

E C O R E A L

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

Stockerstrasse 60
8002 Zürich
Tel +41 44 202 4944
Fax +41 44 202 0811
office@ecoreal.ch
www.ecoreal.ch

Rapport annuel

01.10.2013 – 30.09.2014

www.ecoreal.ch

Sommaire

Avant-propos.....	3
Rapport annuel du groupe de placements SUISSECORE Plus	4
Vue d'ensemble du groupe de placements SUISSECORE Plus	4
Comptes annuels du groupe de placements SUISSECORE Plus	5
Commentaires sur les comptes annuels du groupe de placements SUISSECORE Plus	7
Rapport annuel du groupe de placements SUISSESELECT	12
Vue d'ensemble du groupe de placements SUISSESELECT	12
Comptes annuels du groupe de placements SUISSESELECT	13
Commentaire sur les comptes annuels du groupe de placements SUISSESELECT	15
Compte d'exploitation.....	18
Annexe aux comptes annuels.....	19
1. Organisation et principes de fonctionnement	19
2. Principes de comptabilisation et d'évaluation	22
3. Autres informations.....	23
Rapport de l'organe de révision	24
Informations concernant l'activité de placement.....	26
Analyse du marché	27
Marché immobilier	28
Différenciation des deux groupes de placements.....	30
Groupe de placements SUISSECORE Plus.....	31
Politique de placement	31
Cercle des investisseurs.....	31
Gestion active du portefeuille et des placements	32
Perspectives	33
Chiffres clés du groupe de placements SUISSECORE Plus.....	34
Groupe de placements SUISSESELECT.....	36
Politique de placement	36
Cercle des investisseurs.....	36
Gestion active du portefeuille et des placements	37
Perspectives	38
Chiffres clés du groupe de placements SUISSESELECT.....	39
Compétences en matière d'apports en nature	41
Concept de durabilité	41
Glossaire	42

Avant-propos

La fondation a connu une croissance réjouissante durant la période sous revue. Le nombre de parts en circulation a continuellement augmenté grâce aux souscriptions des investisseurs existants et aux premières souscriptions effectuées par de nouveaux investisseurs. L'arrivée de ces derniers nous permet d'envisager avec sérénité l'avenir de la fondation ECOREAL.

Notre prévision de l'année dernière – selon laquelle il faudrait s'attendre à des correctifs de valeurs liés à une diminution du produit locatif et à une hausse du taux de capitalisation – ne s'est pas (encore) concrétisée. La demande ininterrompue de biens immobiliers a au contraire entraîné une nouvelle progression des prix demandés et payés. Dans ce contexte, le Conseil de fondation et la commission de placement ont estimé que le rendement cible d'au moins 4.0 % fixé l'année dernière pour le groupe de placements SUISSECORE Plus était trop élevé. Cet objectif a ainsi été ramené dans une fourchette de 3.0 % à 3.75 %. Le rendement cible du groupe de placements SUISSESELECT oscille entre 4.5 % et 5.5 %.

Au niveau des portefeuilles, nous nous plaisons à souligner la poursuite de la consolidation des deux groupes de placements SUISSECORE Plus et SUISSESELECT. Les deux premiers projets de construction sont terminés et la première location est en cours. Au sein du groupe de placements SUISSECORE Plus, la construction des complexes d'immeubles résidentiels à Buchs (AG) et à Erlinsbach (AG) a pu être achevée dans les temps. Comme nous l'avions évoqué dans le dernier rapport annuel, la location a eu un peu de mal à démarrer, puis les appartements ont rapidement trouvé preneur cette année. Environ deux tiers d'entre eux sont maintenant loués – notamment grâce aux efforts d'une équipe de spécialistes de la location, mais aussi en raison de leur conception attrayante et leurs finitions élégantes. Les autres projets de construction à Regensdorf, Opfikon-Glattbrugg et Wohlen avancent rapidement et dans les délais prévus.

Afin d'épurer les portefeuilles, nous avons vendu trois objets durant la première moitié de la période. D'autres désinvestissements stratégiques sont prévus. Des mesures de restructuration de grande envergure (Core Plus) ont par ailleurs été entreprises pour trois immeubles.

Durant l'exercice écoulé, le team d'ECOREAL a examiné de nombreux projets intéressants. Plusieurs objets existants ont ainsi pu être acquis : au total huit immeubles dans la région et la ville de Zurich et un dans le canton d'Argovie. A l'heure de rédiger ce rapport, les décisions concernant un certain nombre de projets prometteurs étaient encore en suspens.

Nous nous attachons à développer continuellement nos compétences en matière de gestion de projets et de processus. Des mesures d'optimisation ont été engagées l'année dernière dans le but de professionnaliser encore davantage la comptabilité et déploieront leurs effets dès l'exercice à venir, notamment sous la forme d'une diminution des coûts. Afin d'être encore plus proche du marché, la direction a mis sur pied une équipe de vente opérant par le biais de la plateforme www.eco4.ch. La promotion immobilière interne permet d'exploiter de manière optimale les synergies (ventes croisées).

Face à la croissance de la fondation et au degré de maturité atteint par son organisation, le Conseil de fondation a exercé ses tâches de surveillance et de contrôle avec toute l'attention requise. Les compétences des divers comités, par exemple celles de la commission de placement, ont encore été élargies et les instruments de gestion du risque ont été affinés. En outre, les contrats conclus avec des tiers proches ont été passés en revue. Le concept de durabilité, désormais publié sur notre site, a été développé. Le Conseil de fondation s'est vu attribuer pour la quatrième fois consécutive le label « Best Board Practice » par l'Association Suisse pour Systèmes de Qualité et de Management (SQS).

Nous sommes heureux de commencer un nouvel exercice et promettons à nos investisseurs que nous continuerons inlassablement à défendre leurs intérêts avec la même passion pour l'immobilier et le même professionnalisme. Nous les remercions chaleureusement de leur confiance.

Jürg Häusler
Président du Conseil de fondation

Hans Jürg Stucki
Directeur

Zurich, le 30 septembre 2014

Rapport annuel du groupe de placements SUISSECORE Plus

Vue d'ensemble du groupe de placements SUISSECORE Plus

CHIFFRES CLÉS

	30.09.2014	30.09.2013
Fortune nette en CHF	519'209'556	414'054'108
Nombre de parts en circulation	4'112'230	3'411'077
Valeur d'inventaire d'une part en CHF	126.26	121.39
Distribution par part en CHF	0	0

RATIOS¹⁾

	30.09.2014	30.09.2013
Taux des pertes sur loyers (pertes sur rendement)	15.65 %	4.25 %
Taux des pertes sur loyers (hors nouvelles constructions)	4.96 %	3.70 %
Quote-part des fonds étrangers	0.15 %	0.20 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	81.38 %	82.47 %
Quote-part des charges d'exploitation (TER _{ISA}) FTP	0.48 %	0.51 %
Quote-part des charges d'exploitation (TER _{ISA}) VNI	0.49 %	0.52 %
Rentabilité des fonds propres (ROE)	3.80 %	3.91 %
Rendement sur distribution	0.00 %	0.00 %
Quote-part de la distribution (payout ratio)	0.00 %	0.00 %
Rendement du capital investi	4.01 %	3.85 %

ÉVOLUTION DE LA VALEUR NETTE D'INVENTAIRE AU 30.09.2014

Exercice	Rendement	Remarques
2010	4.58 %	9 mois
2010/2011	5.97 %	
2011/2012	5.46 %	Début du développement
2012/2013	3.85 %	Activité de construction
2013/2014	4.01 %	Activité de construction

N° DE VALEUR

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

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

Comptes annuels du groupe de placements SUISSECORE Plus

COMPTE DE FORTUNE DU GROUPE DE PLACEMENTS SUISSECORE PLUS

	Remarque ¹⁾	30.09.2014 en CHF	30.09.2013 en CHF
Actif			
Immeubles	I		
Terrain à bâtir (objets à démolir inclus)		4'170'795	4'134'185
Constructions en cours (y compris terrain)		76'832'206	95'052'664
Constructions achevées (y compris terrain)		359'601'500	247'642'700
Placements immobiliers indirects		54'067'968	60'635'733
Total des immeubles		494'672'469	407'465'282
Autres actifs			
Créance à court terme sur des tiers		1'721'731	1'792'917
Créances à court terme sur le compte d'exploitation		222'693	569'766
Comptes de régularisation actifs		7'254	15'545
Liquidités		29'702'579	11'338'117
Stocks / réserves de mazout		176'039	25'171
Prêts activés	II	780'000	500'000
Total des autres actifs		32'610'296	14'241'516
Fortune totale		527'282'765	421'706'798
Passif			
Fonds étrangers			
Impôts de liquidation latents	III	3'991'093	3'350'619
Dettes hypothécaires	IV	755'000	815'000
Provisions	V	150'000	761'597
Engagements à court terme envers des tiers	VI	1'358'331	1'538'683
Comptes de régularisation passifs	VII	1'818'785	1'186'
Total des fonds étrangers		8'073'209	791
			7'652'690
Fortune nette		519'209'556	414'054'108
Evolution des parts en circulation			
	VIII		
Situation au début de l'exercice		3'411'077	2'735'483
Variation		701'153	675'594
Nombre de parts en circulation		4'112'230	3'411'077
Valeur en capital d'une part		123.17	118.11
Produit net par part durant la période		3.09	3.28
Valeur d'inventaire d'une part avant distribution		126.26	121.39
Distribution		0.00	0.00
Valeur d'inventaire d'une part après distribution		126.26	121.39
Parts dénoncées à la date de clôture du bilan		0	0
Variation de la fortune nette			
Fortune nette au début de l'exercice		414'054'108	319'724'783
Distribution versée aux détenteurs de parts		0	0
Souscriptions		85'445'457	78'127'706
Rachats		0	0
Résultat total		19'709'991	16'201'619
Fortune nette au terme de l'exercice		519'209'556	414'054'108

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

COMPTE DE RÉSULTATS DU GROUPE DE PLACEMENTS SUISSECORE PLUS

	Remarque ¹⁾	01.10.2013- 30.09.2014 en CHF	01.10.2012- 30.09.2013 en CHF
Produit théorique des loyers		17'781'639	13'810'421
./. manque à gagner sur surfaces vacantes		-2'661'827	-534'095
./. pertes sur débiteurs et créances de frais accessoires		-121'833	-53'469
Autres produits des immeubles		280'648	203'538
Produit net des loyers	IX	15'278'627	13'426'395
Maintenance		1'187'179	1'215'302
Rénovation		705'860	959'623
Entretien des immeubles	X	1'893'039	2'174'925
Frais d'approvisionnement et d'enlèvement, taxes		205'305	155'144
Charges d'exploitation et de chauffage non imputables		646'095	440'962
Assurances		160'266	144'548
Honoraires de gérance		644'654	558'875
Frais de location et d'annonces		74'979	64'606
Impôts et taxes		130'568	139'689
Autres charges d'exploitation		69'035	92'072
Charges d'exploitation	XI	1'930'902	1'595'896
Résultat d'exploitation		11'454'686	9'655'574
Intérêts actifs		24'624	50'128
Produits des rentes de droits de superficie		1'708'563	1'879'534
Autres produits		513'751	415'919
Autres produits	XII	2'246'938	2'345'581
Intérêts hypothécaires		30'908	265'393
Autres intérêts passifs		46'849	20
Frais de financement		77'757	265'413
Honoraires de la direction (y c. recherche de fonds)		1'350'017	1'235'657
Frais d'estimation et de révision		97'500	93'206
Autres frais administratifs		526'043	558'898
Frais administratifs	XIII	1'973'560	1'887'761
Rachat de produits courus lors de l'émission de parts		1'055'031	1'327'265
Produit résultant de mutations de parts		1'055'031	1'327'265
Résultat net de l'exercice		12'705'338	11'175'246
Plus-values en capital réalisées	XIV	2'363'098	167'575
Résultat		15'068'436	11'342'821
Variation de valeur des immeubles achevés		3'100'094	1'466'991
Variation des impôts latents		-640'474	-269'531
Correctif de valeur sur placements immobiliers indirects		2'181'935	3'661'338
Plus-values en capital non réalisées	XV	4'641'555	4'858'798
Résultat total de l'exercice		19'709'991	16'201'619

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

Commentaires sur les comptes annuels du groupe de placements SUISSECORE Plus

Compte de fortune du groupe de placements SUISSECORE Plus

IMMEUBLES I

Acquisition d'immeubles durant la période

NPA	Lieu	Adresse
8047	Zurich-Albisrieden (ZH)	Freilagerstrasse 5/9/11
8606	Werrikon (ZH)	Stäpfelistrasse 3/5/7/9
5212	Hausen (AG)	Stückstrasse 22/24a/24b
8910	Affoltern a. A. (ZH)	Wiesenstrasse 1
8909	Zwillikon (ZH)	Alte Affolterstrasse 1
8909	Zwillikon (ZH)	Alte Affolterstrasse 3
8909	Zwillikon (ZH)	Alte Affolterstrasse 2-6
8047	Zurich-Albisrieden (ZH)	Albisriederstrasse 258

Les projets de construction de Keiserpark à Buchs (AG) et d'Auenblick à Erlinsbach (AG) ont été terminés durant la période et transférés dans le portefeuille des constructions achevées pour une valeur de CHF 59.7 millions.

Vente d'immeubles durant la période

NPA	Lieu	Adresse
3652	Hilterfingen (BE)	Hübelistrasse 1
4710	Balsthal (SO)	Löwengasse 3
4710	Balsthal (SO)	Herrengasse 17
4500	Soleure (SO)	Hauptgasse 55 / Rathausgasse 10

Terrain à bâtir (objets à démolir inclus)

- Droit d'emption sur un terrain à bâtir situé à la Industriestrasse à 8910 Affoltern am Albis (ZH) ;
Le 30.09.2014, les investissements se chiffraient à CHF 0.9 million) ;
Le droit d'emption a été exercé le 01.10.2014.
- Terrain à bâtir situé à la Bahnhofstrasse à 8590 Romanshorn (TG)
Le 30.09.2014, les investissements se montaient à CHF 3.3 millions.

Constructions en cours (y compris terrain)

Les projets de construction suivants ont été acquis et des contrats d'entreprise totale ont été signés :

- Complexe comportant des appartements, des logements avec service et des commerces à 8105 Regensdorf (ZH)
Le 30.09.2014, les investissements s'élevaient à CHF 37.1 millions.
- Parcelle de terrain avec le permis de construire un complexe d'immeubles à 8152 Opfikon (ZH)
Le 30.09.2014, les investissements se montaient à CHF 39.6 millions.
- Parcelle de terrain avec le permis de construire un complexe d'immeubles à 5610 Wohlen (AG)
Le 30.09.2014, les investissements se chiffraient à CHF 0.1 million.

Constructions achevées (y compris terrain)

NPA	Lieu	Adresse
5000	Aarau (AG)	Bahnhofstrasse 1+3 / Vordere Vorstadt 31
4663	Aarburg (AG)	Oltnerstrasse 77
8910	Affoltern a. A. (ZH)	Büelstrasse 3/5+7/9
8910	Affoltern a. A. (ZH)	Wiesenstrasse 1
9450	Altstätten (SG)	Neufeldstrasse 5+7
5406	Baden Rütihof (AG)	Im Tobelacher 10+12
4710	Balsthal (SO)	Hofmattweg 46/46a
4710	Balsthal (SO)	Wytweidweg 7
4058	Bâle (BS)	Riehenstrasse 60

3007	Berne (BE)	Mühlemattstrasse 55+57
3005	Berne (BE)	Allmendstrasse 1
3005	Berne (BE)	Moserstrasse 27
3007	Berne (BE)	Mühlemattstrasse 53
5033	Buchs (AG)	Keiserpark
4657	Dulliken (SO)	Birkenweg 1
5018	Erlinsbach (AG)	Aarauerstr. 53a/55a/57/59a
5442	Fislisbach (AG)	Bollstrasse 8 / Steinäckerstrasse 15+17
1700	Fribourg (FR)	Bd de Pérolles 57 / Rue de l'Industrie 2
1202	Genève (GE)	Avenue Blanc 47/49
2540	Grenchen (SO)	Solothurnstrasse 139 / Rötistrasse 8
5212	Hausen (AG)	Stückstrasse 22/24a/24b
3303	Jegenstorf (BE)	Friedhofweg 2/4/4a
8916	Jonen (AG)	Kreuzmattweg 5+7
8916	Jonen (AG)	Obschlagenstrasse 10
8916	Jonen (AG)	Obschlagenstrasse 23
6006	Lucerne (LU)	Würzenbachstrasse 63/65
4717	Mümliswil (SO)	Sonnenrain 618
3172	Niederwangen (BE)	Brüggbühlstrasse 80-86
4436	Oberdorf (BL)	Hauptstrasse 55
4702	Oensingen (SO)	Im Staadacker 5
4600	Olten (SO)	Baslerstrasse 9
4600	Olten (SO)	Feldstrasse 21
4600	Olten (SO)	Konradstrasse 23
4600	Olten (SO)	Kirchgasse 29
4600	Olten (SO)	Ringstrasse 30
4600	Olten (SO)	Hinterer Steinacker 64
9400	Rorschach (SG)	Signalstrasse 9
8200	Schaffhausen (SH)	Im Freien 14-24
4500	Soleure (SO)	Gerberngasse 2
9000	St-Gall (SG)	Axensteinstrasse 7
9000	St-Gall (SG)	Linsebühlstrasse 94
5034	Suhr (AG)	Hasenweg 5/7
3661	Uetendorf (BE)	Fliederweg 10/12
4800	Zofingen (AG)	Vordere Hauptgasse 96
4528	Zuchwil (SO)	Brunnackerweg 17/19
8004	Zurich (ZH)	Sihlfeldstrasse 97 / Martastrasse 99
8047	Zurich-Albisrieden (ZH)	Freilagerstrasse 5/9/11
8047	Zurich-Albisrieden (ZH)	Albisriederstrasse 258
8909	Zwillikon (ZH)	Alte Affolterstrasse 1
8909	Zwillikon (ZH)	Alte Affolterstrasse 3
8909	Zwillikon (ZH)	Alte Affolterstrasse 2-6
8606	Werriken (ZH)	Stäpfetlistrasse 3/5/7/9

A la date de clôture du bilan, la valeur d'assurance incendie de ces immeubles se montait à CHF 337 millions (CHF 226.6 millions).

Placements immobiliers indirects

Durant la période, le groupe de placements SUISSECORE Plus a vendu 87'497 parts du groupe de placements SUISSESELECT, réalisant ainsi un gain en capital de CHF 1.3 million. Le 30.09.2014, les 464'741 parts restantes étaient valorisées à la valeur d'inventaire nette de CHF 116.34 par part – soit au total CHF 54.1 millions. Le correctif de valeur non réalisé sur les placements immobiliers indirects se chiffre à CHF 2.2 millions.

Engagements ne figurant pas au bilan et coûts de construction projetés

Le 30.09.2014, les engagements suivants ne figurant pas au bilan étaient ouverts en relation avec des travaux en cours ou des projets de construction :

NPA	Lieu	Projet	Période	Engagements ouverts
8105	Regensdorf (ZH)	CEG Sophienpark	2014 à 2015	CHF 10.9 mios
8152	Opfikon (ZH)	CEG Bellevia	2014 à 2016	CHF 34.5 mios
5610	Wohlen (AG)	CEG Hofmattenweg	2014	CHF 12.0 mios
8910	Affoltern a. A. (ZH)	Droit d'emption sur le terrain à bâtir Industriestrasse et CEG	2014 à 2018 2014 à 2016	CHF 9.2 mios CHF 28.0 mios
8590	Romanshorn (TG)	Coûts de construction projetés	2015 à 2017	CHF 15.1 mios
3007	Berne (BE)	Transformation	2014 à 2015	CHF 1.5 mios
8004	Zurich (ZH)	Transformation/agrandissement	2015 à 2016	CHF 3.0 mios
Total				CHF 114.2 mios

Immeubles grevés d'un droit de superficie

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

Valeur vénale des immeubles

La valeur vénale actuelle des immeubles est déterminée dans le cadre d'expertises externes sur la base des produits attendus (méthode DCF), compte tenu d'un taux de capitalisation ou d'escompte en adéquation avec le risque. 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 5.5 % (5.7 %). Après déduction des frais, le rendement théorique net atteint 4.3 % (4.3 %). Les valeurs vénales des immeubles calculées le 30 septembre 2014 totalisent CHF 359.6 millions (CHF 247.6 millions).

Les taux de capitalisation bruts oscillent dans une fourchette comprise entre 4.6 % et 7.0 % (4.8 % et 7.3 %) pour les immeubles d'habitation et de bureaux très bien situés, et dans une fourchette comprise entre 4.4 % et 8.7 % (5.1 % et 7.0 %) pour les objets à usage commercial.

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

PRÊT ACTIVE II

Le prêt activé d'un montant de CHF 780'000 représente le financement anticipé d'aménagements du locataire dans le cadre du projet de construction Sophienpark à Regensdorf. Ce prêt sera amorti à partir de l'exercice 2014/15. Le prêt de CHF 500'000 qui figurait au bilan l'exercice précédent avait été accordé dans le cadre du projet de construction Erlinsbach et a été intégralement remboursé durant la période sous revue.

IMPÔTS DE LIQUIDATION LATENTS III

A la date de clôture du bilan, les impôts de liquidation latents se montaient à CHF 3'991'093 (CHF 3'350'619). La charge fiscale latente a été calculée séparément pour chaque immeuble sur la base de la législation fiscale cantonale applicable. Le calcul se fonde sur la plus-value en capital non réalisée, correspondant à la différence entre la valeur vénale et le coût d'acquisition. Les immeubles dont le prix s'est déprécié n'ont pas été pris en compte dans le calcul des impôts latents. Une durée de détention a en outre été fixée pour chaque immeuble ; cette valeur sert de base pour déterminer l'abattement pour la durée de détention ou le supplément pour spéculation perçu par certains cantons.

DETTES HYPOTHÉCAIRES IV

A la date de clôture du bilan, les dettes hypothécaires totalisaient CHF 755'000 (CHF 815'000). Le prêt hypothécaire à taux fixe accordé par la Banque Cantonale de Saint-Gall est rémunéré à 3.9 % et échoit le 31 août 2017.

PROVISIONS V

La provision de CHF 150'000 portée en compte correspond à un paiement effectué après coup par le vendeur pour un immeuble acheté dans le cadre d'une procédure de déclaration et pour lequel les documents relatifs à la perception de la TVA n'avaient pas été fournis dans leur intégralité à l'acquéreur. En vertu d'une convention écrite, la question est définitivement réglée avec ce versement. La provision de CHF 761'597 comptabilisée l'exercice précédent pour le projet de construction d'Erlinsbach a été dissoute à l'achèvement de ce projet.

ENGAGEMENTS À COURT TERME DE TIERS VI

Les engagements à court terme d'un montant de CHF 1'358'331 (CHF 1'538'683) se composent des acomptes pour frais accessoires de CHF 947'661 (CHF 1'185'629) ainsi que des factures de fournisseurs à payer d'un montant de CHF 410'670 (CHF 353'054).

COMPTES DE RÉGULARISATION PASSIFS VII

Les comptes de régularisation passifs d'au total CHF 1'818'785 (CHF 1'186'791) englobent les loyers de CHF 922'601 (CHF 435'650) payés d'avance à la date de clôture du bilan, des écritures de redressement d'un montant de CHF 601'829 (CHF 300'062) et des frais de CHF 294'355 (CHF 451'079) en relation avec l'entretien et le remplacement de compteurs de chaleur et la révision de citernes et de chauffe-eau.

PARTS EN CIRCULATION VIII

Durant l'exercice sous revue, 701'153 (675'594) nouvelles parts représentant un montant de CHF 86.5 millions (CHF 79.5 millions) ont été émises ; sur ce montant, CHF 1.1 million (CHF 1.4 million) ont été comptabilisés au titre de rachat de produits courus. A la date de clôture du bilan, les engagements de capital des investisseurs totalisaient CHF 459.7 millions (CHF 376.7 millions). Tous les engagements de capital avaient été appelés à la date de référence (l'exercice précédent, des promesses d'un montant de CHF 3.5 millions n'avaient pas encore été appelées).

Compte de résultats du groupe de placements SUISSECORE Plus

PRODUIT NET DES LOYERS IX

Le produit net des loyers a augmenté de CHF 1'852'232 à CHF 15'278'627 par rapport à l'exercice précédent. Le taux de pertes sur loyers est de 15.7 % (4.3 %) ou CHF 2'783'660 (CHF 587'564) en chiffres absolus. Cette augmentation marquée s'explique par la mise sur le marché des projets de construction achevés. Le taux de pertes sur loyers sur les objets existants est de 5.0 % (3.7 %) si l'on exclut les nouvelles constructions de Buchs, Erlinsbach et Regensdorf.

ENTRETIEN DES IMMEUBLES X

Durant l'exercice, un montant de CHF 1'893'039 (CHF 2'174'925) a été affecté à l'entretien des immeubles, ce qui correspond à un taux de 10.6 % (15.7 %) par rapport au produit théorique des loyers. La majeure partie des travaux a été réalisée lors de changements de locataires. En outre, des travaux de rénovation de fenêtres, façades et toitures ont été effectués afin de préserver la substance des bâtiments.

CHARGES D'EXPLOITATION XI

Les charges d'exploitation des immeubles se chiffrent à CHF 1'930'902 (CHF 1'595'896), ce qui correspond à 10.9 % (11.6 %) du produit théorique des loyers. La société partenaire Avon & Sax SA a par ailleurs facturé à ECOREAL SA des travaux de conciergerie et d'entretien courant pour un montant de CHF 114'788 (n.a.). La société Avon & Sax SA est en réorganisation et n'est plus considérée comme un partenaire depuis le 1^{er} octobre 2014. A la suite de cette réorganisation, la fondation de placement n'emploie plus de concierges depuis cette date.

AUTRES PRODUITS XII

Les autres produits d'un montant de CHF 2'246'938 sont restés stables d'une année à l'autre (CHF 2'345'581). Comme l'exercice précédent, les intérêts intercalaires activés de CHF 1'708'563 (CHF 1'879'534) représentent la principale position.

FRAIS ADMINISTRATIFS XIII

Durant la période, les frais administratifs sont passés de CHF 85'799 à CHF 1'973'560.

Les honoraires de la direction (y compris recherche de fonds) pour l'exercice s'élèvent à CHF 1'350'017 (CHF 1'235'657). Sur ce montant, CHF 1'024'017 (CHF 892'931) concernent la gestion de l'entreprise à proprement parler et CHF 326'000 (CHF 342'726) les activités liées à la recherche de fonds ainsi que les commissions de distribution (art. 3 du règlement relatif aux commissions et frais). Les honoraires de la direction calculés sur la base de la valeur vénale moyenne des immeubles achevés, déduction faite des dettes hypothécaires, se montent à 0.36 %.

Les autres frais administratifs comprennent les frais de comptabilité et d'administration générale d'au total CHF 202'671 (CHF 214'079). Ce poste englobe aussi la bonification au compte d'exploitation de CHF 120'000 (CHF 138'000) ainsi que la réduction de l'impôt préalable de CHF 113'591 (CHF 105'230) portée en compte.

La direction a en outre perçu des honoraires de CHF 544'318 (CHF 683'842) pour des prestations de gérance immobilière, de due diligence et de représentation des maîtres d'ouvrage (art. 3 du règlement relatif aux commissions et frais). Ces montants ont été activés et imputés à la comptabilité immobilière en tant que frais de gestion ou attribués directement aux divers immeubles et projets de construction en tant que frais de placement.

Durant la période, des membres du conseil d'administration et de la commission de placement ont facturé à la fondation des honoraires d'un montant de CHF 605 ; aucune indemnité n'avait été versée l'exercice précédent.

PLUS-VALUES EN CAPITAL RÉALISÉES XIV

La plus-value en capital de CHF 2'363'098 (CHF 167'575) résulte de la vente de l'immeuble de la Hübelistrasse à Hilterfingen (perte nette de CHF 259'114) ainsi que des objets de la Herren- und Löwengasse à Balsthal (bénéfice net de CHF 272'414) et de la Hauptgasse/Rathausgasse à Soleure (bénéfice net de CHF 1'099'466). Par ailleurs, un bénéfice de CHF 1'250'332 a été réalisé sur la vente de 87'497 parts du groupe de placements SUISESELECT.

PLUS-VALUES EN CAPITAL NON RÉALISÉES XV

La plus-value en capital non réalisée de CHF 4'641'555 (CHF 4'858'798) résulte principalement de la progression de CHF 3'100'094 (CHF 1'466'991) de la valeur vénale des immeubles ainsi que du correctif de valeur positif de CHF 2'181'935 (CHF 3'661'338) sur les placements immobiliers indirects. Les impôts latents ont par ailleurs augmenté de CHF 640'474 (CHF 269'531).

PROVISORISCH

Rapport annuel du groupe de placements SUISSESELECT

Vue d'ensemble du groupe de placements SUISSESELECT

CHIFFRES CLÉS

	30.09.2014	30.09.2013
Fortune nette en CHF	179'766'072	150'928'330
Nombre de parts en circulation	1'545'241	1'374'612
Valeur d'inventaire d'une part en CHF	116.34	109.80
Distribution par part en CHF	0	0

RATIOS¹⁾

	30.09.2014	30.09.2013
Taux des pertes sur loyers (pertes sur rendements)	9.70 %	11.27 %
Quote-part des fonds étrangers	21.10 %	23.45 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	76.49 %	73.27 %
Quote-part des charges d'exploitation (TER _{ISA}) FTP P	0.66 %	0.62 %
Quote-part des charges d'exploitation (TER _{ISA}) VNI	0.84 %	0.83 %
Rentabilité des fonds propres (ROE)	5.65 %	6.01 %
Rendement sur distribution	0.00 %	0.00 %
Quote-part de la distribution (payout ratio)	0.00 %	0.00 %
Rendement du capital investi	5.95 %	6.42 %

ÉVOLUTION DE LA VNI AU 30.09.2014

Exercice	Rendement	Remarques
2012	3.17 %	6 mois
2012/2013	6.42 %	
2013/2014	5.95 %	

N° DE VALEUR

	N° de valeur	ISIN
Groupe de placements SUISSESELECT	18111104	CH0181111045

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

Comptes annuels du groupe de placements SUISSESELECT

COMPTE DE FORTUNE DU GROUPE DE PLACEMENTS SUISSESELECT

	Remarque ¹⁾	30.09.2014 en CHF	30.09.2013 en CHF
Actif			
Immeubles	I		
Terrain à bâtir (y compris objets à démolir)		0	0
Constructions en cours (y compris terrain)		0	0
Constructions achevées (y compris terrain)		199'050'000	179'100'000
Total des immeubles		199'050'000	179'100'000
Autres actifs			
Créances à court terme sur des tiers	II	2'219'813	1'587'060
Comptes de régularisation actifs		100'951	129'437
Liquidités		24'580'471	16'019'931
Stocks / réserves de mazout		137'106	90'567
Total des autres actifs		27'038'341	17'826'995
Fortune totale		226'088'341	196'926'995
Passif			
Fonds étrangers			
Impôts de liquidation latents	III	1'839'860	1'786'229
Dettes hypothécaires	IV	42'000'000	42'000'000
Provisions	V	150'000	0
Engagements à court terme envers des tiers	VI	1'589'612	1'393'197
Engagements à court terme envers le compte d'exploitation	VII	136'172	44'840
Comptes de régularisation actifs		606'625	774'399
Total des fonds étrangers		46'322'269	45'998'665
Fortune nette		179'766'072	150'928'330
Evolution des parts en circulation			
	VIII		
Situation au début de l'exercice		1'374'612	1'239'990
Variation		170'629	134'622
Nombre de parts en circulation au terme de l'exercice		1'545'241	1'374'612
Valeur en capital d'une part		109.63	103.93
Produit net par part durant la période		6.71	5.87
Valeur d'inventaire d'une part avant distribution		116.34	109.80
Distribution		0.00	0.00
Valeur d'inventaire d'une part après distribution		116.34	109.80
Parts dénoncées à la date de clôture du bilan		0	0
Variation de la fortune nette			
Fortune nette au début de l'exercice		150'928'330	127'931'731
Distribution versée aux détenteurs de parts		0	0
Souscriptions		28'258'347	13'918'533
Rachats		9'583'546	0
Résultat total		10'162'941	9'078'066
Fortune nette au terme de l'exercice		179'766'072	150'928'330

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

COMPTE DE RÉSULTATS DU GROUPE DE PLACEMENTS SUISESELECT

	Remarque ¹⁾	01.10.2013- 30.09.2014 en CHF	01.10.2012- 30.09.2013 en CHF
Produit théorique des loyers		15'493'291	13'803'285
./. manque à gagner sur surfaces vacantes		-1'410'404	-1'553'218
./. pertes sur débiteurs et sur créances de frais accessoires		-91'795	-2'320
Autres produits des immeubles		324'948	84'604
Produit net des loyers	IX	14'316'040	12'332'351
Maintenance		691'675	627'245
Rénovation		169'523	431'947
Entretien des immeubles	X	861'198	1'059'192
Frais d'approvisionnement et d'enlèvement, taxes		209'208	180'782
Charges d'exploitation et de chauffage non imputables		233'550	343'644
Assurances		177'328	156'109
Honoraires de gérance		571'458	438'689
Frais de location et d'annonces		90'372	168'181
Impôts et taxes		11'107	13'203
Autres charges d'exploitation		22'388	88'335
Charges d'exploitation	XI	1'315'411	1'388'943
Résultat d'exploitation		12'139'431	9'884'216
Intérêts actifs		59'665	12'992
Autres produits		144'819	70'117
Autres produits		204'484	83'109
Intérêts hypothécaires		840'000	701'667
Autres intérêts passifs		0	13'333
Produits des rentes de droits de superficie		589'206	589'206
Frais de financement		1'429'206	1'304'206
Honoraires de la direction (y c. recherche de fonds)		591'068	485'150
Frais d'estimation et de révision		59'229	24'364
Autres frais administratifs		324'071	264'116
Frais administratifs	XII	974'368	773'630
Rachat de produits courus lors de l'émission de parts		842'333	181'851
Versement de produits courus lors de la vente de parts		-416'486	0
Produits résultant de mutations de parts		425'847	181'851
Résultat net de l'exercice		10'366'188	8'071'340
Plus-values en capital réalisées		0	0
Résultat		10'366'188	8'071'340
Variation de la valeur des constructions achevées (y c. terrain)		-149'616	940'062
Variation des impôts latents		-53'631	66'664
Plus-values en capital non réalisées	XIII	-203'247	1'006'726
Résultat de l'exercice		10'162'941	9'078'066

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

Commentaire sur les comptes annuels du groupe de placements SUISSESELECT

Compte de fortune du groupe de placements SUISSESELECT

IMMEUBLES I

Acquisition d'immeubles durant l'exercice

L'immeuble administratif et artisanal situé à la Eichstrasse 44/48/50 à Glattbrugg (ZH) a été acheté durant la période.

Vente d'immeubles durant l'exercice

Aucun immeuble n'a été vendu durant la période.

Constructions achevées (y compris terrain)

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
8152	Glattbrugg (ZH)	Eichstrasse 44/48/50
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	St-Gall (SG)	Zürcherstrasse 68a
8604	Volketswil (ZH)	Sandbühlstrasse 2
9500	Wil (SG)	Flawilerstrasse 31

A la date de clôture du bilan, la valeur d'assurance des bâtiments s'élevait à CHF 260.6 millions (CHF 240.6 millions).

Engagements ne figurant pas au bilan et coûts de construction projetés

Le 30 septembre 2014, des engagements hors bilan de quelque CHF 2.5 millions étaient ouverts en relation avec la transformation de l'objet de la Lättenstrasse 37 à Schlieren (ZH).

Immeubles grevés d'un droit de superficie

Un immeuble à Birsfelden (BL) et deux immeubles à Münchenstein (BL) sont grevés d'un droit de superficie.

Valeur vénale des immeubles

La valeur vénale actuelle des immeubles est déterminée dans le cadre d'expertises externes sur la base des produits attendus (méthode DCF), compte tenu d'un taux de capitalisation ou d'escompte en adéquation avec le risque. La valeur de substance (valeur réelle) des immeubles est également mentionnée dans ces expertises. Le rendement théorique annuel brut du portefeuille se situe vers 8.3 % (8.4 %). Après déduction des frais, il en résulte un rendement théorique annuel net de 6.2 % (5.9 %). Le 30 septembre 2014, la valeur vénale des immeubles totalisait CHF 199.1 millions (CHF 179.1 millions).

Les taux de capitalisation oscillent dans une fourchette comprise entre 6.5 % et 13.3 % (6.7 % à 12.8 %).

CRÉANCES À COURT TERME ENVERS DES TIERS II

Les créances à court terme de CHF 2'219'813 (CHF 1'587'060) se composent de frais accessoires de CHF 1'646'742 (CHF 1'426'935), de créances de loyer de CHF 158'136 (CHF 157'637), d'autres créances d'un montant de CHF 410'450 (CHF 918) ainsi que de crédits de TVA et d'impôt de CHF 4'485 (CHF 1'570). Le montant élevé des autres créances résulte d'un paiement effectué début octobre 2014 en relation avec la décontamination d'un site ainsi que du versement d'une indemnisation en lien avec des documents manquants lors de l'acquisition d'un immeuble dans le cadre d'une procédure de déclaration. Des prestations d'assurance dues à la suite d'un incendie ont en outre été comptabilisées dans ce compte.

IMPÔTS DE LIQUIDATION LATENTS III

A la date de clôture du bilan, les impôts de liquidation latents se montaient à CHF 1'839'860 (CHF 1'786'229). 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.

DETTES HYPOTHÉCAIRES IV

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

PROVISIONS V

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

ENGAGEMENTS À COURT TERME ENVERS DES TIERS VI

Les engagements à court terme d'un total CHF 1'589'612 (CHF 1'393'197) se composent des acomptes pour frais accessoires de CHF 1'061'019 (CHF 1'119'084) ainsi que des factures de fournisseurs à payer de CHF 528'593 (CHF 273'953). A la date de clôture du bilan, aucun autre engagement n'était ouvert (CHF 160).

COMPTES DE RÉGULARISATION PASSIFS VII

Les comptes de régularisation passifs d'un total CHF 606'625 (CHF 774'399) englobent les loyers de CHF 561'977 (CHF 701'300) payés d'avance à la date de clôture du bilan, des écritures de redressement d'un montant de CHF 30'584 (CHF 51'624) ainsi que des frais en relation avec l'entretien et le remplacement de compteurs de chaleur ainsi que la révision de citernes et de chauffe-eau de CHF 14'064 (CHF 21'475).

PARTS EN CIRCULATION VIII

Durant l'exercice sous revue, 258'126 (134'622) nouvelles parts représentant un montant de CHF 29.1 millions (CHF 14.1 millions) ont été émises. Le groupe de placements SUISSECORE Plus a par ailleurs présenté 87'497 parts au remboursement pour un montant de CHF 10 millions – ces parts ont été détruites. Sur le montant des parts émises, CHF 0.8 million (CHF 0.2 million) ont été affectés au rachat de produits courus et CHF 0.4 million – sur le montant des parts rachetées – ont été comptabilisés au titre de versement des produits courus. A la date de clôture du bilan, les souscriptions des investisseurs se chiffraient à CHF 157.4 millions (CHF 138.3 millions). Tous les engagements de capital avaient été appelés à cette date.

Compte de résultats du groupe de placements SUISSESELECT

PRODUIT NET DES LOYERS IX

Le produit net des loyers s'est accru de CHF 1'983'689 à CHF 14'316'040 par rapport à l'exercice précédent. Le taux des pertes sur loyers s'élève à 9.7 % (11.3 %) ou CHF 1'502'199 (CHF 1'555'538) en termes absolus.

ENTRETIEN DES IMMEUBLES X

Durant l'exercice sous revue, un montant de CHF 861'198 (CHF 1'059'192) correspondant à 5.6 % (7.7 %) des loyers théoriques a été dépensé pour l'entretien des immeubles.

CHARGES D'EXPLOITATION XI

Les frais administratifs engendrés par la gestion des immeubles se sont montés à CHF 1'315'411 (CHF 1'388'943), ce qui correspond à 8.5 % (10.1 %) du produit théorique des loyers. La société partenaire Avon & Sax SA a par ailleurs facturé à ECOREAL SA des travaux de conciergerie et d'entretien courant pour un montant CHF 256'506 (n.a.). La société Avon & Sax SA est en réorganisation et n'est plus considérée comme un partenaire depuis le 1^{er} octobre 2014. A la suite de cette réorganisation, la fondation de placement n'emploie plus de concierges depuis cette date.

FRAIS ADMINISTRATIFS XII

Durant la période sous revue, les frais administratifs ont augmenté de CHF 200'738 à CHF 974'368.

Les honoraires de la direction (y compris recherche de fonds) pour l'exercice s'élèvent CHF 591'068 (CHF 485'150). Sur ce montant, CHF 542'418 (CHF 468'950) concernent la gestion de l'entreprise à proprement parler et CHF 48'650 (CHF 16'200) les activités liées à la recherche de fonds ainsi que les commissions de distribution (art. 3 du règlement relatif aux commissions et frais). Les honoraires de la direction calculés sur la base de la valeur vénale moyenne des immeubles achevés, déduction faite des dettes hypothécaires, se montent à 0.36 %.

Les autres frais administratifs comprennent les frais de comptabilité et l'administration générale d'un total CHF 109'086 (CHF 110'658). Ce poste englobe aussi la bonification au compte d'exploitation de CHF 40'000 (CHF 46'000) ainsi que la réduction de l'impôt préalable de CHF 59'309 (CHF 51'857) portée en compte.

La direction a en outre perçu des honoraires de CHF 380'939 (CHF 182'774) pour des prestations de gérance immobilière, de due diligence et de représentation des maîtres d'ouvrage (art. 3 du règlement relatif aux commissions et frais). Ces montants ont été activés et imputés à la comptabilité immobilière en tant que frais de gestion ou attribués directement aux divers immeubles et projets de construction en tant que frais de placement.

Durant la période, les membres du conseil d'administration et de la commission de placement n'ont pas facturé d'honoraires à la fondation.

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

La moins-value en capital non réalisée de CHF 203'247 (plus-value de CHF 1'006'726) résulte de la dépréciation de CHF 149'616 des valeurs vénales (plus-value de CHF 940'062) et de l'augmentation de CHF 53'631 (diminution de CHF 66'664) de la provision pour les impôts de liquidations latents.

Compte d'exploitation

BILAN (FORTUNE DE BASE)

	30.09.2014 en CHF	30.09.2013 en CHF
Actif		
Liquidités	45'037	273'689
Créances sur le groupe de placements SUISSESELECT	136'172	44'840
Autres créances	196'399	377'357
Comptes de régularisation actifs	0	2'155
Total des actifs circulants	377'608	698'041
Frais de constitution et d'organisation	0	23'500
Total des actifs immobilisés	0	23'500
Total de l'actif	377'608	721'541
Passif		
Engagements envers des tiers	1'925	13'802
Engagements envers le groupe de placements SUISSECORE Plus ¹⁾	222'693	569'766
Comptes de régularisation passifs	42'000	32'500
Total des fonds étrangers	266'618	616'068
Capital de dotation	100'000	100'000
Report de bénéfice/perte	5'473	-921
Bénéfice net	5'517	6'394
Total du capital de fondation	110'990	105'473
Total du passif	377'608	721'541

COMPTE DE RÉSULTATS (FORTUNE DE BASE)

	01.10.2013- 30.09.2014 en CHF	01.10.2012- 30.09.2013 en CHF
Produit		
Contributions du groupe de placements SUISSECORE Plus	120'000	138'000
Contributions du groupe de placements SUISSESELECT	40'000	46'000
Produits extraordinaires	7'971	0
Produit des intérêts	348	195
Total des produits	168'319	184'195
Charges		
Organes, assemblée des investisseurs ²⁾	20'420	32'271
Frais de révision, supervision de la CHS PP, KGAST, ASIP	43'937	44'470
Frais administratifs ³⁾	74'945	77'560
Amortissement des frais de fondation	23'500	23'500
Total des charges	162'802	177'801
Bénéfice net de l'exercice	5'517	6'394

¹⁾ Les engagements envers le groupe de placements SUISSECORE Plus se compose de montants dus par la fondation au titre de TVA.

²⁾ Dont honoraires de CHF 8'903 (CHF 18'913) versés aux membres du Conseil de fondation.

³⁾ Dont bonifications de CHF 10'383 (CHF 11'718) versées aux membres du Conseil de fondation 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. Cette fondation au sens des art. 80 ss. CCS est assujettie à la surveillance de la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP). Le patrimoine de la fondation se compose de la fortune de base et de la fortune de placement. La fortune de base est constituée par les apports financiers des investisseurs en vue d'un placement collectif. Actuellement, les deux groupes de placements SUISSECORE Plus et SUISSESELECT sont actifs. La fortune de base représente le capital affecté par le fondateur lors de la constitution de la fondation et sert à assurer son exploitation.

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 (mis en vigueur par le Conseil de fondation le 14.03.2013)
- Règlement relatif aux commissions et frais (mis en vigueur par le Conseil de fondation le 14.03.2013, révisé le 27.10.2014)
- Directives de placement du groupe de placements SUISSECORE Plus (mises en vigueur par le Conseil de fondation le 28.10.2011, révisées le 27.10.2014,)
- Directives de placement du groupe de placements SUISSESELECT (mises en vigueur par le Conseil de fondation le 26.10.2012, révisées le 27.10.2014)

ASSEMBLÉE DES INVESTISSEURS

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

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

CONSEIL DE FONDATION

Se fondant sur l'art. 9 des statuts, le Conseil de fondation se constitue lui-même. Il assume toutes les tâches qui ne sont pas expressément réservées à l'assemblée des investisseurs en vertu de la loi et des dispositions statutaires et veille notamment à mettre en place une organisation opérationnelle appropriée. Il édicte en outre les règlements spéciaux nécessaires, en particulier le règlement d'organisation et les directives de placement.

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 Swissscanto

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.

Les commissions de placement SUISSECORE Plus et SUISSESELECT ont été regroupées selon la décision du Conseil de fondation du 16 janvier 2014.

La composition de la commission de placement est la suivante :

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

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

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

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

Yonas Mulugeta, MRICS, CEO de Colliers

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

DIRECTION

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

Les personnes suivantes signent collectivement à deux :

Hans Jürg Stucki (directeur)

Ana Dobrovoljac

Irma Thoma

Dominik Schmid

Thoa Nguyen

Urs Koradi

GÉRANCE IMMOBILIÈRE

Conformément à l'art. 4, ch. I let. a du règlement d'organisation, les affaires courantes, en particulier la gérance technique et administrative des immeubles ainsi que la gestion commerciale de ces derniers sont déléguées à des sociétés de gérance externes sur la base de contrats, notamment à ECOREAL SA, qui sous-traite ces prestations à la société partenaire Beveco SA depuis le 1^{er} octobre 2014.

COMPTABILITÉ

Jusqu'au 31 juillet 2014, les tâches liées à la comptabilité et à l'administration de la fondation étaient déléguées à Ernst & Young SA à Berne, conformément à l'art. 19, ch. IV let. b à d du règlement de fondation. Le 1^{er} août 2014, ce mandat a été attribué à fls treuhand & consulting gmbh, sous la responsabilité de Stephan Flückiger, expert fiduciaire diplômé.

ORGANE DE RÉVISION

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

EXPERTS CHARGÉS DES ESTIMATIONS

Wüest & Partner SA, Zurich

Swiss Valuation Group SA, 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 KGAST (Conférence des Administrateurs de Fondations de Placement). La mise en œuvre des directives de conformité de la KGAST incombe à la direction et le bureau de conformité.

Le Conseil de fondation a désigné Urs Koradi, ECOREAL SA, en qualité d'agent de conformité. Ce dernier est directement subordonné au Conseil de fondation pour cette activité et responsable vis-à-vis de cet organe.

Code de déontologie

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

Gestion du risque / système de contrôle interne

Se fondant sur l'art. 20, ch. III du règlement de fondation, ECOREAL a mis en place un système de contrôle interne efficace (SCI) définissant notamment des processus appropriés pour identifier, mesurer, apprécier et contrôler les risques encourus par la fondation. Ces processus sont décrits en détail dans une directive de gestion du risque. Le système de contrôle interne est passé en revue chaque année par l'organe de révision.

Best Board Practice

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

Le 20 août 2014, le responsable de l'audit de SQS a confirmé par écrit que tous les critères du label BBP étaient remplis. La prochaine certification aura lieu en juin 2015.

AUTRES INFORMATIONS

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

2. Principes de comptabilisation et d'évaluation

COMPTABILITÉ ET REDDITION DES COMPTES

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

ESTIMATION

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

STRUCTURE

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

PLACEMENTS

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

IMPÔTS

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 prévue et d'autres facteurs pertinents.

DETTES HYPOTHÉCAIRES

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

AUTRES INFORMATIONS

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

PROVISORISCH

3. Autres informations

RÉTROCESSIONS, COMMISSIONS DE VENTE ET DE CONSEIL

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

COMMISSIONS D'ÉMISSION ET DE RACHAT

Se fondant sur l'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 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.

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.

RESPONSABILITÉ SOLIDAIRE ET CAUTIONNEMENT

Toute responsabilité solidaire ou cautionnement est exclu.

RESTRICTION DE PROPRIÉTÉ / ACTIFS MIS EN GAGE

Groupe de placements SUISSECORE Plus : Des cédules hypothécaires d'une valeur totale de CHF 1.7 million (CHF 1.7 million) sont déposées afin de garantir le prêt hypothécaire accordé par la Banque Cantonale de St-Gall. A la date de clôture du bilan, un montant de CHF 0.8 million (CHF 0.8 million) était utilisé. Des cédules hypothécaires d'une valeur totale de CHF 65.1 millions (CHF 71.6 millions) sont déposées afin de garantir le crédit sur gage immobilier octroyé par la Banque J. Safra Sarasin.

Groupe de placements SUISSESELECT : Des cédules hypothécaires d'une valeur totale de CHF 65 millions (CHF 65 millions) sont déposées afin de garantir le prêt hypothécaire accordé par le Credit Suisse. A la date de clôture du bilan, un montant de CHF 42 millions (CHF 42 millions) était utilisé.

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, 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 produits et les rendements.

4. Apports en nature

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

Rapport de l'organe de révision

Glattbrugg, le 31 octobre 2014

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 placement SUISSECORE Plus et SUISSESELECT, le bilan et le compte de résultats de la fortune de base, les chiffres clés¹⁾ ainsi que l'annexe pour l'exercice arrêté au 30 septembre 2014.

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 réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne contiennent pas d'anomalies significatives.

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

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels de l'exercice arrêté au 30 septembre 2014 sont conformes à la loi suisse, aux statuts et aux règlements.

Rapport sur d'autres dispositions légales et réglementaires

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

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

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

Nous avons vérifié

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

Par ailleurs, conformément à l'art. 10, al. 3 OFP, nous avons apprécié les motifs de la fondation relativement à l'évaluation de biens-fonds.

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

Nous recommandons d'approuver les comptes annuels présentés.

REFIDAR MOORE STEPHENS SA

Claudia Suter
Expert-réviser agréé
Réviser responsable

Beat Schnider
Expert-réviser agréé

1) Les chiffres clés sont définis dans la fiche d'information no. 1 publiée par la KGAST le 23.8.2013 (www.cafp.ch).

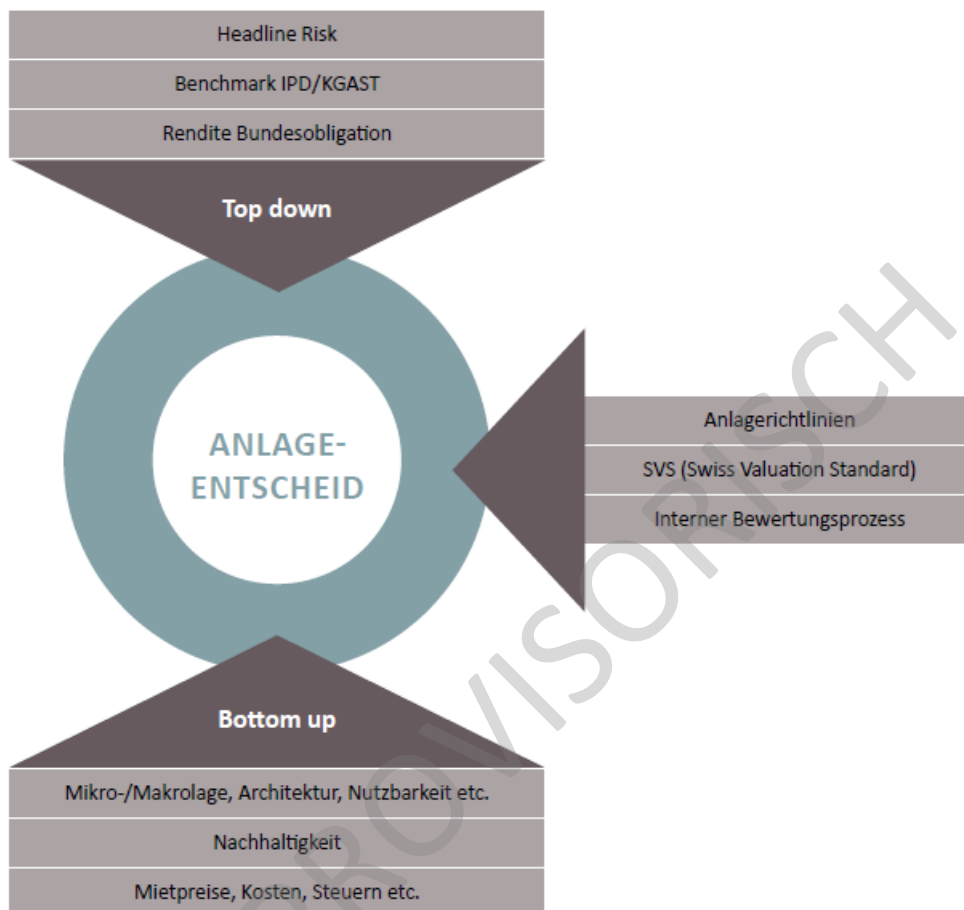
Informations concernant l'activité de placement

PROVISORISCH

Analyse du marché

Chaque décision de placement se fonde sur une analyse approfondie du marché. La direction d'ECOREAL réalise une analyse et une interprétation systématiques des données du marché de la location et des transactions immobilières dans les divers segments d'affectation. Ces évaluations basées sur les données relatives aux objets offerts sur le marché prennent également en considération les indices de référence d'IPD, de la KGAST, de Wüest & Partner, de Fahrländer, etc.

DE L'ANALYSE DU MARCHÉ À LA DÉCISION D'INVESTISSEMENT



Marché immobilier

VUE D'ENSEMBLE DU MARCHÉ IMMOBILIER SUISSE

Le marché immobilier suisse est resté stable durant l'exercice 2013/2014. Les investissements immobiliers ont toujours la faveur des investisseurs, notamment en raison de l'important écart de rendement par rapport aux placements alternatifs. Les explications ci-après sont le reflet des observations de la direction d'ECOREAL et des commentaires sur le marché publiés par des sociétés d'analyse et de courtage immobilier renommées.

Secteur résidentiel

La demande d'appartements à louer a été alimentée par l'augmentation continue de l'immigration au cours de ces dernières années et va s'affaiblir avec la mise en œuvre de l'initiative sur l'immigration de masse et le durcissement subséquent de la politique d'immigration. Le taux de vacance relevé en Suisse demeure certes extrêmement faible (il se situait vers 1.08 % le 1^{er} juin), mais devrait augmenter graduellement, en particulier dans les régions périphériques, où l'offre commence à devenir excédentaire du fait de l'activité de construction soutenue. Les investisseurs sont confrontés à des difficultés d'absorption et à une augmentation des logements vides. La direction d'ECOREAL avait déjà pris conscience de ce phénomène l'exercice précédent ; des mesures ont été prises pour faciliter la location des appartements nouvellement construits et les loyers ont été ajustés.

La demande d'immeubles locatifs demeure vive. Les investisseurs institutionnels sont toujours en concurrence avec les investisseurs privés. Faute d'alternatives de placement, ces derniers sont de plus en plus actifs sur le marché immobilier – avant tout pour les transactions jusqu'à CHF 8 millions – et ont réduit leurs exigences de rendement.

Immeubles de bureaux

En raison du processus de concentration des sites observée parmi les grandes entreprises et de la demande de surfaces administratives modernes et efficaces, l'offre de bureaux est désormais pléthorique sur le marché, en particulier à Genève et à Zurich. Les bailleurs sont ainsi disposés à faire davantage de concessions, sous la forme de remises de prix et de mesures incitatives destinées à faciliter la relocation des locaux vacants. Des études et les observations faites par la direction révèlent que la situation de l'offre et de la demande est plus équilibrée hors des grands centres. L'augmentation moins rapide des surfaces disponibles et diverses mesures fiscales devraient encourager l'implantation d'entreprises. Comme sur le marché résidentiel, les restrictions à l'immigration devraient également déployer leurs effets sur le marché des immeubles de bureaux.

Tout comme l'exercice précédent, la demande d'immeubles administratifs émanant des investisseurs institutionnels se concentre sur les grands marchés et, ici également, avant tout sur les objets loués à des locataires solvables ayant signé un bail de longue durée.

Immeubles spéciaux

Dans le segment des surfaces de vente, le commerce en ligne gagne du terrain et les centres commerciaux tendent à être transformés en centres logistiques. Cette évolution est notamment perceptible dans les régions périphériques où les surfaces de vente ont perdu leur attrait et doivent faire face aux défis posés par le commerce en ligne. Les surfaces implantées dans des lieux bénéficiant d'un fort passage font au contraire l'objet d'une guerre des prix. Par conséquent, les investisseurs s'intéressent avant tout aux objets avec un mix de locataires équilibré et jouissant d'une bonne situation géographique.

SURVOL DES MARCHÉS IMMOBILIERS INTERNATIONAUX

La plupart des marchés immobiliers internationaux ont évolué conformément aux attentes. Les prix immobiliers ont continué d'augmenter aux Etats-Unis, mais on relève d'importantes disparités régionales. En zone euro, la demande de biens immobiliers de standing demeure très vive et les investissements ont repris dans les pays durement frappés par la crise comme l'Espagne et l'Irlande. L'évolution de la situation dans les pays du BRICS est quelque peu décevante et les prix s'inscrivent même en léger repli en Inde.

ÉTATS-UNIS

Le marché immobilier américain a continué de se redresser durant l'exercice et commence à se stabiliser. L'indice Case-Shiller Home Price Index, qui mesure la variation des prix immobiliers dans les 20 plus grandes villes américaines, s'est apprécié de 6.7 % (12.3 %)* en l'espace d'un an. Comme l'exercice précédent, les écarts régionaux restent considérables, mais la progression des prix a sensiblement ralenti d'une année à l'autre dans les « Big Six » : New York City 3.9 % (3.2 %), San Francisco 10.3 % (24.8 %), Los Angeles 8.9 % (20.9 %), Washington D.C. 3.9 % (6.0 %), Boston 5.7 % (6.3 %) et Chicago 4.1 % (7.7 %).

Dans le segment des immeubles à usage commercial, la tendance à rapatrier les unités de production aux Etats-Unis se confirme. Elle est notamment favorisée par la nette augmentation du coût de la main-d'œuvre dans les pays du BRICS – une évolution que rend la délocalisation moins attractive d'un point de vue économique.

EUROPE

Le marché immobilier européen a continué de se redresser l'année dernière et reste le premier choix pour la majorité des investisseurs. Dans certaines régions, il devient difficile de satisfaire la demande croissante de logements, stimulée notamment par l'évolution démographique. La ruée pour acquérir des biens immobiliers dans les emplacements les plus cotés comme Londres, Paris ou Munich témoigne également de la forte demande sur le marché des transactions, surtout pour des immeubles de standing. En conséquence, les objets situés dans des régions périphériques des métropoles gagnent en attrait, tout comme les possibilités d'investissement alternatives telles que les résidences pour étudiants, les ensembles résidentiels et les établissements de santé. Les régions frappées par la crise, notamment l'Espagne et l'Irlande, retrouvent progressivement les faveurs des investisseurs et les investissements ont repris dans les grandes villes comme Barcelone, Madrid et notamment Dublin. Ces évolutions sont encore favorisées par le niveau toujours excessivement faible des taux d'intérêt, ce qui se traduit par un afflux de capitaux et une diminution simultanée des possibilités d'investissement. Cependant, le bas niveau des taux d'intérêt et le faible renchérissement augmentent aussi le risque de déflation. Une telle situation entraînerait un tassement de la consommation et une progression du chômage, ce qui conduirait à un effondrement des prix sur les marchés immobiliers et à une augmentation des taux de vacance.

BRICS

La croissance économique dans les pays du BRICS s'est essoufflée, mais reste relativement robuste. A Rio de Janeiro, le House Price Index FipeZap, un indicateur du prix des transactions immobilières, a par exemple encore progressé de 11.4 % (14.4 %) durant la période, ou de 4.9 % (7.9 %) compte tenu de l'inflation. En Inde, les prix immobiliers s'inscrivent en repli pour la première fois après plus de trois ans de hausse spectaculaire. Le National Housing Bank (NHB) Residex a ainsi reculé de 1.5 % dans la métropole de New Delhi au 1^{er} trimestre 2014 (après avoir progressé encore de 13.4 % au T1 2013), tandis que l'inflation se situe toujours vers 6 % (10 %). L'ouverture croissante de ces économies aux investisseurs étrangers constitue en revanche un fait positif. Les investissements directs étrangers (Foreign Direct Investments) dans les pays du BRICS ont en effet progressé de 21 % par rapport à 2012, pour atteindre USD 322 milliards en 2013. Il faut cependant relever que les FDIs apportent à la fois des risques spécifiques à l'immobilier et d'autres risques difficilement quantifiables comme l'instabilité politique ou la mise en péril de sécurité juridique.

* juillet 2014/2013 (juillet 2013/2012)

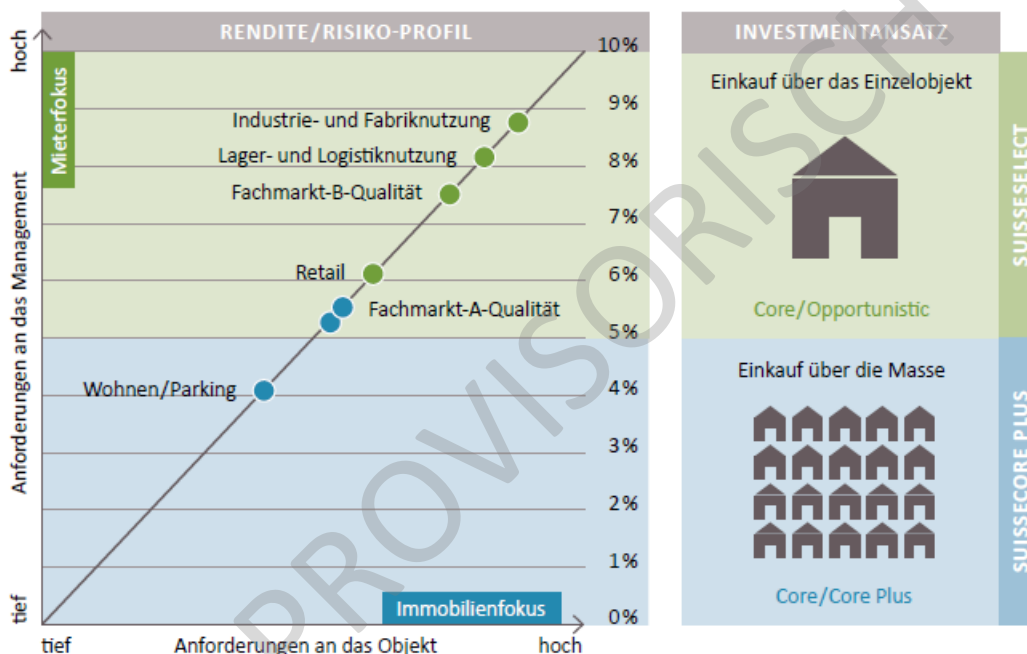
Différenciation des deux groupes de placements

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

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

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

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



Groupe de placements 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 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 changement du mode de financement – ainsi que le développement de projets et la vente d'objets permettent de générer des plus-values et garantissent durablement la rentabilité (**Core Plus**).

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

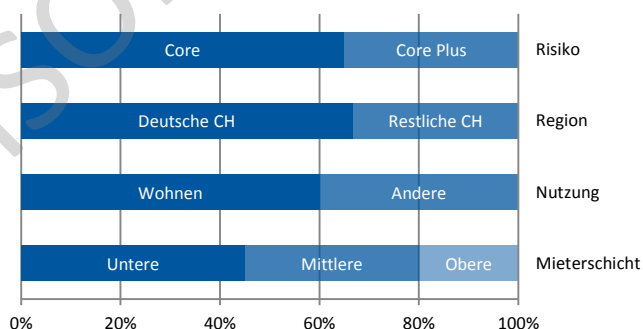
MISE EN ŒUVRE TACTIQUE

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 CLÉS

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

Répartition approximative des risques



Cercle des investisseurs

Durant l'exercice sous revue, 73 institutions de prévoyance (71) étaient affiliées au groupe de placements SUISSECORE Plus. Le capital versé est ainsi passé de CHF 376.7 millions à CHF 459.7 millions. A la date de clôture du bilan, la totalité des engagements de capital avait été appelée et investie.

Gestion active du portefeuille et des placements

D'importantes acquisitions ont été effectuées durant l'exercice écoulé. Dans le cadre de la reprise d'un portefeuille, cinq immeubles ont été achetés dans la région de Zurich et en Argovie pour une valeur d'environ CHF 42 millions. Un terrain et un immeuble situés respectivement à la Freilagerstrasse et à l'Albisriederstrasse à Zurich ont en outre été acquis. Les projets de construction de Keiserpark à Buchs (AG) et d'Auenblick à Erlinsbach (AG) ont par ailleurs été achevés et intégrés au portefeuille des constructions terminées pour une valeur vénale de CHF 59.7 millions. Quatre immeubles ont été vendus dans les régions de Berne et de Soleure afin d'apurer le portefeuille. Contrairement aux prévisions modélisées formulées l'exercice précédent, la performance est restée stable à un niveau élevé, notamment grâce à l'absorption plus rapide des nouveaux projets de construction.

Vue d'ensemble

Objet Volume d'investissement	Affectation en % du produit locatif Nombre d'appart.	Type d'investissement Horizon temporel	Chances Risques
8047 Zurich-Albisrieden (ZH) Freilagerstrasse 5/9/11 CHF 13 millions	35 % résidentiel 65 % bureaux/industrie/ entrepôts/pp 20 appartements	Gestion de la démolition, projet de construction Début des travaux pas encore fixé	Création de valeur grâce à l'exploitation du potentiel d'utilisation et à l'optimisation de l'affectation Frais de construction, assainissement du site
8606 Werrikon (ZH) Stäpfelstrasse 3/5/7/9 CHF 7 millions	90 % résidentiel 10 % entrepôts/pp 15 appartements	Continuation	Création de valeur grâce à l'optimisation des frais de gérance
5212 Hausen (AG) Stückstrasse 22/24a/24b CHF 10 millions	92 % résidentiel 8 % pp 21 appartements	Continuation	Création de valeur grâce à l'optimisation des frais de gérance
8910 Affoltern a. A. (ZH) Wiesenstrasse 1 CHF 4 millions	89 % résidentiel 11 % industrie/pp 8 appartements	Continuation	Création de valeur grâce à l'optimisation des frais de gérance
8909 Zwillikon (ZH) Alte Affolterstrasse 1+3 CHF 6 millions	10 % résidentiel 90 % bureaux /industrie/pp 1 appartement	Repositionnement	Création de valeur grâce à une réaffectation partielle et la division en parcelles Absorption, assainissement du site
8909 Zwillikon (ZH) Alte Affolterstrasse 2-6 CHF 15 millions	67 % résidentiel 33 % bureaux /industrie/pp 21 appartements	Continuation	Création de valeur grâce à l'optimisation des frais de gérance et à la réduction des surfaces vacantes Absorption des surfaces industrielles
8047 Zurich-Albisrieden (ZH) Albisriederstrasse 258 CHF 4 millions	58 % résidentiel 42 % bureaux /industrie/entrepôts / pp 7 appartements	Continuation	Création de valeur grâce à l'optimisation des frais de gérance
Constructions en cours (y compris terrain)			
8590 Romanshorn (TG) Huebzelg	Résidentiel/industrie 44 appartements	Début des travaux en 2015	Plan d'aménagement accepté Absorption
8105 Regensdorf (ZH) www.sofienpark.ch	Résidentiel/appartements avec service /industrie 49 appartements	Dernière étape de livraison en T4 2014	Avancement des travaux conforme aux prévisions, budget respecté Absorption des surfaces industrielles restantes (533 m ²)
8152 Opfikon (ZH) www.bellevia.ch	Résidentiel 176 appartements	Projet de construction en périphérie, appartements destinés au segment de locataires moyen à inférieur Livraison 2015 et 2016	Avancement des travaux conforme aux prévisions, budget respecté / absorption, émissions sonores
5610 Wohlen (AG) www.hofmatte-wohlen.ch	Résidentiel 27 appartements	Projet de construction dans une situation centrale, appartements destinés au segment de locataires moyen à inférieur Livraison T4 2014	Avancement des travaux conforme aux prévisions, budget respecté Absorption des 10 appartements restants

8910 Affoltern a. A. (ZH) Im Spitzenstein	Magasin spécialisé	Changement d'affectation de zone en Z4 en cours (min. 67 % d'appartements) Début des travaux pas encore fixé	Permis de construire délivré pour le magasin spécialisé Absorption, changement d'affectation de zone en cours
--	--------------------	---	--

Principales rénovations

3007 Berne (BE) Mühlemattstrasse 55+57	26 % résidentiel 74 % bureaux /industrie/entrepôts / pp 6 appartements (18 appartements prévus)	Plus-value grâce à un changement d'affectation et à la relocation Dernière étape de livraison en 2015	Repositionnement Permis de construire, coûts de construction
8004 Zurich (ZH) Sihlfeldstrasse 97 / Martastrasse 99	99 % résidentiel 1 % pp 20 appartements (24 appartements prévus)	Plus-value grâce à un agrandissement et à la relocation Début des travaux en automne 2015	Permis de construire délivré Coûts de construction

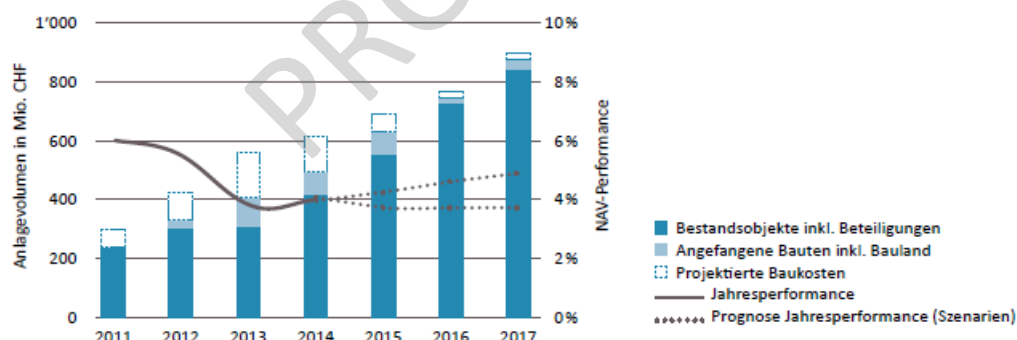
Perspectives

La stratégie d'investissement éprouvée visant à obtenir une croissance durable sera maintenue durant l'exercice 2014/2015. La planification du repositionnement de deux immeubles est terminée et ces deux objets subiront une rénovation totale avant d'être reloués.

D'autres restructurations sont projetées pour des immeubles en portefeuille, pour des coûts estimés à quelque CHF 50 millions. Une attention particulière est accordée comme par le passé au suivi des projets de construction et au développement de nouveaux projets, ainsi qu'à l'absorption des surfaces vacantes.

Le portefeuille est épuré dans le cadre d'une activité de négoce qui fait partie intégrante de la stratégie et permet de réaliser des bénéfices ou d'éviter les moins-values.

ÉVOLUTION ATTENDUE DU VOLUME DU PORTEFEUILLE ET DE LA VNI



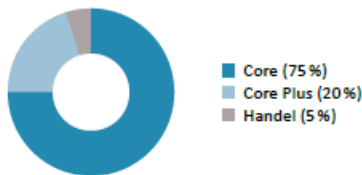
Chiffres clés du groupe de placements SUISSECORE Plus

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



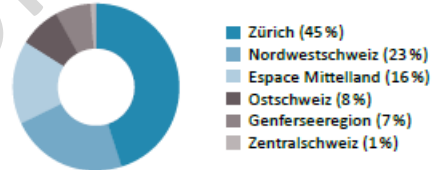
Structure du portefeuille

Répartition du risque



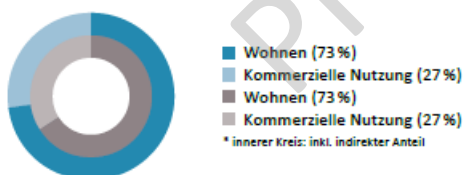
(Base: valeur vénale y compris projets de construction)

Répartition régionale



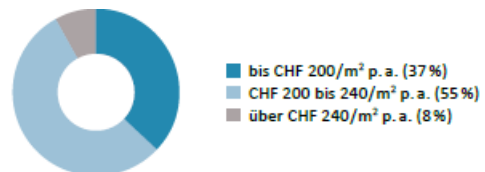
(Base: valeur vénale y compris projets de construction et part indirecte)

Répartition selon le type d'affectation*



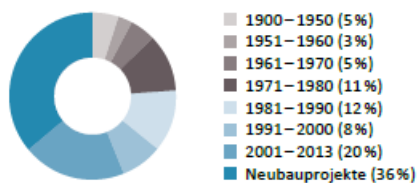
(Base: valeur vénale y compris projets de construction)

Loyers par m2 habitable



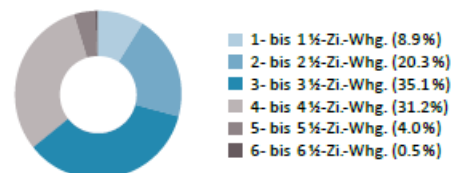
(Base: produit locatif y compris projets de construction)

Structure d'âge du portefeuille



(Base: valeur vénale y compris projets de construction)

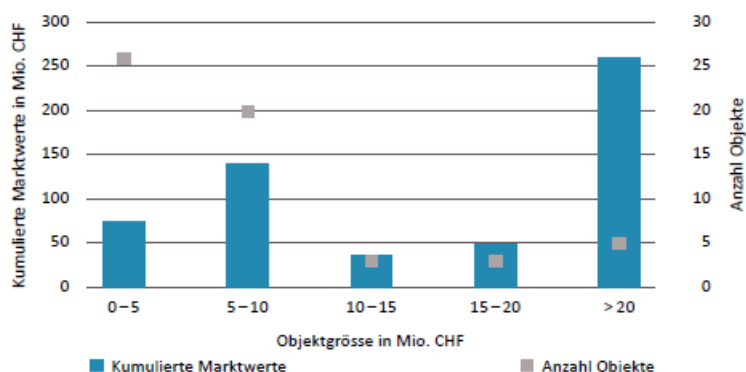
Ventilation des appartements par nombre de pièces



(y compris projets de construction)

Composition du portefeuille selon la taille des objets

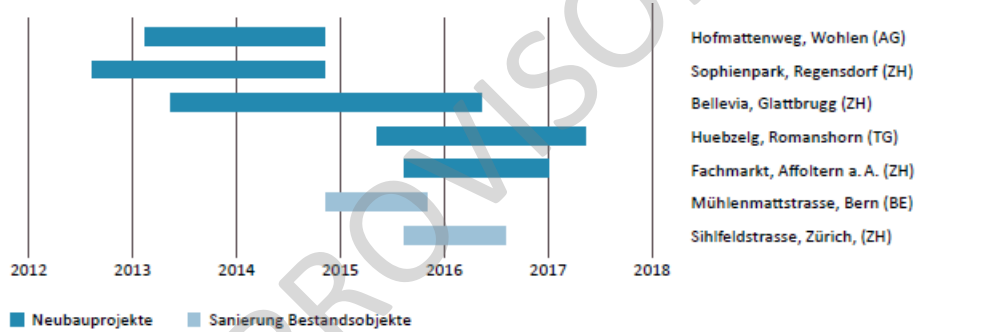
Base: valeur vénale (y compris projets de construction)



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

	1- bis 1 1/2- Zi.-Whg. Anzahl	2- bis 2 1/2- Zi.-Whg. Anzahl	3- bis 3 1/2- Zi.-Whg. Anzahl	4- bis 4 1/2- Zi.-Whg. Anzahl	5- bis 5 1/2- Zi.-Whg. Anzahl	6- bis 6 1/2- Zi.-Whg. Anzahl	Total Whg. Anzahl	Total Fläche m ²
Bestandsobjekte	83	135	307	245	40	1	811	65'734
Neubauprojekte	16	90	82	100	4	4	296	29'529
Total	99	225	389	345	44	5	1'107	95'263
Anteil	8.9 %	20.3 %	35.1 %	31.2 %	4.0 %	0.5 %	100 %	

Date d'achèvement prévue des nouvelles constructions et des principaux projets de transformation



Rendement brut

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

Groupe de placements SUISSESELECT

Politique de placement

POLITIQUE DE PLACEMENT SÉLECTIVE

Le groupe de placements SUISSESELECT investit dans des immeubles commerciaux ou à affectation spéciale situés dans toute la Suisse. 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 grâce à l'offre relativement importante
- Baux à loyer de longue durée
- Immeubles industriels de PME, immeubles « sell-and-rent back » avec des baux « Triple Net » se distinguant par des frais d'entretien et des besoins de rénovation faibles
- Frais de gestion moins élevés grâce au changement peu fréquent de locataires
- Protection contre l'inflation grâce à l'indexation intégrale ou partielle des loyers

MISE EN ŒUVRE TACTIQUE

L'accent est mis sur l'objet individuel et la situation centrale. Les baux à loyer doivent être conclus pour une durée de trois à cinq ans au moins.

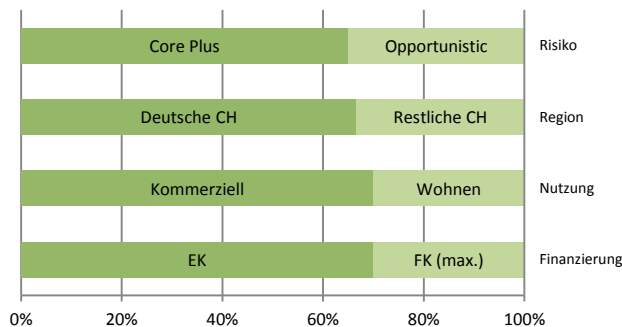
La taille des objets est comprise entre CHF 5 millions et CHF 100 millions ; les objets représentant un volume important doivent se caractériser par une structure des locataires et d'affectation bien diversifiée et une excellente situation.

Des immeubles d'affectation classique (par exemple commerce de détail) à fort rendement viendront enrichir le portefeuille.

CHIFFRES CLÉS

Classe d'actifs	Immeubles commerciaux situés en Suisse
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 du groupe de placements.
Profil des immeubles	Immeubles administratifs ou à affectation spéciale – 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 propriété complexe) – parkings
Volume visé	> CHF 0.65 milliard
Objectif de rentabilité (performance de la VNI)	4.5 % à 5.5 %

Répartition du risque



Cercle des investisseurs

Durant la période sous revue, 36 institutions de prévoyance (29) étaient affiliées au groupe de placements SUISSESELECT. Les engagements de capital sont ainsi passés de quelque CHF 138.3 millions à CHF 157.4 millions. A la date de clôture du bilan, tous les engagements de capital avaient été appelés et investis.

Gestion active du portefeuille et des placements

Durant la période sous revue, l'immeuble administratif et artisanal de Glattbrugg (ZH) a été acquis pour un montant de CHF 18 millions. Des travaux de rénovation de grande envergure ont en outre été engagés pour quatre objets. La satisfaction des locataires, un taux de vacance minimal, de faibles fluctuations et une bonne négociabilité des investissements sont les éléments prioritaires d'une gestion active.

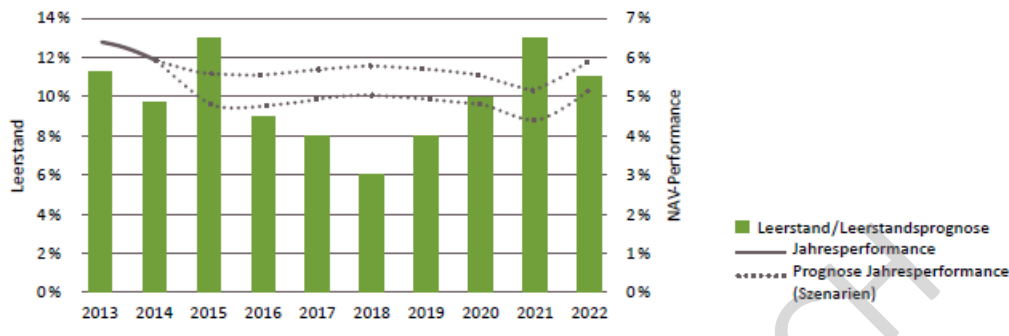
Vue d'ensemble

Objet	Affectation (sur la base du produit locatif)	Horizon temporel	Type d'investissement	Chances Risques
8152 Glattbrugg (ZH) Eichstrasse 44, 48, 50	2 % résidentiel 98 % bureaux /industrie/ entrepôts/PP	Développement de la zone dès 2020	Développement de la zone, exploitation du potentiel d'utilisation	Plus-value Surfaces vides
Principales rénovations				
8600 Dübendorf (ZH) Stettbacherhof	4 % résidentiel 96 % bureaux /industrie/ entrepôts /PP	D'ici 2015, rafraichissement, rénovation des ascenseurs, travaux électriques, révision des équipements techniques de chauffage, ventilation, climatisation et réfrigération, réfection de la toiture Dès 2020 repositionnement	Optimisation du mix des locataires, location des surfaces vacantes, repositionnement	Plus-value, attrait accru de la location Absorption, coûts de transformation
4657 Dulliken (SO) Bodenackerstr. 69/79	4 % résidentiel 96 % bureaux /industrie/ entrepôts /PP	2016 à 2018 rafraichissement, nouveau concept de marquage, ravalement de façade	Repositionnement, amélioration de l'attrait du bâtiment et réduction du taux de vacance	Attrait accru de la location Absorption, coûts de transformation
8952 Schlieren (ZH) Lättenstrasse 37	7 % résidentiel 93 % bureaux /industrie/ entrepôts/PP	D'ici 2015, modernisation de la technique du bâtiment, restructuration des surfaces locatives	Amélioration de l'attrait du bâtiment et de l'efficacité énergétique, réduction des surfaces vacantes	Attrait accru de la location Absorption, coûts de transformation
8953 Dietikon (ZH) Lerzenstrasse 12	2 % résidentiel 98 % bureaux /industrie/ entrepôts /PP	D'ici 2015 Renouvellement du concept de desserte, modernisation de la technique du bâtiment	Restructuration et épuration des surfaces locatives, optimisation des frais accessoires	Attrait accru de la location Absorption, coûts de transformation

Perspectives

L'exercice prochain, la direction continuera de se focaliser sur le repositionnement des immeubles ainsi que sur la remise en location ou la première location des surfaces. La rénovation de l'objet situé à la Lättenstrasse à Schlieren (ZH) sera terminée à la fin de l'année. En ce qui concerne l'objet de Stettbacherhof à Dübendorf (ZH), des pourparlers sont en cours avec des locataires importants qui envisagent de reprendre une grande partie des surfaces vacantes. Environ 80 % des surfaces vides devraient ainsi être relouées d'ici à la fin 2015. Le succès de la remise en location s'explique par les compétences en la matière développées à l'interne et par la mise en place de la plateforme de location www.eco4.ch.

Évolution attendue du taux de vacance et de la performance



PROVISORISCH

Chiffres clés du groupe de placements SUISSESELECT

Répartition géographique



Structure du portefeuille

Répartition des risques



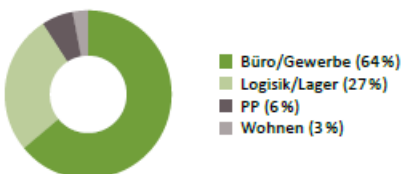
(Base: valeur vénale)

Répartition géographique



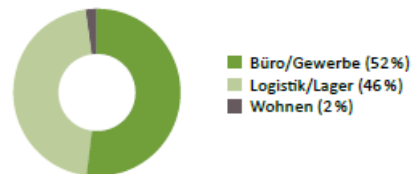
(Base: valeur vénale)

Répartition par type d'affectation

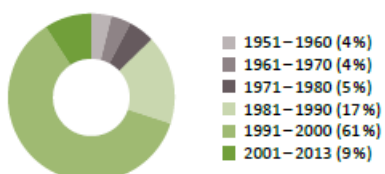


(Base: produit locatif)

Répartition par type d'affectation

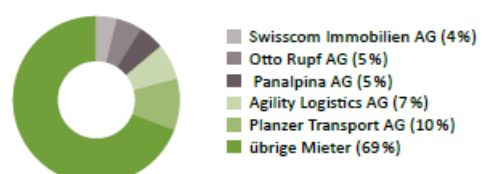


Structure d'âge des immeubles



(Base: valeur vénale)

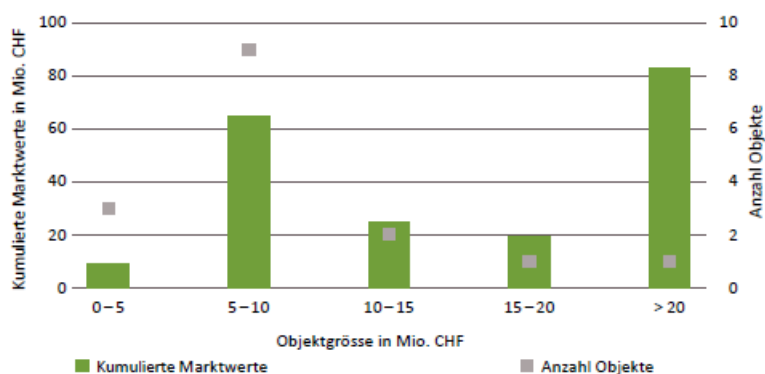
Diversification des locataires



(Base: produit locatif)

Répartition selon la taille des objets

(Base: valeur vénale)

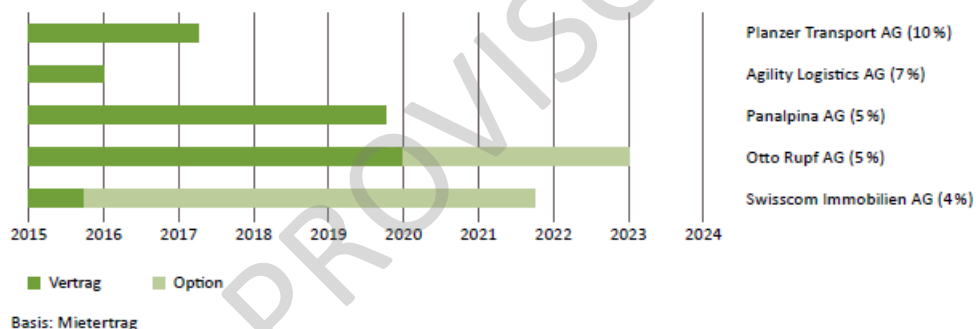


Affectation des objets en portefeuille

	Wohnen Anzahl	Wohnen m ²	Büro/Gewerbe m ²	Logistik/Lager m ²	Total Fläche m ²	PP Anzahl
Bestandsobjekte	24	2'659	69'741	62'227	134'627	1'082
Anteil		2%	52%	46%	100%	100%

Durée des baux à loyer

Mietvertragslaufzeiten der fünf grössten Mieter



Rendement brut

Le rendement brut maximal, resp. minimal (corrigé des intérêts intercalaires), calculé pour cinq immeubles oscille entre 9.9 % et 13.3 %, respectivement entre 5.8 % et 6.6 %.

Compétences en matière d'apports en nature

Ces dernières années, un certain nombre de caisses de pension ont intégré leurs immeubles en propriété directe 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 SA 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 investigations dans le cadre d'un processus interne clairement structuré.

Process	Kick-off-Meeting	Bewertung / technische Prüfung	Definition Objekt- strategie	Rechts-/steuer- liche Prüfung	Information Stiftungsrat	Closing / Über- nahme Objekt / Zeichnung
To Dos	LOI Ecoreal AST / Vorsorge- einrichtung - Definition Abläufe - Definition Zuständigkeiten - Erstellung Zeitplan	Durchführung Liegenschaftsbesich- tigung mit Schätzern - Bauzustands-/ Instandstellungs- analysen - Abklärung Statik / weitere Risiken - Prüfung Aus- nutzungspotenzial	- Festlegung Objektstrategie - Erstellung Businessplan	- Grundstück- gewinnsteuer- ermittlung / Ruling Grundstück- gewinnsteuer - Ruling Hand- änderung - Vertragsentwurf (z. B. Basis FusG)	- Antrag und Beschlüsse des Stiftungsrats gemäss Stiftungs- reglement	- Beurkundung / Eigentums- übertragung
Parteien	ECOREAL / Vorsorgeeinrichtung	ECOREAL / Schätzer / Bestätigung Revisionsstelle	ECOREAL	Rechtsanwalt / Steuerspezialisten / ECOREAL	ECOREAL / Stiftungsrat	ECOREAL / Vorsorgeeinrichtung
	Prüfung Immobilien und Einfluss Investition auf bestehendes Portfolio				Zustimmung AK	Umsetzung

Concept de durabilité

Vision et conception directrice

Le concept de durabilité reflète le but de la fondation et s'appuie sur l'art. 3 des statuts, selon lequel la fondation a pour objet l'investissement dans des biens immobiliers des capitaux qui lui sont confiés et la gestion de ces placements de façon à dégager un rendement stable pour les investisseurs.

Les caractéristiques du positionnement stratégique décrit dans la vision et la conception directrice du Conseil sont les suivantes :

- Indépendance maximale vis-à-vis des banques, des compagnies d'assurance et des caisses de pension
- succès commercial de la fondation en agissant de manière transparente et dans l'intérêt des investisseurs
- structure d'organisation légère et donc peu coûteuse, composée de spécialistes chevronnés
- réactions rapides aux mutations des marchés grâce à des voies décisionnelles courtes
- gestion des projets de construction et des immeubles dans un souci de rentabilité, d'efficacité énergétique et d'utilisation rationnelle des ressources, par des gérances et des spécialistes en entretien immobilier locaux

La fondation de placement exerce ses activités en accordant une égale importance aux aspects de la durabilité économique, de la responsabilité sociale et de la compatibilité environnementale.

Elle suit par conséquent une approche globale à la confluence de trois préoccupations, dites « les trois piliers du développement durable » (People, Planet, Profit).

Sur le plan opérationnel, les organes se conforment aux dispositions statutaires de la fondation ainsi qu'au règlement de gestion et d'organisation. Le Conseil de fondation se soumet périodiquement, mais au moins une fois par an, au contrôle du Best Board Practice.

Les risques opérationnels et spécifiques au marché sont documentés périodiquement, mais au moins une fois par an, dans un rapport sur le risque (le concept de durabilité publié sur le site www.ecoreal.ch).

Glossaire

COEFFICIENT DE DISTRIBUTION (payout ratio)

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

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 par une hypothèque, ainsi que les autres engagements porteurs d'intérêts envers des banques ou des tiers.

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.

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

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

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

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

RENDEMENT DE LA DISTRIBUTION

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

RENDEMENT DES FONDS PROPRES (ROE, return on equity)

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

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.

TAUX DES PERTES 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 KGAST sur les ratios des groupes de placements 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.ch