

RAPPORT ANNUEL

2020|21

01.10.20-30.09.21

SOMMAIRE

| | |
|---|----|
| AVANT-PROPOS..... | 3 |
| RAPPORT ANNUEL DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSCORE PLUS | 5 |
| VUE D'ENSEMBLE DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSCORE PLUS..... | 5 |
| COMPTES ANNUELS DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSCORE PLUS..... | 6 |
| COMPTES ANNUELS DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSCORE PLUS..... | 7 |
| ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSCORE PLUS..... | 8 |
| RAPPORT ANNUEL DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSESELECT..... | 13 |
| VUE D'ENSEMBLE DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSESELECT | 13 |
| COMPTES ANNUELS DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSESELECT | 14 |
| COMPTES ANNUELS DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSESELECT | 15 |
| ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSESELECT | 16 |
| COMPTE D'EXPLOITATION..... | 20 |
| ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS | 21 |
| 1. ORGANISATION ET PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT | 21 |
| 2. PRINCIPES DE COMPTABILISATION ET D'ÉVALUATION | 23 |
| 3. AUTRES INFORMATIONS | 24 |
| 4. APPORTS EN NATURE | 24 |
| RAPPORT DE L'ORGANE DE CONTRÔLE..... | 25 |
| Rapport de la direction ECOREAL ESTATE AG..... | 26 |

AVANT-PROPOS

Mesdames, Messieurs,

Comme l'année dernière, notre quotidien a été marqué par le Covid-19 en 2021 et il n'est malheureusement pas possible, à l'heure actuelle, de prédire combien de temps encore la pandémie durera. Néanmoins, nous pouvons affirmer que le marché immobilier suisse a étonnamment bien surmonté la crise. La demande de placements reste vive et le marché offre régulièrement des opportunités d'investissement intéressantes, notamment dans le segment de l'immobilier résidentiel réputé résistant aux crises. La fondation de placement ECO-REAL a elle aussi connu une année mouvementée durant laquelle des nouveautés ont été introduites, alors que les processus établis ont continué à faire leurs preuves.

Développement de l'organisation

Afin de permettre à la fondation de placement ECOREAL d'affronter l'avenir avec succès, le Conseil de fondation s'est penché de manière intensive sur la planification de la relève. L'objectif est de rajeunir la composition de cet organe, de développer les compétences professionnelles et techniques et de favoriser la diversité. Après les premiers entretiens avec les candidats potentiels, des évaluations ont été réalisées avec le soutien d'un spécialiste externe afin d'affiner la sélection. Nous nous réjouissons de présenter les personnes proposées par le Conseil de fondation lors de la prochaine assemblée des investisseurs.

Le 1^{er} janvier 2021, ECOREAL ESTATE AG, qui gère avec succès la fondation depuis sa création, a repris la gestion globale des actifs immobiliers. Comme prévu, la transition s'est déroulée sans heurts et les prestations fournies en collaboration avec des experts externes correspondent au niveau de qualité habituel.

Les allégations faites par le prestataire de services précédemment chargé de la gestion des portefeuilles se sont avérées injustifiées et sans fondement. Des enquêtes externes menées par un cabinet d'avocats indépendant ont été immédiatement commandées afin de clarifier de manière exhaustive toutes les questions et allégations soulevées. Celles-ci ont montré qu'il n'y a pas d'indices de manquement à la bonne gouvernance, de violation des intérêts des investisseurs, de faute professionnelle ou de non-respect des obligations contractuelles.

Priorité à la croissance qualitative

Lors des réunions stratégiques, le Conseil de fondation a élaboré les scénarios de croissance de la fondation sur la base d'une analyse de l'environnement actuel des prix. La croissance qualitative prime sur la croissance quantitative. Compte tenu de la surchauffe du marché et du niveau sans précédent des prix immobiliers, rechercher la croissance à tout prix ne nous semble pas opportun. Nous maintiendrons par conséquent notre stratégie d'acquisition prudente. Les objets que nous détenons déjà nous permettront de développer les portefeuilles et de générer des plus-values en améliorant encore la qualité de nos placements, ce qui est conforme à la stratégie CORE/CORE Plus et témoigne une fois de plus de la stabilité de nos portefeuilles.

Groupe de placement SUISSECORE Plus: projets de construction achevés et nouvelles acquisitions intéressantes

Le groupe de placement SUISSECORE Plus a connu une année riche en événements.

Le projet de construction «Wagonlits» à Schlieren (ZH) sera achevé ces prochains jours. Les micro-appartements réalisés dans le cadre de la première étape sont déjà entièrement loués et les locataires ont emménagé le 1^{er} octobre 2021. Les appartements réalisés dans le cadre de la deuxième étape devraient être entièrement loués d'ici la fin de l'année. L'état locatif du projet «LivingFrames» à Bâle est également réjouissant. Ce projet non conventionnel réalisé avec le bureau d'architectes Miller & Maranta suscite un vif intérêt.

L'acquisition d'un terrain à bâtir à Bellinzona nous a permis de prendre pied plus solidement au Tessin. Un autre terrain à bâtir a été acquis à Canobbio/Lugano (TI) et un projet de construction de quatre immeubles d'habitation offrant une vue exceptionnelle sur le lac et les montagnes est actuellement en planification avec des spécialistes locaux. Un immeuble de 40 appartements a en outre été acheté à Mendrisio (TI). Quatre acquisitions supplémentaires ont été réalisées dans le centre et le nord de la Suisse ainsi que dans le Mittelland. À Lucerne, nous avons acheté un immeuble d'habitation et de studios avec un parking. ECOREAL est également devenue propriétaire du bâtiment de l'ancien hôtel Basilisk situé dans un emplacement populaire et central du Petit-Bâle. Après une phase d'utilisation provisoire, cet objet sera transformé en un immeuble résidentiel avec une affectation publique au rez-de-chaussée. Un autre immeuble résidentiel et commercial situé dans un endroit bien desservi par les transports a été acheté à Olten, et un objet a été acquis à Muttenz (BL) via un apport en nature d'une caisse de pension bâloise.

Groupe de placement SUISSESELECT: performance stable

Trois immeubles ont été ajoutés au portefeuille du groupe de placement SUISSESELECT durant l'exercice sous revue. Un objet recherché offrant un potentiel d'utilisation diversifié et bénéficiant d'une bonne situation a été acquis à Rotkreuz (ZG). Un immeuble commercial de grande taille avec un parking a par ailleurs été acquis à Winterthur-Wülflingen (ZH), en plus d'un autre bâtiment commercial dans un emplacement bien développé à Olten. L'activité de construction est également vive au sein du portefeuille SUISSESELECT. A Dulliken (SO) par exemple, des surfaces commerciales sont créées pour des PME, ce qui entraînera une revalorisation significative de l'immeuble. La friche industrielle de la Eichstrasse 44 à Glattbrugg (ZH) offre elle aussi un potentiel de développement intéressant, notamment en raison des aménagements en cours dans cette zone située à proximité de l'aéroport de Zurich. Le groupe de placement SUISSESELECT affiche à nouveau une solide performance, qui montre que les objets commerciaux peuvent apporter une plus-value substantielle dans le portefeuille d'une fondation de placement. Il n'est donc pas surprenant que les investisseurs et acquéreurs soient toujours disposés à payer des prix élevés pour des immeubles commerciaux. Au cours de l'exercice sous revue, plusieurs offres de la fondation de placement ECOREAL ont

fait l'objet d'une surenchère dans la phase finale de l'appel d'offres. Se basant sur son expérience et sa capacité de jugement, la direction veille à l'équilibre entre qualité et prix lors de la conclusion de chaque transaction immobilière.

Le marché immobilier suisse est robuste

La Suisse a plutôt bien surmonté la crise du coronavirus du point de vue économique. L'effondrement a été moins marqué que dans la plupart des pays d'Europe et d'Amérique du Nord. Dès l'été 2021, le produit intérieur brut est remonté au niveau d'avant la crise. Bien que le variant delta ait quelque peu affaibli la reprise à la fin de l'été, la bonne santé des entreprises et des ménages a favorisé la poursuite de la tendance haussière. À l'exception de quelques sous-segments comme l'hôtellerie et la restauration, l'immobilier n'a été que peu touché par la crise. La demande de logements, en particulier, s'est avérée robuste. Après onze années de hausse ininterrompue, les taux de vacance ont étonnamment diminué pendant la crise. Bien que le retournement précoce du marché du logement soit dû aux effets spéciaux liés à la pandémie de Covid-19, les taux d'inoccupation devraient continuer de diminuer dans les années à venir. Une plus grande importance est accordée au logement depuis l'éclatement de la pandémie. Les appartements de qualité plus spacieux et plus agréables à vivre sont très recherchés. Etant donné que la construction d'appartements neufs ralentit déjà depuis plusieurs trimestres, on observe désormais un meilleur équilibre entre l'offre et la demande sur le marché du logement.

Le marché des espaces commerciaux profite également de la reprise, mais est de plus en plus confrontés à des défis structurels. La demande d'espaces de bureaux devrait diminuer sensiblement à l'avenir en raison de la percée du télétravail favorisée par la pandémie. L'évolution très différenciée des emplacements en centre-ville par rapport aux emplacements qualitativement moins bons en périphérie risque de s'accroître, car les entreprises tenteront d'attirer leurs employés au bureau principalement en leur proposant des locaux situés au centre-ville. Sur le marché des surfaces de vente, les chiffres d'affaires étonnamment bons réalisés en 2021 occultent le changement structurel en cours. Avec la reprise, les habitudes de consommation se modifieront à nouveau et le changement structurel aura à nouveau un impact sur les surfaces de vente. En conséquence, le marché de l'immobilier offre à la fois des défis et des opportunités en raison des tendances qui se sont accélérées avec la pandémie. Il appartient à la gestion immobilière de les identifier à un stade précoce, ceci dans un environnement macroéconomique toujours caractérisé par un contexte de taux d'intérêt bas dans lequel les rendements immobiliers restent très attractifs.

Remerciements et perspectives

Le Conseil de fondation et la direction remercient les investisseurs pour leur confiance réitérée. Ensemble, nous mettrons tout en œuvre pour que la fondation de placement ECOREAL reste prospère et surmonte tous les écueils grâce à notre passion sans failles pour l'immobilier.

Jürg Häusler

Président du Conseil de fondation
Zurich, le 30 septembre 2021

Hans Jürg Stucki

Directeur

RAPPORT ANNUEL DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSCORE PLUS

VUE D'ENSEMBLE DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSESCORE PLUS

| CHIFFRES CLÉS | 30.09.2021 | 30.09.2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| Fortune nette en CHF | 1'062'802'372 | 951'671'995 |
| Nombre de parts en circulation | 6'195'933 | 5'890'997 |
| Valeur d'inventaire d'une part en CHF | 171.53 | 161.55 |
| Distribution par part en CHF ²⁾ | 0 | 0 |

| RATIOS ¹⁾ | 30.09.2021 | 30.09.2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| Taux de pertes sur loyer (taux de perte de revenu) ³⁾ | 6.55 % | 12.03 % |
| Taux de pertes sur loyer (hors nouvelles constructions et projets de transformation) ³⁾ | 2.84 % | 7.98 % |
| Quote-part des fonds étrangers (levier) | 0.00 % | 0.00 % |
| Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) | 72.10 % | 71.40 % |
| Quote-part des charges d'exploitation (TERISA (FTP)) | 0.37 % | 0.45 % |
| Quote-part des charges d'exploitation (TERISA (VNI)) | 0.38 % | 0.46 % |
| Rentabilité des fonds propres (ROE) | 6.15 % | 3.36 % |
| Rendement du capital investi (ROIC) | 5.96 % | 3.26 % |
| Rendement de la distribution ²⁾ | 0.00 % | 0.00 % |
| Quote-part de distribution ²⁾ | 0.00 % | 0.00 % |
| Rendement du placement | 6.18 % | 3.38 % |

ÉVOLUTION DU RENDEMENT AU 30.09.

| Exercice | Rendement | Remarques |
|-----------------|------------------|----------------------------------|
| 2010/2011 | 5.97 % | |
| 2011/2012 | 5.46 % | Projets de développement |
| 2012/2013 | 3.85 % | Activité de construction |
| 2013/2014 | 4.01 % | Activité de construction |
| 2014/2015 | 4.70 % | Activité de construction réduite |
| 2015/2016 | 5.56 % | Consolidation |
| 2016/2017 | 4.30 % | Activité de construction |
| 2017/2018 | 3.40 % | Activité de construction |
| 2018/2019 | 3.84 % | Activité de construction |
| 2019/2020 | 3.38 % | Activité de construction |
| 2020/2021 | 6.18 % | Consolidation projets Core Plus |

| NUMÉRO DE VALEUR | N° de valeur | ISIN |
|--------------------------------------|---------------------|--------------|
| Groupe de placement SUISSESCORE Plus | 10852415 | CH0108524155 |

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

²⁾ Capitalisés

³⁾ Y compris dissolution (2021) et constitution (2020) de la provision Covid-19, voir ch. V.

COMPTES ANNUELS DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSECORE PLUS

| COMPTE DE FORTUNE | Remarque ¹⁾ | 30.09.2021 en CHF | 30.09.2020 en CHF |
|---|------------------------|----------------------|----------------------|
| ACTIFS | | | |
| Actifs circulants | | | |
| Liquidités | | 13'785'015 | 53'489'337 |
| Créances à court terme sur des tiers | I | 4'164'698 | 5'266'975 |
| Stocks / réserves de mazout | | 331'337 | 442'082 |
| Actifs transitoires | | 129'860 | 59'384 |
| Total de l'actif circulant | | 18'410'910 | 59'257'778 |
| Immobilisation | II | | |
| Terrain à bâtir (objets à démolir inclus) | | 26'649'630 | 24'828'114 |
| Constructions en cours (y c. terrain) | | 140'975'436 | 76'971'209 |
| Constructions achevées (y c. terrain) | | 901'471'000 | 813'190'000 |
| Prêts activés | | 682'297 | 739'080 |
| Total des immobilisations | | 1'069'778'363 | 915'728'403 |
| FORTUEN TOTALE | | 1'088'189'273 | 974'986'181 |
| PASSIF | | | |
| Fonds étrangers | | | |
| Engagements à court terme envers des tiers | III | 3'968'036 | 5'698'358 |
| Engagements à court terme envers le compte d'exploitation | | 211'316 | 61'660 |
| Passifs transitoires | IV | 2'386'137 | 2'919'116 |
| Provisions | V | 150'000 | 695'000 |
| Impôts latents sur les gains immobiliers | VI | 18'671'412 | 13'940'052 |
| Total des fonds étrangers | | 25'386'901 | 23'314'186 |
| FORTUNE NETTE | | 1'062'802'372 | 951'671'995 |
| PARTS EN CIRCULATION | | | |
| | VII | | |
| Nombre de parts en circulation au début de la période | | 5'890'997 | 5'702'025 |
| Variation durant la période | | 304'936 | 188'972 |
| Nombre de parts en circulation à la fin de la période | | 6'195'933 | 5'890'997 |
| Valeur en capital d'une part | | 167.27 | 157.56 |
| Produit net par part durant la période | | 4.26 | 3.99 |
| VALEUR D'INVENTAIRE D'UNE PART AVANT DISTRIBUTION | | 171.53 | 161.55 |
| Distribution ²⁾ | | 0 | 0 |
| VALEUR D'INVENTAIRE D'UNE PART APRÈS DISTRIBUTION | | 171.53 | 161.55 |
| Nombre de parts dénoncées à la date de clôture du bilan | | 0 | 0 |
| VARIATION DE LA FORTUNE NETTE | | | |
| Fortune nette au début de l'exercice | | 951'671'995 | 891'073'763 |
| Souscriptions | | 49'510'428 | 30'129'121 |
| Rachats | | 0 | - 490'752 |
| Distributions ²⁾ | | 0 | 0 |
| Résultat total de l'exercice | | 61'619'949 | 30'959'863 |
| Fortune nette au terme de l'exercice | | 1'062'802'372 | 951'671'995 |

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

²⁾ Selon décision du Conseil de fondation

**COMPTES ANNUELS
DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSECORE PLUS**

| COMPTE DE RÉSULTAT | Remarque ¹⁾ | 01.10.2020 – 30.09.2021 en CHF | 01.10.2019– 30.09.2020 en CHF |
|--|------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Produit théorique des loyers | | 39'242'081 | 38'676'006 |
| . /. Manque à gagner sur surfaces inoccupées | | - 2'861'267 | - 3'929'084 |
| . /. Pertes sur encaissement de loyer et créances de frais accessoires | | 292'656 | - 724'901 |
| Autres produits des immeubles | | 594'276 | 667'165 |
| Produit net des loyers | VIII | 37'267'746 | 34'689'186 |
| Maintenance | | 4'135'723 | 3'768'128 |
| Rénovation | | 807'024 | 1'861'358 |
| Entretien des immeubles | IX | 4'942'747 | 5'629'486 |
| Frais de chauffage, frais accessoires et charges non imputables | | 895'475 | 823'811 |
| Frais de chauffage et frais accessoires des surfaces inoccupées | | 487'484 | 584'727 |
| Assurances | | 348'183 | 308'769 |
| Honoraires de gérance | | 1'219'661 | 1'147'201 |
| Frais de location et d'annonces | | 179'624 | 117'129 |
| Impôts et taxes | | 245'396 | 203'707 |
| Autres charges opérationnelles | | 319'890 | 158'858 |
| Charges d'exploitation | X | 3'695'713 | 3'344'202 |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION | | 28'629'286 | 25'715'498 |
| Intérêts actifs | | 73'265 | 106'803 |
| Taux d'intérêt négatifs | | - 59'893 | - 28'716 |
| Autres recettes | | 279'766 | 402'248 |
| Autres produits | XI | 293'138 | 480'335 |
| Intérêts des droits de superficie | | 50'000 | 50'000 |
| Frais de financement | | 50'000 | 50'000 |
| Honoraires de la direction (y c. recherche de fonds) | | 1'429'666 | 1'000'888 |
| Frais d'estimation et de révision | | 177'542 | 148'819 |
| Autres frais administratifs | | 1'200'698 | 2'088'757 |
| Frais administratives | XII | 2'807'906 | 3'238'464 |
| Rachat de produits courus lors de l'émission de parts | | 341'462 | 572'461 |
| Versement de produits courus lors du rachat de parts | | 0 | - 9'325 |
| Produit résultant de mutations de parts | | 341'462 | 563'136 |
| RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE | | 26'405'980 | 23'470'505 |
| Moins-value en capital réalisée | | 0 | - 37'279 |
| RÉSULTAT RÉALISÉ | | 0 | 23'433'226 |
| Variation de la valeur des constructions en cours (y c. terrain) | | 2'500'000 | 0 |
| Variation de la valeur des constructions achevées (y c. terrain) | | 37'445'329 | 9'327'950 |
| Variation des impôts latents | | -4'731'360 | - 1'801'313 |
| Plus-values en capital non réalisées | XIII | 35'213'969 | 7'526'637 |
| RÉSULTAT TOTAL DE L'EXERCICE | | 61'619'949 | 30'959'863 |

^{3) 1)} Voir l'annexe aux comptes annuels du groupe de placement SUISSECORE Plus, resp. les principes de comptabilisation et d'évaluation au point 2 de l'annexe aux comptes annuels.

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSECORE PLUS

Compte de fortune de groupe de placement SUISSECORE Plus

I CRÉANCES À COURT TERME SUR DES TIERS

Les créances à court terme de CHF 4'164'698 (CHF 5'266'975) se composent des frais de chauffage et frais accessoires déjà payés de CHF 3'695'462 (CHF 4'764'804), des créances sur loyers ouvertes de CHF 172'453 (CHF 172'645) ainsi que des autres créances d'un montant de CHF 296'783 (CHF 329'526).

II IMMOBILISATIONS

Immeubles achetés durant l'exercice

| NPA | Lieu | Adresse |
|------|----------------|---|
| 4057 | Bâle (BS) | Klingentalstrasse 1 / 3 |
| 6952 | Canobbio (TI) | Via alle Bollette 1 |
| 4410 | Liestal (BL) | Kesselweg 12 |
| 4410 | Liestal (BL) | Kesselweg 17 / 19 / 21 |
| 6004 | Lucerne (LU) | Geissmattstrasse 23a / 25 |
| 6850 | Mendrisio (TI) | Via Campagna Adorna 17 |
| 4132 | Muttenz (BL) | Lutzertstrasse 2 / 4 + St. Jakobs-Strasse 148 |

Immeubles vendus durant la période

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

Terrain à bâtir (objets à démolir inclus)

| NPA | Lieu | Adresse |
|------|---------------|---------------------|
| 8134 | Adliswil (ZH) | Sihlthalstrasse |
| 8134 | Adliswil (ZH) | Soodring 25 |
| 6952 | Canobbio (TI) | Via alle Bollette 1 |

Constructions en cours (y c. terrain)

| NPA | Lieu | Adresse |
|------|-----------------|----------------------------------|
| 4052 | Bâle (BS) | Hardstrasse 43 |
| 6500 | Bellinzona (TI) | Via S. Gottardo 14 |
| 8952 | Schlieren (ZH) | Badenerstrasse 84 – 88b |
| 8047 | Zurich (ZH) | Freilagerstrasse 5 / 9 / 11 / 19 |

Constructions achevées (y c. terrain)

| NPA | Lieu | Adresse |
|------|----------------------|--|
| 5000 | Aarau (AG) | Bahnhofstrasse 1 / 3 + Vordere Vorstadt 31 |
| 4663 | Aarburg (AG) | Oltnerstrasse 77 |
| 8910 | Affoltern a. A. (ZH) | Büelstrasse 3 / 5 / 7 / 9 |
| 8910 | Affoltern a. A. (ZH) | Wiesenstrasse 1 |
| 9450 | Altstätten (SG) | Neufeldstrasse 5 / 7 |
| 5406 | Baden Rütihof (AG) | Im Tobelacher 10 / 12 |
| 4710 | Balsthal (SO) | Hofmattweg 46 / 46 a |
| 4710 | Balsthal (SO) | Wytweidweg 7 |
| 4057 | Bâle (BS) | Amerbachstrasse 43 |
| 4051 | Bâle (BS) | Arnold-Böcklin-Strasse 39 / 41 |
| 4057 | Bâle (BS) | Horburgstrasse 4 |
| 4057 | Bâle (BS) | Horburgstrasse 86 |
| 4057 | Bâle (BS) | Kleinhünigerstrasse 204 |
| 4057 | Bâle (BS) | Klingentalgraben 7 |
| 4057 | Bâle (BS) | Klingentalstrasse 1 / 3 |
| 4058 | Bâle (BS) | Maulbeerstr. 14 |
| 4058 | Bâle (BS) | Riehenstrasse 60 |
| 3014 | Berne (BE) | Allmendstrasse 1 + Breitenrainstrasse 17 / 17a |
| 3008 | Berne (BE) | Könizstrasse 71 |
| 3014 | Berne (BE) | Moserstrasse 27 |
| 3007 | Berne (BE) | Mühlemattstrasse 53 |

| | | |
|------|----------------------|--|
| 3007 | Berne (BE) | Mühlemattstrasse 55 / 57 |
| 3004 | Berne (BE) | Reichenbachstrasse 120 |
| 5033 | Buchs (AG) | Oberdorfstrasse 2 – 10 + Mitteldorfstrasse 96 |
| 4657 | Dulliken (SO) | Birkenweg 1 |
| 3646 | Einigen (BE) | Weekendweg 10, 10a |
| 5018 | Erlinsbach (AG) | Aarauerstrasse 53 a / 55 a / 57 / 59 a |
| 8733 | Eschenbach (SG) | Rickenstrasse 8 |
| 5442 | Fislisbach (AG) | Bollstrasse 8 + Steinackerstrasse 15 / 17 |
| 5442 | Fislisbach (AG) | Büntenstrasse 5 |
| 1700 | Fribourg (FR) | Bd. de Pérolles 57 + Rue de l'Industrie 2 |
| 5070 | Frick (AG) | Sportplatzweg 18, Meisenweg 6 |
| 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 |
| 4410 | Liestal (BL) | Kesselweg 12 |
| 4410 | Liestal (BL) | Kesselweg 17 / 19 / 21 |
| 6004 | Lucerne (LU) | Geissmattstrasse 23a / 25 |
| 6006 | Lucerne (LU) | Würzenbachstrasse 63 / 65 |
| 3250 | Lyss (BE) | Kappelenstrasse 1 / 3 / 5 |
| 5507 | Mellingen (AG) | Lenzburgerstrasse 16 /18 /20 |
| 5507 | Mellingen (AG) | Stetterstrasse 7 |
| 6850 | Mendrisio (TI) | Via Campagna Adorna 17 |
| 4132 | Muttenz (BL) | Lutzertstrasse 2 / 4 + St. Jakobs-Strasse 148 |
| 3172 | Niederwangen (BE) | Brüggbühlstrasse 80 – 86 |
| 4702 | Oensingen (SO) | Im Staadacker 5 |
| 4600 | Olten (SO) | Baslerstrasse 9 |
| 4600 | Olten (SO) | Feldstrasse 21 |
| 4600 | Olten (SO) | Konradstrasse 23 |
| 4600 | Olten (SO) | Kirchgasse 29 |
| 4600 | Olten (SO) | Ringstrasse 30 |
| 2603 | Péry (BE) | Rue des Ruaux 3, 5, 7, 9 & Rue Robert de Vigier 4, 4a, 6, 6a, 6b |
| 8105 | Regensdorf (ZH) | Feldstrasse 20 – 34 |
| 8590 | Romanshorn (TG) | Bahnhofstrasse 52/52a & Hueber Rebgarten 2 / 4 / 6 |
| 4914 | Roggwil (BE) | St. Urbanstrasse 36 – 36e |
| 9400 | Rorschach (SG) | Signalstrasse 5 / 7 / 7a / 9 + Kirchstrasse 26 |
| 8200 | Schaffhouse (SH) | Im Freien 14 – 24 |
| 5012 | Schönenwerd (SO) | Bahnhofstrasse 11 – 47 |
| 5012 | Schönenwerd (SO) | Baumstrasse 22 + Bahnstrasse 43 |
| 5012 | Schönenwerd (SO) | Gösgerstrasse 13 – 15 |
| 5012 | Schönenwerd (SO) | Gösgerstrasse 18 – 24 + Baumstrasse 35 |
| 5012 | Schönenwerd (SO) | Parkstrasse 10 – 20 |
| 5012 | Schönenwerd (SO) | Parkstrasse 43 |
| 4500 | Soleure (SO) | Gerbergasse 2 |
| 4500 | Solothurn (SO) | Wildbachstrasse 12 /14 |
| 9000 | Saint-Gall (SG) | Axensteinstrasse 7 |
| 9008 | Saint-Gall (SG) | Langgasse 41 / 43 |
| 9000 | Saint-Gall (SG) | Linsebühlstrasse 94 |
| 5034 | Suhr (AG) | Hasenweg 5 / 7 |
| 3661 | Uetendorf (BE) | Fliederweg 10 / 12 |
| 8606 | Werrikon (ZH) | Stäpfetlistrasse 3 / 5 / 7 / 9 |

| | | |
|------|---------------------|---------------------------------------|
| 5610 | Wohlen (AG) | Hofmattenweg 14 / 16 / 18 / 20 |
| 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 + Kronengasse 1 |
| 4528 | Zuchwil (SO) | Brunnackerweg 17 / 19 |
| 8047 | Zurich (ZH) | Albisriederstrasse 258 |
| 8003 | Zurich (ZH) | Badenerstrasse 363 |
| 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 du bilan, la valeur d'assurance incendie des immeubles se montait à CHF 728 mio. (CHF 690 mio.).

Valeur vénale des immeubles

Toutes les estimations immobilières sont 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 produit locatif brut du portefeuille se monte à 4.4 % (4.8 %) et le produit locatif net à 3.2 % (3.4 %). Les valeurs vénales des constructions achevées calculées le 30 septembre 2021 totalisent CHF 901.5 mio. (CHF 813.2 mio.).

Les taux de capitalisation bruts oscillent dans une fourchette comprise entre 2.8 % et 8.4 % (3.2 % et 8.3 %) pour les immeubles d'habitation et les objets à affectation mixte et entre 3.3 % et 8.2 % (3.8 % et 8.7 %) pour les immeubles à usage commercial. Les objets destinés à être développés ne sont pas pris en compte dans 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 revient effectifs, déduction faite des dépréciations éventuelles ou majorés des plus-values attendues

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

Le 30 septembre 2021, les engagements suivants ne figurant pas au bilan étaient ouverts en relation avec des travaux en cours:

| NPA | Lieu | Adresse | Projet | Période | Engagements ouverts |
|--------------|-----------------|---|-----------------------|-------------|---------------------|
| 4052 | Bâle (BS) | Hardstrasse 43 | Nouvelle construction | 2021 – 2022 | CHF 9 mio. |
| 4057 | Bâle (BS) | Klingentalgraben 7 | Rénovation | 2021 – 2024 | CHF 4 mio. |
| 6500 | Bellinzone (TI) | Via S. Gottardo 14 | Nouvelle construction | 2021 – 2024 | CHF 30 mio. |
| 3014 | Berne (BE) | Allmendstrasse 1 Breitenrainstrasse 17 / 17a | Rénovation | 2021 – 2022 | CHF 2 mio. |
| 3014 | Berne (BE) | Moserstrasse 27 | Rénovation | 2021 – 2022 | CHF 2 mio. |
| 6952 | Canobbio (TI) | Via alle Bollette 1 | Nouvelle construction | 2021 – 2024 | CHF 26 mio. |
| 6004 | Lucerne (LU) | Geissmattstrasse 23a / 25 | Rénovation | 2021 – 2023 | CHF 2 mio. |
| 9400 | Rorschach (SG) | Signalstrasse 9. | Relèvement d'un étage | 2021 – 2022 | CHF 4 mio. |
| 8952 | Schlieren (ZH) | Badenerstrasse 84-88b | Nouvelle construction | 2021 – 2022 | CHF 11 mio. |
| 8047 | Zurich (ZH) | Freilagerstrasse 5 / 9 / 11 / 19 | Nouvelle construction | 2021 – 2024 | CHF 40 mio. |
| Total | | | | | CHF 130 mio. |

Immeubles en droit de superficie

L'immeuble de la Reichenbachstrasse 120, Berne (BE) est construit en droit de superficie. Le contrat de superficie a été conclu pour une longue durée aux conditions habituelles dans la branche.

Prêts activés

Les prêts activés d'un montant de CHF 682'297 (CHF 739'080) correspondent à deux aménagements préfinancés par les locataires à la Feldstrasse 20 – 34 à Regensdorf (ZH). Les deux prêts d'une durée résiduelle de respectivement 1 et 13 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 3'968'036 (CHF 5'698'358) se composent des acomptes pour frais accessoires non encore décomptés de CHF 3'873'778 (CHF 4'999'344) ainsi que de factures de fournisseurs ouvertes et d'autres engagements d'un montant total de CHF 94'258 (CHF 699'014).

IV PASSIFS TRANSITOIRES

Les passifs transitoires d'un total CHF 2'386'137 (CHF 2'919'116) incluent les loyers de CHF 1'888'729 (CHF 1'679'354 payés à l'avance à la date de clôture du bilan, des écritures de redressement de CHF 190'214 (CHF 946'745) ainsi que les frais de CHF 307'194 (CHF 293'017) relatifs à l'entretien et au remplacement de compteurs de chaleur, de citernes et de chauffe-eau.

V PROVISIONS

Les provisions se montent à CHF 150'000 (CHF 695'000). Le montant de CHF 150'000 (CHF 150'000) 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 la TVA qui sera vraisemblablement due en cas d'ajustement de l'impôt préalable en raison d'un changement d'affectation.

En vertu de la décision du Parlement de décembre 2020 de ne pas créer de base légale pour un abandon de loyer en raison du Covid-19, la provision de CHF 545 000 créée l'année dernière a été intégralement dissoute durant l'exercice en cours.

VI IMPÔTS LATENTS SUR LES GAINS IMMOBILIERS

A la date du bilan, les impôts latents sur les gains immobiliers se montaient à CHF 18'671'412 (CHF 13'940'052). 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 brève est prise en compte pour les objets activement offerts à la vente sur le marché.

VII PARTS EN CIRCULATION

Durant l'exercice sous revue, 304'936 (192'101) nouvelles parts représentant un montant de CHF 49.8 mio. (CHF 30.7 mio.) ont été émises; sur ce montant, CHF 0.3 mio. (CHF 0.6 mio.) ont été comptabilisés dans les produits courus. Alors que 3'129 parts représentant un montant de CHF 0.5 mio. avaient été rachetées l'exercice précédent, aucune part n'a été présentée au rachat durant l'exercice sous revue. A la date de clôture du bilan, les engagements de capital des investisseurs totalisaient CHF 763 mio. (CHF 738 mio.); aucun engagement de capital n'était ouvert (CHF 25 mio.).

Compte de résultat du groupe de placement SUISSECORE Plus

VIII PRODUIT NET DES LOYERS

Le produit net des loyers a augmenté de CHF 2'578'560 à CHF 37'267'746 d'une année à l'autre.

La dissolution de la provision de CHF 545'000 constituée en lien avec la loi Covid-19 sur les loyers commerciaux a entraîné une réduction positive des recettes provenant des pertes sur encaissement de loyer de CHF 292'656 (exercice précédent: perte sur encaissement de loyer de CHF 724'901).

La diminution de CHF 11'100 (CHF 4'800) du ducroire est également comptabilisée dans les pertes sur encaissement de loyer. Le ducroire représente l'ensemble des créances de loyer supérieures à CHF 5'000 dues depuis plus de 90 jours, ainsi qu'un correctif de valeur forfaitaire de 15% sur les autres créances ouvertes. Le taux de pertes sur loyer s'élève à 6.6 % (12 %), ce qui correspond à un montant de CHF 2'568'611 (CHF 4'653'985) en chiffres absolus. Cette diminution s'explique d'une part par la réduction des surfaces inoccupées, qui se reflète dans le taux de vacance plus faible de 7.3 % (10.2 %). D'autre part, la dissolution de la provision COVID a eu un impact positif sur le taux de pertes sur loyer.

IX ENTRETIEN DES IMMEUBLES

Durant l'exercice sous revue, un montant de CHF 4'942'747 (CHF 5'629'486) correspondant à 12.6 % (14.6 %) du produit théorique des loyers a été consacré à l'entretien des immeubles. Il s'agit majoritairement de travaux réalisés lors de changements de locataires ainsi que d'aménagements demandés par les locataires.

X CHARGES D'EXPLOITATION

Les charges d'exploitation des immeubles totalisent CHF 3'695'713 (CHF 3'344'202), ce qui correspond à 9.4 % (8.6 %) du produit théorique des loyers. Cette augmentation s'explique en première ligne par la légère augmentation du volume des décomptes de chauffage et frais accessoires ainsi que par les charges supplémentaires liées à la relocation des logements.

XI AUTRES PRODUITS

Les autres produits d'un montant de CHF 293'138 ont diminué d'une année à l'autre (CHF 480'335). Au cours de la période sous revue, le montant des commissions d'émission et de rachat encaissées était moins élevé que l'exercice précédent. Les intérêts négatifs comptabilisés comme un revenu négatif se montent à CHF 59'893 et sont en hausse par rapport à 2020 (CHF 28'716).

XII FRAIS ADMINISTRATIFS

Durant la période sous revue, les frais administratifs ont diminué, passant de CHF 430'558 à CHF 2'807'906.

Les honoraires de la direction ont augmenté de CHF 428'778 pour s'établir à CHF 1'429'666. Sur ce montant, CHF 219'600 (CHF 214'800) sont imputables aux prestations liées à la recherche de fonds et au remplacement de parts (art. 3 du règlement relatif aux commissions et frais)

En raison de l'extension du mandat de la direction et du renforcement de l'équipe de direction qui en découle, le taux des honoraires calculés sur la valeur des immeubles en portefeuille est passé de 0,095 % à 0,15 % à compter du 1^{er} janvier 2021. À partir de cette date, de nouvelles activités opérationnelles dans les domaines de la numérisation des processus d'affaires, de la durabilité, de l'optimisation des outils de reporting et de contrôle, de la réduction des surfaces vacantes ainsi que de la gestion et du soutien des prestataires externes ont pu être accomplies avec des ressources supplémentaires.

En recul de CHF 888'059, les autres frais administratifs s'élèvent à CHF 1'200'698 (CHF 2 088 757). Du fait de la réorganisation et de la rationalisation de l'organisation au 1^{er} janvier 2021, ces économies résultent principalement de la baisse des frais liés à la gérance immobilière et aux prestations d'acquisition, qui ont diminué de CHF 1'258'502 pour s'établir à CHF 289'477.

Ce poste comprend en outre principalement des dotations au compte d'exploitation de CHF 488'000 (CHF 149'500), les frais de comptabilité et d'administration générale de CHF 182'213 (CHF 161'461), les droits de garde de la banque dépositaire de CHF 107'575 (CHF 90'629) et des dégrèvements ultérieurs de l'impôt préalable à hauteur de CHF 86'140 (CHF 124'276).

Durant la période, les membres du Conseil de fondation et de la commission de placement ont facturé au groupe de placement SUISSE-CORE Plus des prestations de conseil supplémentaires d'un montant CHF 4'350 (CHF 14'139) 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 35'213'969 (CHF 7'526'637) 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 39'945'329 (CHF 9'327'950), tandis que la provision pour impôts latents sur les gains immobiliers a été augmentée de CHF 4'731'360 (CHF 1'801'313).

Le bas niveau persistant des taux d'intérêt et son influence sur la tendance à la baisse des taux d'actualisation ont une influence positive sur les évaluations. La gestion proactive des biens immobiliers et les projets de rénovation et d'assainissement d'immeubles en portefeuille, qui peuvent ensuite être reloués à de meilleures conditions, contribuent également de manière significative aux plus-values en capital non réalisées. Les premières réévaluations partielles de projets de construction en phase d'achèvement ont également été prises en compte pour la période sous revue.

RAPPORT ANNUEL DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSESELECT

VUE D'ENSEMBLE DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSESELECT

| CHIFFRES CLÉS | 30.09.2021 | 30.09.2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| Fortune nette en CHF | 484'483'904 | 456'060'565 |
| Nombre de parts en circulation | 2'926'706 | 2'908'247 |
| Valeur d'inventaire d'une part en CHF | 165.54 | 156.82 |
| Distribution par part en CHF ²⁾ | 0 | 0 |

| RATIOS ¹⁾ | 30.09.2021 | 30.09.2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| Taux de pertes sur loyer (taux de perte de revenu) ³⁾ | 8.57 % | 14.56 % |
| Quote-part des fonds étrangers (levier) | 2.00 % | 2.33 % |
| Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) | 78.51 % | 77.08 % |
| Quote-part des charges d'exploitation (TERISA FTP) | 0.46 % | 0.55 % |
| Quote-part des charges d'exploitation (TERISA VNI) | 0.49 % | 0.58 % |
| Rentabilité des fonds propres (ROE) | 5.56 % | 4.36 % |
| Rendement du capital investi (ROIC) | 5.28 % | 4.20 % |
| Rendement de la distribution ²⁾ | 0.00 % | 0.00 % |
| Quote-part de distribution ²⁾ | 0.00 % | 0.00 % |
| Rendement du placement | 5.56 % | 4.36 % |

EVOLUTION DU RENDEMENT AU 30.09.

| Exercice | Rendement | Remarques |
|-----------------|------------------|--------------------------|
| 2012/2013 | 6.42 % | |
| 2013/2014 | 5.95 % | |
| 2014/2015 | 5.28 % | |
| 2015/2016 | 5.01 % | Consolidation |
| 2016/2017 | 5.02 % | Activité de construction |
| 2017/2018 | 4.69 % | Activité de construction |
| 2018/2019 | 6.26 % | Consolidation |
| 2019/2020 | 4.36 % | Pandémie de Covid-19 |
| 2020/2021 | 5.56 % | Consolidation |

NUMÉRO DE VALEUR

| | N° de valeur. | ISIN |
|----------------------------------|----------------------|--------------|
| Groupe de placement SUISSESELECT | 18111104 | CH0181111045 |

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

²⁾ Capitalisés

³⁾ Y compris dissolution (2021) et constitution (2020) de la provision Covid-19, voir ch. V.

**COMPTES ANNUELS
DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSESELECT**

| COMPTE DE FORTUNE | Remarque ¹⁾ | 30.09.2021 en CHF | 30.09. 2020 en CHF |
|---|-------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| ACTIF | | | |
| Actif circulant | | | |
| Liquidités | | 551'070 | 1'008'630 |
| Créances à court terme sur des tiers | I | 2'050'139 | 3'095'878 |
| Stocks / réserves de mazout | | 180'418 | 230'925 |
| Actifs transitoires | | 140'286 | 44'084 |
| Total de l'actif circulant | | 2'921'913 | 4'379'517 |
| Immobilisations | II | | |
| Constructions achevées (y c. terrain) | | 500'532'000 | 472'745'000 |
| Total des immobilisations | | 500'532'000 | 472'745'000 |
| FORTUNE TOTALE | | 503'453'913 | 477'124'517 |
| PASSIF | | | |
| Fonds étrangers | | | |
| Engagements à court terme envers des tiers | III | 1'874'864 | 2'997'840 |
| Engagements à court terme envers le compte d'exploitation | | 189'059 | 82'230 |
| Passifs transitoires | IV | 1'031'515 | 1'514'971 |
| Prêts à court terme | V | 10'000'000 | 11'000'000 |
| Provisions | VI | 150'000 | 1'120'000 |
| Impôts latents sur les gains immobiliers | VII | 5'724'571 | 4'348'911 |
| Total des fonds étrangers | | 18'970'009 | 21'063'952 |
| FORTUNE NETTE | | 484'483'904 | 456'060'565 |
| PARTS EN CIRCULATION | | | |
| | VIII | | |
| Nombre de parts en circulation au début de la période | | 2'908'247 | 2'779'696 |
| Variation durant la période | | 18'459 | 128'551 |
| Nombre de parts en circulation au terme de la période | | 2'926'706 | 2'908'247 |
| Valeur en capital d'une part | | 158.16 | 150.25 |
| Produit net par part durant la période | | 7.38 | 6.57 |
| VALEUR D'INVENTAIRE D'UNE PART AVANT DISTRIBUTION | | 165.54 | 156.82 |
| Distribution ²⁾ | | 0 | 0 |
| VALEUR D'INVENTAIRE D'UNE PART APRÈS DISTRIBUTION | | 165.54 | 156.82 |
| Nombre de parts dénoncées à la date de clôture du bilan | | 0 | 0 |
| VARIATION DE LA FORTUNE NETTE | | | |
| Fortune nette au début de l'exercice | | 456'060'565 | 417'693'476 |
| Souscription | | 2'897'879 | 19'797'657 |
| Rachats | | 0 | - 484'095 |
| Distributions ²⁾ | | 0 | 0 |
| Résultat total de l'exercice | | 25'525'460 | 19'053'527 |
| Fortune nette au terme de l'exercice | | 484'483'904 | 456'060'565 |

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

²⁾ Selon décision du Conseil de fondation

**COMPTES ANNUELS
DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSESELECT**

| COMPTE DE RÉSULTAT | Remarque ¹⁾ | 01.10.2020 – 30.09.2021 | 01.10.2019 – 30.09.2020 |
|--|-------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| | | en CHF | en CHF |
| Produit théorique des loyers | | 31'112'599 | 29'371'961 |
| . /. Manque à gagner sur surfaces inoccupées | | - 3'280'534 | - 2'966'150 |
| . /. Pertes sur encaissement de loyer et créances de frais accessoires | | 615'344 | - 1'309'995 |
| Autres produits des immeubles | | 279'972 | 314'025 |
| Produit net des loyers | IX | 28'727'381 | 25'409'841 |
| Maintenance | | 1'489'669 | 1'269'381 |
| Rénovation | | 993'727 | 976'375 |
| Entretien des immeubles | X | 2'483'396 | 2'245'756 |
| Frais de chauffage, frais accessoires et charges non imputables | | 580'987 | 460'947 |
| Frais de chauffage et frais accessoires des surfaces inoccupées | | 366'366 | 368'614 |
| Assurances | | 264'434 | 255'738 |
| Honoraires de gérance | | 848'368 | 798'580 |
| Frais de location et d'annonces | | 161'881 | 93'782 |
| Impôts et taxes | | 224'647 | 239'267 |
| Autres charges opérationnelles | | 232'611 | 90'135 |
| Charges d'exploitation | XI | 2'679'294 | 2'307'063 |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION | | 23'564'691 | 20'857'022 |
| Autres recettes | | 42'359 | 126'481 |
| Autres produits | | 42'359 | 126'481 |
| Intérêts hypothécaires | | 1'506 | 92 |
| Autres intérêts passifs | | 52'720 | 85'927 |
| Intérêts des droits de superficie | | 581'986 | 584'231 |
| Frais de financement | | 636'212 | 670'250 |
| Honoraires de la direction (y c. recherche de fonds) | | 707'379 | 527'304 |
| Frais d'estimation et de révision | | 100'062 | 78'733 |
| Autres frais administratifs | | 656'679 | 1'183'088 |
| Frais administratifs | XII | 1'464'120 | 1'789'125 |
| Rachat de produits courus lors de l'émission de parts | | 102'263 | 602'863 |
| Versement de produits courus lors du rachat de parts | | 0 | - 15'954 |
| Produit résultant de mutations de parts | | 102'263 | 586'909 |
| RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE | | 21'608'981 | 19'111'037 |
| RÉSULTAT RÉALISÉ | | 21'608'981 | 19'111'037 |
| Variation de la valeur des constructions achevées (y c. terrain) | | 5'292'139 | 58'665 |
| Variation des impôts latents | | -1'375'660 | -116'175 |
| Plus-values/moins-values en capital non réalisées (-) | XIII | 3'916'479 | -57'510 |
| RÉSULTAT TOTAL DE L'EXERCICE | | 25'525'460 | 19'053'527 |

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

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSESELECT

Compte de fortune du groupe de placement SUISSESELECT

I CRÉANCES À COURT TERME SUR DES TIERS

Les créances à court terme d'un montant de CHF 2'050'139 (CHF 3'095'878) se composent des frais de chauffage et frais accessoires déjà payés de CHF 1'778'089 (CHF 2'610'005), des créances de loyer ouvertes de CHF 149'364 (CHF 469'964) ainsi que d'autres créances d'un montant de CHF 122'686 (CHF 15'909).

II IMMOBILISATIONS

Immeubles achetés durant l'exercice

| NPA | Lieu | Adresse |
|------|------------------|-----------------------|
| 4600 | Olten (SO) | Rötzmattweg 5 |
| 6343 | Rotkreuz (ZG) | Grundstrasse 20 |
| 8408 | Winterthour (ZH) | Schlosstalstrasse 210 |

Immeubles vendus durant la période

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

Constructions achevées (y c. terrain)

| NPA | Lieu | Adresse |
|------|----------------------|--|
| 8910 | Affoltern a. A. (ZH) | Industriestrasse 5 |
| 4057 | Bâle (BS) | Schäferweg 16 / 18 / 20 |
| 3013 | Berne (BE) | Birkenweg 61 |
| 2502 | Bienne (BE) | Bahnhofstrasse 34 |
| 4127 | Birsfelden (BL) | Rührbergstrasse 15 – 17 |
| 3400 | Burgdorf (BE) | Oberburgstrasse 8 – 12a + Scheunenstrasse 19 |
| 5405 | Dättwil (AG) | Täferstrasse 2 |
| 8953 | Dietikon (ZH) | Lerzenstrasse 12 |
| 8600 | Dübendorf (ZH) | Zürichstrasse 127 – 131 / Auenstrasse 2 – 10 |
| 4657 | Dulliken (SO) | Bodenackerstrasse 69 |
| 4657 | Dulliken (SO) | Bodenackerstrasse 79 |
| 1202 | Genève (GE) | Avenue Blanc 47 / 49 |
| 8152 | Glattbrugg (ZH) | Eichstrasse 44 / 48 / 50 |
| 6331 | Hünenberg (AG) | Bösch 41 |
| 3303 | Jegenstorf (BE) | Solothurnstrasse 24/26 |
| 3716 | Kandergrund (BE) | Zrydsbrügg 2e |
| 3273 | Kappelen (BE) | Weststrasse 11 |
| 5314 | Kleindöttingen (AG) | Gewerbestrasse 115 |
| 6600 | Locarno (TI) | Via Serafino Balestra 11 |
| 4142 | Münchenstein (BL) | Genuastrasse 15 |
| 4142 | Münchenstein (BL) | Frankfurtstrasse 82 |
| 8956 | Oberhasli (ZH) | Grabenackerstrasse 27 |
| 4600 | Olten (SO) | Rötzmattweg 5 |
| 6343 | Rotkreuz (ZG) | Grundstrasse 20 |
| 8952 | Schlieren (ZH) | Lättenstrasse 37 |
| 8472 | Seuzach (ZH) | Aspstrasse 8 |
| 4500 | Soleure (SO) | Rossmarktplatz 1 |
| 9000 | Saint-Gall (SG) | Zürcherstrasse 68 a |
| 2557 | Studen (BE) | Industriestrasse 7 |
| 8604 | Volketswil (ZH) | Sandbühlstrasse 2 |
| 8304 | Wallisellen (ZH) | Neugutstrasse 60 |
| 8620 | Wetzikon (ZH) | Hofstrasse 87 |
| 9500 | Wil (SG) | Flawilerstrasse 31 |
| 9500 | Wil (SG) | Toggenburgerstrasse 156 |
| 8408 | Winterthour (ZH) | Schlosstalstrasse 210 |
| 8050 | Zurich (ZH) | Siewerdstrasse 65 / 65a / 69 / 71 |

A la date de référence, la valeur d'assurance des bâtiments s'élevait à CHF 496 mio. (CHF 475 mio.).

Valeur vénale des immeubles

Toutes les estimations immobilières sont 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 6.3 % (6.5 %) et le rendement théorique net 4.8 % (4.6 %). Les valeurs vénales des constructions achevées calculées le 30 septembre 2021 se montent à CHF 500.5 mio. (CHF 427.7 mio.). Les taux de capitalisation bruts oscillent dans une fourchette comprise entre 3.4 % et 13.6 % (3.4 % et 15.6 %).

Engagements ouverts ne figurant pas au bilan

Le 30 septembre 2021, les engagements suivants ne figurant pas au bilan étaient ouverts en relation avec des travaux en cours:

| NPA | Lieu | Adresse | Projet | Période | Engagements ouverts |
|--------------|-----------------|--------------------------|-----------------------|-------------|---------------------|
| 4657 | Dulliken (SO) | Bodenackerstrasse 69 | Rénovation | 2021 – 2022 | CHF 3 mio. |
| 8152 | Glattbrugg (ZH) | Eichstrasse 44 / 48 / 50 | Nouvelle construction | 2021 – 2025 | CHF 38 mio. |
| Total | | | | | CHF 41 mio. |

Immeubles en droit de superficie

Trois immeubles sont construits en droit de superficie. Les contrats de superficie pour les deux immeubles de Münchenstein (BL) ont été conclus pour une longue durée et celui pour l'immeuble de Birsfelden (BL) échoit à la fin 2030. Les clauses des contrats sont conformes aux conditions habituelles dans la branche.

III ENGAGEMENTS À COURT TERME ENVERS DES TIERS

Les engagements à court terme de CHF 1'874'864 (CHF 2'997'840) se composent des acomptes pour frais accessoires non encore décomptés de CHF 1'811'950 (CHF 2'676'940) ainsi que de factures de fournisseurs ouvertes et d'autres engagements d'un montant total de CHF 62'914 (CHF 320'900).

IV PASSIFS TRANSITOIRES

Les passifs transitoires d'un total CHF 1'031'515 (CHF 1'514'971) englobent les loyers de CHF 721'359 (CHF 916'144) payés à l'avance à la date de clôture du bilan, les écritures de redressement de CHF 188'174 (CHF 496'358) ainsi que les frais de CHF 121'982 (CHF 102'469) relatifs à l'entretien et au remplacement de compteurs de chaleur, de citernes et de chauffe-eau.

V PRÊTS À COURT TERME

Le prêt à court terme de CHF 10 mio. (CHF 11 mio.) correspond à une avance à terme fixe accordée par la Banque Cantonale de Bâle. Elle est rémunérée au taux 0.25 % et a été entièrement amortie le 6 octobre 2021.

VI PROVISIONS

Les provisions se montent à CHF 150'000 (CHF 1'120'000). Le montant de CHF 150'000 (CHF 150'000) 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 la TVA qui sera vraisemblablement due en cas d'ajustement de l'impôt préalable en raison d'un changement d'affectation.

En vertu de la décision du Parlement de décembre 2020 de ne pas créer de base légale pour un abandon de loyer en raison du Covid-19, la provision de CHF 970'000 créée l'année dernière a été intégralement dissoute durant l'exercice en cours.

VII IMPÔTS LATENTS SUR LES GAINS IMMOBILIERS

A la date du bilan, les impôts latents sur les gains immobiliers se montaient à CHF 5'724'571 (CHF 4'348'911). 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 brève est prise en compte pour les objets activement offerts à la vente sur le marché.

VIII PARTS EN CIRCULATION

Durant l'exercice sous revue, 18'459 (131'774) nouvelles parts représentant un montant de CHF 3 mio. (CHF 20.4 mio.) ont été émises; sur ce montant, CHF 0.1 mio. (CHF 0.6 mio.) ont été comptabilisés dans les produits courus. Alors que 3'22 parts représentant un montant de CHF 0.5 mio. avaient été rachetées l'exercice précédent, aucune part n'a été présentée au rachat durant l'exercice sous revue. A la date du

bilan, les engagements de capital des investisseurs totalisaient CHF 347.3 mio. (CHF 339.3 mio.); aucun engagement de capital n'était ouvert (aucun l'exercice précédent.).

Compte de résultat du groupe de placement SUISSSESELECT

IX PRODUIT NET DES LOYERS

Le produit net des loyers a augmenté de CHF 3'317'540 à CHF 28'727'381 d'une année à l'autre.

La dissolution de la provision de CHF 545'000 constituée en lien avec la loi Covid-19 sur les loyers commerciaux a entraîné une réduction positive des recettes provenant des pertes sur encaissement de loyer de CHF 615'344 (exercice précédent: perte sur encaissement de loyer de CHF 1'309'995).

L'augmentation de CHF 68'500 (CHF 121'900) du ducroire est également comptabilisée dans les pertes sur encaissement de loyer. Le du-croire représente l'ensemble des créances de loyer supérieures à CHF 5'000 dues depuis plus de 90 jours, ainsi qu'un correctif de valeur forfaitaire de 15% sur les autres créances ouvertes. Le taux de pertes sur loyer s'élève à 8.6 % (14.6 %), ce qui correspond à un montant de CHF 2'665'190 (CHF 4'276'145) en chiffres absolus. Cette diminution s'explique principalement par la dissolution de la provision COVID.

Le manque à gagner sur les surfaces inoccupées a augmenté par rapport à l'exercice précédent et reflète la légère hausse à 10.5 % (10.1 %) du taux de vacance.

X ENTRETIEN DES IMMEUBLES

Durant l'exercice sous revue, un montant de CHF 2'483'396 (CHF 2'245'756) correspondant à 8 % (7.7 %) du produit locatif théorique a été consacré à l'entretien des immeubles. Il s'agit majoritairement de travaux réalisés lors de changements de locataires ainsi que d'aménagements demandés par les locataires. Des ascenseurs et des installations de chauffage ont en outre été remplacés ou modernisés afin de préserver la substance des bâtiments.

XI CHARGES D'EXPLOITATION

Les charges d'exploitation des immeubles totalisent CHF 2'679'294 (CHF 2'307'063), ce qui correspond à 8.6 % (7.9 %) du produit théorique des loyers. Cette augmentation s'explique en première ligne par la légère augmentation du volume des décomptes de chauffage et frais accessoires ainsi que par les charges supplémentaires liées à la relocation des logements.

XII FRAIS ADMINISTRATIFS

Durant la période sous revue, les frais administratifs ont diminué, passant de CHF 325'005 à CHF 1'464'120.

Les honoraires de la direction ont augmenté de CHF 180'075 pour s'établir à CHF 707'379. Sur ce montant, CHF 19'500 (CHF 81'600) sont imputables aux prestations liées à la recherche de fonds et au remplacement de parts (art. 3 du règlement relatif aux commissions et frais). En raison de l'extension du mandat de la direction et du renforcement de l'équipe de direction qui en découle, le taux des honoraires calculés sur la valeur des immeubles en portefeuille est passé de 0,095 % à 0,15 % à compter du 1^{er} janvier 2021. À partir de cette date, de nouvelles activités opérationnelles dans les domaines de la numérisation des processus d'affaires, de la durabilité, de l'optimisation des outils de reporting et de contrôle, de la réduction des surfaces vacantes ainsi que de la gestion et du soutien des prestataires externes ont pu être accomplies avec des ressources supplémentaires.

En recul de CHF 526'409, les autres frais administratifs s'élèvent à CHF 656'679 (CHF 1'183'088). Du fait de la réorganisation et de la rationalisation de l'organisation au 1^{er} janvier 2021, ces économies résultent principalement de la baisse des frais liés à la gérance immobilière et aux prestations d'acquisition, qui ont diminué de CHF 734'78 pour s'établir à CHF 141'84.

Ce poste comprend en outre principalement des dotations au compte d'exploitation de CHF 244'000 (CHF 80'500), les frais de comptabilité et d'administration générale de CHF 102'193 (CHF 91'516), les droits de garde de la banque dépositaire de CHF 50'035 (CHF 42'988) et des dégrèvements ultérieurs de l'impôt préalable à hauteur de CHF 47'730 (CHF 69'944).

La direction ainsi qu'une entreprise proche ont en outre facturé des honoraires supplémentaires de CHF 475'694 (CHF 195'731) pour des prestations d'estimation, de gérance immobilière et de conciergerie. Ces montants ont été imputés soit via la comptabilité immobilière, soit directement aux immeubles concernés en tant que coûts d'investissement.

Durant la période, les membres du Conseil de fondation et de la commission de placement ont facturé au groupe de placement SUISSSE-CORE Plus des prestations de conseil supplémentaires d'un montant CHF 177 (CHF 5'948) en sus des honoraires fixés dans le règlement relatif aux commissions et frais.

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

La plus-value en capital non réalisée de CHF 3'916'479 (exercice précédent: moins-value en capital de CHF 57'510) se compose de correctifs de valeur sur les constructions 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 5'292'139 (CHF 58'665), tandis que la provision pour impôts latents sur les gains immobiliers a été augmentée de CHF 1'375'660 (CHF 116'175).

COMPTE D'EXPLOITATION

| BILAN (FORTUNE DE BASE) | 30.09.2021 | 30.09.2020 |
|--|--------------------|--------------------|
| | en CHF | en CHF |
| ACTIF | | |
| Liquidités | 61'745 | 55'587 |
| Créances sur le groupe de placement SUISSECORE Plus | 211'316 | 61'660 |
| Créances sur le groupe de placement SUISSESELECT | 189'059 | 82'230 |
| Autres créances | 3'315 | 61'394 |
| Total de l'actif circulant | 465'435 | 260'871 |
| TOTAL DE L'ACTIF | 465'435 | 260'871 |
| PASSIF | | |
| Engagements envers des tiers | 73'485 | 24'964 |
| Autres engagements | 154'877 | 0 |
| Passifs transitoires | 50'300 | 54'000 |
| Total des fonds étrangers | 278'662 | 78'964 |
| Capital de dotation | 100'000 | 100'000 |
| Report de bénéfice | 81'907 | 75'281 |
| Bénéfice net ¹⁾ | 4'866 | 6'626 |
| Total du capital de fondation | 186'773 | 181'907 |
| TOTAL DU PASSIF | 465'435 | 260'871 |
| COMPTE DE RÉSULTAT (FORTUNE DE BASE) | | |
| | 01.10.2020– | 01.10.2019– |
| | 30.09.2021 | 30.09.2020 |
| | en CHF | en CHF |
| PRODUIT | | |
| Contributions du groupe de placement SUISSECORE Plus | 488'000 | 149'500 |
| Contributions du groupe de placement SUISSESELECT | 244'000 | 80'500 |
| Autres produits | 6'826 | 7'539 |
| Total des produits | 738'826 | 237'539 |
| CHARGES | | |
| Organes | 187'312 | 102'529 |
| Frais de révision, supervision de la CHS PP, CAF, ASIP | 49'714 | 40'114 |
| Frais administratifs | 496'013 | 88'270 |
| Intérêts | 921 | 0 |
| Total des charges | 733'960 | 230'913 |
| BÉNÉFICE NET | 4'866 | 6'626 |

¹⁾ Le Conseil de fondation propose à l'assemblée des investisseurs le report à nouveau du bénéfice net.

Frais administratifs

L'augmentation des frais administratifs par rapport à l'année précédente est due aux dépenses de CHF 256 054 liées aux enquêtes sur les allégations faites par l'ancienne société de gestion de portefeuille et comprend également des dépenses supplémentaires encourues par le Conseil de fondation, en plus du coût des conseils juridiques et en matière de communication. En outre, des frais de CHF 42'703 ont été comptabilisés pour le recrutement de personnel en vue d'étoffer le Conseil de fondation et pour un paiement additionnel de CHF 17'838 à la suite d'un contrôle de la TVA pour les années 2016 à 2019. Les autres coûts supplémentaires sont principalement dus aux dépenses engendrées par l'assemblée virtuelle des investisseurs, la procédure de certification des meilleures pratiques du Conseil de fondation menée par SQS et un événement d'une journée avec toutes les sociétés de gestion immobilière de la fondation de placement.

Au cours de la période sous revue, les membres du Conseil de fondation et de la direction ont facturé au compte d'exploitation des prestations supplémentaires d'un montant de CHF 87'434 (année précédente : aucun honoraire) en sus des honoraires convenus conformément au règlement relatif aux commissions et frais).

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 09.12.2019, approuvés par la CHS PP le 19.12.2019)
- 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 15.06.2020)
- Directives de placement du groupe de placement SUISSECORE Plus (mises en vigueur par le Conseil de fondation le 28.10.2011, révisées le 27.10.2014)
- Directives de placement du groupe de placement SUISSESELECT (mises en vigueur par le Conseil de fondation le 26.10.2012, révisées le 12.09.2017)
- Règlement relatif à la prévention des conflits d'intérêts et aux actes juridiques passés avec des personnes proches / Directives de loyauté et d'intégrité (mis en vigueur par le Conseil de fondation le 24.06.2021)

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 ainsi qu'un système de contrôle interne adapté à la taille et à la complexité des de la fondation de placement. Il édicte en outre les règlements spéciaux nécessaires, en particulier le règlement d'organisation et les directives de placement. Des informations détaillées sur les membres du Conseil de fondation sont disponibles sous www.ecoreal.ch.

Membres

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

Bruno Christen, expert-comptable dipl.

Riccardo Wahlenmayer, lic. iur.

Christian Felix, lic. iur., avocat, Executive MBA HSG, Felix Advisory GmbH

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

COMMISSIONS DE PLACEMENT

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

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

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

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

Fredy Hasenmaile, économiste, Head Real Estate Analysis, Credit Suisse

Yonas Mulugeta, MRICS, CEO CSL Immobilien AG

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

DÉLÉGATION DE LA DIRECTION

Conformément aux art. 11 et 19 du règlement de fondation, le Conseil de fondation délègue à des tiers toutes les tâches en relation avec la direction opérationnelle, le placement de la fortune ainsi que la vérification des estimations immobilières.

DIRECTION ET RECHERCHE DE FONDS

Le Conseil de fondation a conclu un contrat de gestion écrit avec ECOREAL ESTATE AG (responsable du mandat et propriétaire : Hans Jürg Stucki) ainsi qu'un contrat écrit pour la distribution de parts et les prestations y afférentes.

Hans Jürg Stucki (directeur) et Thoa Nguyen (directrice adjointe) de la société ECOREAL ESTATE AG signent collectivement à deux pour la fondation), Lea Bürgi (membre de la direction) et Philipp Eymann ((membre de la direction) signent collectivement à deux.

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.

AUTRES TÂCHES ADMINISTRATIVES ET DE GÉRANCE

La gérance immobilière, les services de conciergerie ainsi que la location des objets sont délégués à des tiers sur la base de contrats écrits. La gestion technique et commerciale des immeubles est également déléguée à des tiers sur la base de contrats séparés, conformément à l'art. 4, ch. I lit. 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

Agent de conformité

En vertu de l'art 9, ch. V, lit. j des statuts et de l'art. 2, ch. I du règlement de fondation, le Conseil de fondation a désigné Daniel Peter, dp immobilienberatung gmbh, en qualité d'agent de conformité.

CAFP

En vertu de l'art. 20 n° I du règlement de la fondation, la fondation de placement est membre de la CAFP (Conférence des directeurs de fondations de placement). La direction et l'agent de conformité sont responsables de la mise en œuvre des directives de la CAFP.

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 est tenue de demander 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, évaluer et contrôler les risques encourus par la fondation. Ces processus sont décrits en détail dans une directive relative à la gestion du risque. L'organe de révision s'assure de l'existence d'un contrôle interne adapté à la taille et à la complexité de l'institution.

Best Board Practice

Le Conseil de fondation respecte les critères du label « Best Board Practice » (BBP) pour une bonne gouvernance d'entreprise. La dernière évaluation SQS (Association suisse pour systèmes de qualité et de management) a été réalisée à la fin janvier 2021.

AUTRES INFORMATIONS

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

2. PRINCIPES DE COMPTABILISATION ET D'ÉVALUATION

COMPTABILITÉ ET REDDITION DES COMPTES

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

ESTIMATION

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

STRUCTURE

La structure du compte de fortune et du compte de résultat est conforme aux prescriptions de la 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 concerné, en admettant une durée de détention de 40 ans.

DETTES HYPOTHÉCAIRES

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

AUTRES INFORMATIONS

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

3. AUTRES INFORMATIONS

RÉTROCESSIONS, COMMISSIONS DE VENTE ET DE CONSEIL

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

COMMISSION D'ÉMISSION ET DE RACHAT DE PARTS

Se fondant sur l'article 18, ch. I du règlement de fondation, des commissions d'émission et de rachat d'au maximum 5% sont perçues. Pour l'exercice sous revue, le Conseil de fondation a fixé ce taux de commission à 0.5% pour les deux 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. 2, ch. V du règlement relatif aux frais et commission, une commission forfaitaire de CHF 5'000 est désormais perçue pour chaque contrat de cession établi par la fondation.

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

En vertu de l'art. 27, al. 4 OFP, la valeur vénale d'un objet en portefeuille ne doit pas représenter plus de 15% de la fortune du groupe de placement.

Au sein du groupe de placement SUISSESELECT, l'immeuble de la Zürichstrasse 127 – 131 / Auenstrasse 2 – à Dübendorf représentant une valeur vénale de CHF 90.2 mio. (CHF 86.6 mio.) dépasse actuellement cette limite d'environ 2.9 % (3.2 %). 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 décision du 26 octobre 2020, 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 entièrement éliminé d'ici 2022. La poursuite d'une croissance raisonnable est visée et le principe de précaution est respecté lors de toute nouvelle acquisition.

RESPONSABILITÉ SOLIDAIRE ET CAUTIONNEMENT

Toute responsabilité solidaire ou cautionnement est exclu.

RESTRICTION DE PROPRIÉTÉ/ACTIFS MIS EN GAGE

Groupe de placement SUISSECORE Plus: à la date du bilan, des cédules hypothécaires d'un montant de CHF 14.3 mio. (CHF 14.3 mio.) étaient mises en gage afin de garantir la ligne de crédit de CHF 30 mio. (CHF 30 mio.) accordée par la Banque Cantonale de Bâle; le potentiel de financement est de CHF 13.2 mio. (CHF 13.2 mio.). Une convention de crédit avec une limite-cadre CHF 50 mio. a été conclue avec la Banque Cantonale de Lucerne. Actuellement, des cédules hypothécaires d'un montant de CHF 83.8 mio. ont été mises en gage et le potentiel de financement actuel est de CHF 50 mio.

Groupe de placement SUISSESELECT: une convention de crédit avec une limite-cadre CHF 50 mio. a été conclue avec la Banque Cantonale de Bâle. Actuellement, des cédules hypothécaires d'un montant de CHF 95 mio. ont été mises en gage et le potentiel de financement est de CHF 50 mio. Une convention de crédit avec une limite-cadre CHF 30 mio. a également été conclue avec la Banque Cantonale de Lucerne. Actuellement aucune cédule hypothécaire n'est mise en gage et le potentiel de financement est donc inexistant.

LITIGES

La fondation n'est impliquée dans aucun litige.

OPÉRATIONS COMMERCIALES ET TRANSACTIONS PARTICULIÈRES

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

DÉRIVÉS

Aucune opération en dérivés n'a été conclue.

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

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

RENONCIATION À DES GARANTIES

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

4. APPORTS EN NATURE

Un apport en nature d'une fondation de prévoyance professionnelle a été intégré à la fondation le 1^{er} janvier 2021. Un immeuble d'une valeur vénale de CHF 9.9 mio. a été transféré dans le groupe de placement SUISSECORE Plus dans ce contexte.

RAPPORT DE L'ORGANE DE CONTRÔLE

Zurich, le 29 octobre 2021

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

Rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels

En notre qualité d'organe de révision, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joints d'ECOREAL Fondation Suisse de Placement Immobilier, comprenant les comptes de fortune et de résultat de la fortune des groupes de placements SUISSECORE Plus et SUISSESELECT, le bilan et le compte de résultat de la fortune de base, les chiffres clés¹⁾ ainsi que l'annexe pour l'exercice arrêté au 30 septembre 2021.

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 2021 sont conformes à la loi suisse, aux statuts et aux règlements.

Rapport en vertu d'autres dispositions légales et réglementaires

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

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

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

Nous avons vérifié

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

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

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

Nous recommandons d'approuver les comptes annuels présentés.

MOORE STEPHENS EXPERT (ZURICH) SA

Claudia Suter
Expert-réviseur agréée
Réviseur responsable

Daniel Mijic
Expert-réviseur agréé

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

Rapport de la direction

ECOREAL ESTATE AG

SOMMAIRE

| | |
|--|----|
| INFORMATIONS CONCERNANT L'ACTIVITÉ DE PLACEMENT | 27 |
| PRINCIPAUX THÈMES TRAITÉS DURANT L'ANNÉE SOUS REVUE | 27 |
| DURABILITÉ | 27 |
| ENTREPÔT DE DONNÉES | 28 |
| MARKETING / MÉDIAS SOCIAUX | 29 |
| INVESTISSEMENT DANS DES IMMEUBLES ET DES FORMES D'HABITAT D'AVENIR | 29 |
| L'OPTIMISATION NUMÉRIQUE EN TANT QUE FACTEUR DE SUCCES DU FUTUR | 29 |
| SURFACES VACANTES VS STRATÉGIES DE PLACEMENT | 30 |
| PANDÉMIE DE COVID-19 | 30 |
| ÉVALUATION DES IMMEUBLES | 30 |
| FINANCEMENT ÉTRANGER | 30 |
| CAPITALISATION/RÉINVESTISSEMENT | 30 |
| CROISSANCE | 30 |
| APPORTS EN NATURE | 31 |
| ORGANISATION DE LA DIRECTION D'ECOREAL ESTATE AG | 31 |
| RÉTROSPECTIVE | 31 |
| MONITORING DES IMMEUBLES | 32 |
| ÉVOLUTION HISTORIQUE DU RENDEMENT | 33 |
| DES GROUPE DE PLACEMENT SUISSECORE PLUS ET SUISSESELECT | |
| GROUPE DE PLACEMENT SUISSECORE PLUS | 34 |
| POLITIQUE DE PLACEMENT | 34 |
| CARACTÉRISTIQUES | 34 |
| CERCLE DES INVESTISSEURS | 34 |
| INVESTISSEMENTS, PROJETS DE CONSTRUCTION | 35 |
| SURFACES VACANTES, TAUX DE PERTES SUR LOYERS | 37 |
| DURABILITÉ | 37 |
| PERSPECTIVES | 37 |
| CHIFFRES CLÉS DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSECORE PLUS | 38 |
| RENDEMENT BRUT/TAUX D'ESCOMPTE | 39 |
| GROUPE DE PLACEMENT SUISSESELECT | 40 |
| POLITIQUE DE PLACEMENT | 40 |
| CARACTÉRISTIQUES | 40 |
| CERCLE DES INVESTISSEURS | 41 |
| INVESTISSEMENTS, DÉINVESTISSEMENT, PROJETS DE CONSTRUCTION | 41 |
| SURFACES VACANTES, TAUX DE PERTES SUR LOYERS | 42 |
| DURABILITÉ | 43 |
| PERSPECTIVES | 43 |
| CHIFFRES CLÉS DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSESELECT | 44 |
| RENDEMENT BRUT/TAUX D'ESCOMPTE | 45 |

INFORMATIONS SUR L'ACTIVITÉ DE PLACEMENT

PRINCIPAUX THÈMES TRAITÉS DURANT L'EXERCICE SOUS REVUE

Afin de se préparer de manière optimale aux défis à venir sur le marché dynamique des placements, la fondation de placement ECOREAL s'est concentrée sur les thèmes principaux suivants au cours de l'exercice écoulé: innovations tels que l'utilisation de l'intelligence artificielle dans le développement de projets, numérisation dans le domaine de la gestion des données et préparation de l'introduction du nouveau logiciel de gestion immobilière GARAI0 REM, qui est utilisé avec succès depuis le 1^{er} octobre 2021. La direction a entièrement revu le concept de durabilité de la fondation, en mettant notamment l'accent sur l'investissement ESG et les lignes directrices relatives à la réduction du CO₂. L'objectif était de définir un concept de durabilité orienté vers la pratique afin de garantir le succès de sa mise en œuvre par les organes concernés. À cette fin, des entretiens et des réunions ont été organisés avec des architectes, des concierges et des gérances immobilières. Leurs points de vue indispensables pour la pertinence pratique ont été pris en compte lors du développement du concept de durabilité. Le rapport de durabilité au 30 septembre 2021 peut être téléchargé sur le site web www.ecoreal.ch.

ECOREAL a une fois de plus donné de nouvelles impulsions en matière de marketing. Une société immobilière a par exemple utilisé pour la première fois en Suisse les influenceuses Hamza Raya et Sara Bachmann pour annoncer la première location de micro-appartements du projet Wagonlits à Schlieren. Le courage d'emprunter de nouvelles voies a été récompensé. En effet, les appartements réalisés dans le cadre de la première étape sont déjà entièrement loués au moment de la publication du présent rapport, et les locataires ont pu emménager dans leurs wagons et micro-appartements le 1^{er} octobre 2021. Tous les logements réalisés dans le cadre de la deuxième étape devaient être loués d'ici la fin de l'année.

En conformité avec notre temps, le réseau social Instagram basé sur l'image a également été utilisé de manière intensive comme plateforme de location. Grâce à la traçabilité des clics, il est possible de mieux cerner le cercle des personnes intéressées et d'acquérir une expérience qui peut être intégrée avec profit dans la gamme d'activités d'ECOREAL.

L'introduction du logiciel immobilier GARAI0 REM constitue pour la fondation un préalable essentiel pour les futurs processus de gestion numérisés dans l'esprit d'un entrepôt de données. Cet outil de travail central s'intègre parfaitement dans l'organisation globale d'ECOREAL qui inclut différents prestataires de services et parties prenantes.

Les projets de construction en cours ont avancé comme prévu malgré les circonstances défavorables dues au Covid-19. A relever que la sélection minutieuse des artisans est une tâche clé de la direction de projet. Les chantiers ont été inspectés à plusieurs reprises par les organismes étatiques durant la pandémie. Il n'y a pas eu une seule plainte concernant les chantiers d'ECOREAL. Pour des raisons tactiques, la menace d'une fermeture des sites de construction avait été contrée à l'époque par une division des travaux en étapes plus petites. Il n'y a heureusement pas eu de fermetures de chantiers pendant la crise du Covid-19. Comme expliqué lors de la dernière assemblée des investisseurs, la direction a travaillé avec des experts locaux. En particulier pendant cette période difficile, il est devenu évident que l'expertise et la représentation locales sont des ingrédients essentiels du succès d'ECOREAL.

Les nouveaux développements de projets (par ex. le terrain à bâtir de Canobbio/Lugano, le cluster de Schönenwerd, le développement du site de la Eichstrasse à Glattbrugg) ont une fois de plus montré qu'au lieu d'organiser des concours d'architecture, des ateliers avec les développeurs et les planificateurs permettent de créer de manière ciblée une valeur ajoutée attrayante pour la fondation de placement.

Les échanges actifs et constructifs avec la commission de placement, qui examine de manière critique les propositions de biens immobiliers et de projets et remplit parfaitement sa fonction de conseil, ont également été très appréciés. L'implication de cette commission démontre clairement que le concept organisationnel d'ECOREAL est une proposition de vente unique et apporte un avantage majeur par rapport aux autres fondations de placement. Nous considérons que la composition hétérogène de la commission de placement, avec un représentant de différentes disciplines, est un facteur de succès stratégique pour ECOREAL. Les projets sont évalués et soumis à un examen critique sous différents angles professionnels (marketing, construction, aménagement du territoire, économie, etc.)

DURABILITÉ

Dans le cadre de ses activités, la fondation de placement ECOREAL accorde une égale attention à la durabilité économique, à la responsabilité sociale et à la compatibilité écologique.

ECOREAL réfléchit en permanence à la question de la durabilité. Nous voulons concilier les aspects écologiques, sociaux et économiques et considérons la durabilité comme une responsabilité d'entreprise.

Au cours de l'exercice écoulé, nous avons d'une part procédé à un examen approfondi de notre concept de durabilité en collaboration avec deux entreprises spécialisées afin de l'actualiser et d'identifier les potentiels futurs. D'autre part, nous avons donné un mandat de développer un système de monitoring basé sur les données existantes. Une trajectoire cible pour l'efficacité énergétique et les émissions de CO₂ a été définie.

Une grande importance est accordée à la gestion à la fois rentable et économe en énergie et en ressources des projets immobiliers, et notre collaboration avec des gérances locales garantit une exploitation professionnelle et économique.

Pour tous les projets de construction et de rénovation, ECOREAL s'appuie sur la norme SIA 112/1 «Construction durable – Bâtiment».

Living Frames est un bel exemple de la façon dont l'espace de vie urbain se transforme en un lieu de rencontre. Dans ce projet également, une grande attention a été accordée à la recherche d'architectes qui comprennent le lieu et peuvent appréhender précisément les besoins des clients. Les bâtiments reflètent les qualités de la macro- et de la micro-situation. Ici, c'est avant tout l'espace urbain, les structures historiques et l'ambition de créer des connexions entre les anciens et les nouveaux bâtiments, l'habitat et le lieu de travail, les jeunes et les personnes âgées, les intérieurs et les extérieurs ou, encore, les résidents et les passants. La durabilité ne doit pas être considérée uniquement d'un point de vue écologique. Living Frames livre donc également une contribution sociale pour le quartier Gellert de Bâle, où, par exemple, un marché est prévu.

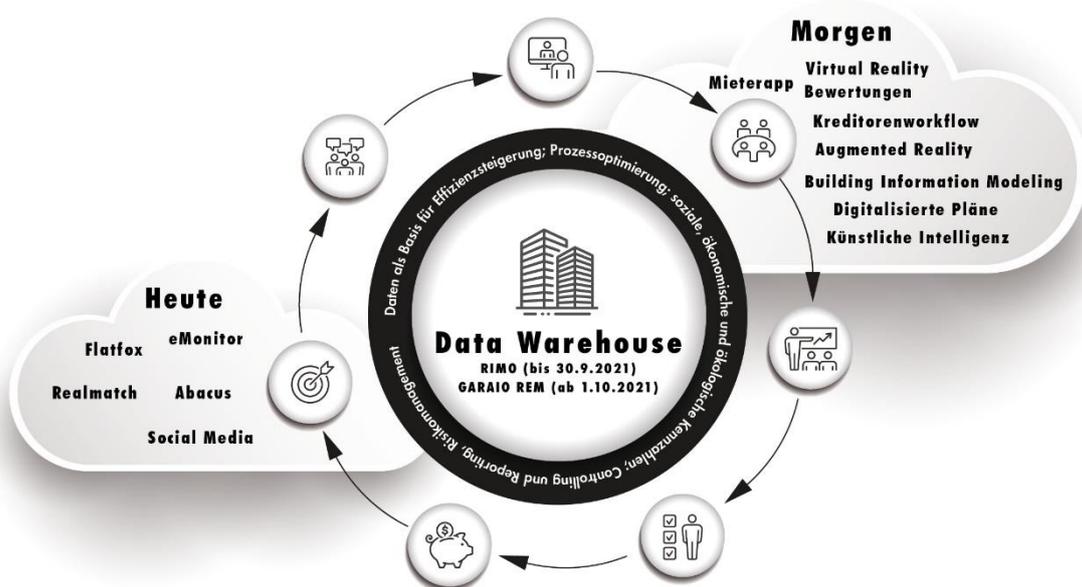
Le portefeuille d'ECOREAL se détourne des systèmes de chauffage à combustible fossile grâce à des rénovations ciblées et au remplacement des technologies énergétiques. Comme certains des bâtiments sont anciens, les rénovations contribuent largement à la réduction des émissions de CO₂. Grâce au niveau de loyer plutôt bas et aux coûts de rénovation correctement estimés, ces investissements peuvent être rentabilisés de manière attrayante.

Dans le cadre d'un projet pilote, la consommation d'énergie et les émissions de CO₂ sont mesurées sur une base annuelle. L'Agence de l'énergie pour l'économie (AEnEC) développe actuellement un produit intitulé «Convention d'objectifs sur les biens immobiliers» qui met l'accent sur les objectifs en matière d'énergie et de CO₂, notamment pour les immeubles résidentiels. Un outil permettant d'évaluer les ratios d'énergie et de CO₂ des portefeuilles est en cours de développement. Cet outil est déjà disponible dans une première version. Dans le cadre du lancement du produit et de l'outil, l'AEnEC permet à un petit nombre de propriétaires de participer à ce projet pilote. La Fondation suisse de placement immobilier Ecoreal fait partie du petit groupe des propriétaires sélectionnés. Elle fournit des données sur ses portefeuilles et contribue à la conception du produit par ses commentaires. En contrepartie, Ecoreal est l'une des premières entreprises du secteur à pouvoir utiliser le produit de l'AEnEC pour cartographier son portefeuille.

À l'avenir, les données seront également mises à la disposition de la REIDA (Real Estate Investment Data Association) afin d'assurer la comparabilité du portefeuille, de mettre en évidence les potentiels d'optimisation et d'obtenir une évaluation de l'efficacité du portefeuille.

ENTREPÔT DE DONNÉES

«Les données sont le nouvel or noir!», pourrait-on dire. La gestion et le traitement correct des données constituent un défi majeur pour tous les prestataires de services.



Un entrepôt de données centralise et consolide de grandes quantités de données provenant de sources multiples, ce qui permet d'en tirer des informations commerciales précieuses pour prendre de meilleures décisions et optimiser les prestations. Ecoreal dispose de la souveraineté sur l'ensemble des données immobilières depuis 2014. Le nouveau logiciel immobilier GARAIO REM est en service depuis l'automne 2021. En plus des différentes fonctions d'analyse, le contrôle et la flexibilité sont des atouts particulièrement importants de l'entrepôt de données.

La souveraineté des données gagne encore en importance dans le cadre des exigences ESG, notamment en ce qui concerne les considérations sociales. L'évaluation de la consommation d'énergie individuelle, la diversité des locataires, les proportions de l'habitat sans obstacle

ou la répartition entre les usages commerciaux et résidentiels ne sont que quelques exemples des applications possibles. Les autres avantages de l'entrepôt de données sont les suivants:

- Toutes les gérances immobilières utilisent le même système et peuvent enregistrer les données de manière centralisée
- Les données sont traitées quotidiennement et peuvent être consultées dès qu'elles ont été saisies
- Les chiffres clés comparables peuvent être évalués avec précision dans les plus brefs délais
- Transparence des coûts maximale au sein du portefeuille immobilier
- Documents de clôture uniformes pour l'ensemble du portefeuille
- Chiffres-clés comparables
- Reporting répondant aux besoins d'ECOREAL
- Données actuelles de grande qualité
- Accès indépendamment du lieu et de l'heure
- Archivage centralisé des données et documents
- Savoir-faire approfondi de spécialistes
- Interfaces claires, bien rodées et réduites au minimum

Le développement continu de l'entrepôt de données présente également des avantages pour les locataires. Toutes les étapes menant à la signature du contrat de bail sont rendues plus efficaces et plus conviviales. Une étroite collaboration entre les gestionnaires immobiliers, l'administration, les concierges, les locataires et les propriétaires crée des voies courtes et favorise des décisions rapides - orientées objet, intégrées, permanentes et en temps réel. D'autres objectifs et approches sont définis autour de cet ensemble de base de GARAIO REM (voir graphique). Il est important que les interdépendances et les intersections des différentes stations soient comparées entre elles, ce qui permet d'obtenir une vue d'ensemble numérique.

MARKETING / MÉDIAS SOCIAUX

Le site web remanié de la fondation de placement Ecoreal a été mis en ligne. Nous avons également innové dans le domaine du marketing. Ecoreal a été la première société immobilière à utiliser plusieurs influenceurs de la scène suisse des médias sociaux pour louer les micro-appartements réalisés dans le cadre du projet Wagonlits récemment achevé à Schlieren. Le succès de la commercialisation est gratifiant et montre qu'ECOREAL définit avec courage et dans un esprit d'innovation des tendances nouvelles et contemporaines sur le marché de l'immobilier.

Avec ses activités sur Instagram, Ecoreal est l'une des premières fondations de placement immobilier à utiliser activement les médias sociaux pour se présenter à d'autres investisseurs et prestataires de services potentiels. Ecoreal suit le vieil adage: «Faites une chose, mais ne laissez pas tomber le reste.» Ainsi, la direction ne se contente pas de miser sur la nouveauté, mais fait également appel à des méthodes éprouvées, comme les classiques relations publiques ou la publicité, pour attirer de nouveaux investisseurs.

INVESTISSEMENTS DANS DES IMMEUBLES ET DES FORMES D'HABITAT D'AVENIR

On peut supposer que les critères d'investissement de nombreux investisseurs deviendront encore plus spécifiques à l'avenir. Il existe déjà un large consensus sur le fait que les principes éthiques et les questions ESG (durabilité au sens holistique) jouent un rôle décisif dans le domaine des placements. De nombreux véhicules d'investissement mettent à juste titre l'accent sur les aspects écologiques. La direction veut également montrer l'exemple sur le plan social. Les projets résidentiels Living Frames à Bâle et Wagonlits à Schlieren sont deux exemples de création d'espaces de vie à la fois beaux et pratiques pour les personnes ne disposant que d'un faible budget, ou de la création d'un autre joyau architectural exceptionnel en ville de Bâle. La direction tient à apporter une touche Ecoreal particulière à tous les projets et non à réaliser des projets standardisés. Elle est toujours ravie de partager son expertise avec des investisseurs et des partenaires commerciaux dans le cadre d'ateliers.

L'OPTIMISATION NUMÉRIQUE EN TANT QUE FACTEUR DE SUCCÈS DU FUTUR

Dans le cadre d'un nouveau projet de développement à Canobbio/Lugano (groupe de placement Suissecore Plus), l'un des principaux objectifs était de pouvoir offrir aux locataires la meilleure vue possible sur le lac et/ou sur les montagnes.

A Canobbio/Lugano, Ecoreal a pu effectuer une comparaison sur la base de trois approches de planification:

- Procédure de planification classique selon la norme SIA – Etape 1 étude préliminaire: coordonnées et planification vectorielle Placement des volumes à l'aide de vidéos
- Optimisation numérique (recours à l'intelligence artificielle)

L'optimisation numérique, c'est-à-dire le recours à l'intelligence artificielle, offre des résultats inattendus, et cela à un faible coût et en quelques jours seulement. L'optimisation numérique peut par exemple permettre d'obtenir jusqu'à 20% de visibilité en plus, et peut-être même un peu plus de surface. En même temps, il apparaît que les structures des bâtiments doivent être inclinées, ce qui pourrait éventuellement nuire à l'apparence. En définitive, l'optimisation décrit précisément un compromis permettant de faire des choix en fonction des priorités.

Nous ne sommes qu'au tout début de cette évolution. Nous constatons régulièrement que les autorités, les organes décisionnels et les commissions de la concurrence, par exemple, sont encore assez réticents à l'égard de l'optimisation numérique. Ce n'est pas le cas des organes et les représentants d'ECOREAL.

La commission de placement, par exemple, motive et soutient la direction dans la poursuite de ces projets d'avenir.

SURFACES VACANTES VS STRATÉGIE DE PLACEMENT

Nous tenons à le rappeler de manière claire ici: LES SURFACES VACANTES SONT INHÉRENTES À NOS STRATÉGIES DE PLACEMENT Core Plus (SUISSECORE Plus) et Opportunistic (SUISSESELECT) et offrent à nos investisseurs la possibilité de participer à des plus-values de développement!

De par leur nature même, ces deux stratégies nécessitent parfois un taux d'inoccupation relativement élevé en raison de travaux de transformation.

Par exemple, le taux de vacance est très faible au sein du groupe de placement SUISSECORE Plus: si l'on répartit les logements vacants du groupe de placement SUISSECORE Plus par appartements, seuls 14 des 98 appartements vacants étaient mis en location au 30 septembre 2021; autrement dit, du fait des fluctuations normales, le taux de vacance est inférieur à 1% de l'ensemble du portefeuille!

Cela montre que le taux d'inoccupation ne peut être lu comme un chiffre brut dans le contexte des stratégies. Une vision différenciée des taux de vacance s'impose.

PANDÉMIE DE COVID-19

Grâce à la task force mise en place par la direction au début de la pandémie, la gestion du portefeuille a été assurée à tout moment. Les gérances immobilières ont fait l'objet d'un suivi étroit afin qu'il soit possible d'intervenir immédiatement en cas d'urgence. Dans le cas de lotissements plus importants, des responsables de maison ont été désignés comme interlocuteurs en cas d'aggravation de la situation. Les gérances ont été chargées de contacter les locataires par téléphone. Grâce à ces mesures et à la task force, il a été possible de garantir à tout moment que les informations parviennent à la direction.

L'impact de la pandémie de COVID-19 sur les deux groupes de placement SUISSECORE Plus et SUISSESELECT est resté faible grâce à la task force immédiatement mise en place par la direction, avec l'implication de tous les prestataires concernés. Les remises de loyer n'ont été accordées qu'en combinaison avec les négociations de contrats connexes et les états financiers correspondants. L'impact de ces remises a été marginal pour les deux groupes de placement et est resté inférieur à 1% du produit locatif théorique. La situation s'est calmée pour le moment, c'est pourquoi la provision Covid-19 a été entièrement dissoute au 30 septembre 2021.

Cependant, l'impact effectif de la pandémie de Covid-19 ne se manifestera probablement qu'à moyen terme.

L'approche de la propriété active déjà pratiquée avant la pandémie, ainsi que la collaboration avec des gérances immobilières locales, ont permis de surmonter la crise du Covid-19 avec discernement et de manière responsable.

ESTIMATION DES IMMEUBLES

Les immeubles sont estimés en quatre tranches trimestrielles au cours de l'exercice. La plupart des objets sont actuellement estimés par Wüest Partner AG, Zurich et CBRE, Zurich. Deux autres évaluateurs accrédités sont responsables des objets spéciaux.

Sur la base du concept de rénovation revu régulièrement, la direction s'assure que les rénovations futures et les changements de locataires sont inclus dans l'évaluation.

À la fin de l'exercice, les estimateurs confirment par écrit la valeur vénale actuelle ou l'ajustent si nécessaire.

L'évolution des coûts des projets de construction est examinée par la direction sur une base trimestrielle, à l'aide d'un test de dépréciation. Un estimateur externe est également impliqué selon le cas. Les rapports sont établis trimestriellement sous la forme d'un rapport sur l'état du projet.

FINANCEMENT ÉTRANGER

Le taux de financement étranger est sciemment resté faible afin de ne pas impacter le rendement. ECOREAL a toutefois la possibilité de contracter un emprunt à court terme pour financer un achat, ce qui a d'ailleurs été fait. De tels emprunts à court terme sont possibles à tout moment grâce aux limites de crédit-cadre d'environ CHF 100 millions.

CAPITALISATION/RÉINVESTISSEMENT

À la fin de l'exercice, les bénéfices sont réinvestis dans les deux groupes de placement conformément à la décision du Conseil de fondation. Les revenus peuvent ainsi être réinvestis dans des projets de rénovation ou dans de nouvelles acquisitions de manière à générer un rendement pour les investisseurs.

Les immeubles qui ne sont plus conformes à la stratégie sont vendus de manière sélective afin, entre autres, d'éliminer les risques du portefeuille ou de parvenir à un rajeunissement naturel du groupe de placement. Le produit des ventes est réinvesti rapidement.

CROISSANCE

Le volume des investissements des deux groupes de placement, ainsi que les engagements hors bilan ouverts, s'élèvent actuellement à plus de 1,7 milliard de francs suisses.

En raison de la situation toujours tendue sur le marché et des rendements des acquisitions parfois extrêmement faibles, les nouveaux investissements réalisés au cours de l'année sous revue ont été effectués avec prudence et prévoyance.

Du point de vue géographique, l'accent est mis sur les agglomérations des grands centres, le Plateau, la Suisse du Nord-Ouest et, à partir de 2020, de plus en plus sur le Tessin. Bien que l'activité de construction soit actuellement soutenue au Tessin, ce qui entraîne inévitablement une hausse des taux de vacance, il est toujours possible de trouver des terrains à bâtir très attrayants dans les zones urbaines. ECOREAL se concentre sur les produits qui n'existent pas (encore) sous cette forme dans l'environnement immobilier, c'est-à-dire qui constituent une proposition de vente unique exceptionnelle.

Le portefeuille ECOREAL offre en soi des opportunités de développement attractives qui généreront automatiquement une croissance organique à l'avenir et permettront d'optimiser encore sa qualité. Grâce à l'acquisition de terrains pour le développement de projets, le portefeuille est rajeuni durablement optimisé du fait du style d'investissement.

Le produit des ventes est réinvesti rapidement. Cela a été démontré au cours de cet exercice après la vente d'un immeuble commercial (groupe de placement SUISSESELECT) à la Rührbergstrasse 15-17 à Birsfelden, qui a certes généré un rendement élevé; toutefois, le risque lié à cet immeuble construit en droit de superficie était extrêmement élevé. Le timing de la vente (le 1^{er} octobre 2021) neuf ans avant le retour au propriétaire peut être considéré comme idéal du point de vue stratégique.

Plusieurs projets de construction sont en cours dans le groupe de placement SUISSECORE Plus – dont deux grands projets (à Bâle et à Schlieren) sont en voie d'achèvement. Il est réjouissant de voir à quel point ces projets ont évolué positivement et comment une valeur ajoutée (plus-values de développement) a pu être créée au profit de nos investisseurs. Cela montre également que l'approche Core Plus permet de générer une croissance interne durable grâce à des équipes de projet créatives, dirigées et développées par la direction. Dans la phase actuelle de faible taux d'intérêt, cette approche permet à la direction d'attendre les opportunités sur le marché et de ne pas nécessairement rechercher une croissance à tout prix par le biais d'acquisitions.

L'activité de construction est également vive dans le groupe de placement SUISSESELECT. Par exemple, des espaces commerciaux attractifs pour les PME sont créés à Dulliken, ce qui entraînera en fin de compte une revalorisation de l'immeuble. Par ailleurs, le site artisanal situé à l'Eichstrasse 44 à Glattbrugg offre un fort potentiel de développement grâce à sa bonne situation. Les modifications majeures intervenues dans les environs (aéroport de Zurich) jouent ici un rôle décisif. Etant donné que de nouvelles possibilités d'utilisation s'offrent, un arrêt temporaire des travaux a été décidé et une affectation plus rémunératrice a été discutée avec la commission de placement.

L'accent est mis sur la logistique urbaine ou sur le concept de parking en capsule développé par ECOREAL ESTATE AG, qui sera présenté en détail lors de la prochaine assemblée des investisseurs.

APPORTS EN NATURE

Les investisseurs peuvent participer à un groupe de placement de manière simple et rentable par le biais d'un apport en nature. Depuis sa création, la fondation de placement ECOREAL a acquis une solide expérience en matière de transfert d'actifs sous la forme de d'apports en nature et est en mesure de gérer et d'exécuter ce processus de bout en bout. La direction offre aux investisseurs un service complet. Elle se charge de coordonner l'apport en nature, aide l'investisseur à clarifier l'imposition du gain immobilier, à établir une demande de ruling fiscal et à résoudre toutes les autres questions en rapport avec la transaction.

Au total, trois apports en nature ont été examinés au cours de l'année sous revue. Deux propositions d'apports en nature ont été retirées par l'offreur peu avant la conclusion des contrats de transfert, d'autres solutions ayant été privilégiées. Un apport en nature a été réalisé avec succès.

ORGANISATION DE LA DIRECTION D'ECOREAL ESTATE AG

Après le départ du gestionnaire de portefeuille externe fin 2020, les domaines de responsabilité ont été réattribués. L'accent a été mis sur la collaboration avec les experts locaux et les gérances immobilières. L'objectif prioritaire était d'assurer que la gestion des données (données des experts) soit exclusivement assurée par la fondation (entrepôt de données). La fondation de placement ECOREAL applique en effet le principe de la souveraineté des données depuis 2012.

Les prestataires externes travaillent sur les serveurs de la fondation de placement - les noms et sites web, les numéros de téléphone, etc. sont la propriété de la fondation. Lors du départ du gestionnaire de portefeuille, le transfert a ainsi pu être effectué sans heurts dans un délai très court. Par exemple, les mots de passe et les codes sont stockés de manière centralisée en un seul endroit et peuvent être modifiés en quelques minutes par une personne autorisée.

RÉTROSPECTIVE

ECOREAL tire le bilan de plus de dix ans d'activité de placement couronnée de succès. En 2010, les rendements nets étaient supérieurs à 5%. Lors de la construction des deux groupes de placement, nous avons émis quelques réserves en ce qui concerne les volumes d'investissement, notamment en raison de la compression inattendue des rendements à partir de 2016 et de l'introduction des taux d'intérêt négatifs, qui s'avère être un phénomène durable. Les acteurs du secteur de l'immobilier se souviennent encore de la crise immobilière de 1989 à 1992. À l'époque, il est clairement apparu que les immeubles de placement offrant des volumes plus restreints étaient beaucoup moins touchés par la dévaluation que les immeubles de grande taille.

Rétrospectivement, il aurait été possible d'effectuer des achats de manière plus hardie à partir de 2017 et d'accepter des rendements d'achat plus faibles.

Cela vaut également pour les immeubles commerciaux destinés aux PME. Comme le montre l'excellente performance du groupe de placement SUISSESELECT, les acquisitions ont pu être effectuées à de très bons rendements au sein de ce portefeuille. Les constats suivants s'imposent en ce qui concerne le développement de projets: les projets réalisés par la direction de manière conventionnelle (gestion du projet par la direction, avec la participation d'architectes, d'artisans, etc.) sont de meilleure qualité que les projets réalisés avec un entrepreneur général.

Dans le cas des projets de développement chapeautés par la direction, la plus-value de développement a en outre pu être directement attribuée au groupe de placement. Le risque de dépassement des coûts est limité par le fait qu'environ 80% des travaux font l'objet d'un appel d'offres et sont déjà attribués avant le début de la construction.

Les lacunes qualitatives des constructions réalisées par un entrepreneur général sont particulièrement évidentes dans les détails cachés, par exemple au niveau des raccordements et des finitions, des appareils de cuisine et du choix des systèmes de production d'énergie ou de l'adjudication des travaux. Le manque de transparence concernant les détails et les résultats des négociations avec les sous-traitants pose aussi souvent problème.

Au cas où nous devons à nouveau travailler avec un entrepreneur général à l'avenir, ce dernier devra assumer ses responsabilités. D'une part, la recommandation SIA 112/1 (2017) «Construction durable - Bâtiments – norme de compréhension à la norme SIA 112» devra impérativement être respectée et un concept de contrôle efficace devra être présenté.

Mentionnons aussi le projet résidentiel Rossfeld à Berne, qui compte 45 appartements. Le projet pilote (construction pour personnes handicapées) a montré ce à quoi il convient de faire plus attention à l'avenir lors de la planification et de la location de tels projets spéciaux. Les architectes, les ingénieurs, les chefs de projet, etc. doivent mener une réflexion plus poussée sur l'exploitation future d'un tel immeuble. Nous avons été surpris de la superficialité avec laquelle certains architectes, mais aussi les autorités, traitent ces questions cruciales telles que les besoins des personnes handicapées.

MONITORING DES IMMEUBLES

Sur demande, les investisseurs peuvent obtenir une copie du monitoring des immeubles des groupes de placement SUISSECORE Plus et SUISSESELECT. Ce document comprend, entre autres, le bilan et le compte de fortune, le compte de résultat par objet, la comptabilité des investissements, l'évolution de la valeur et du rendement ainsi qu'une vue d'ensemble des investissements.

ÉVOLUTION HISTORIQUE DU RENDEMENT

Anlagegruppe SUISSECORE Plus

| GJ per | Total Anlage- rendite | Cashflow- Rendite Basis Netto- ertrag ¹⁾ | Basis nicht real. Ertrag | Bilanzsumme/ Brutto- vermögen | Hypothekar- darlehen | Fremd- finanzie- rung | Phasen |
|-------------------------------|--------------------------|---|-----------------------------------|-------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| 30.09.2010 | 4.58% | 2.55% | 2.03% | 64'304'106 | – | 0.0% | – |
| 30.09.2011 | 5.97% | 4.03% | 1.94% | 246'713'006 | 6'365'000 | 2.6% | – |
| 30.09.2012 | 5.46% | 3.57% | 1.89% | 333'221'583 | 7'240'000 | 2.2% | Start Projektentwicklung |
| 30.09.2013 | 3.85% | 2.80% | 1.05% | 421'706'798 | 815'000 | 0.2% | Aktive Bautätigkeit |
| 30.09.2014 | 4.01% | 2.54% | 1.47% | 527'282'765 | 755'000 | 0.1% | Aktive Bautätigkeit |
| 30.09.2015 | 4.70% | 3.14% | 1.56% | 577'678'405 | 695'000 | 0.1% | Reduzierte Bautätigkeit |
| 30.09.2016 | 5.56% | 2.91% | 2.65% | 669'128'060 | 5'135'000 | 0.8% | Konsolidierung |
| 30.09.2017 | 4.30% | 3.22% | 1.08% | 797'266'686 | – | 0.0% | Aktive Bautätigkeit |
| 30.09.2018 | 3.40% | 2.97% | 0.43% | 869'976'365 | – | 0.0% | Aktive Bautätigkeit |
| 30.09.2019 | 3.84% | 3.02% | 0.82% | 911'963'009 | – | 0.0% | Aktive Bautätigkeit |
| 30.09.2020 | 3.38% | 2.55% | 0.83% | 974'986'181 | – | 0.0% | Aktive Bautätigkeit |
| 30.09.2021 | 6.18% | 2.64% | 3.54% | 1'088'189'274 | – | 0.0% | Konsolidierung |
| Durchschnitt seit Gründung | 4.70% | 3.06% | 1.64% | | | | |

Anlagegruppe SUISSESELECT

| GJ per | Total Anlageren- dite | Cashflow- Rendite Basis Netto- ertrag ¹⁾ | Basis nicht real. Ertrag | Bilanzsumme/ Brutto- vermögen | Hypothekar- darlehen | Fremd- finanzie- rung | Phasen |
|-------------------------------|--------------------------|---|-----------------------------------|-------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|---------------------|
| 30.09.2012 | 3.17% | 2.45% | 0.72% | 131'225'556 | – | 0.0% | – |
| 30.09.2013 | 6.42% | 5.68% | 0.74% | 196'926'995 | 42'000'000 | 21.3% | – |
| 30.09.2014 | 5.95% | 6.10% | -0.15% | 226'088'341 | 42'000'000 | 18.6% | – |
| 30.09.2015 | 5.28% | 5.43% | -0.15% | 268'949'488 | 42'000'000 | 15.6% | – |
| 30.09.2016 | 5.01% | 5.02% | -0.01% | 297'676'160 | 42'000'000 | 14.1% | Aktive Bautätigkeit |
| 30.09.2017 | 5.02% | 4.47% | 0.55% | 354'107'745 | 46'587'500 | 13.2% | Aktive Bautätigkeit |
| 30.09.2018 | 4.69% | 4.14% | 0.55% | 401'858'296 | 22'437'500 | 5.6% | Aktive Bautätigkeit |
| 30.09.2019 | 6.26% | 4.91% | 1.34% | 426'055'737 | – | 0.0% | Konsolidierung |
| 30.09.2020 | 4.36% | 4.37% | -0.01% | 477'124'517 | 11'000'000 | 2.3% | Covid-19-Pandemie |
| 30.09.2021 | 5.56% | 4.71% | 0.85% | 503'453'913 | 10'000'000 | 2.0% | Konsolidierung |
| Durchschnitt seit Gründung | 5.45% | 4.98% | 0.47% | | | | |

¹⁾ Die Cashflow-Rendite ist auf Basis des Nettoertrags des Rechnungsjahres berechnet worden. Aus Gründen der kontinuierlichen Vergleichbarkeit werden ausserordentliche realisierte Kapitalgewinne aus dem Verkauf von Immobilien sowie Transaktionen im Zusammenhang mit indirekten Immobilienanlagen innerhalb der Stiftung als nicht Cashflow-relevant berücksichtigt.

GROUPE DE PLACEMENT SUISSECORE PLUS

POLITIQUE DE PLACEMENT

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

Stratégie d'investissement hybride

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

La gestion active du portefeuille – par exemple commercialisation professionnelle, rénovations ou changement du mode de financement – ainsi que le développement de projets et la vente d'objets 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.

CARACTÉRISTIQUES

Catégorie de placement

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

Profil de risque

Core et Core Plus

Structure des locataires

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

Profil du portefeuille

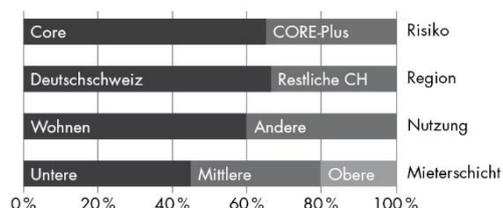
Acquisition d'objets existants offrant un rendement stable (Core) et d'immeubles destinés à être restructurés dans le but de créer des plus-values (Core Plus).

Taux de vacance

Du fait de la stratégie d'investissement hybride, le taux de vacance oscille entre 4% et 8%. La mise en œuvre active de la stratégie Core Plus implique un taux de vacance plus élevé en raison de travaux de rénovations et de projets de développement.

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

Répartition des risques



CERCLE DES INVESTISSEURS

A la date du bilan, le groupe de placement SUISSECORE Plus comptait 112 (106) investisseurs. Le capital appelé est passé de CHF 713.2 mio. à CHF 763 mio. et le capital souscrit de CHF 738.2 mio. à CHF 763 mio.

INVESTISSEMENTS, PROJETS DE CONSTRUCTION

Grâce à notre excellent réseau, nous avons pu acquérir au cours de l'exercice écoulé plusieurs immeubles résidentiels intéressants et un terrain pour la construction de 4 immeubles locatifs. Les objets n'étaient accessibles qu'à un petit cercle d'investisseurs ou pouvaient être obtenues grâce à des relations et des appels de sollicitation à froid.

Investissements

4 immeubles locatifs situés au Kesselweg 12, 17-21 à 4410 Liestal (BL)

Immeubles construits en 1961 (rénovés en 2002) comprenant 52 appartements en bon état d'entretien
Bonne situation, beaux immeubles attrayants (CORE)

Immeuble locatif situé à la Geissmattstrasse 23a/25 à 6004 Lucerne (LU)

Immeuble construit en 1910 comprenant 9 appartement, un atelier-maison d'habitation (année de constr. 2012)
Excellente situation, objet figurant dans l'inventaire des bâtiments protégés (CORE PLUS)
Rénovation totale (CORE PLUS)

Immeuble locatif situé à la via Campagna Adorna 17 à 6850 Mendrisio (TI)

Immeuble construit en 1973 comprenant 40 appartements
Bonne situation, emplacement prisé, plans et balcons attrayants (CORE)

Immeuble commercial et résidentiel situé à la Klingentalstrasse 1/3 à 4057 Bâle (BS)

Immeuble construit en 1894, actuellement utilisation intermédiaire en tant que restaurant et hôtel, resp. 46 unités d'habitat partagé
Excellente situation, projet de démolition/nouvelle construction à l'étude, changement d'affectation, etc. (CORE PLUS)

Immeuble locatif avec une surface commerciale situé à la Lutzerstrasse 2+4 et à la St. Jakob-Strasse 148 à 4132 Muttenz (BL) (apport en nature)

Immeuble bien situé construit en 1969 comprenant 12 appartements et une surface commerciale de 1'485 m²
Bonne situation sur l'axe routier principal Muttenz/Basel (CORE)

Terrain situé à la Via alle Bollette 1 à 6952 Canobbio / Lugano (TI)

Terrain équipé avec plan de quartier, constructible immédiatement
Il est prévu de construire 4 immeubles locatifs comprenant env. 76 appartements, principalement des 2 ½ pièces et des 3 ½ pièces
Mise à l'enquête fin 2021 (CORE)

Projets de construction

Vue d'ensemble des constructions en cours et des rénovations cycliques majeures

| Objet | Affectation actuelle | Investissements prévus Horizon temporel | Chances / risques |
|---|--|--|---|
| 8952 Schlieren (ZH) Badenerstrasse 84-88b | Appartements | 173 micro-appartements Entrée des locataires fin 2021 Coûts de constr. env. CHF 43 mio. | Appartements avec service dans le segment de prix modéré / absorption |
| 4052 Basel (BS) Hardstrasse 43 | Projet de construction en cours | 70 appartements, locaux artisanaux Entrée des locataires dès fin 2021 Coûts de constr. env. CHF 25 mio. | Absorption |
| 3014 Bern (BE) Allmendstrasse 1 Breitenrainstr. 17 / 17a Moserstrasse 27 | Logements/bureaux/locaux artisanaux/ entrepôts/places de parc | Rénovation/aménagement des combles, 74 appartements, surfaces commerciales Entrée des locataires au 1.11.2021 Coûts de constr. env. CHF 11 mio. | Absorption |

| | | | |
|--|--|--|---|
| 9400 Rorschach (SG) Signalstrasse 9 | Commerce de détail/locaux artisansaux/appartements | Relèvement d'un étage, 16 appartements, commerce de détail Coûts de constr. env. CHF 5 mio. Entrée des locataires à la mi-2022 | Absorption |
| 8047 Zürich (ZH) Freilagerstrasse 5/9/11/19 | Logements/bureaux/locaux artisansaux/ entrepôts/places de parc | Nouvelle construction de remplacement de 82 appartements, 8 unités commerciales Coûts de constr. env. CHF 38 mio. Début des travaux début 2021 | Forte demande Permis de construire délivré / coûts de décontamination |
| 6500 Bellinzona (TI) V. San Gottardo 14 | Projet de construction | Projet de construction de 85 appartements Halle artisanale Coûts de constr. env. CHF 32 mio. Début des travaux nov. 2021 | Petits appartements convenant également aux pendulaires / Renchérissement et problèmes d'approvisionnement, absorption |
| Canobbio | Terrain à bâtir/projet de construction en planification | Projet de construction d'env. 76 appartements Coûts de constr. env. CHF 26 mio. Mise à l'enquête fin 2021 | Belle vue, emplacement bien desservi, plan de quartier en force / oppositions, absorption |
| 8134 Adliswil (ZH) Soodring 25, Sihltalstr. 58 | Terrain à bâtir/places de parc/entrepôt | Développement du site Plan directeur disponible Contrat d'utilisation intermédiaire sur 10 ans conclu avec des commerces de détail | Changement d'affectation, utilisation résidentielle / approbation du plan directeur cantonal |
| 4702 Oensingen (SO) Im Staadacker 5 | Appartements | Rénovation cyclique majeure en 2021/22, production de chaleur neutre en CO ₂ Coûts de constr. env. CHF 1.7 mio. | Exploitation du potentiel de loyer / absorption |
| 5012 Schönenwerd (SO) Gösgerstrasse 13/15 Gösgerstrasse 18-24 Baumstr. 22, Bahnstr. 43 (Cluster Bally) | Nouvelle répartition entre l'habitat et le lieu de travail | Accompagnement de la révision du plan de zones (4 ^e exigence officielle/3 ^e opposition) Préparation du projet de changement d'affectation | Désormais avec partie résidentielle, agrandissement de la gare CFF avec une liaison directe vers la gare principale de Zurich / retard dans l'approbation de la révision du plan de zones |
| 4057 Basel (BS) Klingentalgraben 7 | Appartements | Rénovation cyclique majeure de 2022 à 2023, production de chaleur neutre en CO ₂ , Coûts de constr. env. CHF 4 mio. | Renforcement de l'attrait, exploitation du potentiel de loyer / oppositions, absorption |

| | | | |
|---|--|---|---|
| 4057 Basel (BS) Klingentalstrasse 1/3 | Hôtel, appartements Utilisation intermédiaire | Développement du projet dans le cadre d'ateliers, production de chaleur neutre en CO ₂ | Renforcement de l'attrait, développement du quartier / exigences officielles, coûts de construction |
| Début des travaux en 2024/2025 | | | |
| 9400 Rorschach (SG) Signalstrasse 5/7/7a | Appartements et commerces au rez | Rénovation de la façade et ajout de balcons en 2022 | Renforcement de l'attrait, exploitation du potentiel de loyer |
| Coûts de constr. env. CHF 0.85 mio. | | | |

SUFACES VACANTES, TAUX DE PERTES SUR LOYERS

Surfaces vacantes

ECOREAL poursuit une stratégie d'investissement hybride Core et Core Plus. Dans le cadre de la stratégie Core Plus, les baux sont résiliés, puis les immeubles sont rénovés et reloués. Il peut ainsi arriver que le taux de vacance augmente fortement à court terme, comme l'exemple ci-après l'illustre:

Surfaces vacantes au 30.9.2021 sur la base du nombre d'appartements:

Nombre d'appartement 1'774
Dont vacants 98

Les surfaces vacantes se répartissent comme suit:

Résiliations de bail pour cause de rénovation 84 (Berne, Oensingen, Rorschach)
Logements effectivement vacants 14 (en raison des fluctuations normales)

Commentaire: bien que le taux de vacance calculé selon les directives de la CAFP se monte à 6.55%, le taux de vacance relatif calculé sur le nombre d'appartements n'est que de 0.79% (14/1'774)!

DURABILITÉ

Conformément au concept de durabilité de la fondation, un rapport de durabilité consultable sur son site Internet est désormais publié. L'analyse du portefeuille a mis en évidence les potentiels d'économie suivants:

| Bewertung Energieeinsparungspotenzial | Anzahl Objekte | in % |
|---------------------------------------|----------------|-------|
| Geringes Sparpotenzial | 10 | 10 % |
| Mittleres Sparpotenzial | 45 | 46 % |
| Hohes Sparpotenzial | 26 | 26 % |
| Nicht bewertbare Objekte (pendent) | 18 | 18 % |
| Total | 99 | 100 % |

La plupart des objets présentent un potentiel d'économies moyen à faible. Cela signifie que le portefeuille est en grande partie neutre en termes de CO₂. Au cours de l'exercice sous revue, des économies d'environ 10% ont pu être réalisées grâce au renouvellement des systèmes de production de chaleur (par ex. chauffage à distance). L'intensité énergétique est de 59 kWh/m²a et les émissions de CO₂ de 10 kg/m²a.

PERSPECTIVES

Après la démolition des anciens bâtiments et l'assainissement du sol, la construction du nouveau complexe résidentiel «Freiley» à Zurich, qui comprendra 82 appartements et 8 unités commerciales, pourra commencer. Les travaux d'excavation du projet résidentiel «Al-Pianton» avec une partie commerciale à Bellinzona débiteront en novembre 2021. À Canobbio, la demande de permis de construire pour les quatre immeubles d'habitation sera déposée à la fin de l'année. Le début de la construction est prévu pour le dernier trimestre de 2022. Dans le cadre de la démarche de réduction des émissions de CO₂ visant à atteindre les objectifs climatiques de Paris, certains immeubles feront l'objet d'une rénovation thermique au cours du prochain exercice. Les coûts totaux d'investissement dans la construction et l'acquisition de nouveaux immeubles seront couverts par les revenus courants, l'emprunt de fonds étrangers ou l'émission de nouvelles parts.

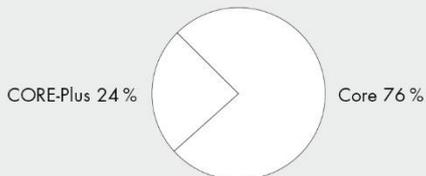
CHIFFRES CLÉS DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSCORE PLUS

Geografische Verteilung



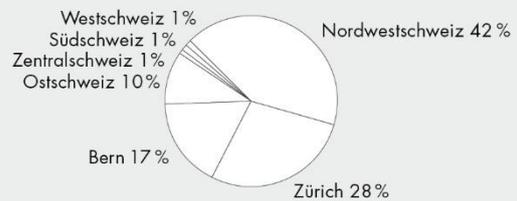
Portfoliostruktur

Risikoverteilung



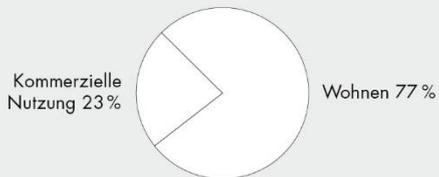
Basis: Marktwert inkl. Neubauprojekten

Portfolio nach Grossregionen



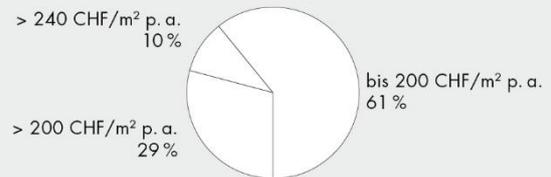
Basis: Marktwert inkl. Neubauprojekten

Portfolio nach Nutzungsart



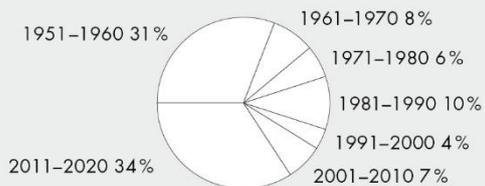
Basis: Marktwert inkl. Neubauprojekten

Mietpreisverteilung nach m² Wohnen



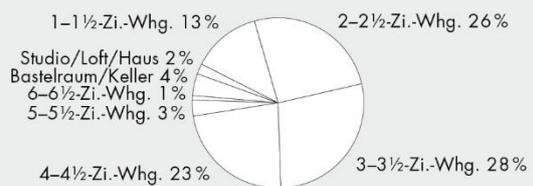
Basis: Mietertrag inkl. Neubauprojekten

Portfolio nach Altersstruktur



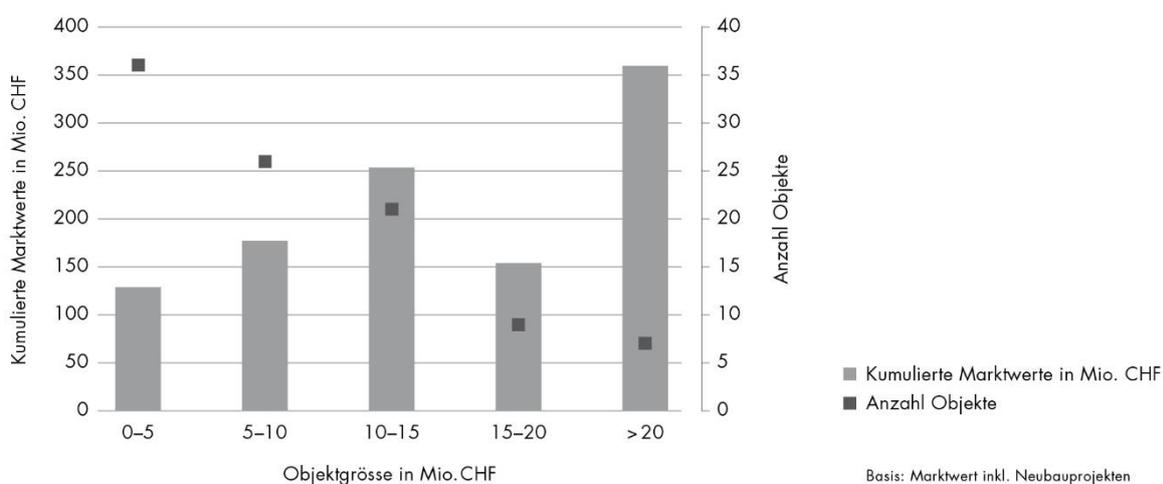
Basis: Marktwert inkl. Neubauprojekten

Wohnungen nach Zimmerzahl



Basis: Bestandsobjekte inkl. Neubauprojekten

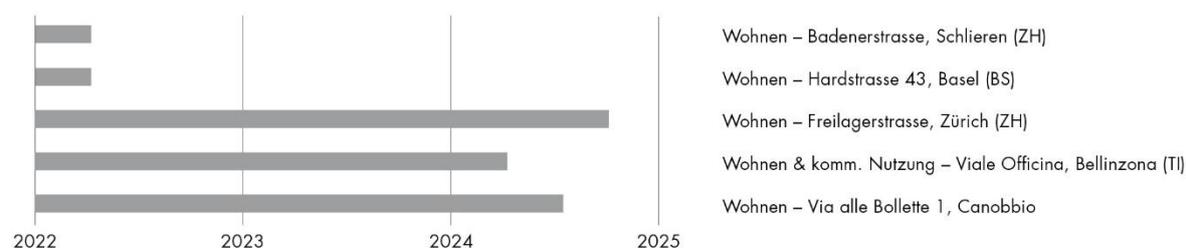
Portfolio nach Objektgrößen



Wohnungsgrößen Bestandsobjekte und Neubauprojekte

| | 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 | Total Fläche |
|-----------------|----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|----------------------------|--------|-----------------|
| | Anzahl | Anzahl | Anzahl | Anzahl | Anzahl | Anzahl | Anzahl | Anzahl | Anzahl | m² |
| Bestandsobjekte | 34 | 145 | 450 | 569 | 506 | 62 | 8 | 86 | 1'860 | 142'570 |
| Neubauprojekte | 11 | 151 | 151 | 77 | 19 | 3 | 1 | 0 | 413 | 22'745 |
| Total | 45 | 296 | 601 | 646 | 525 | 65 | 9 | 86 | 2'273 | 165'315 |
| Anteil | 2% | 13% | 26% | 28% | 23% | 3% | 1% | 4% | 100% | |

Zeitplan Fertigstellung Neubauprojekte (Baubeginn erfolgt)



RENDEMENT BRUT/TAUX D'ESCOMPTE

Les rendements bruts les plus élevés, resp. les plus faibles calculés pour cinq immeubles sont compris entre 7.7 % et 9.6 %, respectivement entre 2.6 % et 3.3 %. Le taux d'escompte réel moyen est de 3.06% (3.26%).

GROUPE DE PLACEMENT SUISSESELECT

POLITIQUE DE PLACEMENT

Politique de placement sélective

Le groupe de placement SUISSESELECT investit dans des immeubles commerciaux ou à affectation spéciale situés dans toute la Suisse ainsi que dans une faible proportion d'immeubles de bureaux (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, le portefeuille fait l'objet d'une gestion active et la structure complexe des locataires est prise en compte.

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

Philosophie d'investissement

La priorité est accordée aux objets en propriété exclusive 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 de rapport ayant une affectation classique (par ex. logistique) ou de parts de copropriété.

CARACTÉRISTIQUES

Classe d'actifs

Immeubles commerciaux et spéciaux

Profil de risque

Hybride: Core et Opportunistic

Surfaces vacantes

Taux de vacance compris entre 8 et 15 % pour la réserve d'offre (expansion de locataires existants)

La mise en œuvre active de la stratégie opportuniste entraîne un taux d'inoccupation plus élevé durant certaines phases en raison des rénovations et des développements.

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. Un mix d'affectation équilibré garantit également un flux de trésorerie stable. La répartition entre des volumes de placement faibles et moyens contribue à améliorer la liquidité.

Profil des immeubles

Immeubles spéciaux, immeubles commerciaux, immeubles de bureaux

- Fabriques/ateliers pour PME
- Surfaces logistiques/entrepôts
- Centres de recherche
- Centres commerciaux, magasins spécialisés
- Établissements de restauration
- Ecoles
- Parkings

Immeubles à affectation mixte résidentielle/commerciale

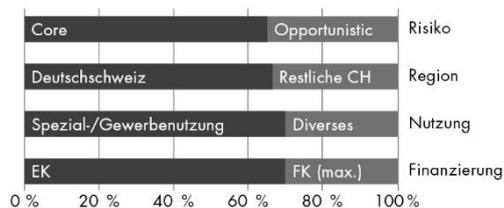
Volume cible > CHF 0.65 mrd

Objectif de performance 3.75 % à 4.75 % (performance de la VNI)

Tactique actuelle

- Taux de vacance compris entre 8% et 15% pour la réserve d'offre (expansion de locataires existants)
- Objets bénéficiant d'une bonne situation (emplacements A, B et C)
- Bonne diversification des locataires
- Différentes durées de bail
- Taux de financement étranger compris entre 5% et 15%

Répartition des risques



CERCLE DES INVESTISSEURS

A la date du bilan, le groupe de placement SUISSESELECT comptait 73 (73) investisseurs. Le capital souscrit est passé de CHF 339.3 mio. à CHF 347.3 Mio. et le capital appelé de CHF 339.3 mio. à CHF 342.3 mio.

INVESTISSEMENTS, DÉINVESTISSEMENT, PROJETS DE CONSTRUCTION

Investissements

Immeuble commercial situé à la Schlosstalstrasse 210 à 8408 Winterthur (ZH)

Immeuble construit en 1991 comprenant une surface de bureaux de 3'022 m² et une surface d'entreposage de 1'302 m²
Immeuble établi bien desservi par les transports (CORE)

Immeuble commercial et résidentiel, Grundstrasse 20 à 6343 Rotkreuz (ZG)

Immeuble construit en 1987 comprenant une surface commerciale de 494 m², une surface de bureaux de 201 m², un entrepôt de 120 m² et un appartement
Macro-situation très attrayante, à proximité de la gare et de la jonction autoroutière, potentiel d'exploitation (OPPORTUNISTIC)

Immeuble commercial situé à la Rötzmattweg 5 à 4600 Olten (SO)

Immeuble construit en 198, agrandi en 1995 et comprenant une surface de bureaux de 967 m², une surface de vente de 177 m², un entrepôt de 178 m² et un appartement
Situation attrayante au sud-ouest d'Olten, à proximité de la gare (CORE)

Le rendement brut des acquisitions s'élève en moyenne à 5.7 % et est supérieur à la fourchette cible de 4.00 % à 5.00 %. Les trois acquisitions ont permis d'améliorer la diversification géographique et le mix d'affectation du portefeuille.

Désinvestissement

Au début de l'exercice, l'immeuble de la Ruhrbergstrasse 15-17 (dans le port) à Birsfelden (BL) construit en droit de superficie a été soumis à un test de stress. La location est notamment restreinte en raison des prescriptions relatives à l'utilisation du port. Comme les intérêts du droit de superficie seront nettement plus élevés à l'avenir et que le retour au propriétaire en 2030 n'est pas réglementé de manière tout à fait claire, l'objet a été préparé pour la vente pour des raisons tactiques.

Après une période de détention de 9.5 ans et après déduction de tous les coûts, le TRI (taux de rendement interne) est d'environ 7%. L'objet a été vendu le 1^{er} octobre 2021.

Projets de construction

| Objet | Affectation actuelle | Investissements prévus Horizon temporel | Chances / risques |
|--|--|---|---|
| 4657 Dulliken (SO) Bodenackerstrasse 69 | Locaux artisanaux | Rénovation des façades et de la protection contre l'incendie, adaptation de la technique du bâtiment, rafraîchissement des locaux Coûts de constr. env. CHF 6 mio. Fin des travaux fin 2021 | Optimisation de la visibilité, concepts spatiaux flexibles pour PME, réduction du CO ₂ / dépassement du budget, absorption |
| 8152 Glattbrugg (ZH) Eichstrasse 44 | Utilisation intermédiaire/ plan de quartier en cours d'élaboration | Nouvelle construction de remplacement avec par ex. logistique urbaine, parking en capsule Coûts de constr. env. CHF 38 mio. Début des travaux: ouvert | Potential d'exploitation considérable, situation attractive proche de l'aéroport de Zurich / dépassement du budget |

SUFACES VACANTES, TAUX DE PERTES SUR LOYERS

Surfaces vacantes

Les surfaces vacantes font partie intégrante de la politique de placement du groupe de placement SUISSSELECT. Les éventuelles surfaces inoccupées sont déjà prises en compte au moment de l'achat, ce qui se traduira ultérieurement par des plus-values lorsque toutes les surfaces seront louées (approche opportuniste). L'évolution des surfaces vacantes se reflète dans l'approche dynamique suivante au 30.09.2021.

Surfaces de bureau

| | |
|---|-----------------------------|
| | 76'449 m2 |
| Dont vacantes pour cause de rénovation (Dulliken) | env. 2'000 m2 (2.6%) |
| Fluctuations naturelles | env. <u>5'000 m2</u> (6.5%) |
| Total des surfaces vacantes | env. 7'000 m2 (9.1%) |

Surfaces commerciales

| | |
|---|-----------------------------|
| | 66'548 m2 |
| Dont vacantes pour cause de rénovation (Dulliken) | env. 4'000 m2 (6.0%) |
| Fluctuations naturelles | env. <u>4'100 m2</u> (6.1%) |
| Total des surfaces vacantes | 8'100 m2 (12.1%) |

30.09.2021

Entrepôts

| | |
|-------------------|------------------------|
| | 65'940 m2 |
| Surfaces vacantes | env. 15'400 m2 (23.4%) |

Perspectives au 01.10.2021 (sans Birsfelden)

| | |
|-------------------|-----------------|
| Entrepôts | 48'233 m2 |
| Surfaces vacantes | 3'900 m2 (8.0%) |

Commentaire: le taux de vacance calculé selon les directives de la CAFP se monte à 8.57%. Ce chiffre inclut également la provision Covid-19 dissoute le 30.09.2021. Corrigé de la provision, le taux de vacance calculé selon les directives de la CAFP s'élève à 11.68%. Les surfaces vacantes en raison de rénovations représentent près de 40%. Avec la vente de l'objet de Birsfelden, le taux de vacance des entrepôts diminuera sensiblement.

DURABILITÉ

Conformément au concept de durabilité de la fondation, un rapport de durabilité consultable sur son site Internet est désormais publié. L'analyse du portefeuille a mis en évidence les potentiels d'économie suivants :

| Bewertung Energieeinsparungspotenzial | Anzahl Objekte | in % |
|---------------------------------------|----------------|-------|
| Geringes Sparpotenzial | 14 | 42 % |
| Mittleres Sparpotenzial | 11 | 32 % |
| Hohes Sparpotenzial | 0 | 0 % |
| Nicht bewertbare Objekte (pendent) | 9 | 26 % |
| Total | 34 | 100 % |

La plupart des objets présentent un potentiel d'économies moyen à faible. Cela signifie que le portefeuille est en grande partie neutre en termes de CO₂. L'intensité énergétique est de 37 kWh/m²a et les émissions de CO₂ de 7 kg/m²a. Des économies d'environ 10% ont été réalisées durant l'exercice sous revue grâce au renouvellement des systèmes de production de (par ex. chaleur à distance).

PERSPECTIVES

La priorité est toujours donnée au repositionnement des immeubles en portefeuille. La rénovation de la façade de l'immeuble de Dulliken a été achevée en fin d'année per. Dans la phase suivante, le concept spatial sera adapté aux besoins des nouveaux locataires, étage par étage. Etant donné que le volume cible d'environ CHF 650 mio. n'est pas encore atteint, nous continuerons de rechercher une croissance sélective par l'acquisition d'immeubles existants et de terrains pouvant être développés. Les principaux objectifs sont les suivants:

- Amélioration qualitative du portefeuille par des réallocations
- Réduction du risque grâce à une meilleure diversification
- Exploitation d'effets d'échelle supplémentaires au niveau de la gérance
- Saisie d'opportunités exceptionnellement attrayantes
- Prise en compte de stratégies subordonnées, par ex. respect des directives de placement (les profils de risque Core Plus et Opportunistic), etc.) doivent si possible être intégrés
- Exploitation des potentiels de croissance interne offerts par les immeubles en portefeuille (croissance organique)

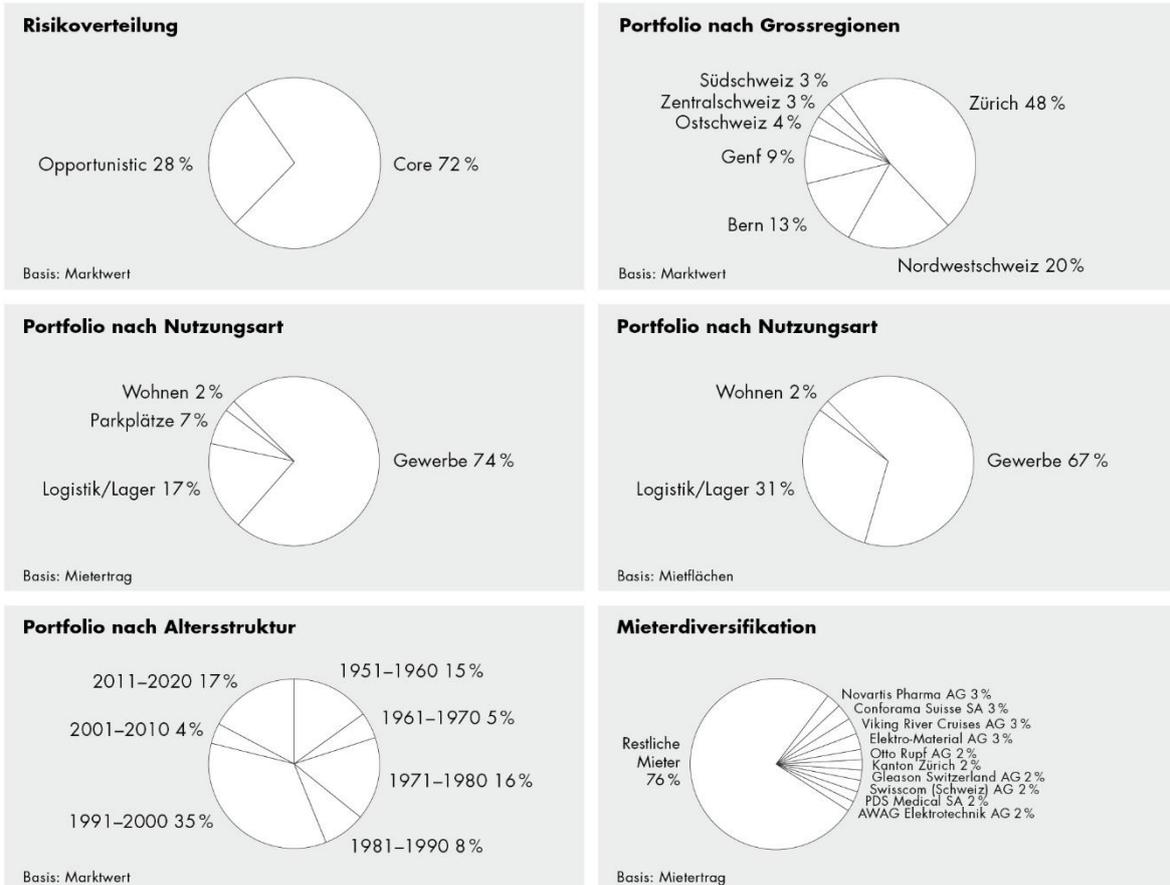
Dans le cadre de la démarche de réduction des émissions de CO₂ visant à atteindre les objectifs climatiques de Paris, d'autres immeubles feront l'objet d'une rénovation thermique au cours du prochain exercice.

CHIFFRES CLÉS DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSESELECT

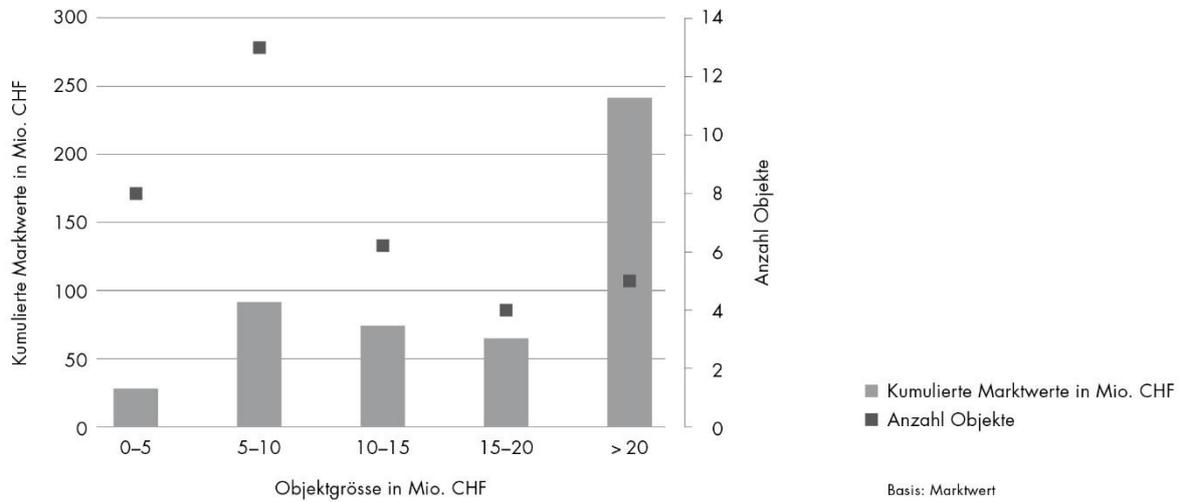
Geografische Verteilung



Portfoliostruktur



Portfolio nach Objektgrösse



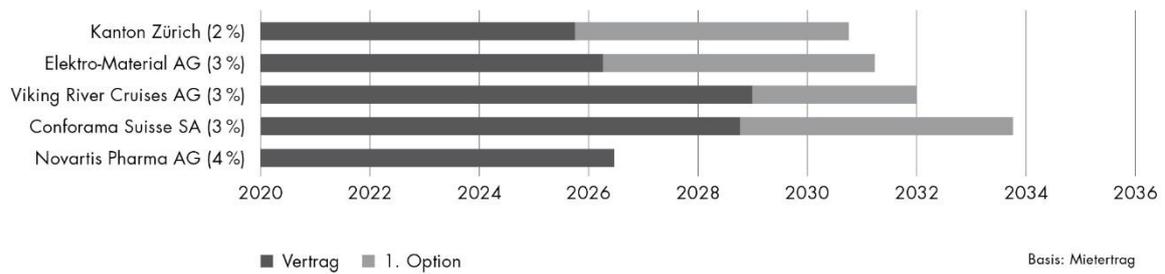
Nutzungszusammensetzung Bestandsobjekte

| | Wohnen Anzahl | Wohnen m ² | Büro m ² | Gewerbe m ² | Logistik/Lager m ² | Total Fläche m ² | PP Anzahl |
|-----------------|------------------|--------------------------|------------------------|---------------------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------|
| Bestandsobjekte | 42 | 4'944 | 76'449 | 66'548 | 65'940 | 213'881 | 2'156 |
| Anteil | | 2% | 36% | 31% | 31% | 100% | 100% |

Mix d'affectation des objets existants

| | Wohnen Anzahl | Wohnen m ² | Büro m ² | Gewerbe m ² | Logistik/Lager m ² | Total Fläche m ² | PP Anzahl |
|------------------|------------------|--------------------------|------------------------|---------------------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------|
| Bestandesobjekte | 42 | 4'944 | 76'449 | 66'548 | 65'940 | 213'881 | 2'156 |
| Anteil | | 2% | 36% | 31% | 31% | 100% | |

Mietvertragslaufzeiten der grössten Mieter



RENDEMENT BRUT/TAUX D'ESCOMPTE

Les rendements bruts les plus élevés, resp. les plus faibles calculés pour cinq immeubles sont compris entre 7.5 % et 13.1 %, respectivement entre 3.5 % et 4.5 %. Le taux d'escompte réel moyen est de 3.79% (3.91%).

GLOSSAIRE ET IMPRESSUM

GLOSSAIRE

RENDEMENT DU PLACEMENT

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

COEFFICIENT DE DISTRIBUTION

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

RENDEMENT DE LA DISTRIBUTION

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

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

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

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

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

MARGE DE BENEFICE D'EXPLOITATION (marge EBIT)

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

RENDEMENT DES FONDS PROPRES (ROE, return on equity)

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

COEFFICIENT D'ENDETTEMENT

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

TAUX DE VACANCE

Pertes de loyers en raison de surfaces vacantes, en pourcentage du produit locatif théorique (net) pour la période de référence.

TAUX DE PERTES SUR LOYER

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

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

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

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

IMPRESSUM

Conception: Büro Format GmbH, Manuel Tiziani, Saint-Gall, <http://www.bueroformat.ch>