacantes sont en cours pour l'immeuble Stettbacherhof à Dübendorf. Les loyers actuels pourront ainsi être relevés à un niveau conforme au marché et le rendement de l'objet s'en trouvera accru.

Du point de vue organisationnel, une rationalisation et une centralisation de la structure d'exploitation est prévue afin d'optimiser les coûts et d'accélérer le flux d'informations.

Chiffres clés du groupe de placement SUISSESELECT

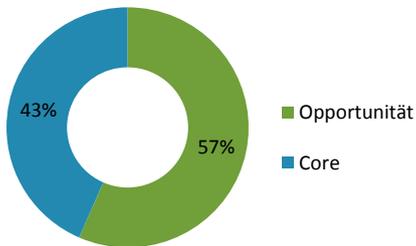
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



STRUCTURE DU PORTEFEUILLE

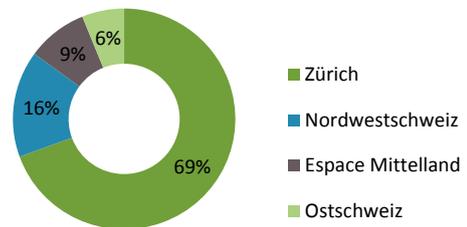
Répartition des risques

(Base: valeur vénale)



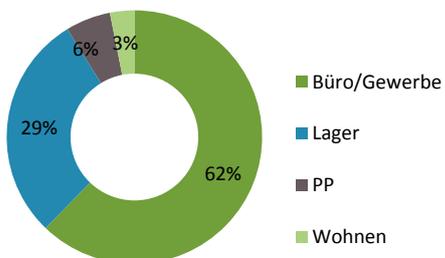
Répartition géographique

(Base: valeur vénale)



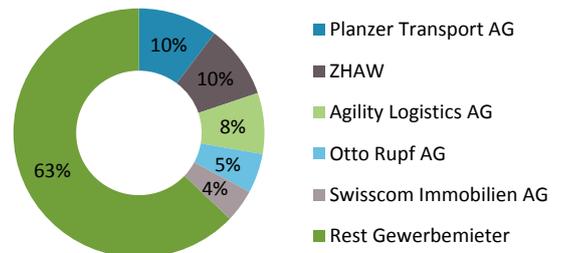
Répartition selon le type d'affectation

(Base: produit théorique des loyers)



Diversification des locataires

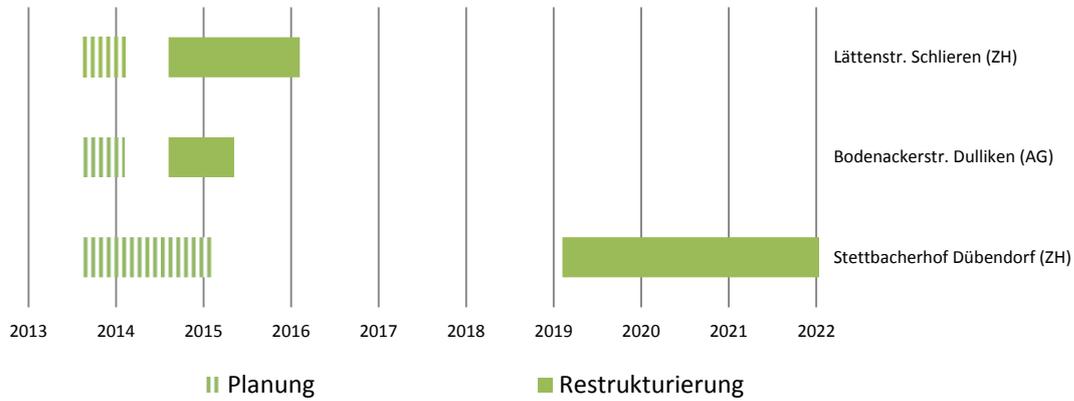
(Base: produit théorique des loyers)



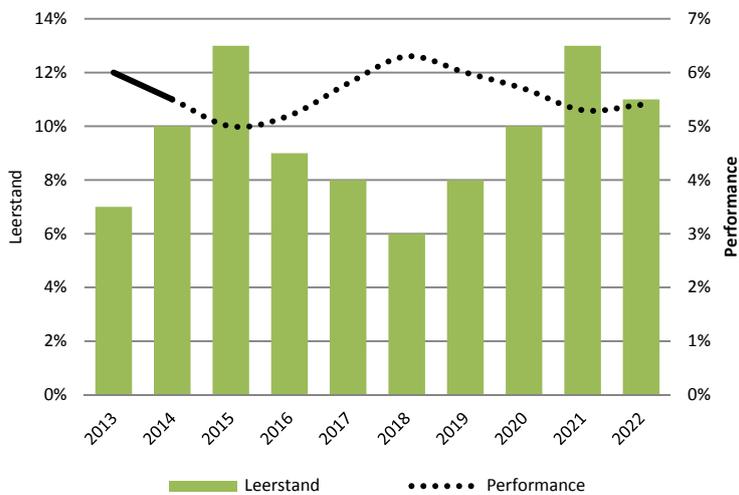
DÉTAIL DES OBJETS EN PORTEFEUILLE

	Whg. Anzahl	Whg. m2	Büro + Gewerbe m2	Lager m2	Lgs. Total m2	TG + APP Anzahl
Bestandesobjekte	23	2'565	100'804	19'828	123'197	977
Anteil		2%	82%	16%	100%	100%

CALENDRIER DE L'ACHÈVEMENT DES PROJETS DE RESTRUCTURATION

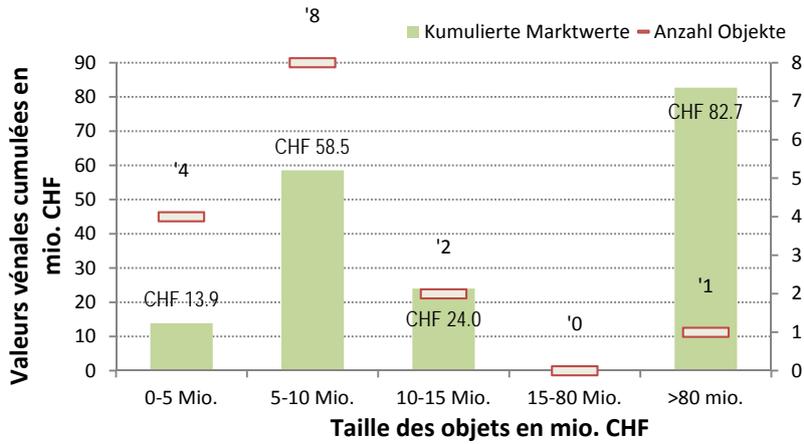


PROJECTIONS CONCERNANT LES SURFACES VACANTES ET LA PERFORMANCE

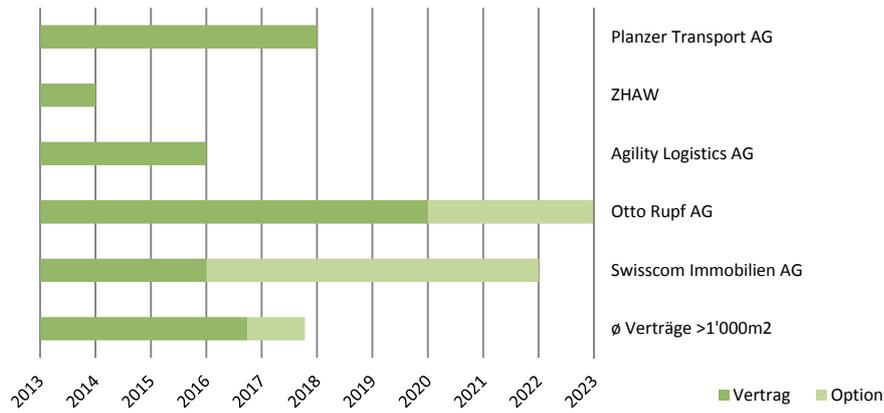


RÉPARTITION SELON LA TAILLE DES OBJETS

(Base: valeur vénale)

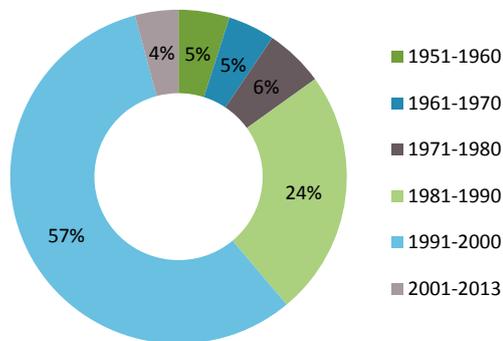


ÉCHÉANCE DES BAUX À LOYER



STRUCTURE D'ÂGE DES IMMEUBLES

(Base: valeur vénale)



Apport en nature

Ces dernières années, diverses caisses de pension ont intégré leurs placements immobiliers directs dans des fondations de placement. Mis à part les aspects techniques et financiers, des questions fiscales et juridiques se posent lors de tels apports en nature.

La direction d'ECOREAL coordonne et pilote le processus de due diligence jusqu'à l'intégration du portefeuille dans la fortune de placement de la fondation Ecoreal. Grâce à la composition interdisciplinaire du team, Ecoreal SA est en mesure de procéder à la plupart des analyses et des vérifications dans le cadre d'un processus interne clairement structuré.

Processus	Première réunion	Evaluation/ vérifications techniques	Définition de la stratégie par objet	Vérification des aspects juridiques et fiscaux	Information au conseil de fondation	Finalisation / reprise des objets / souscription
Tâches	« letter of intend LOI » Fondation Ecoreal / institution de prévoyance Définition du processus Définition des responsabilités Etablissement d'un calendrier	Visite des immeubles avec les experts Analyse de l'état des objets / rénovations Evaluation de la stabilité / des autres risques Evaluation du potentiel d'exploitation	Définition de la stratégie pour chaque objet Etablissement d'un business plan	Calcul de l'impôt sur les gains immobiliers / agrément fiscal pour l'impôt sur les gains immobiliers Règlement des droits de mutation Projet de contrat + annexes (p. ex. sur la base de la loi sur les fusions)	Proposition et décision du conseil de fondation conformément au règlement de fondation	Acte notarié / transfert de propriété
Parties	ECOREAL / institution de prévoyance	ECOREAL / estimateur	ECOREAL	Avocat/ fiscalistes/ Ecoreal	ECOREAL / conseil de fondation	ECOREAL / institution de prévoyance
	Examen des immeubles et de l'impact sur le portefeuille existant				Approbation CP	Mise en œuvre

Glossaire

RENDEMENT DE LA DISTRIBUTION

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

RENDEMENT DU PLACEMENT (performance)

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

COEFFICIENT DE DISTRIBUTION (payout ratio)

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

QUOTE-PART DES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA FORTUNE COLLECTIVE ($TER_{ISA\ GAV}$ / Total Expense Ratio)

Charges d'exploitation (TVA incluse) du groupe de placement en pour-cent de sa fortune moyenne.

QUOTE-PART DES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA FORTUNE COLLECTIVE ($TER_{ISA\ NAV}$ / Total Expense Ratio)

Charges d'exploitation (TVA incluse) du groupe de placement en pour-cent de sa fortune moyenne nette.

MARGE DE BÉNÉFICE D'EXPLOITATION (marge EBIT)

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

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

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

TAUX DE PERTE SUR LOYERS (MANQUE À GAGNER)

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.

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

IMPRESSUM

Photographies

Roland Iselin, www.rolandiselin.net

Conception

Simone Kuhn, www.sqn.ch

ECOREAL

Fondation Suisse de Placement Immobilier

Stockerstrasse 60

8002 Zurich

Tél. +41 44 202 4944 office@ecoreal

Remarque concernant la traduction du rapport annuel 2012/13: la version allemande fait foi.