

# **RAPPORT ANNUEL**

**2017|18**

**01.10.2017-30.09.2018**

## Sommaire

AVANT-PROPOS.....	3
RAPPORT ANNUEL DU GROUPE DE PLACEMENTS SUISSCORE PLUS.....	5
VUE D'ENSEMBLE DU GROUPE DE PLACEMENTS SUISSCORE PLUS.....	5
COMPTES ANNUELS DU GROUPE DE PLACEMENTS SUISSCORE PLUS.....	6
ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DU GROUPE DE PLACEMENTS SUISSCORE PLUS.....	7
RAPPORT ANNUEL DU GROUPE DE PLACEMENTS SUISSESELECT.....	8
VUE D'ENSEMBLE DU GROUPE DE PLACEMENTS SUISSESELECT.....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
COMPTES ANNUELS DU GROUPE DE PLACEMENTS SUISSESELECT.....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
COMPTES ANNUELS DU GROUPE DE PLACEMENTS SUISSESELECT.....	15
ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DU GROUPE DE PLACEMENTS SUISSESELECT.....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
COMPTE D'EXPLOITATION.....	19
ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS.....	20
1. ORGANISATION ET PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT.....	20
2. PRINCIPES DE COMPTABILISATION ET D'ÉVALUATION.....	22
3. AUTRES INFORMATIONS.....	22
4. APPORTS EN NATURE.....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
RAPPORT DE L'ORGANE DE CONTRÔLE.....	24
INFORMATIONS CONCERNANT L'ACTIVITÉ DE PLACEMENT.....	26
DIFFÉRENCIATION DES DEUX GROUPES DE PLACEMENTS.....	26
GROUPE DE PLACEMENTS SUISSCORE PLUS.....	27
POLITIQUE DE PLACEMENT.....	27
CERCLE DES INVESTISSEURS.....	27
GESTION ACTIVE DU PORTEFEUILLE ET DES PLACEMENTS.....	28
CHIFFRES CLÉS DU GROUPE DE PLACEMENTS SUISSCORE.....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
PORTEFEUILLE DU GROUPE DE PLACEMENTS SUISSESELECT.....	32
POLITIQUE DE PLACEMENT.....	33
CERCLE DES INVESTISSEURS.....	34
GESTION ACTIVE DU PORTEFEUILLE ET DES PLACEMENTS.....	34
PERSPECTIVES.....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
CHIFFRES CLES DU GROUPE DE PLACEMENTS SUISSESELECT.....	36
GLOSSAIRE ET IMPRESSUM.....	37

## AVANT-PROPOS

ECOREAL Fondation Suisse de Placement immobilier a été fondée en 2009. Le neuvième exercice a été clôturé avec succès et nous entamons le dixième avec le même élan.

Actuellement, la fortune de placement de la Fondation Ecoreal se monte à plus de CHF 1,3 mrd. L'organisation a été adaptée au fur et à mesure de cette croissance et nous avons posé les jalons pour pouvoir continuer, ces prochaines années, d'opérer de manière efficace, ciblée et indépendante en tant qu'institution.

Début 2018, la direction de la fondation et la gestion des groupes de placements (gestion de portefeuille) ont été séparées sur le plan opérationnel. Cette mesure a eu un impact positif sur la gouvernance de la fondation.

Durant l'exercice sous revue, le Conseil de fondation a, comme à l'accoutumée, accompagné étroitement l'organisation de gestion et en particulier surveillé d'un œil critique la séparation de la direction et de la gestion des portefeuilles. En étroite collaboration avec la commission de placement et la direction, il a passé la stratégie en revue, puis actualisé et approuvé les documents formels.

Dans une démarche prévisionnelle, une auto-évaluation de la fondation a été effectuée lors d'un atelier placé sous la conduite d'un modérateur externe. Bien que les membres envisagent de rester à la disposition de la fondation pendant quelques années encore, les inévitables processus de remplacement et la succession ont été discutés ouvertement.

Avec l'orientation actuelle, nous sommes confiants en ce qui concerne la poursuite de la saine croissance de la fondation Ecoreal.

Au niveau des portefeuilles, l'exercice écoulé était une nouvelle fois placé sous le signe de la construction. Au sein du groupe de placements Suisselect Plus, aussi bien le projet de Roggwil que la réalisation du complexe résidentiel de Romishof à Romanshorn sont en passe d'être achevés. A relever qu'à Romanshorn, près de 75% des logements ont trouvé preneur lors de la première location. A Roggwil, le taux de location atteint déjà plus de 60%.

Dans la commune bernoise de Rossfeld, notre projet «Espace de vie sans barrières architecturales» destiné à des personnes en situation de handicap physique avance comme prévu. Les locataires pourront emménager dans ces nouveaux appartements en mai 2019. Ce projet suscite un vif intérêt et près d'un tiers des logements sont réservés. En juin 2018, nous avons tenu sur place une séance commune du Conseil de fondation et de la commission de placement avant de partager un repas avec les résidents de la Fondation Rossfeld. Nous avons ainsi eu l'occasion de faire connaissance avec certains de nos futurs locataires, écouter leur histoire et nous faire une meilleure idée de leurs besoins.

Au sein du groupe de placements Suisselect, la construction du nouveau centre commercial d'Affoltern am Albis situé à l'entrée de la zone industrielle s'est achevée à l'automne 2018. Les deux principaux locataires ouvriront leur commerce sous peu. Il s'agit de l'unique centre commercial ouvert en Suisse cette année.

Au début de l'année, nous sommes entrés sur un nouveau marché et avons acquis notre premier immeuble dans le canton du Tessin pour le groupe de placements Suisselect. Nous avons en effet acheté à Locarno un objet existant qui sera entièrement rénové et complété par un nouveau bâtiment. Les travaux de transformation et de construction ont commencé en début d'année et se sont achevés à l'automne 2018. Un important centre médical régional appelé Centro Medico Locarno est créé sur ce site.

Vers la fin de la période, un achat complémentaire a été finalisé à Wil (SG). Cet immeuble commercial se caractérise par une large diversification des locataires (centre de fitness, entreprise de peinture, magasin de textiles, vétérinaire, start-ups informatiques et d'autres commerces). La proximité d'un autre objet d'Ecoreal constitue autre avantage et permet d'exploiter les synergies au niveau de l'exploitation.

Nous avons réussi un beau coup avec l'intégration d'un apport en nature d'une caisse de pension renommée. La transaction porte sur sept immeubles, dont six ont été transférés dans le groupe de placements Suisselect Plus et un dans le groupe de placements Suisselect. Ces objets sont situés dans les cantons de Berne, Soleure et Argovie.

Actuellement, l'économie mondiale est en phase de reprise. La Suisse connaît un mini-boom et le taux de croissance enregistré cette année devrait se révéler supérieur à la moyenne. Des investissements sont effectués et les entreprises recrutent, ce qui a une influence positive sur la demande de surfaces sur le marché immobilier.

De très importantes ressources financières ont cependant été investies dans les activités de construction ces trois dernières années au vu du contexte de taux d'intérêts faibles, voire négatifs. L'offre est désormais excédentaire et la location est devenue plus difficile dans tous les segments. Il est impératif de faire preuve d'une prudence accrue, car les erreurs pèsent plus lourd que par le passé. Une gestion immobilière active s'impose et doit être mise en œuvre rapidement et rigoureusement dans le portefeuille.

La proximité du marché revêt une importance toujours plus grande. Dans le secteur immobilier, la proximité du locataire est à l'ordre du jour. Chez Ecoreal, nous appliquons cette exigence dans nos activités quotidiennes en accordant une grande attention aux objets en portefeuille et en renforçant nos relations avec les locataires. Cela implique de connaître leurs besoins et de mettre à leur disposition en temps utile les offres dont ils ont besoin.

C'est avec un engagement infatigable que nous relevons chaque jour les nouveaux défis qui se posent à nous comme au reste de la branche. Nous adressons nos plus vifs remerciements à nos investisseurs pour la confiance qu'ils nous témoignent. Nous leur assurons de préserver au mieux leurs intérêts – toujours avec notre passion pour l'immobilier.

Jürg Häusler

Hans Jürg Stucki

Président du Conseil de fondation

Directeur

Zurich, le 30 septembre 2018

# RAPPORT ANNUEL DU GROUPE DE PLACEMENTS SUISSCORE PLUS

## VUE D'ENSEMBLE DU GROUPE DE PLACEMENTS SUISSCORE PLUS

<b>CHIFFRES CLÉS</b>	<b>30.09.2018</b>	<b>30.09.2017</b>
Fortune nette en CHF	853'469'665	780'606'485
Nombre de parts en circulation	5'671'142	5'363'214
Valeur d'inventaire d'une part en CHF	150.49	145.55
Distribution par part en CHF <sup>2)</sup>	0	0

<b>RATIOS <sup>1)</sup></b>	<b>30.09.2018</b>	<b>30.09.2017</b>
Taux de pertes sur loyer (hors nouvelles constructions et projets de transformation)	4.49%	5.37%
Taux de pertes sur loyer (perte de revenu)	9.63%	5.37%
Quote-part des fonds étrangers (levier)	0.00%	0.00%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	71.74%	76.40%
Quote-part des charges d'exploitation (TERISA FTP)	0.51%	0.54%
Quote-part des charges d'exploitation (TERISA VNI)	0.52%	0.55%
Rentabilité des fonds propres (ROE)	3.40%	4.27%
Rendement du capital investi (ROIC)	3.31%	4.23%
Rendement sur distribution <sup>2)</sup>	0.00%	0.00%
Quote-part de distribution <sup>2)</sup>	0.00%	0.00%
Rendement du placement	3.40%	4.30%

## EVOLUTION DU RENDEMENT AU 30.09.

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

## NUMÉRO DE VALEUR

	<b>N° de valeur</b>	<b>ISIN</b>
Groupe de placements SUISSCORE Plus	10852415	CH0108524155

<sup>1)</sup> Les ratios sont définis dans la fiche d'information n° 1 de la CAFP ([www.kgast.ch](http://www.kgast.ch)).

<sup>2)</sup> Capitalisés

## COMPTES ANNUELS DU GROUPE DE PLACEMENTS SUISSECORE PLUS

COMPTE DE FORTUNE	Remarque <sup>1)</sup>	30.09.2018 en CHF	30.09.2017 en CHF
<b>ACTIF</b>			
Actif circulant			
Liquidités		13'613'676	4'241'486
Créances à court terme sur des tiers	I	3'062'236	4'900'673
Stocks / réserves de mazout		436'151	397'527
Actifs transitoires		31'341	1'708
Total de l'actif circulant		17'143'404	9'541'394
Immobilisations	II		
Terrain à bâtir (objets à démolir inclus)		39'558'477	66'167'837
Constructions en cours (y c. terrain)		67'691'657	18'989'942
Constructions achevées (y c. terrain)		744'529'000	701'660'000
Acomptes constructions achevées (y c. terrain)		202'154	0
Prêts activés		851'673	907'513
Total des immobilisations		852'832'961	787'725'292
<b>FORTUNE TOTALE</b>		<b>869'976'365</b>	<b>797'266'686</b>
<b>PASSIF</b>			
Fonds étrangers			
Engagements à court terme envers des tiers	III	3'328'985	4'858'829
Engagements à court terme envers le compte d'exploitation		340'277	262'377
Passifs transitoires	IV	1'501'863	1'403'740
Dettes hypothécaires		0	0
Provisions	V	150'000	150'000
Impôts latents sur les gains immobiliers	VI	11'185'575	9'985'255
Total des fonds étrangers		16'506'700	16'660'201
<b>FORTUNE NETTE</b>		<b>853'469'665</b>	<b>780'606'485</b>
<b>PARTS EN CIRCULATION</b>			
	VII		
Nombre de parts en circulation au début de la période		5'363'214	4'657'444
Variation durant la période		307'928	705'770
Nombre de parts en circulation au terme de la période		5'671'142	5'363'214
Valeur en capital d'une part		146.17	141.05
Produit net par part durant la période		4.32	4.50
<b>VALEUR D'INVENTAIRE D'UNE PART AVANT DISTRIBUTION</b>		<b>150.49</b>	<b>145.55</b>
Distribution		0	0
<b>VALEUR D'INVENTAIRE D'UNE PART APRÈS DISTRIBUTION</b>		<b>150.49</b>	<b>145.55</b>
Nombre de parts dénoncées à la date de clôture du bilan		0	0
<b>VARIATION DE LA FORTUNE NETTE</b>			
Fortune nette au début de l'exercice		780'606'485	649'957'036
Souscriptions		44'819'203	98'658'573
Rachats		0	0
Distributions		0	0
Résultat total de l'exercice		28'043'977	31'990'876
Fortune nette au terme de l'exercice		853'469'665	780'606'485

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

## COMPTES ANNUELS DU GROUPE DE PLACEMENTS SUISSECORE PLUS

COMPTE DE RÉSULTAT	Remarque <sup>1)</sup>	01.10.2017 – 30.09.2018 in CHF	01.10.2016 – 30.09.2017 in CHF
Produit théorique des loyers		38'170'726	31'743'170
. /. Manque à gagner sur surfaces vacantes		-3'356'762	-1'625'482
. /. Pertes sur encaissement de loyer et créances de frais accessoires		-318'196	-77'620
Autres produits des immeubles		532'941	402'499
Produit net des loyers	VIII	35'028'709	30'442'567
Maintenance		3'054'814	2'300'966
Rénovation		632'097	899'247
Entretien des immeubles	IX	3'686'911	3'200'213
Frais de chauffage, frais accessoires et charges non imputables		1'112'904	229'533
Frais de chauffage et frais accessoires des surfaces vacantes		553'798	68'681
Assurances		380'875	283'471
Honoraires de gérance		1'179'746	1'025'573
Frais de location et d'annonces		128'644	160'073
Impôts et taxes		226'185	208'138
Autres charges opérationnelles		227'126	215'318
Charges d'exploitation	X	3'809'278	2'190'787
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>27'532'520</b>	<b>25'051'567</b>
Intérêts actifs		53'085	21'773
Autres recettes		258'042	509'744
Autres produits	XI	311'127	531'517
Intérêts hypothécaires		0	35'431
Autres intérêts passifs		102	1'497
Frais de financement		102	36'928
Honoraires de la direction (y c. recherche de fonds)		2'622'636	2'472'340
Frais d'estimation et de révision		176'241	137'243
Autres frais administratifs		545'953	615'869
Autres frais administratifs	XII	3'344'830	3'225'452
Rachat de produits courus lors de l'émission de parts		27'310	1'786'355
Versement de produits courus lors du rachat de parts		0	0
Produit résultant de mutations de parts		27'310	1'786'355
<b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>		<b>24'526'025</b>	<b>24'107'059</b>
Plus-values en capital réalisées	XIII	0	896'137
<b>RÉSULTAT RÉALISÉ</b>		<b>24'526'025</b>	<b>25'003'196</b>
Variation de la valeur du terrain à bâtir (objets à démolir inclus)		94'316	-1'461'409
Variation de la valeur des constructions en cours (y c. terrain)		135'684	420'000
Variation de la valeur des constructions achevées (y c. terrain)		4'022'885	5'144'055
Variation des impôts latents		-734'933	2'885'034
Plus-values en capital non réalisées	XIV	3'517'952	6'987'680
<b>RÉSULTAT TOTAL DE L'EXERCICE</b>		<b>28'043'977</b>	<b>31'990'876</b>

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

## ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DU GROUPE DE PLACEMENTS SUISSECORE PLUS

### Compte de fortune du groupe de placements SUISSECORE Plus

#### I CRÉANCES À COURT TERME SUR DES TIERS

La diminution de CHF 1'838'437 à CHF 3'062'236 des créances à court terme résulte en première ligne du traitement final du décompte non officiel de l'ancienne usine de Bally à Schönenwerd (SO) acquise l'exercice précédent. En outre, des frais de chauffage et frais accessoires plus élevés que l'exercice précédent ont été décomptés.

#### II IMMOBILISATIONS

##### Immeubles et terrains achetés durant l'exercice

NPA	Localité	Adresse
3646	Einigen (BE)	Weekendweg 10, 10a
3225	Müntschemier (BE)	Rebenweg 27, 27a, 29
2603	Péry (BE)	Rue des Ruaux 3, 5, 7, 9 & Rue Robert de Vigier 4, 4a, 6, 6a, 6b
4500	Soleure (SO)	Wildbachstrasse 12, 14
5079	Zeihen (AG)	Bahnhofstrasse 20
5079	Zeihen (AG)	Römerweg 4, 6, 8, 10

##### Immeubles et terrains vendus durant la période

Aucun immeuble n'a été vendu durant la période.

##### Terrain à bâtir (objets à démolir inclus)

NPA	Localité	Adresse
8134	Adliswil (ZH)	Soodring 25
8134	Adliswil (ZH)	Sihltalstrasse
4052	Bâle (BS)	Hardstrasse 43

##### Constructions en cours (y c. terrain)

NPA	Localité	Adresse
3004	Berne (BE)	Reichenbachstrasse 120
4914	Roggwil (BE)	St. Urbanstrasse
8590	Romanshorn (TG)	Romishof
8952	Schlieren (ZH)	Badenerstrasse

La dernière étape du projet Buechägerte à Roggwil (BE) est en cours, mais le décompte final n'a pas encore été établi. La valeur vénale estimée par Wüest Partner AG à l'achèvement des travaux est actuellement largement supérieure au coût de revient. Du fait des coûts additionnels encourus par l'entreprise générale, la plus-value de développement est cependant inférieure aux prévisions initiales. S'agissant de l'objet Romishof à Romanshorn (TG), le coût de revient sera vraisemblablement inférieur au montant inscrit au budget, ce qui entraînera un important correctif de valeur positif.

##### Constructions achevées (y c. terrain)

NPA	Localité	Adresse
5000	Aarau (AG)	Bahnhofstrasse 1 / 3 + Vordere Vorstadt 31
4663	Aarburg (AG)	Oltnerstrasse 77
8910	Affoltern a. A. (ZH)	Büelstrasse 3 / 5 / 7 / 9
8910	Affoltern a. A. (ZH)	Wiesenstrasse 1
9450	Altstätten (SG)	Neufeldstrasse 5 / 7
5406	Baden Rütihof (AG)	Im Tobelacher 10 / 12
4710	Balsthal (SO)	Hofmattweg 46 / 46 a
4710	Balsthal (SO)	Wytweidweg 7
4057	Bâle (BS)	Amerbachstrasse 43
4051	Bâle (BS)	Arnold-Böcklin-Strasse 39 / 41
4057	Bâle (BS)	Horburgstrasse 4
4057	Bâle (BS)	Klingentalgraben 7
4058	Bâle (BS)	Maulbeerstr. 14
4058	Bâle (BS)	Riehenstrasse 60
3007	Berne (BE)	Mühlemattstrasse 53
3007	Berne (BE)	Mühlemattstrasse 55 / 57
3014	Berne (BE)	Allmendstrasse 1 + Breitenrainstrasse 17 / 17a

3008	Berne (BE)	Könizstrasse 71
3014	Berne (BE)	Moserstrasse 27
5033	Buchs (AG)	Keiserpark
4657	Dulliken (SO)	Birkenweg 1
3646	Einigen (BE)	Weekendweg 10, 10a
5018	Erlinsbach (AG)	Aarauerstrasse 53 a / 55 a / 57 / 59 a
5442	Fislisbach (AG)	Bollstrasse 8 + Steinackerstrasse 15 / 17
5442	Fislisbach (AG)	Büntenstrasse 5
1700	Fribourg (FR)	Bv. de Pérolles 57 + Rue de l'Industrie 2
1202	Genève (GE)	Avenue Blanc 47 / 49
8152	Glattbrugg (ZH)	Zunstrasse 12–32
2540	Grenchen (SO)	Solothurnstrasse 139 + Rötistrasse 8
5212	Hausen (AG)	Stückstrasse 22 / 24 a / 24 b
3360	Herzogenbuchsee (BE)	Oberdorfweg 3
3303	Jegenstorf (BE)	Friedhofweg 2 / 4 / 4 a
8916	Jonen (AG)	Kreuzmattweg 5 / 7
8916	Jonen (AG)	Obschlagenstrasse 10
8916	Jonen (AG)	Obschlagenstrasse 23
3510	Konolfingen (BE)	Bodenackerweg 4
4900	Langenthal (BE)	Waldhofstrasse 8 – 8g
4900	Langenthal (BE)	Wuhrgasse 21
6006	Lucerne (LU)	Würzenbachstrasse 63 / 65
3250	Lyss (BE)	Kappelenstrasse 1 / 3 / 5
5507	Mellingen (AG)	Stetterstrasse 7
3225	Müntschemier (BE)	Rebenweg 27, 27a, 29
3172	Niederwangen (BE)	Brüggbühlstrasse 80 – 86
4702	Oensingen (SO)	Im Staadacker 5
4600	Olten (SO)	Baslerstrasse 9
4600	Olten (SO)	Feldstrasse 21
4600	Olten (SO)	Konradstrasse 23
4600	Olten (SO)	Kirchgasse 29
4600	Olten (SO)	Ringstrasse 30
2603	Péry (BE)	Rue des Ruaux 3, 5, 7, 9 & Rue Robert de Vigier 4, 4a, 6, 6a, 6b
8105	Regensdorf (ZH)	Feldstrasse 20 – 34
9400	Rorschach (SG)	Signalstrasse 5 / 7 / 7a / 9 + Kirchstrasse 26
8200	Schaffhausen (SH)	Im Freien 14 – 24
5012	Schönenwerd (SO)	Bahnhofstrasse 11 – 47
5012	Schönenwerd (SO)	Baumstrasse 22
5012	Schönenwerd (SO)	Gösgerstrasse 13 – 15
5012	Schönenwerd (SO)	Gösgerstrasse 18 – 24
5012	Schönenwerd (SO)	Parkstrasse 10 – 20
5012	Schönenwerd (SO)	Parkstrasse 43
4500	Soleure (SO)	Gerbergasse 2
4500	Soleure (SO)	Wildbachstrasse 12, 14
9000	St-Gall (SG)	Axensteinstrasse 7
9008	St-Gall (SG)	Langgasse 41 + 43
9000	St-Gall (SG)	Linsebühlstrasse 94
5034	Suhr (AG)	Hasenweg 5 / 7
3661	Uetendorf (BE)	Fliederweg 10 / 12
8606	Werrikon (ZH)	Stäpfetlistrasse 3 / 5 / 7 / 9
5610	Wohlen (AG)	Hofmattenweg
3033	Wohlen b. Bern (BE)	Hauptstrasse 6
5079	Zeihen (AG)	Bahnhofstrasse 20
5079	Zeihen (AG)	Römerweg 4, 6, 8, 10
4800	Zofingen (AG)	Vordere Hauptgasse 96
4528	Zuchwil (SO)	Brunnackerweg 17 / 19
8047	Zurich (ZH)	Albisriederstrasse 258
8003	Zurich (ZH)	Badenerstrasse 363
8047	Zurich (ZH)	Freilagerstrasse 5 / 9 / 11 / 19

8004	Zurich (ZH)	Morgartenstrasse 12
8004	Zurich (ZH)	Sihlfeldstrasse 97
8046	Zurich (ZH)	Wehntalerstrasse 457
8909	Zwillikon (ZH)	Alte Affolterstrasse 1
8909	Zwillikon (ZH)	Alte Affolterstrasse 2 – 6

A la date de clôture du bilan, la valeur d'assurance incendie des immeubles se montait à CHF 620 mio. (CHF 598 mio.).

#### Valeur vénale des immeubles

Toutes les estimations immobilières sont en principes effectuées conformément aux International Valuation Standards (IVS) ou aux Swiss Valuation Standards (SVS). La valeur vénale actuelle des immeubles est déterminée dans le cadre d'expertises externes sur la base des produits attendus (méthode DCF), compte tenu d'un taux de capitalisation ou d'escompte en adéquation avec le risque. Le rendement brut théorique du portefeuille se monte à environ 5.0% (5.1%). Après déduction des frais, le rendement théorique net atteint 3.7% (4.1%). Les valeurs vénales des immeubles calculées le 30.09.2018 totalisent CHF 744.5 mio. (CHF 701.7 mio.).

Les taux de capitalisation bruts se situent dans une fourchette comprise entre 3.0% et 8.6% (3.0% et 7.7%) pour les immeubles d'habitation et les objets à affectation mixte et entre 3.9% et 9.4% (4.0% et 9.4%) pour les immeubles à usage commercial. Les objets destinés à être développés ne sont pas pris en compte selon cette approche.

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

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

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

NPA	Localité	Adresse	Projet	Période	Engagements ouverts
8134	Adliswil (ZH)	Soodring 25 / Sihlstr.	Plan directeur	2018	CHF 0.1 mio.
4052	Bâle (BS)	Hardstrasse 43	Demande de permis de construction	2018 – 2021	CHF 24.0 mio.
3004	Berne (BE)	Reichenbachstr. 120	Coûts de construction projetés	2018 – 2019	CHF 6.5 mio.
8590	Romanshorn (TG)	Romishof	Coûts de construction projetés	2018	CHF 4.8 mio.
4914	Roggwil (BE)	St. Urbanstrasse	Contrat d'ET	2018	CHF 0.3 mio.
9400	Rorschach (SG)	Signalstrasse 7a	Rénovation intérieure	2018	CHF 0.2 mio.
8952	Schlieren (ZH)	Badenerstrasse	Permis de construire	2018 - 2021	CHF 40.0 mio.
8047	Zurich (ZH)	Freilagerstr. 5/9/11/19	Analyse du terrain	2018 – 2019	CHF 0.1 mio.
<b>Total</b>					<b>CHF 76.0 mio.</b>

#### Immeubles grevés d'un droit de superficie

Le projet de construction de la Reichenbachstrasse 120 à Berne (BE), espaces de vie sans barrières architecturales pour les personnes en situation de handicap physique, est construit en droit de superficie. Le contrat de superficie a été conclu pour une longue durée et toutes les clauses sont conformes aux conditions habituelles dans la branche.

#### Prêts activés

Le prêt activé d'un montant de CHF 851'673 (CHF 907'513) représente deux aménagements de locataires préfinancés à la Feldstrasse 20 – 34 à Regensdorf (ZH). Les deux prêts d'une durée résiduelle de respectivement 4 et 16 ans sont rémunérés et font l'objet d'amortissements réguliers.

#### III ENGAGEMENTS À COURT TERME ENVERS DES TIERS

Les engagements à court terme à hauteur de CHF 3'328'985 (CHF 4'858'829) se composent des acomptes pour frais accessoires non encore décomptés de CHF 3'077'950 (CHF 3'987'542) ainsi que de factures de fournisseurs ouvertes et d'autres engagements d'un montant total de CHF 251'035 (CHF 871'287).

#### IV PASSIFS TRANSITOIRES

Les passifs transitoires d'un total CHF 1'501'863 (CHF 1'403'740) englobent les loyers de CHF 1'131'602 (CHF 1'127'754) payés à l'avance à la date de clôture du bilan, des écritures de redressement de CHF 125'325 (CHF 136'334) ainsi que les frais transitoires de CHF 244'936 (CHF 139'652) relatifs à l'entretien et au remplacement de compteurs de chaleur, de citernes et de chauffe-eau.

#### V PROVISIONS

La provision de CHF 150'000 (CHF 150'000) portée en compte correspond à un paiement effectué après coup par le vendeur pour un immeuble acheté dans le cadre d'une procédure de déclaration et pour lequel les documents relatifs à la perception de la TVA n'avaient pas

été fournis dans leur intégralité à l'acquéreur. En vertu d'une convention écrite, la question est définitivement réglée avec ce versement. La provision couvre le montant qui sera vraisemblablement dû.

## **VI IMPÔTS LATENTS SUR LES GAINS IMMOBILIERS**

A la date de clôture du bilan, les impôts latents sur les gains immobiliers se montaient à CHF 11'185'575 (CHF 9'985'255). La charge fiscale latente a été calculée de manière forfaitaire pour chaque immeuble sur la base de la législation fiscale cantonale, resp. du taux d'imposition moyen applicable. Le calcul se fonde sur la plus-value en capital non réalisée, correspondant à la différence entre la valeur vénale et le coût d'acquisition. Les immeubles dont le prix s'est déprécié n'ont pas été pris en compte lors du calcul des impôts latents. La durée de détention future a été fixée uniformément à 40 ans, alors qu'une durée de détention d'un à deux ans est prise en compte pour les objets activement offerts à la vente sur le marché.

## **VII PARTS EN CIRCULATION**

Durant l'exercice sous revue, 307'928 (705'770) nouvelles parts représentant un montant de CHF 44.8 mio. (CHF 100.4 mio.) ont été émises; sur ce montant, CHF 27'310 (CHF 1.8 mio.) ont été comptabilisés dans les produits courus. Comme l'exercice précédent, aucune part n'a été rachetée. A la date de clôture du bilan, les engagements de capital des investisseurs totalisaient CHF 679.7 mio. (CHF 640.4 mio.), dont CHF 1.5 mio. (CHF 7 mio.) n'avaient pas encore été appelés.

## **Compte de résultat du groupe de placements SUISSECORE Plus**

### **VIII PRODUIT NET DES LOYERS**

Le produit net des loyers est passé de CHF 4'586'142 à CHF 35'028'709 d'un exercice à l'autre. Outre les créances de loyer amorties définitivement, les pertes sur débiteurs de CHF 318'196 (CHF 77'620) comprennent l'augmentation de CHF 180'700 (diminution de CHF 53'000 en 2017) du ducroire. Le correctif de valeur sur les créances concerne les loyers supérieurs à CHF 5'000 dus depuis plus de 90 jours ainsi qu'un correctif de valeur forfaitaire de 15% pour les autres créances ouvertes. Le taux de pertes sur loyer s'élève à 9.6% (5.4%), ce qui correspond à un montant de CHF 3'674'958 (CHF 1'703'102) en chiffres absolus. Pour les objets en première location et les projets de restructuration, le taux de pertes sur loyers s'élève à 4.5% (5.4%).

### **IX ENTRETIEN DES IMMEUBLES**

Durant l'exercice sous revue, un montant de CHF 3'686'911 (CHF 3'200'213) correspondant à 9.7% (10.1%) du produit théorique des loyers a été consacré à l'entretien des immeubles. Il s'agit majoritairement de travaux réalisés lors de changements de locataires. Des rénovations de toitures ont en outre été effectuées afin de préserver la substance des bâtiments. De même, plusieurs installations de chauffage ont été remplacées ou modernisées.

### **X CHARGES D'EXPLOITATION**

Les charges d'exploitation des immeubles totalisent CHF 3'809'278 (CHF 2'190'787), ce qui correspond à 10% (6.9%) du produit théorique des loyers. Cette progression s'explique principalement par l'imputation de décomptes de chauffage et de frais accessoires en suspens qui n'ont pu être traités que durant l'exercice actuel en raison des nombreuses acquisitions effectués à la fin de l'exercice écoulé. Avec l'augmentation du nombre de surfaces vacantes, une part plus importante de frais de chauffage et de frais accessoires doit par ailleurs être prise en charge par la propriétaire.

### **XI AUTRES PRODUITS**

Les autres produits de CHF 311'127 ont diminué par rapport à l'exercice précédent (CHF 531'517). Les appels de capitaux moins importants effectués durant la période sous revue en comparaison avec la période antérieure ont entraîné une diminution du montant des commissions d'émission.

### **XII FRAIS ADMINISTRATIFS**

Durant la période sous revue, les frais administratifs ont augmenté de CHF 119'378 à CHF 3'344'830.

Les honoraires facturés pour la direction et la gestion des investissements (gestion de portefeuille) s'élèvent à CHF 2'622'636 (CHF 2'472'340). Sur ce montant, CHF 2'441'836 (CHF 2'086'820) concernent la gestion de l'entreprise et les prestations de gestion et CHF 180'800 (CHF 385'520), les prestations en lien avec la recherche de fonds ainsi que les commissions de distribution (art. 3 du règlement relatif aux commissions et frais). Les honoraires pour la direction et la gestion des investissements se montent à 0.06%, respectivement à 0.26% de la valeur vénale des constructions achevées. Des honoraires de CHF 907'652 (CHF 1'218'909) ont en outre été facturés pour des prestations en lien avec les objets telles que la gérance technique, la maintenance, les contrôles de due diligence et la représentation des maîtres d'ouvrage – ces montants ont été imputés à la comptabilité immobilière en tant que frais de gestion ou attribués directement aux divers immeubles et projets de construction en tant qu'impenses utiles.

Les autres frais administratifs de CHF 545'953 se composent pour l'essentiel des bonifications au compte d'exploitation de CHF 175'000 (CHF 140'000), des frais de comptabilité et des frais administratifs généraux de CHF 148'002 (CHF 242'466), d'une réduction de CHF 131'131 (CHF 132'604) de l'impôt préalable ainsi que des droits de garde de CHF 82'733 (CHF 90'394).

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

#### **XIII PLUS-VALUES EN CAPITAL RÉALISÉES**

Comme aucun objet n'a été vendu durant la période, aucune plus-value en capital n'a été réalisée. L'exercice précédent, trois immeubles avaient été aliénés (CHF 896'137).

#### **XIV PLUS-VALUES EN CAPITAL NON RÉALISÉES**

La plus-value en capital non réalisée de CHF 3'517'952 (CHF 6'987'680) se compose de correctifs de valeur sur le terrain à bâtir et sur les constructions en cours ou achevées, ainsi que de l'ajustement de la provision pour impôts latents sur les gains immobiliers.

La valeur vénale du terrain ainsi que des constructions en cours ou achevées s'inscrit en progression nette de CHF 4'252'885 (CHF 4'102'646), tandis que la provision pour impôts latents sur les gains immobiliers s'est accrue de CHF 734'933 (dissolution CHF 2'885'034).

# RAPPORT ANNUEL DU GROUPE DE PLACEMENTS SUISSESELECT

## VUE D'ENSEMBLE DU GROUPE DE PLACEMENTS SUISSESELECT

<b>CHIFFRES CLÉS</b>	<b>30.09.2018</b>	<b>30.09.2017</b>
Fortune nette en CHF	372'486'696	301'716'089
Nombre de parts en circulation	2'633'987	2'233'626
Valeur d'inventaire d'une part en CHF	141.42	135.08
Distribution par part en CHF <sup>2)</sup>	0	0

<b>RATIOS <sup>1)</sup></b>	<b>30.09.2018</b>	<b>30.09.2017</b>
Taux de pertes sur loyer (hors nouvelles constructions et projets de transformation)	11.35%	11.99%
Taux de pertes sur loyer (perte de revenu)	13.31%	11.99%
Quote-part des fonds étrangers (levier)	5.62%	13.56%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	74.14%	73.61%
Quote-part des charges d'exploitation (TERISA FTP)	0.56%	0.56%
Quote-part des charges d'exploitation (TERISA VNI)	0.61%	0.66%
Rentabilité des fonds propres (ROE)	4.69%	5.02%
Rendement du capital investi (ROIC)	4.64%	4.72%
Rendement sur distribution <sup>2)</sup>	0.00%	0.00%
Quote-part de distribution <sup>2)</sup>	0.00%	0.00%
Rendement du placement	4.69%	5.02%

### EVOLUTION DU RENDEMENT 30.09.

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

### NUMÉRO DE VALEUR

	<b>N° de valeur</b>	<b>ISIN</b>
Groupe de placements SUISSESELECT	18111104	CH0181111045

<sup>1)</sup> Les ratios sont définis dans la fiche d'information n° 1 de la CAFP ([www.CAFP.ch](http://www.CAFP.ch)).

<sup>2)</sup> Capitalisés

## COMPTES ANNUELS DU GROUPE DE PLACEMENTS SUISESELECT

COMPTE DE RÉSULTAT	Remarque <sup>3)</sup>	30.09.2018 en CHF	30.09.2017 en CHF
<b>ACTIF</b>			
Actif circulant			
Liquidités		787'197	7'521'427
Créances à court terme sur des tiers	I	1'759'725	2'291'093
Stocks / réserves de mazout		158'692	613'919
Stocks / réserves de mazout		181'234	173'859
Actif transitoire		43'682	33'083
Total de l'actif circulant		2'930'530	10'633'381
Immobilisations	II		
Terrain (objets à démolir inclus)		0	0
Constructions en cours (y c. terrain)		42'950'766	25'454'364
Constructions achevées (y c. terrain)		355'977'000	318'020'000
Total des immobilisations		398'927'766	343'474'364
<b>FORTUNE TOTALE</b>		<b>401'858'296</b>	<b>354'107'745</b>
<b>PASSIF</b>			
Fonds étrangers			
Engagements à court terme envers des tiers	III	3'039'212	1'848'103
Engagements à court terme envers le compte d'exploitation	IV	675'890	1'125'141
Passifs transitoires	V	22'437'500	42'000'000
Dettes hypothécaires à long terme		0	4'587'500
Provisions	VI	150'000	150'000
Impôts latents sur les gains immobiliers	VII	3'068'998	2'680'912
Total des fonds étrangers		29'371'600	52'391'656
<b>FORTUNE NETTE</b>		<b>372'486'696</b>	<b>301'716'089</b>
<b>PARTS EN CIRCULATION</b>			
	VIII		
Nombre de parts en circulation au début de la période		2'233'626	1'955'197
Variation durant la période		400'361	278'429
Nombre de parts en circulation au terme de la période		2'633'987	2'233'626
Valeur en capital d'une part		135.82	129.33
Produit net par part durant la période		5.60	5.75
<b>VALEUR D'INVENTAIRE D'UNE PART AVANT DISTRIBUTION</b>		<b>141.42</b>	<b>135.08</b>
Distribution		0	0
<b>VALEUR D'INVENTAIRE D'UNE PART APRÈS DISTRIBUTION</b>		<b>141.42</b>	<b>135.08</b>
Nombre de parts dénoncées à la date de clôture du bilan		97'752	97'752
<b>VARIATION DE LA FORTUNE NETTE</b>			
Fortune nette au début de l'exercice		301'716'089	251'474'227
Souscriptions		54'084'786	35'809'848
Rachats		0	0
Distributions		0	0
Résultat total de l'exercice		16'685'821	14'432'014
Fortune nette au terme de l'exercice		372'486'696	301'716'089

<sup>3)</sup> Voir l'annexe aux comptes annuels du groupe de placements SUISESELECT, resp. les principes de comptabilisation et d'évaluation au point 2 de l'annexe aux comptes annuels.

**COMPTES ANNUELS  
DU GROUPE DE PLACEMENTS SUISSESELECT**

<b>COMPTE DE RÉSULTAT</b>	<b>Remarque <sup>1)</sup></b>	<b>01.10.2017 – 30.09.2018</b>	<b>01.10.2016 – 30.09.2017</b>
		en CHF	en CHF
Produit théorique des loyers		24'708'401	22'496'889
. /. Manque à gagner sur surfaces vacantes		-2'562'449	- 2'396'871
. /. Pertes sur encaissement de loyer et créances de frais accessoires		-725'245	- 301'562
Autres produits des immeubles		334'609	251'075
Produit net des loyers	IX	21'755'316	20'049'531
Maintenance		1'458'705	1'459'285
Rénovation		1'198'067	1'403'501
Entretien des immeubles	X	2'656'772	2'862'786
Frais de chauffage, frais accessoires et charges non imputables		427'762	441'328
Frais de chauffage et frais accessoires des surfaces vacantes		526'431	192'134
Assurances		255'592	233'277
Honoraires de gérance		692'719	659'643
Frais de location et d'annonces		78'871	331'548
Impôts et taxes		113'073	104'567
Autres charges opérationnelles		122'330	114'396
Charges d'exploitation	XI	2'216'778	2'076'893
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>16'881'766</b>	<b>15'109'852</b>
Intérêts actifs		0	0
Autres recettes		270'239	180'801
Autres produits		270'239	180'801
Intérêts hypothécaires		303'463	907'131
Autres intérêts passifs		63'370	196
Rentes des droits de superficie		583'957	580'892
Frais de financement		950'790	1'488'219
Honoraires de la direction (y c. recherche de fonds)		1'330'544	1'028'724
Frais d'estimation et de révision		57'991	59'065
Autres frais d'exploitation		247'374	267'180
Frais administratifs	XII	1'635'909	1'354'969
Rachat de produits courus lors de l'émission de parts		192'475	399'808
Versement de produits courus lors du rachat de parts		0	0
Produit résultant de mutations de parts		192'475	399'808
<b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>		<b>14'757'781</b>	<b>12'847'273</b>
<b>RÉSULTAT RÉALISÉ</b>		<b>14'757'781</b>	<b>12'847'273</b>
Variation de valeur des constructions en cours (y c. terrain)		100'000	0
Variation de valeur des constructions achevées (y c. terrain)		2'216'126	1'712'315
Variation des impôts latents		-388'086	- 127'574
Moins-values en capital non réalisées	XIII	1'928'040	1'584'741
<b>RÉSULTAT TOTAL DE L'EXERCICE</b>		<b>16'685'821</b>	<b>14'432'014</b>

<sup>4)</sup> Voir l'annexe aux comptes annuels du groupe de placements SUISSESELECT, resp. les principes de comptabilisation et d'évaluation au point 2 de l'annexe aux comptes annuels.

## ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DU GROUPE DE PLACEMENTS SUISSESELECT

### Compte de fortune du groupe de placements SUISSESELECT

#### I CRÉANCES À COURT TERME SUR DES TIERS

Les créances à court terme d'un montant de CHF 1'759'725 (CHF 2'291'093) se composent des frais de chauffage et des frais accessoires payés de CHF 1'587'338 (CHF 2'096'202), des créances de loyer ouvertes de CHF 149'584 (CHF 57'571) ainsi que d'autres créances d'un montant de CHF 22'803 (CHF 137'320).

#### II IMMOBILISATIONS

##### Immeubles et terrains achetés durant l'exercice

NPA	Localité	Adresse
5405	Dättwil (AG)	Täferstrasse 2
3716	Kandergrund (BE)	Zrydsbrügg 2e
6600	Locarno (TI)	Via Serafino Balestra 11 (projet de construction)
9500	Wil (SG)	Toggenburgerstrasse 156

##### Immeubles vendus durant la période

Aucun immeuble n'a été vendu durant la période.

##### Constructions en cours (y c. terrain)

NPA	Localité	Adresse
8910	Affoltern a. A. (ZH)	Industriestrasse 5
6600	Locarno (TI)	Via Serafino Balestra 11

##### Constructions achevées (terrain inclus)

NPA	Localité	Adresse
4057	Bâle (BS)	Schäferweg 16 / 18 / 20
3013	Berne (BE)	Birkenweg 61
2502	Bienne (BE)	Bahnhofstrasse 34
4127	Birsfelden (BL)	Rührbergstrasse 15 – 17
3400	Burgdorf (BE)	Alpina-Areal
5405	Dättwil (AG)	Täferstrasse 2
8953	Dietikon (ZH)	Lerzenstrasse 12
8600	Dübendorf (ZH)	Zürichstrasse 127 – 131 / Auenstrasse 2 – 10
4657	Dulliken (SO)	Bodenackerstrasse 69
4657	Dulliken (SO)	Bodenackerstrasse 79
8152	Glattbrugg (ZH)	Eichstrasse 44 / 48 / 50
6331	Hünenberg (AG)	Bösch 41
3303	Jegenstorf (BE)	Solothurnstrasse 24/26
3716	Kandergrund (BE)	Zrydsbrügg 2e
5314	Kleindöttingen (AG)	Gewerbestrasse 115
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 68 a
2557	Studen (BE)	Industriestrasse 7
8604	Volketswil (ZH)	Sandbühlstrasse 2
8620	Wetzikon (ZH)	Hofstrasse 87
9500	Wil (SG)	Flawilerstrasse 31
9500	Wil (SG)	Toggenburgerstrasse 156
8050	Zurich (ZH)	Siewerdstrasse 65 / 65a / 69 / 71

A la date de référence, la valeur d'assurance des bâtiments s'élevait à CHF 400 mio. (CHF 382 mio.).

### Valeur vénale des immeubles

Toutes les estimations immobilières sont en principes effectuées conformément aux International Valuation Standards (IVS) ou aux Swiss Valuation Standards (SVS). La valeur vénale actuelle des immeubles est déterminée dans le cadre d'expertises externes sur la base des produits attendus (méthode DCF), compte tenu d'un taux de capitalisation ou d'escompte en adéquation avec le risque. Le rendement annuel brut théorique du portefeuille se monte à environ 7.1% (7.4%). Après déduction des frais, le rendement théorique net se situe vers 5.1% (5.2%). Les valeurs vénales des immeubles calculées le 30.09.2018 totalisent CHF 356 mio. (CHF 318 mio.). Les taux de capitalisation bruts oscillent dans une fourchette comprise entre 4.1% et 14.9% (4.1% et 16.2%).

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

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

NPA	Localité	Adresse	Projet	Période	Engagements ouverts
8910	Affoltern a. A. (ZH)	Industriestrasse 5	Coûts de construction projetés	2018	CHF 5.6 mio.
3400	Burgdorf (BE)	Ancienne usine Alpina	Agrandissement	2018	CHF 0.1 mio.
8600	Dübendorf (ZH)	Stettbacherhof	Aménagements de locataires, etc.	2018	CHF 0.3 mio.
6600	Locarno (TI)	Via Serafino Balestra 11	Coûts de construction projetés	2018 - 2019	CHF 1.2 mio.
<b>Total</b>				<b>CHF</b>	<b>7.2 mio.</b>

### Immeubles grevés d'un droit de superficie

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

### III ENGAGEMENTS À COURT TERME ENVERS DES TIERS

Les engagements à court terme à hauteur de CHF 3'039'212 (CHF 1'848'103) se composent des acomptes pour frais accessoires non encore décomptés de CHF 1'724'041 (CHF 1'826'880) et de factures de fournisseurs ouvertes d'un montant de CHF 1'315'171 (CHF 21'223).

### IV PASSIFS TRANSITOIRES

Les passifs transitoires d'un total CHF 675'890 (CHF 1'125'141) englobent les loyers de CHF 461'186 (CHF 821'175) payés à l'avance à la date de clôture du bilan, des écritures de redressement de CHF 140'496 (CHF 244'318) ainsi que les frais transitoires de CHF 74'208 (CHF 59'648) relatifs à l'entretien et au remplacement de compteurs de chaleur, de citernes et de chauffe-eau.

### V DETTES HYPOTHÉCAIRES À COURT TERME

Les dettes hypothécaires à court terme de CHF 22.4 mio. (CHF 42 mio.) se composent d'une hypothèque Libor/indexée sur le marché monétaire de CHF 18 mio. résiliable moyennant un préavis d'une semaine, accordée par la Banque J. Safra Sarasin SA et d'une hypothèque à taux fixe échéant le 29 mars 2019 d'UBS SA à hauteur de CHF 4'437'500 (en 2017, CHF 4'587'500 dans le poste Hypothèques à long terme). L'hypothèque auprès d'UBS SA est rémunérée au taux de 2.84% et celle auprès de la Banque J. Safra Sarasin SA au taux de 0.75%. L'hypothèque de CHF 42 mio. contractée auprès de Credit Suisse Fondation de placement a été intégralement amortie.

### VI PROVISIONS

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

### VII IMPÔTS LATENTS SUR LES GAINS IMMOBILIERS

A la date de clôture du bilan, les impôts latents sur les gains immobiliers se montaient à CHF 3'068'998 (CHF 2'680'912). La charge fiscale latente a été calculée de manière forfaitaire pour chaque immeuble sur la base de la législation fiscale cantonale, resp. du taux d'imposition moyen applicable. Le calcul se fonde sur la plus-value en capital non réalisée, correspondant à la différence entre la valeur vénale et le coût d'acquisition. Les immeubles dont le prix s'est déprécié n'ont pas été pris en compte lors du calcul des impôts latents. La durée de détention future a été fixée uniformément à 40 ans, alors qu'une durée de détention d'un à deux ans est prise en compte pour les objets activement offerts à la vente sur le marché.

### VIII PARTS EN CIRCULATION

Durant l'exercice sous revue, 400'361 (278'429) nouvelles parts représentant un montant de CHF 54.3 mio. (CHF 36.2 mio.) ont été émises; sur ce montant, CHF 0.2 mio. (CHF 0.4 mio.) ont été comptabilisés dans les produits courus. Comme l'exercice précédent, aucune part n'a

été rachetée. A la date de clôture du bilan, les engagements de capital des investisseurs totalisaient CHF 298.9 mio. (CHF 276.9 mio.), dont CHF 1 mio. (CHF 33.3 mio.) n'avaient pas encore été appelés.

#### **Compte de résultat du groupe de placements SUISSESELECT**

##### **IX PRODUIT NET DES LOYERS**

Le produit net des loyers est passé de CHF 1'705'785 à CHF 21'755'316 d'un exercice à l'autre. Outre les créances de loyer amorties définitivement, les pertes sur débiteurs de CHF 725'245 (CHF 301'562) comprennent l'augmentation de CHF 29'400 (dissolution de CHF 6'800 en 2017) du ducroire. Le correctif de valeur sur les créances concerne les loyers supérieurs à CHF 5'000 dus depuis plus de 90 jours ainsi qu'un correctif de valeur forfaitaire de 15% pour les autres créances ouvertes. Le taux de pertes sur loyer s'élève à 13.3% (12%), ce qui correspond à un montant de CHF 3'287'694 (CHF 2'698'433) en chiffres absolus. Le taux de pertes sur loyers auprès des objets en première location et des projets de restructuration s'élève à 11.4% (12%).

##### **X ENTRETIEN DES IMMEUBLES**

Durant l'exercice sous revue, un montant de CHF 2'656'772 (CHF 2'862'786) correspondant à 10.8% (12.7%) du produit théorique des loyers a été affecté à l'entretien des immeubles. Il s'agit majoritairement de travaux réalisés lors de changements de locataires. Une rénovation d'un toit plat a en outre été effectuée afin de préserver la substance des bâtiments. De même, plusieurs ascenseurs et installations de chauffage ont été remplacés ou modernisés.

##### **XI CHARGES D'EXPLOITATION**

Les charges d'exploitation des immeubles totalisent CHF 2'216'778 (CHF 2'076'893), ce qui correspond à 8.9% (9.2%) du produit théorique des loyers.

##### **XII FRAIS ADMINISTRATIFS**

Durant la période sous revue, les frais administratifs ont augmenté de CHF 280'940 à CHF 1'635'909, principalement en raison du volume plus important des placements.

Les honoraires facturés pour la direction et la gestion des investissements (gestion de portefeuille) s'élèvent à CHF 1'330'544 (CHF 1'028'724). Sur ce montant, CHF 1'117'344 (CHF 863'044) concernent la gestion de l'entreprise et les prestations de gestion et CHF 213'200 (CHF 165'680) les prestations en lien avec la recherche de fonds ainsi que les commissions de distribution (art. 3 du règlement relatif aux commissions et frais). Les honoraires pour la direction et la gestion des investissements se montent à 0.06%, respectivement à 0.26% de la valeur vénale des constructions achevées. Des honoraires de CHF 1'004'030 (CHF 1'390'324) ont en outre été facturés pour des prestations en lien avec les objets telles que la gestion technique, la maintenance, les contrôles de due diligence et la représentation des maîtres d'ouvrage – ces montants ont été imputés à la comptabilité immobilière en tant que frais de gestion ou attribués directement aux divers immeubles et projets de construction en tant qu'impenses utiles.

Les autres frais administratifs de CHF 247'374 se composent pour l'essentiel des bonifications au compte d'exploitation de CHF 75'000 (CHF 60'000), des frais de comptabilité et des frais administratifs généraux de CHF 67'750 (CHF 100'169), d'une réduction de CHF 60'015 (CHF 55'405) de l'impôt préalable ainsi que des droits de garde de CHF 35'289 (CHF 42'218).

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

##### **XIII PLUS-VALUES EN CAPITAL NON RÉALISÉES**

La plus-value en capital non réalisée de CHF 1'928'040 (CHF 1'584'741) se compose de correctifs de valeur sur les constructions en cours ou achevées, ainsi que de l'ajustement de la provision pour impôts latents sur les gains immobiliers. La valeur vénale du terrain ainsi que des constructions en cours ou achevées a connu une augmentation nette de CHF 2'316'126 (CHF 1'712'315), tandis que la provision pour impôts latents sur les gains immobiliers a été augmentée de CHF 388'086 (CHF 127'574).

## COMPTE D'EXPLOITATION

<b>BILAN (FORTUNE DE BASE)</b>	<b>30.09.2018</b>	<b>30.09.2017</b>
	en CHF	en CHF
<b>ACTIF</b>		
Liquidités	52'451	159'390
Créances sur le groupe de placements SUISSECORE Plus	340'277	262'377
Autres créances	0	399'285
Total de l'actif circulant	392'728	821'052
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>392'728</b>	<b>821'052</b>
<b>PASSIF</b>		
Engagements envers des tiers	3'345	26'142
Engagements envers le groupe de placements SUISSESELECT <sup>1)</sup>	158'692	613'919
Autres engagements	26'576	0
Passifs transitoires	43'500	35'000
Total des fonds étrangers	232'113	675'061
Capital de dotation	100'000	100'000
Report de bénéfice	45'991	38'952
Bénéfice net	14'624	7'039
Total du capital de fondation	160'615	145'991
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>392'728</b>	<b>821'052</b>

<b>COMPTE DE RÉSULTAT (FORTUNE DE BASE)</b>	<b>01.10.2017 – 30.09.2018</b>	<b>01.10.2016 – 30.09.2017</b>
	en CHF	en CHF
<b>PRODUIT</b>		
Contributions du groupe de placements SUISSECORE Plus	175'000	140'000
Contributions du groupe de placements SUISSESELECT	75'000	60'000
Autres produits	9'031	5'833
Total des produits	259'031	205'833
<b>CHARGES</b>		
Organes	75'845	69'640
Frais de révision, supervision de la CHS PP, CAFP, ASIP	47'217	50'470
Frais administratifs <sup>2)</sup>	121'271	78'684
Charges d'intérêts	74	0
Total des charges	244'407	198'794
<b>REINGEWINN</b>	<b>14'624</b>	<b>7'039</b>

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

<sup>2)</sup> Comme l'exercice précédent, aucune bonification n'a été versée aux membres du Conseil de fondation pour des prestations de conseil durant la période.

# ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

## 1. ORGANISATION ET PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT

### FORME JURIDIQUE ET BUT

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

### ACTE DE FONDATION ET RÈGLEMENT

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

- Statuts et règlement de fondation (mis en vigueur par l'assemblée des investisseurs du 28.11.2012, approuvés par la CHS PP le 13.12.2012)
- Règlement d'organisation (mis en vigueur par le Conseil de fondation le 14.03.2013, révisé le 22.08.2017)
- Règlement relatif aux commissions et frais (mis en vigueur par le Conseil de fondation le 14.03.2013, révisé le 04.04.2017)
- Directives de placement du groupe de 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 12.09.2017)

### ASSEMBLÉE DES INVESTISSEURS

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

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

### CONSEIL DE FONDATION

Se fondant sur l'art. 9 des statuts, le Conseil de fondation se constitue lui-même. Il assume toutes les tâches qui ne sont pas expressément réservées à l'assemblée des investisseurs en vertu de la loi et des dispositions statutaires et veille notamment à mettre en place une organisation opérationnelle appropriée. Il édicte en outre les règlements spéciaux nécessaires, en particulier le règlement d'organisation et les directives de placement. Des informations détaillées sur les membres du Conseil de fondation sont disponibles sous [www.ecoreal.ch](http://www.ecoreal.ch).

#### Membres

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

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

**Riccardo Wahlenmayer**, lic. iur.

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

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

#### COMMISSIONS DE PLACEMENT

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

Un mandat écrit a été attribué aux membres des commissions de placement.

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

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

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

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

**Yonas Mulugeta**, MRICS, CEO Colliers International Zurich SA

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

## **DIRECTION ET RECHERCHE DE FONDS**

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

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

## **COMPTABILITÉ**

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

## **Gestion de la fortune de placement (gestion de portefeuille)**

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

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

## **Autres tâches administratives et de gérance**

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

## **ORGANE DE RÉVISION**

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

## **EXPERTS CHARGÉS DES ESTIMATIONS**

Wüest & Partner AG, Zurich

Ri Immo AG, Volketswil

CBRE (Zurich) AG, Zurich

B&O Immo GmbH, Pfäffikon SZ

## **BANQUE DÉPOSITAIRE**

Banque J. Safra Sarasin SA, Zurich

## **GOUVERNANCE DE FONDS**

### **Compliance**

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

En 2016, le Conseil de fondation a désigné Nhan Ly, BEVECO SA, en qualité d'agent de conformité. Cette dernière est directement subordonnée au Conseil de fondation pour cette activité et responsable vis-à-vis de cet organe.

### **Code de déontologie**

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

### **Gestion du risque/système de contrôle interne**

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

### **Best Board Practice**

Le Conseil de fondation respecte les critères du label «Best Board Practice» 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 effec-

tuées afin de garantir la systématique et la qualité des fonctions normatives, stratégiques, financières, de gestion du personnel, de direction et de communication. En complément à ces appréciations, les réflexions annuelles menées par le Conseil de fondation dans le cadre d'une autoévaluation constituent un élément important de la surveillance et du développement permanents de la fondation.

#### **AUTRES INFORMATIONS**

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

## **2. PRINCIPES DE COMPTABILISATION ET D'ÉVALUATION**

#### **COMPTABILITÉ ET REDDITION DES COMPTES**

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

#### **ESTIMATION**

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

#### **STRUCTURE**

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

#### **PLACEMENTS**

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

#### **IMPÔTS**

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

#### **DETTES HYPOTHÉCAIRES**

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

#### **AUTRES INFORMATIONS**

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

## **3. AUTRES INFORMATIONS**

#### **RÉTROCESSIONS, COMMISSIONS DE VENTE ET DE CONSEIL**

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

#### **COMMISSION D'ÉMISSION ET DE RACHAT DE PARTS**

Se fondant sur l'article 18, ch. I du règlement de fondation, des commissions d'émission et de rachat d'au maximum 5% sont perçues. Pour l'exercice sous revue, le Conseil de fondation a fixé ce taux de commission à 0.5% pour ses groupes de placements. Les frais liés à la recherche de fonds sont couverts par le produit des commissions. La commission de rachat se monte actuellement à 1.0%.

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

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

En vertu de l'art. 27, al. 4 OFP, la valeur vénale d'un objet en portefeuille ne doit pas représenter plus de 15% de la fortune du groupe de placements. Au sein du groupe de placements SUISSSESELECT, l'immeuble de la Zürichstrasse 127 – 131 / Auenstrasse 2 – 10 à Dübendorf représentant une valeur vénale de CHF 85.8 mio. (2017 : CHF 85.5 mio.) dépasse actuellement cette limite d'environ 6.3% (2017 : 9.1%). Etant donné que le bien-fonds peut être divisé en plusieurs parties négociables séparément, le Conseil de fondation estime que le cumul de risque est négligeable d'un point de vue économique. Par sa décision du 22 août 2017, il a approuvé un plan de réduction contraignant qui a été soumis à la CHS PP et accepté par cette dernière. Selon ce plan, le dépassement sera éliminé d'ici 2020 grâce à la croissance continue du groupe de placements.

#### **RESPONSABILITÉ SOLIDAIRE ET CAUTIONNEMENT**

Toute responsabilité solidaire ou cautionnement est exclu.

#### **RESTRICTION DE PROPRIÉTÉ / ACTIFS MIS EN GAGE**

**Groupe de placements SUISSCORE Plus** : à la date de clôture du bilan, des cédules hypothécaires d'une valeur totale de CHF 72.7 mio. (CHF 72.7 mio.) étaient mise en gage afin de garantir la ligne de crédit de CHF 70 mio. (CHF 70 mio.) accordée par la Banque J. Safra Sarasin SA aux deux groupes de placements.

**Groupe de placements SUISSSESELECT**: le prêt hypothécaire de CHF 4.4 mio. (CHF 4.6 mio.) accordé par UBS sur l'immeuble de la Solothurnstrasse à Jegenstorf (BE) est garanti par une cédule hypothécaire de CHF 5 mio. déposée en nantissement. A la date de clôture du bilan, des cédules hypothécaires d'une valeur totale de CHF 70 mio. (CHF 70 mio.) étaient mises en gage afin de garantir la ligne de crédit de CHF 30 mio. (CHF 30 mio.) accordée par la Banque J. Safra Sarasin SA aux deux groupes de placements. Sur ce montant, CHF 18 mio. étaient accordé sous la forme d'une hypothèque à court terme indexée sur le marché monétaire.

#### **LITIGES**

La fondation n'est impliquée dans aucun litige.

#### **OPÉRATIONS COMMERCIALES ET TRANSACTIONS PARTICULIÈRES**

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

#### **DÉRIVÉS**

Aucune opération en dérivés n'a été conclue.

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

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

#### **RENONCIATION À DES GARANTIES**

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

## **4. APPORT EN NATURE**

Le 1<sup>er</sup> octobre 2017, une caisse de pension a effectué un apport en nature. Six immeubles ont ainsi été intégrés dans le groupe de placements SUISSCORE Plus et un dans le groupe de placements SUISSSESELECT (prix d'achat brut total de CHF 43'000'000).

Etant donné notre choix de procéder à un transfert sans incidence fiscale, aucun droit de mutation n'a été perçu et les impôts sur les gains immobiliers sont différés.

# RAPPORT DE L'ORGANE DE CONTRÔLE

Zurich, 25 octobre 2018

A l'assemblée des investisseurs

**D'ECOREAL Fondation Suisse de Placement Immobilier**

**8002 Zurich**

## Rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels

En notre qualité d'organe de révision, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joints d'**ECOREAL Fondation Suisse de Placement Immobilier**, comprenant les comptes de fortune et de résultat de la fortune des groupes de placements SUISSECORE Plus et SUISSESELECT, le bilan et le compte de résultat de la fortune de base, les chiffres clés<sup>1)</sup> ainsi que l'annexe pour l'exercice arrêté au 30 septembre 2018.

### Responsabilité du Conseil de fondation

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

### Responsabilité de l'organe de révision

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

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

### Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels de l'exercice arrêté au 30 septembre 2018 sont conformes à la loi suisse, aux statuts et aux règlements.

### Rapport sur d'autres dispositions légales et réglementaires

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

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

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

Nous avons vérifié

- si l'organisation et la gestion étaient conformes aux dispositions légales et réglementaires et s'il existait un contrôle interne adapté à la taille et à la complexité de l'institution;
- si les placements étaient conformes aux dispositions légales, statutaires et réglementaires, ainsi qu'aux directives de placement;

- si les mesures destinées à garantir la loyauté dans l’administration de la fortune avaient été prises et si le respect du devoir de loyauté ainsi que la déclaration des liens d’intérêts étaient suffisamment contrôlés par l’organe suprême;
- si les indications et informations exigées par la loi avaient été communiquées à l’autorité de surveillance;
- si les actes juridiques passés avec des personnes proches qui nous ont été déclarés garantissaient les intérêts de la fondation de placement.

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

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

Nous recommandons d’approuver les comptes annuels présentés.

**MOORE STEPHENS EXPERT (ZURICH) AG**

Claudia Suter  
Expert-réviser agréée  
Réviser responsable

Matthias Krähenbühl  
Expert-réviser agréé

# INFORMATIONS CONCERNANT L'ACTIVITÉ DE PLACEMENT

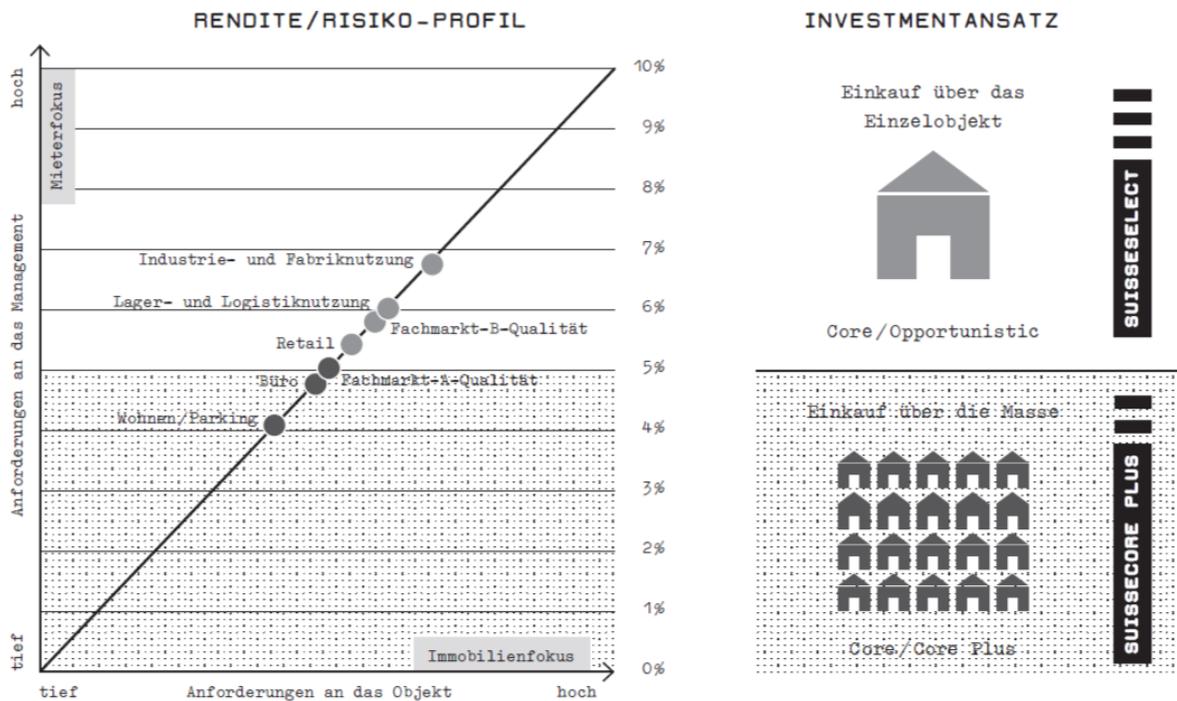
## DIFFÉRENCIATION DES DEUX GROUPES DE PLACEMENTS

La fondation de placement ECOREAL gère deux 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 immeubles d'habitation ainsi que dans un nombre restreint d'objets administratifs et commerciaux, le portefeuille SUISSESELECT détient des objets à affectation spéciale et à usage commercial, comme des surfaces de vente, des entrepôts, des centres logistiques, 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 se compose d'objets «Core» et «Core Plus» et le portefeuille SUISSESELECT d'objets «Core» et «Opportunistic».

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



# GROUPE DE PLACEMENTS SUISSECORE PLUS

## POLITIQUE DE PLACEMENT

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

### Stratégie d'investissement hybride

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

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

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

### Philosophie d'investissement

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

### Chiffres clés

#### Catégorie de placement

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

#### Profil de risque

«Core » et «Core Plus »

#### Structure des locataires

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

#### Profil du portefeuille

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

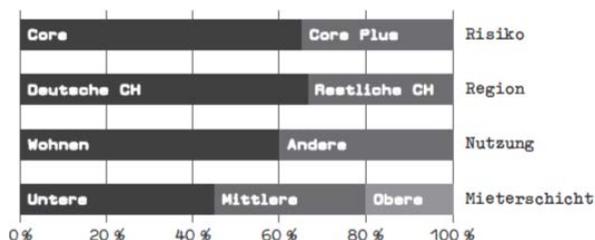
#### Taux de vacance

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

**Volume cible** > CHF 1 milliard

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

#### Répartition des risques



## CERCLE DES INVESTISSEURS

Durant l'exercice sous revue, 88 institutions de prévoyance étaient affiliées au groupe de placements SUISSECORE Plus. Le capital appelé est passé de CHF 633.4 mio. à CHF 678.7 mio. et le capital souscrit de CHF 640.4 mio. à CHF 679.7 mio.

## GESTION ACTIVE DU PORTEFEUILLE ET DES PLACEMENTS

Durant la période sous revue, six immeubles existants situés dans les cantons de Berne, Soleure et Argovie ont été intégrés au portefeuille sous la forme d'un apport en nature d'une grande caisse de pension. Le 1<sup>er</sup> octobre 2018, un objet existant a par ailleurs été acquis en plein centre de la ville de Bâle, conformément au projet stratégique de densification géographique des placements à Bâle.

S'agissant des projets de construction Buechägerte à Roggwil (BE) et Romishof à Romanshorn (TG), l'adaptation du mix d'appartements aux besoins du marché s'est révélée payante; la première location des deux objets est en cours. Malgré la forte concurrence des nombreux autres projets de construction sur les deux sites, plus de 60% des unités ont déjà pu être louées à Roggwil (BE) et cette proportion atteint même 75% à Romanshorn (TG).

Le projet Rossfeld à Berne (BE) qui propose une offre de logements tournée vers l'avenir destinée à des personnes en situation de handicap physique a également été accueilli favorablement par la presse et la première location suscite un vif intérêt. La construction avance conformément au budget et au calendrier et les locataires pourront emménager dans les appartements au printemps 2019.

Le permis de construire pour le projet de développement de la Badenerstrasse à Schlieren (ZH) a été délivré et les travaux en vue de la réalisation de micro-appartements débuteront en janvier 2019. Il en résultera un produit de niche dans le segment de loyers modérés et diverses prestations seront proposées aux habitants. Le permis de construire pour le projet de la Hardstrasse à Basel (BS) devrait être délivré à la fin 2018, aucune opposition n'ayant été faite; ce projet a au contraire été accueilli de toutes parts comme un enrichissement pour le quartier.

A la Signalstrasse à Rorschach (SG), une demande de permis de construire a été déposée pour une nouvelle construction de remplacement comprenant 43 appartements. La mise en œuvre de la stratégie de SUISSECORE Plus permettra de doubler largement la surface louable dans une situation centrale et de proposer une offre de grande qualité.

S'agissant de l'ancienne usine Bally à Schönenwerd (SO), un rôle actif est joué dans la révision du plan de zone local en cours, afin d'harmoniser le développement futur de la réserve de terrain constructible situé dans les zones à bâtir avec la stratégie globale de la commune.

### Vue d'ensemble

Objet	Affectation actuelle	Investment Case Horizon temporel	Chances / Risques
<b>Constructions en cours (y c. terrain) / projets de développement</b>			
4914 Roggwil (BE) St. Urbanstrasse 36 / 36a	Projet de construction	Projet de construction 54 appartements Livraison été 2018	Création de logements dans le segment de prix modéré / absorption des appartements
8590 Romanshorn (TG) Bahnhofstrasse 52 / 52a, Hueber Rebgarten 2 / 4 / 6	Projet de construction	Projet de construction 48 appartements, surfaces commerciales Livraison été 2018	Création de logements dans le segment de prix moyen / absorption des appartements
3004 Bern (BE) Reichenbachstrasse 120	Projet de construction	Projet de construction 45 appartements Début des travaux automne 2017 Livraison printemps 2019	Produit de niche espace de vie sans barrières architecturales / dépassement des coûts de construction, absorption des appartements
8952 Schlieren (ZH) Badenerstrasse	Terrain à bâtir	Projet de construction 173 micro-appartements Permis de construire Début des travaux début 2019	Optimisation de la surface utile principale, appartements avec service dans le segment de prix modéré / dépassement des coûts de construction, absorption des appartements
4052 Basel (BS) Hardstrasse 43	Artisanat / Entrepôts / PP (affectation intermédiaire)	Projet de construction 67 appartements, surfaces commerciales Demande de permis de construire déposée Début des travaux automne 2019	Optimisation de la surface utile principale / dépassement des coûts de construction, procédure d'obtention du permis de construire

9400 Rorschach (SG) Signalstrasse 9	Commerce de détail / Artisanat / Logements (affectation intermédiaire)	Projet de construction 43 appartements, commerce de détail Demande de permis de construire déposée Début des travaux début 2020	Optimisation de la surface utile principale / B dépassement des coûts de construction, oppositions lors de la procédure d'obtention du permis de construire
8047 Zürich (ZH) Freilagerstrasse 5 / 9 / 11 / 19	Logements / Bureaux / Artisanat / Entrepôts / PP (affectation intermédiaire)	Projet de construction 100 appartements Baux résiliés fin 2017 Début des travaux dès 2020	Optimisation de l'affectation et de l'utilisation / coûts d'assainissement du site, absorption
8134 Adliswil (ZH) Soodring 25, Sihltalstr. 58	Terrain à bâtir / PP / Entrepôt (affectation intermédiaire)	Développement d'une usine Affectation mixte Début des travaux dès 2024	Changement de zone, affectation résidentielle / Absorption des appartements, approbation du plan directeur cantonal

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

## PERSPECTIVES

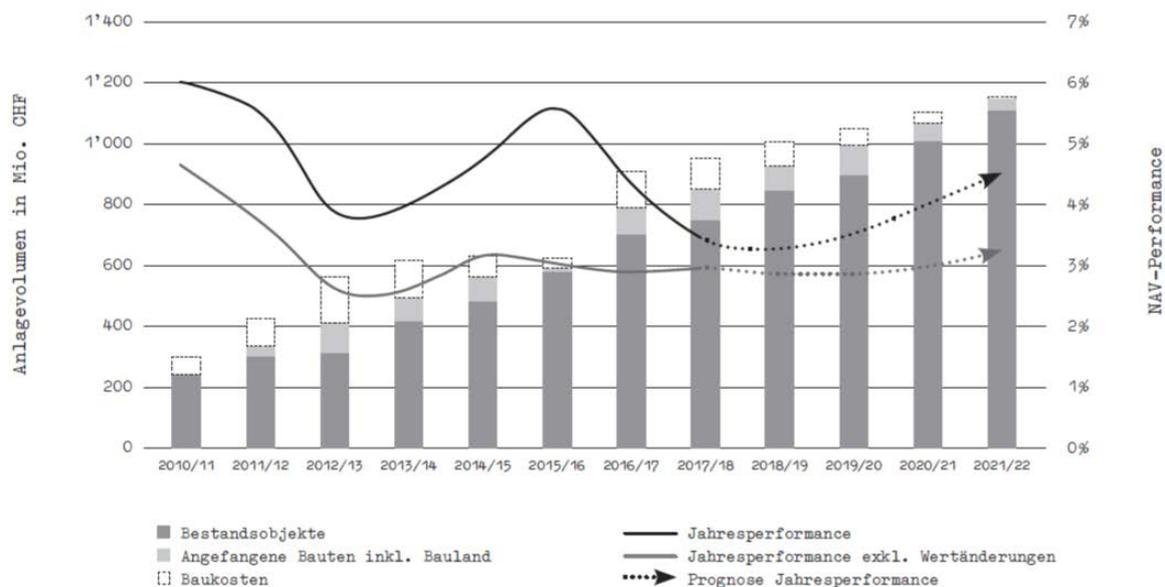
Un poids important est accordé projets de niche dans les projets de développement actuels et futurs. Une stratégie de commercialisation est élaborée dès le départ afin que ces projets se démarquent des produits concurrents. Pour le projet de la Hardstrasse à Bâle (BS), une histoire est par exemple racontée avec une série de petites vidéos en ligne mettant en avant les particularités de l'emplacement, l'architecture et les prestations proposées.

Outre les projets de construction, l'accent est également mis sur la densification géographique des placements et la revalorisation du portefeuille des objets existants. Des stratégies de regroupement sont mises en œuvre dans des emplacements centraux en ville de Berne et de Rorschach afin d'optimiser l'utilisation et d'adapter l'offre aux besoins du marché.

Afin de réduire l'offre excédentaire sur le marché du logement, un nombre croissant de projets de rénovation dont les coûts peuvent être répercutés sur les loyers sont planifiés et exigent des investissements correspondants. Une attention particulière est accordée à l'intensification des relations avec les locataires. Dans ce contexte, la qualité des prestations joue un important rôle de fidélisation.

Une nouvelle épuración du portefeuille est prévue l'exercice prochain, avec des désinvestissements de l'ordre de CHF 5 à 15 mio., le but étant de profiter des bonnes dispositions du marché des investissements immobiliers et du niveau élevé des prix des objets de petite taille.

### Évolution attendue du volume du portefeuille et de la VNI



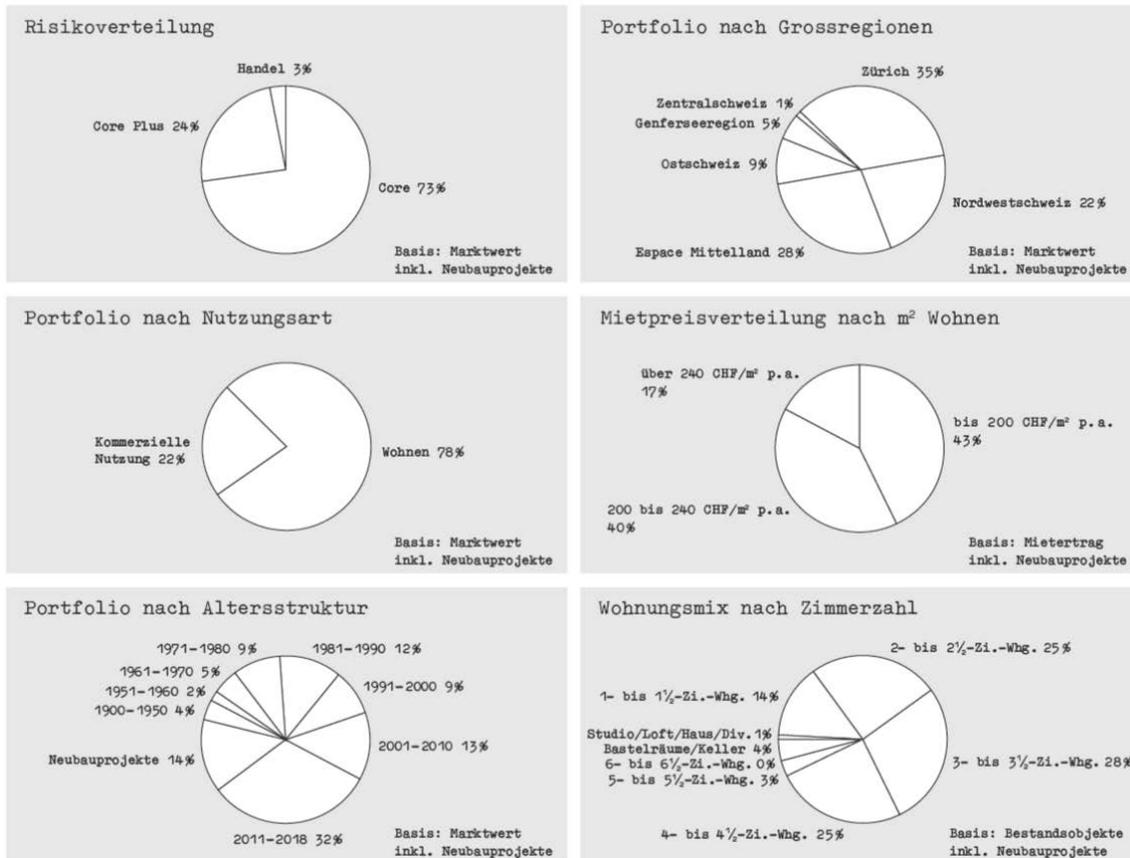
Les prévisions relatives à l'évolution des volumes de placement et des rendements dépendent fortement de l'évolution des taux d'intérêt et sont donc difficiles, en particulier dans le contexte de marché exceptionnel que nous connaissons actuellement. Une nouvelle contraction minimale des rendements est attendue et se reflétera dans des variations de valeur légèrement positives. Actuellement, les projets de développement et la réalisation des projets de construction conduisent à un léger aplatissement de la performance de la VNI. Avec le transfert des premiers projets de construction achevés dans le portefeuille immobilier, une nouvelle phase de consolidation s'amorcera durant l'exercice 2018/2019 et entraînera des variations de valeur positives qui contribueront à améliorer la performance de la VNI. Mis à part la réalisation d'autres projets de construction, la croissance du volume des placements sera alimentée par des acquisitions d'objets existants pour un montant de quelque CHF 50 mio. par an.

# CHIFFRES CLÉS DU GROUPE DE PLACEMENTS SUISSECORE PLUS

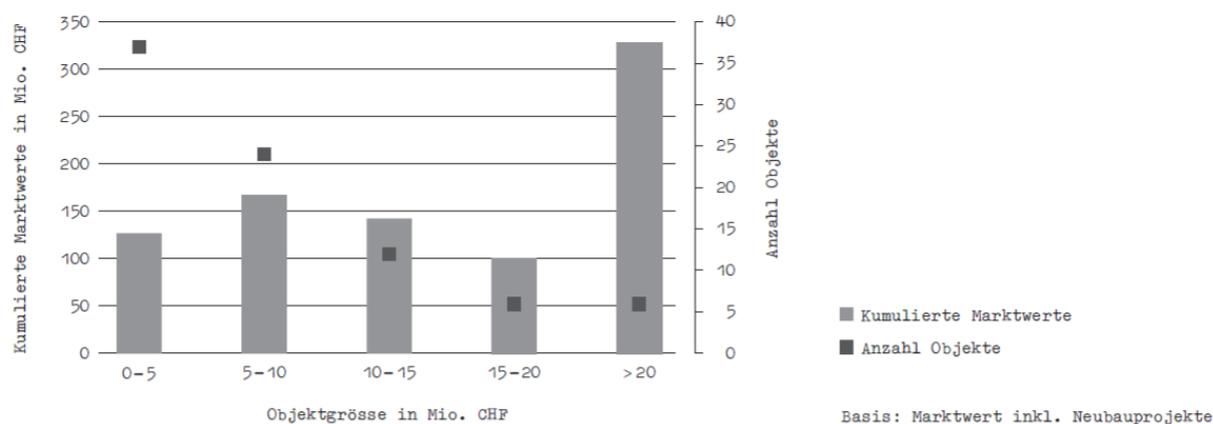
## Répartition géographique



## Structure du portefeuille



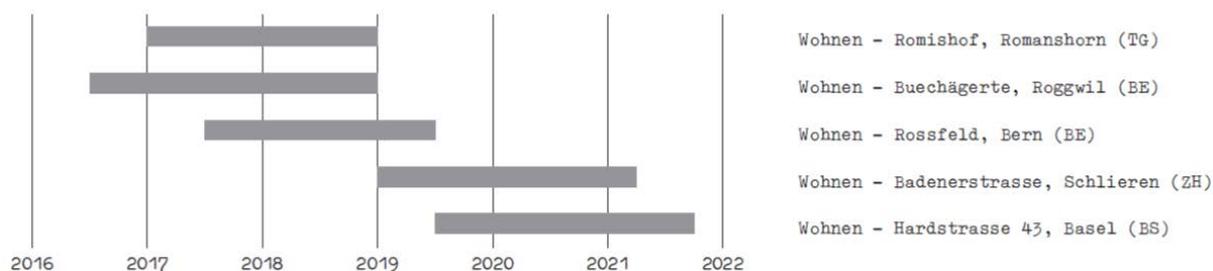
### Composition du portefeuille selon la taille des objets



### Ventilation selon la taille des objets existants et des projets de constructions

	Studio/ Loft/Haus	1-1½- Zi.-Whg.	2-2½- Zi.-Whg.	3-3½- Zi.-Whg.	4-4½- Zi.-Whg.	5-5½- Zi.-Whg.	6-6½- Zi.-Whg.	Bastel- raum/ Keller	Total Whg.	Total Fläche m²
Bestandsobjekte	20	110	335	491	442	56	8	65	1'527	118'995
Neubauprojekte	0	154	128	30	8	0	0	0	320	16'978
<b>Total</b>	<b>20</b>	<b>264</b>	<b>463</b>	<b>521</b>	<b>450</b>	<b>56</b>	<b>8</b>	<b>65</b>	<b>1'847</b>	<b>135'973</b>
Anteil	1%	14%	25%	28%	24%	3%	1%	4%	100%	

### Date d'achèvement des nouvelles constructions et des projets de rénovation



### Rendement brut

Les rendements bruts les plus élevés, resp. les plus faibles calculés pour cinq immeubles oscillent entre 5.9% et 9.4%, resp. entre 3.9% et 4.0% (2017 : entre 6.2% et 9.4%, resp. entre 3.9% et 4.0%).

# PORTEFEUILLE DU 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 (immeubles Select). Les objets sont sélectionnés avec soin afin d'obtenir une stabilité du rendement comparable à celle d'un portefeuille d'immeubles d'habitation. Dans le cadre de la gestion active des placements selon la théorie financière moderne, les investissements sont combinés de façon à obtenir un profil de rendement/risque équilibré.

### Avantages des immeubles commerciaux

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

### Philosophie d'investissement

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

### Chiffres clés

#### Classe d'actifs

Immeubles commerciaux et spéciaux.

#### Profil de risque

Hybride : «Core» et «Opportunistic»

#### Structure des locataires

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

#### Profil des immeubles

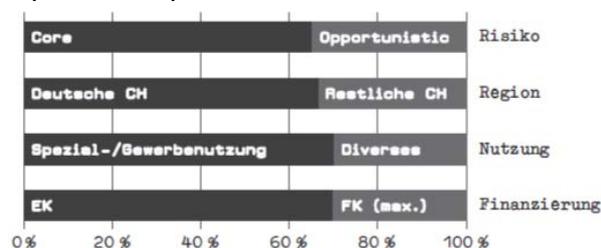
Immeubles commerciaux et spéciaux

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

**Volume visé** > CHF 0.65 milliard

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

#### Répartition du risque



## CERCLE DES INVESTISSEURS

Durant la période sous revue, 66 institutions de prévoyance étaient affiliées au groupe de placements SUISESELECT. Le capital appelé est passé de CHF 243.7 mio. à CHF 297.9 mio. et le capital souscrit de CHF 276.9 mio. à CHF 298.9 mio.

## GESTION ACTIVE DU PORTEFEUILLE ET DES PLACEMENTS

Durant la période, plusieurs transactions importantes ont été conclues. Mis à part l'acquisition de deux immeubles commerciaux bien diversifiés à Dättwil (AG) et Wil (SG), un autre objet situé dans l'agglomération de Berne a été intégré au portefeuille sous la forme d'un apport en nature d'une grande caisse de pension. En outre, le groupe de placements est désormais présent en Suisse italienne avec l'acquisition du projet de construction «Centro Medico» à Locarno (TI).

La halle de production avec des bureaux à Studen (BE) a été achevée conformément au calendrier et au budget, les locataires sont entrés dans les locaux et l'objet a été transféré dans le portefeuille des objets achevés. Le locataire Gleason-Pfauter Maschinenfabrik GmbH, fabrique sur ce nouveaux site des produits exportés dans le monde entier à des clients de l'industrie automobile et aéronautique.

Le centre commercial d'Affoltern am Albis (ZH) déjà loué à 88% sera achevé à l'automne 2018. Des baux de longue durée ont été conclus avec les locataires principaux ALDI Suisse SA et Conforama SA. La galerie marchande offre en outre de la place à la disposition des commerces locaux pour des magasins pop-up.

A Burgdorf (BE), le nouveau règlement d'urbanisme a été approuvé en automne 2017 et le plan de zone pour l'ancienne usine Alpina est actuellement en cours de remaniement et posera des bases durables pour le développement d'un projet de construction résidentiel.

Le projet de Centro Medico à Locarno (TI) est en passe d'être achevé et l'entrée des locataires, qui exploitent déjà plusieurs centres médicaux de ce type en réponse à la demande croissante dans le secteur de la santé, est prévue pour l'automne 2018.

### Vue d'ensemble

Objet	Affectation actuelle	Investment Case Horizon temporel	Chances / risques
<b>Constructions en cours (y c. terrain) / projets de développement</b>			
8910 Affoltern a. A. (ZH) Industriestrasse 5	Projet de construction	Projet de construction, centre commercial (acheté le 01.10.2016 au GP SCO+) Livraison automne 2018	Location intégrale / Dépassement du budget
2557 Studen (BE) Industriestrasse 7	Projet de construction	Projet de construction, Bureaux et halle de production / PP Entrée des locataires fin 2017	Droit d'emption sur réserve de terrain (agrandissement) / locataire unique
3400 Burgdorf (BE) Ancienne usine Alpina	Artisanat / Logements / PP	Projet de densification (réserve de terrain) Appartements Plan de zone 2019	Amélioration du rendement / Recours contre le plan de zone, absorption des appartements
6600 Locarno (TI)	Projet de construction	Projet de construction Centre médical (Centro Medico) Entrée des locataires en janvier 2019 (après aménagement)	Bail de longue durée / locataire unique

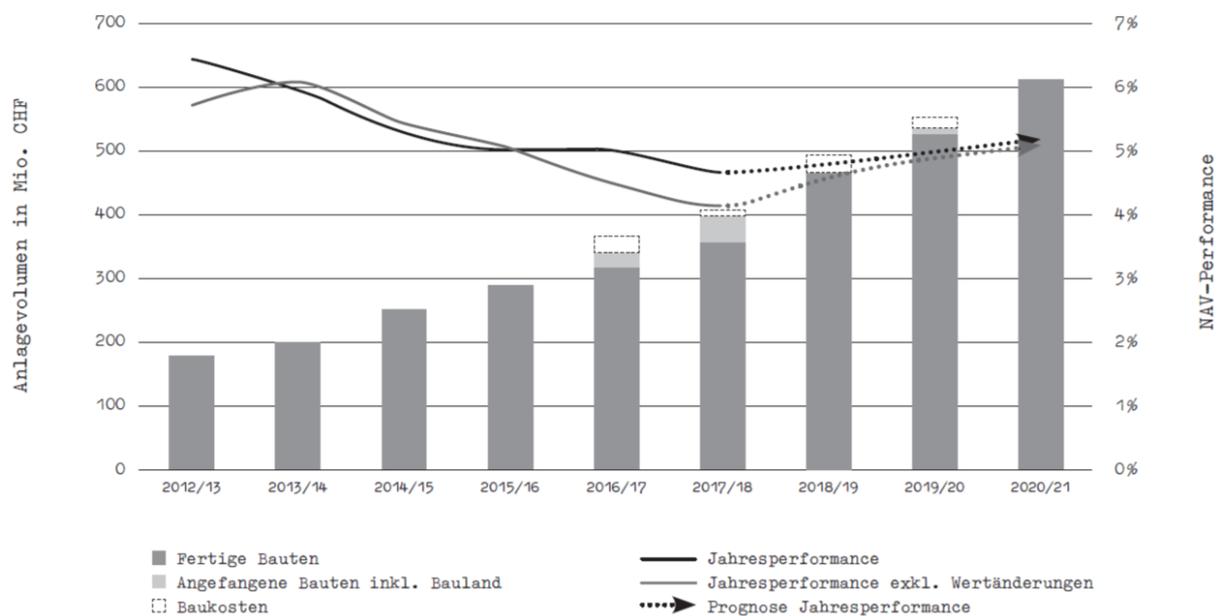
Sur demande, nous mettons volontiers à la disposition des investisseurs un exemplaire du monitoring des immeubles du groupe de placements SUISESELECT.

## PERSPECTIVES

Au cours du prochain exercice, une poursuite de la croissance sélective est visée avec l'acquisition d'objets existants et la réalisation ciblée de projets de développement. L'accent sera mis sur les immeubles logistiques situés en périphérie d'agglomérations urbaines et convenant comme centre de distribution pour la vente en ligne en pleine expansion. Avec les rapides mutations en cours dans le commerce de détail, de nouvelles chances s'offriront ces prochaines années sur le marché logistique et conduiront à une augmentation de la demande de surface à louer bien positionnées d'un point de vue stratégique et dotées d'aménagements modernes.

Les relations avec les locataires commerciaux gagnent en importance. Il est indispensable de leur offrir une perspective à long terme afin de soutenir l'expansion de leur entreprise dans un esprit de partenariat. Dans ce contexte, une gestion prévisionnelle des surfaces s'impose.

### Évolution attendue du volume du portefeuille et de la VNI



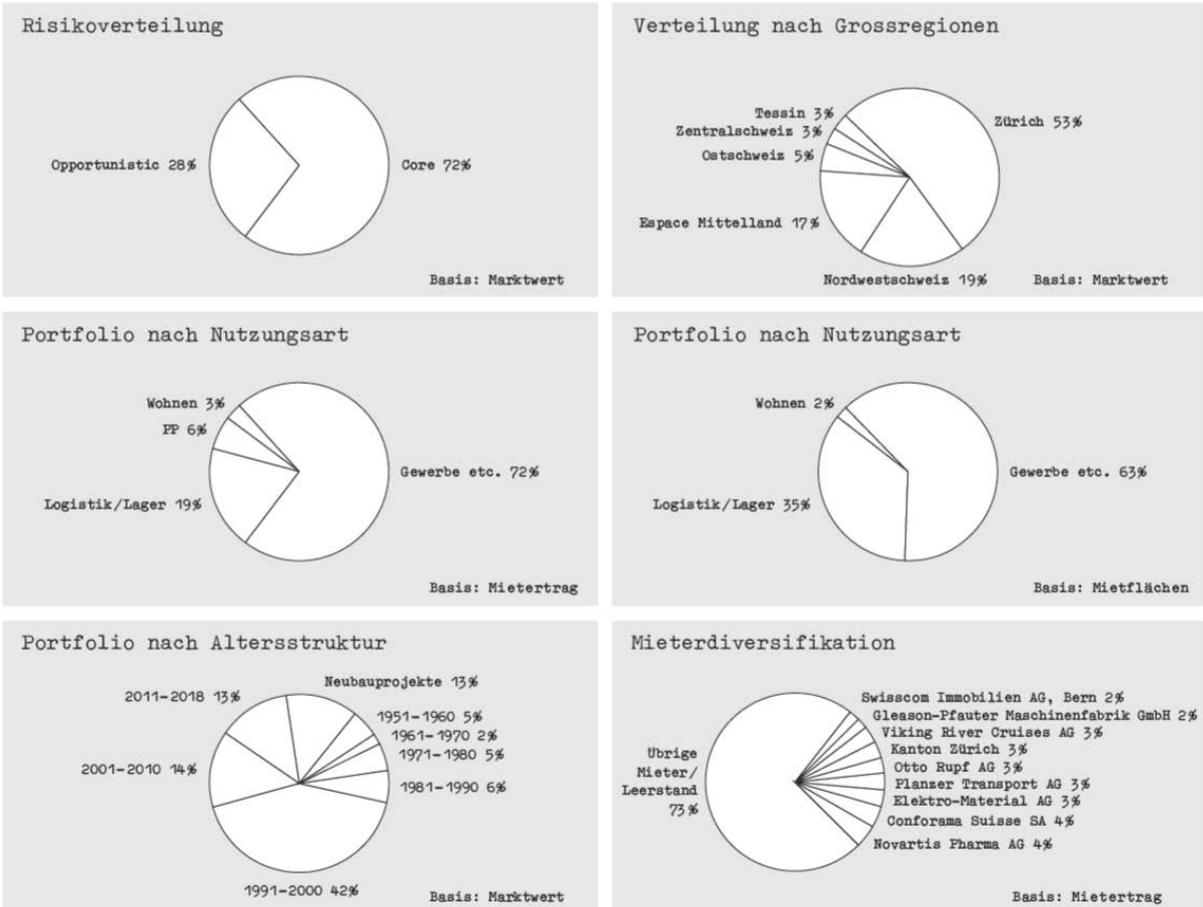
Le contexte de marché actuel marquée par des taux d'intérêt faibles et la quête ininterrompue de placements ne permet pas de faire de déclarations concernant l'évolution des volumes et du rendement. Actuellement, l'activité de construction soutenue conduit à un aplatissement de la performance de la VNI, qui devrait cependant à nouveau se redresser au premier semestre de l'exercice 2018/2019 avec le transfert des constructions achevées dans le portefeuille immobilier. Mis à part la réalisation d'autres projets de construction, la croissance du volume des placements sera alimentée par des acquisitions d'objets existants pour un montant de quelque CHF 60 mio par an.

# CHIFFRES CLES DU GROUPE DE PLACEMENTS SUISSESELECT

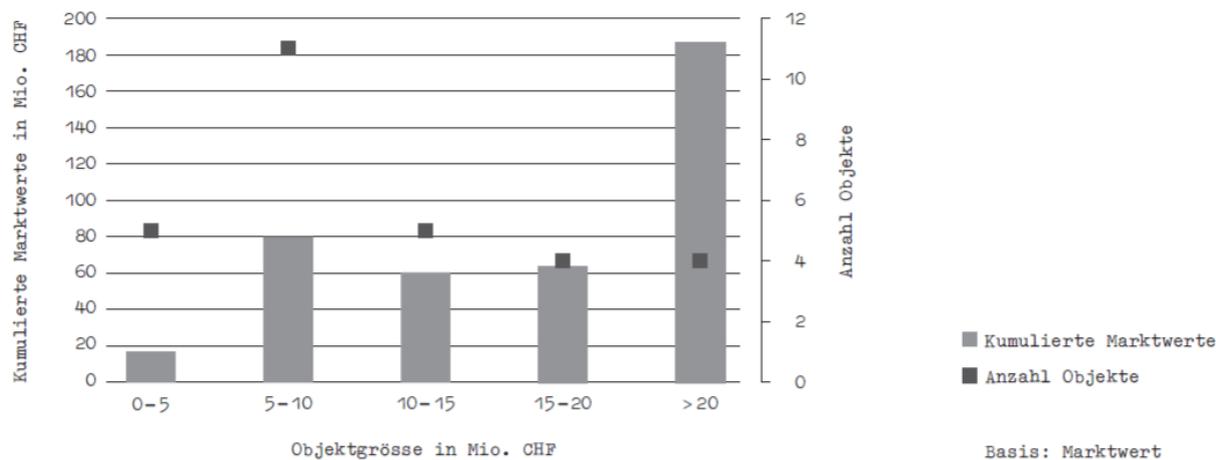
## Répartition géographique



## Structure du portefeuille



### Composition du portefeuille selon la taille des objets



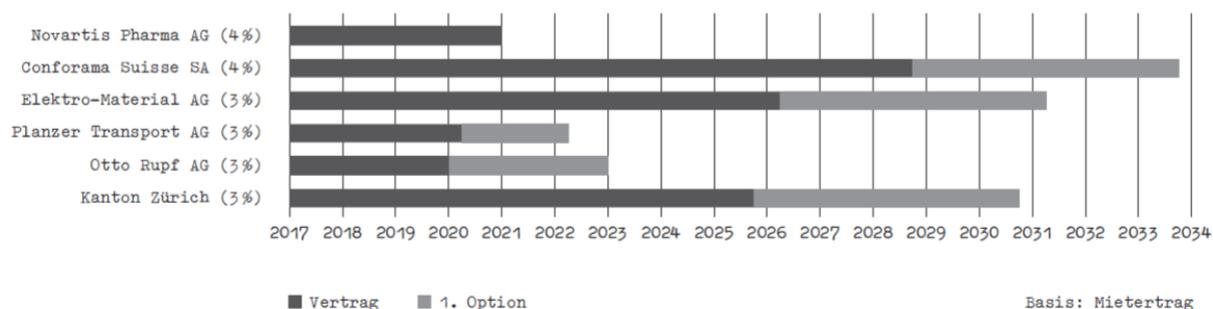
### Affectation des objets existants

	Wohnen Anzahl	Wohnen m <sup>2</sup>	Gewerbe etc. m <sup>2</sup>	Logistik/Lager m <sup>2</sup>	Total Fläche m <sup>2</sup>	FP Anzahl
Bestandsobjekte	36	4'622	125'100	68'262	197'984	1'739
Anteil		2.3%	63.2%	34.5%	100%	100%

### Date d'achèvement des nouvelles constructions



### Durée du bail des principaux locataires



### Rendement brut

Les rendements bruts les plus élevés, resp. les plus faibles calculés pour cinq immeubles oscillent entre 7.5% et 14.4% resp. 5.2% et 5.6%, compte tenu des intérêts des droits de superficie de 7.5% et 12.6% resp. 5.2% et 5.6%.

# GLOSSAIRE ET IMPRESSUM

## GLOSSAIRE

### RENDEMENT DU PLACEMENT

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

### COEFFICIENT DE DISTRIBUTION

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

### RENDEMENT DE LA DISTRIBUTION

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

### QUOTE-PART DES CHARGES D'EXPLOITATION (TER<sub>ISA</sub>) FTP

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

### QUOTE-PART DES CHARGES D'EXPLOITATION (TER<sub>ISA</sub>) VNI

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

### MARGE DE BÉNÉFICE D'EXPLOITATION (marge EBIT)

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

### 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.

### COEFFICIENT D'ENDETTEMENT

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

### TAUX DE PERTES SUR LOYER

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

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

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

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

## IMPRESSUM

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

PHOTOS: Regula Bearth, <http://www.regulabearth.ch>