

RAPPORT ANNUEL

2016|17

01.10.2016-30.09.2017

Sommaire	
AVANT-PROPOS.....	3
RAPPORT ANNUEL DU GROUPE DE PLACEMENTS SUISSCORE PLUS	4
VUE D'ENSEMBLE DU GROUPE DE PLACEMENTS SUISSCORE PLUS	4
COMPTES ANNUELS DU GROUPE DE PLACEMENTS SUISSCORE PLUS.....	5
ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DU GROUPE DE PLACEMENTS SUISSCORE PLUS	6
RAPPORT ANNUEL DU GROUPE DE PLACEMENTS SUISSSELECT.....	12
VUE D'ENSEMBLE DU GROUPE DE PLACEMENTS SUISSSELECT.....	12
COMPTES ANNUELS DU GROUPE DE PLACEMENTS SUISSSELECT	13
ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DU GROUPE DE PLACEMENTS SUISSSELECT	15
COMPTE D'EXPLOITATION.....	18
ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS.....	19
1. ORGANISATION ET PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT	19
2. PRINCIPES DE COMPTABILISATION ET D'ÉVALUATION	21
3. AUTRES INFORMATIONS.....	21
4. APPORTS EN NATURE.....	22
RAPPORT DE L'ORGANE DE CONTRÔLE.....	23
VOIX D'ECOREAL	Fehler! Textmarke nicht definiert.
INFORMATIONS CONCERNANT L'ACTIVITÉ DE PLACEMENT.....	25
DIFFÉRENCIATION DES DEUX GROUPES DE PLACEMENTS	25
GROUPE DE PLACEMENTS SUISSCORE PLUS.....	26
POLITIQUE DE PLACEMENT.....	26
CERCLE DES INVESTISSEURS.....	26
GESTION ACTIVE DU PORTEFEUILLE ET DES PLACEMENTS	26
PERSPECTIVES.....	29
CHIFFRES CLÉS DU GROUPE DE PLACEMENTS SUISSCORE	29
PORTEFEUILLE DU GROUPE DE PLACEMENTS SUISSSELECT	31
POLITIQUE DE PLACEMENT.....	31
CERCLE DES INVESTISSEURS.....	32
GESTION ACTIVE DU PORTEFEUILLE ET DES PLACEMENTS	32
PERSPECTIVES.....	32
CHIFFRES CLES DU GROUPE DE PLACEMENTS SUISSSELECT.....	33
GLOSSAIRE ET IMPRESSUM.....	35

AVANT-PROPOS

Nous tirons le bilan d'un exercice fructueux et proposons un retour sur les événements qui nous ont paru les plus marquants.

Ces derniers mois, nous avons consacré beaucoup de temps et d'énergie aux projets de développement en cours. Nous nous concentrons actuellement sur deux anciens sites industriels, pour lesquels l'avancement des projets est présenté en images dans ce rapport annuel. En collaboration avec la commission de placement, nous avons testé de nouvelles procédures dans le cadre du processus de développement et commencé à les mettre en œuvre.

Le bureau d'architectes Miller & Maranta à Bâle a par exemple concrétisé l'idée d'un micro-quartier avec le projet « Living Frames » qui se démarque par sa grande qualité et s'intègre harmonieusement dans le cadre historique du site.

A Schlieren, nous avons développé avec le bureau d'architectes Oester Pfenniger un produit de niche qui répond à la forte demande de petits appartements à loyer modéré dans l'agglomération de Zurich et constitue une alternative au segment de prix élevés des « serviced apartments ». La fonctionnalité et la construction des unités de logement sont contrôlées et optimisées en permanence sur la base d'un modèle à l'échelle 1 :1.

Ces deux projets de développement ont été très bien accueillis par les commissions des constructions des villes concernées, qui les jugent comme exemplaires.

Du côté des acquisitions, nous avons notamment pu mener à bien deux projets de grande envergure durant la période sous revue. Dans le courant du deuxième semestre de l'exercice, l'apport en nature d'une caisse de pension bernoise a été intégré avec succès dans nos portefeuilles. La transaction a porté sur neuf immeubles dans la région de Berne, dont sept ont été transférés dans le groupe de placements SUISSCORE Plus et deux dans le groupe de placements SUISSSELECT.

L'acquisition des anciens locaux de l'usine Bally à Schönwerd (SO) constitue une autre étape importante pour la fondation Ecoreal. Ces bâtiments bénéficiant d'une excellente micro-situation revêtent une grande signification historico-culturelle et incluent des réserves de terrain à bâtir qui définiront largement l'affectation future du site.

Durant l'exercice écoulé, le Conseil de fondation a passé en revue et actualisé les principaux contrats conclus avec les partenaires les plus importants. Pour l'essentiel, les segments de placement mentionnés à l'article 2 ont été limités. Lors du réexamen annuel de sa stratégie, le Conseil de fondation et la commission de placement ont analysé l'orientation de la fondation. L'ajustement du rendement cible aux conditions du marché intervenu l'exercice précédent s'est révélé judicieux et l'objectif de rendement actuel pourra être maintenu dans le contexte de la stratégie de croissance.

Comme la commission de placement l'avait pronostiqué en début d'année, le taux hypothécaire de référence est tombé au niveau plancher historique de 1.5%. Les baisses de loyer qui ont dû être accordées par la suite se reflètent inévitablement dans le tassement du rendement et continueront de déployer leurs effets l'exercice prochain.

Une fois de plus, le rendement du groupe de placements SUISSSELECT s'est montré très résistant, car les locataires de ces objets sont pour la plupart issus du segment remarquablement stable des PME.

Après cette brève rétrospective, nous tournons à nouveau notre regard vers l'avenir et nous réjouissons de continuer à défendre les intérêts de nos investisseurs avec beaucoup d'enthousiasme ces douze prochains mois. Nous les remercions pour leur confiance indéfectible.

Jürg Häusler
Président du conseil de fondation

Hans Jürg Stucki
Directeur

Zurich, le 30 septembre 2017

RAPPORT ANNUEL DU GROUPE DE PLACEMENTS SUISSCORE PLUS

VUE D'ENSEMBLE DU GROUPE DE PLACEMENTS SUISSCORE PLUS

CHIFFRES CLÉS	30.09.2017	30.09.2016
Fortune nette en CHF	780'606'485	649'957'036
Nombre de parts en circulation	5'363'214	4'657'444
Valeur d'inventaire d'une part en CHF	145.55	139.55
Distribution par part en CHF ²⁾	0	0

RATIOS ¹⁾	30.09.2017	30.09.2016
Taux des pertes sur loyer (pertes sur rendement)	5.37 %	5.57 %
Quote-part des fonds étrangers (levier)	0.00 %	0.77 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	76.40 %	70.60 %
Quote-part des charges d'exploitation (TERISA FTP)	0.54 %	0.54 %
Quote-part des charges d'exploitation (TERISA VNI)	0.55 %	0.55 %
Rentabilité des fonds propres (ROE)	4.27 %	5.43 %
Rendement du capital investi (ROIC)	4.23 %	5.31 %
Rendement sur distribution ²⁾	0.00 %	0.00 %
Quote-part de distribution ²⁾	0.00 %	0.00 %
Rendement du placement	4.30 %	5.56 %

EVOLUTION DU RENDEMENT AU 30.09.

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

NUMÉRO DE VALEUR

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

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

²⁾ Capitalisés

COMPTES ANNUELS DU GROUPE DE PLACEMENTS SUISSECORE PLUS

COMPTE DE FORTUNE	Remarque ¹⁾	30.09.2017 en CHF	30.09.2016 en CHF
ACTIF			
Actif circulant			
Liquidités		4'241'486	1'793'269
Créances à court terme sur des tiers	I	4'900'673	1'519'497
Stocks / réserves de mazout		397'527	301'525
Actifs transitoires		1'708	0
Total de l'actif circulant		9'541'394	3'614'291
Immobilisations	II		
Terrain à bâtir (objets à démolir inclus)		66'167'837	76'735'842
Constructions en cours (y c. terrain)		18'989'942	8'181'158
Constructions achevées (y c. terrain)		701'660'000	579'633'700
Placements immobiliers indirects		0	45'340'994
Prêt activé		907'513	963'069
Total des immobilisations		787'725'292	665'513'769
FORTUNE TOTALE		797'266'686	669'128'060
PASSIF			
Fonds étrangers			
Engagements à court terme envers des tiers	III	4'858'829	1'592'017
Engagements à court terme envers le compte d'exploitation		262'377	228'356
Passifs transitoires	IV	1'403'740	1'484'569
Dettes hypothécaires	V	0	5'135'000
Provisions	VI	150'000	150'000
Impôts latents sur les gains immobiliers	VII	9'985'255	10'581'082
Total des fonds étrangers		16'660'201	19'171'024
FORTUNE NETTE		780'606'485	649'957'036
PARTS EN CIRCULATION			
	VIII		
Nombre de parts en circulation au début de la période		4'657'444	4'290'793
Variation durant la période		705'770	366'651
Nombre de parts en circulation au terme de la période		5'363'214	4'657'444
Valeur en capital d'une part		141.05	135.70
Produit net par part durant la période		4.50	3.85
VALEUR D'INVENTAIRE D'UNE PART AVANT DISTRIBUTION		145.55	139.55
Distribution		0	0
VALEUR D'INVENTAIRE D'UNE PART APRÈS DISTRIBUTION		145.55	139.55
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		649'957'036	567'239'098
Souscriptions		98'658'573	52'762'465
Rachats		0	3'494'797
Distributions		0	0
Résultat total de l'exercice		31'990'876	33'450'270
Fortune nette au terme de l'exercice		780'606'485	649'957'036

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

COMPTE DE RÉSULTAT

DU GROUPE DE PLACEMENTS SUISSECORE PLUS

	Remarque ¹⁾	01.10.2016 – 30.09.2017	01.10.2015 – 30.09.2016
		en CHF	en CHF
Produit théorique des loyers		31'743'170	26'485'459
. /. Manque à gagner sur surfaces vacantes		-1'625'482	-1'359'189
. /. Pertes sur encaissement de loyer et créances de frais accessoires		-77'620	-116'485
Autres produits des immeubles		402'499	410'450
Produit net des loyers	IX	30'442'567	25'420'235
Maintenance		2'300'966	2'283'835
Rénovation		899'247	912'768
Entretien des immeubles	X	3'200'213	3'196'603
Frais de chauffage, frais accessoires et charges non imputables		229'533	855'686
Frais de chauffage et frais accessoires des surfaces vacantes		68'681	285'415
Assurances		226'039	203'507
Honoraires de gérance		1'025'573	893'218
Frais de location et d'annonces		160'073	145'706
Impôts et taxes		208'138	257'015
Autres charges opérationnelles		215'318	216'581
Charges d'exploitation	XI	2'190'787	2'879'660
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		25'051'567	19'343'972
Intérêts actifs		21'773	22'051
Autres recettes		509'744	288'002
Autres produits	XII	531'517	310'053
Intérêts hypothécaires		35'431	50'336
Autres intérêts passifs		1'497	15'089
Frais de financement		36'928	65'425
Honoraires de la direction (y c. recherche de fonds)		2'472'340	1'970'450
Frais d'estimation et de révision		137'243	104'518
Autres frais administratifs		615'869	545'372
Frais administratifs	XIII	3'225'452	2'620'340
Rachat de produits courus lors de l'émission de parts		1'786'355	988'355
Versement de produits courus lors du rachat de parts		0	-9'404
Produit résultant de mutations de parts		1'786'355	978'951
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE		24'107'059	17'947'211
Plus-values en capital réalisées	XIV	896'137	9'404'439
RÉSULTAT RÉALISÉ		25'003'196	27'351'650
Variation de la valeur du terrain à bâtir (objets à démolir inclus)		-1'461'409	-1'332'093
Variation de la valeur des constructions en cours (y c. terrain)		-420'000	-420'000
Variation de la valeur des constructions achevées (y c. terrain)		5'144'055	21'352'848
Variation des impôts latents		2'885'034	-5'180'241
Variation de la valeur des placements immobiliers indirects		0	-8'321'894
Plus-values en capital non réalisées	XV	6'987'680	6'098'620
RÉSULTAT TOTAL DE L'EXERCICE		31'990'876	33'450'270

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

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DU GROUPE DE PLACEMENTS SUISSECORE PLUS

Compte de fortune du groupe de placements SUISSECORE Plus

I CRÉANCES À COURT TERME SUR DES TIERS

L'augmentation de CHF 3'381'176 à CHF 4'900'673 des créances résulte en première ligne de la reprise du portefeuille immobilier de l'ancienne usine de Bally à Schönenwerd (SO). Le décompte officiel définitif des immeubles repris en date du 1^{er} juillet 2017 n'était pas terminé à la date de clôture du bilan et une partie des loyers a encore été versée aux propriétaires précédents. De manière générale, les décomptes des frais de chauffage et frais accessoire portés en compte étaient moins élevés que l'exercice précédent.

II IMMOBILISATIONS

Immeubles et terrains achetés durant l'exercice

NPA	Localité	Adresse
4057	Basel (BS)	Amerbachstrasse 43
4057	Basel (BS)	Horburgstrasse 4
4057	Basel (BS)	Klingentalgraben 7
4058	Basel (BS)	Maulbeerstr. 14
3008	Bern (BE)	Könizstrasse 71
3004	Bern (BE)	Reichenbachstrasse 120 (Bauprojekt)
3360	Herzogenbuchsee (BE)	Oberdorfweg 3
3510	Konolfingen (BE)	Bodenackerweg 4
4900	Langenthal (BE)	Waldhofstrasse 8 – 8g
4900	Langenthal (BE)	Wuhrgasse 21
3250	Lyss (BE)	Kappelenstrasse 1 / 3 / 5
5012	Schönenwerd (SO)	Bahnhofstrasse 11 – 47
5012	Schönenwerd (SO)	Baumstrasse 22
5012	Schönenwerd (SO)	Gösgerstrasse 13 – 15
5012	Schönenwerd (SO)	Gösgerstrasse 18 – 24
5012	Schönenwerd (SO)	Parkstrasse 10 – 20
5012	Schönenwerd (SO)	Parkstrasse 43
9008	St-Gall (SG)	Langgasse 41 + 43
3033	Wohlen bei Bern (BE)	Hauptstrasse 6

Immeubles et terrains vendus durant la période

NPA	Localité	Adresse
8910	Affoltern a. A. (ZH)	Industriestrasse 5
4717	Mümliswil (SO)	Sonnenrain 12
4436	Oberdorf (BL)	Hauptstrasse 55
8909	Zwillikon (ZH)	Alte Affolterstrasse 3

Le terrain à bâtir inclus dans le projet de construction d'Affoltern am Albis (ZH) a été vendu au groupe de placements SUISSESELECT à la valeur vénale le 1^{er} octobre 2016. Il en résulte une diminution de la part des immeubles commerciaux du groupe de placements SUISSECORE Plus.

Terrain à bâtir (objets à démolir inclus)

NPA	Localité	Adresse
8134	Adliswil (ZH)	Soodring 25
8134	Adliswil (ZH)	Sihltalstrasse
4052	Bâle (BS)	Hardstrasse 43
8952	Schlieren (ZH)	Badenerstrasse

Constructions en cours (y c. terrain)

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

Constructions achevées (y c. terrain)

NPA	Localité	Adresse
5000	Aarau (AG)	Bahnhofstrasse 1 / 3 + Vordere Vorstadt 31
4663	Aarburg (AG)	Oltnerstrasse 77
8910	Affoltern a. A. (ZH)	Büelstrasse 3 / 5 / 7 / 9
8910	Affoltern a. A. (ZH)	Wiesenstrasse 1
9450	Altstätten (SG)	Neufeldstrasse 5 / 7
5406	Baden Rütihof (AG)	Im Tobelacher 10 / 12
4710	Balsthal (SO)	Hofmattweg 46 / 46 a
4710	Balsthal (SO)	Wytweidweg 7
4057	Bâle (BS)	Amerbachstrasse 43
4051	Bâle (BS)	Arnold Böcklin-Strasse 39 / 41
4057	Bâle (BS)	Horburgstrasse 4
4057	Bâle (BS)	Klingentalgraben 7
4058	Bâle (BS)	Maulbeerstr. 14
4058	Bâle (BS)	Riehenstrasse 60
3007	Berne (BE)	Mühlemattstrasse 53
3007	Berne (BE)	Mühlemattstrasse 55 / 57
3014	Berne (BE)	Allmendstrasse 1 + Breitenrainstrasse 17 / 17a
3008	Berne (BE)	Könizstrasse 71
3014	Berne (BE)	Moserstrasse 27
5033	Buchs (AG)	Keiserpark
4657	Dulliken (SO)	Birkenweg 1
5018	Erlinsbach (AG)	Aarauerstrasse 53 a / 55 a / 57 / 59 a
5442	Fislisbach (AG)	Bollstrasse 8 + Steinackerstrasse 15 / 17
5442	Fislisbach (AG)	Büntenstrasse 5
1700	Fribourg (FR)	Bv. de Pérolles 57 + Rue de l'Industrie 2
1202	Genève (GE)	Avenue Blanc 47 / 49
8152	Glattbrugg (ZH)	Zunstrasse 12–32
2540	Grenchen (SO)	Solothurnstrasse 139 + Rötistrasse 8
5212	Hausen (AG)	Stückstrasse 22 / 24 a / 24 b
3360	Herzogenbuchsee (BE)	Oberdorfweg 3
3303	Jegenstorf (BE)	Friedhofweg 2 / 4 / 4 a
8916	Jonen (AG)	Kreuzmattweg 5 / 7
8916	Jonen (AG)	Obschlagenstrasse 10
8916	Jonen (AG)	Obschlagenstrasse 23
3510	Konolfingen (BE)	Bodenackerweg 4
4900	Langenthal (BE)	Waldhofstrasse 8 – 8g
4900	Langenthal (BE)	Wuhrgasse 21
6006	Lucerne (LU)	Würzenbachstrasse 63 / 65
5507	Mellingen (AG)	Stetterstrasse 7
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
8105	Regensdorf (ZH)	Feldstrasse 20 – 34
9400	Rorschach (SG)	Signalstrasse 5 / 7 / 7a / 9 + Kirchstrasse 26
8200	Schaffhausen (SH)	Im Freien 14 – 24
5012	Schönenwerd (SO)	Bahnhofstrasse 11 – 47
5012	Schönenwerd (SO)	Baumstrasse 22
5012	Schönenwerd (SO)	Gösgerstrasse 13 – 15
5012	Schönenwerd (SO)	Gösgerstrasse 18 – 24
5012	Schönenwerd (SO)	Parkstrasse 10 – 20
5012	Schönenwerd (SO)	Parkstrasse 43
4500	Soleure (SO)	Gerberngasse 2

9000	St-Gall (SG)	Axensteinstrasse 7
9008	St-Gall (SG)	Langgasse 41 + 43
9000	St-Gall (SG)	Linsebühlstrasse 94
5034	Suhr (AG)	Hasenweg 5 / 7
3661	Uetendorf (BE)	Fliederweg 10 / 12
8606	Werrikon (ZH)	Stäpfetlistrasse 3 / 5 / 7 / 9
5610	Wohlen (AG)	Hofmattenweg
3033	Wohlen bei Bern (BE)	Hauptstrasse 6
4800	Zofingen (AG)	Vordere Hauptgasse 96
4528	Zuchwil (SO)	Brunnackerweg 17 / 19
8047	Zurich (ZH)	Albisriederstrasse 258
8003	Zurich (ZH)	Badenerstrasse 363
8047	Zurich (ZH)	Freilagerstrasse 5 / 9 / 11 / 19
8004	Zurich (ZH)	Morgartenstrasse 12
8004	Zurich (ZH)	Sihlfeldstrasse 97
8046	Zurich (ZH)	Wehntalerstrasse 457
8909	Zwillikon (ZH)	Alte Affolterstrasse 1
8909	Zwillikon (ZH)	Alte Affolterstrasse 2 – 6

A la date de clôture du bilan, la valeur d'assurance incendie de ces immeubles se montait à CHF 598 mio. (CHF 461.3 mio.).

Prêt activé

Le prêt activé d'un montant de CHF 907'513 (CHF 963'069) correspond au préfinancement de deux aménagements de locataires à la Feldstrasse 20 – 34 à Regensdorf (ZH). Ces deux prêts sont rémunérés, amortis régulièrement et ont une durée de respectivement 8 et 20 ans.

Engagements ne figurant pas au bilan et coûts de construction prévus

Le 30.09.2017, les engagements suivants ne figurant pas au bilan étaient ouverts en relation avec des travaux ou des projets en cours :

NPA	Localité	Adresse	Projet	Période	Engagements ouverts
8134	Adliswil (ZH)	Soodring 25/Sihlstr.	Plan directeur	2017	CHF 0.1 mio.
8590	Romanshorn (TG)	Romishof	Coûts de construction prévus	2017 – 2018	CHF 14.0 mio.
4914	Roggwil (BE)	St. Urbanstrasse	Contrat d'entreprise générale	2017 – 2018	CHF 5.3 mio.
8952	Schlieren (ZH)	Badenerstrasse	Permis de construire demandé	2017 - 2020	CHF 40.0 mio.
8047	Zürich (ZH)	Freilagerstr. 5/9/11/19	Analyse du sol à construire	2017 – 2018	CHF 0.1 mio.
4052	Basel (BS)	Hardstrasse 43	Permis de construire demandé	2017 – 2020	CHF 23.1 mio.
3004	Bern (BE)	Reichenbachstr. 120	Coûts de construction prévus	2017 – 2019	CHF 11.6 mio.
Total					CHF 94.2 mio.

Immeubles grevés d'un droit de superficie

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

Valeur vénale des immeubles

Toutes les estimations immobilières sont en principes effectuées conformément aux International Valuation Standards (IVS) ou aux Swiss Valuation Standards (SVS). La valeur vénale actuelle des immeubles est déterminée dans le cadre d'expertises externes sur la base des produits attendus (méthode DCF), compte tenu d'un taux de capitalisation ou d'escompte en adéquation avec le risque. Le rendement brut théorique du portefeuille se monte à environ 5.1 % (4.8 %). Après déduction des frais, le rendement théorique net atteint 4.1 % (3.7 %). Les valeurs vénales des immeubles calculées le 30.09.2017 totalisent CHF 701.7 mio. (CHF 579.6 mio.).

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

III ENGAGEMENTS À COURT TERME ENVERS DES TIERS

Les engagements à court terme à hauteur de CHF 4'858'829 (CHF 1'592'017) se composent des acomptes pour frais accessoires non encore décomptés de CHF 3'987'542 (CHF 1'532'417) ainsi que des autres engagements découlant de décomptes non officiels encore en suspens et de factures de fournisseurs ouvertes d'un montant de CHF 871'287 (CHF 59'600).

IV PASSIFS TRANSITOIRES

Les passifs transitoires d'un total CHF 1'403'740 (CHF 1'484'569) englobent les loyers de CHF 1'277'418 (CHF 1'221'782) payés à l'avance à la date de clôture du bilan, des écritures de redressement de 136'334 (CHF 23'000) ainsi que les frais transitoires de CHF 139'652 (CHF 184'151) relatifs à l'entretien, à la révision et au remplacement de compteurs de chaleur, de citernes et de chauffe-eau.

V DETTES HYPOTHÉCAIRES

Les deux dettes hypothécaires ont été intégralement remboursées durant l'exercice sous revue (CHF 5'135'000).

VI PROVISIONS

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

VII IMPÔTS LATENTS SUR LES GAINS IMMOBILIERS

A la date de clôture du bilan, les impôts latents sur les gains immobiliers se montaient à CHF 2'680'912 (CHF 1'884'545). La charge fiscale latente a été calculée séparément pour chaque immeuble sur la base de la législation fiscale cantonale applicable. Le calcul se fonde sur la plus-value en capital non réalisée, correspondant à la différence entre la valeur vénale et le coût d'acquisition. Les immeubles dont le prix s'est déprécié n'ont pas été pris en compte lors du calcul des impôts latents. Une durée de détention a en outre été fixée pour chaque immeuble ; cette valeur sert de base pour déterminer l'abattement pour durée de détention possible dans certains cantons. Depuis cette année, la réduction légale maximale des impôts latents sur les gains immobiliers est appliquée à chaque immeuble, alors qu'une durée de détention réduite de manière correspondante (un à deux ans à compter de la date de clôture du bilan) est prise en compte pour les objets activement offerts à la vente sur le marché.

VIII PARTS EN CIRCULATION

Durant l'exercice sous revue, 705'770 (393'074) nouvelles parts représentant un montant de CHF 100.4 mio. (CHF 53.8 mio.) ont été émises; sur ce montant, CHF 1.8 mio. (CHF 0.4 mio.) représentent des produits courus. Aucune part n'a été rachetée (2016 : 26'423 parts). A la date de clôture du bilan, les engagements de capital des investisseurs totalisaient CHF 640.4 mio. (CHF 544.9 mio.), dont CHF 7 mio. (CHF 12 mio.) n'avaient pas encore été appelés.

Compte de résultat du groupe de placements SUISSECORE Plus

IX PRODUIT NET DES LOYERS

Le produit net des loyers est passé de CHF 5'022'332 à CHF 30'442'567 d'un exercice à l'autre. Outre les créances de loyer amorties définitivement, les pertes sur débiteurs de CHF 77'620 (CHF 116'485) comprennent la diminution de CHF 53'000 du ducroire (2016 : augmentation de CHF 32'600). Le correctif de valeur sur les créances concerne les loyers supérieurs à CHF 5'000 dus depuis plus de 90 jours. Un correctif de valeur forfaitaire de 15 % est porté en compte pour les autres créances ouvertes. Le taux de pertes sur loyer s'élève à 5.4 % (5.6 %), ce qui correspond à un montant de CHF 1'703'102 (CHF 1'475'674) en termes absolus.

X ENTRETIEN DES IMMEUBLES

Durant l'exercice sous revue, un montant de CHF 3'200'213 (CHF 3'196'603) correspondant à 10.1 % (12.1 %) du produit théorique des loyers a été affecté à l'entretien des immeubles. Il s'agit majoritairement de travaux réalisés lors de changements de locataires. Des rénovations de toits ont en outre été effectuées afin de préserver la substance des bâtiments. De même, plusieurs ascenseurs et installations de chauffage ont été remplacés ou modernisés.

XI CHARGES D'EXPLOITATION

Les charges d'exploitation des immeubles totalisent CHF 2'190'787 (CHF 2'879'660), ce qui correspond à 6.9 % (10.9 %) du produit théorique des loyers. Ce recul reflète la diminution de frais de chauffage et des frais accessoires par rapport à l'exercice précédent à la suite de l'imputation de suppléments de charges sur les décomptes et à la refacturation, lors de la conclusion de nouveaux baux, des frais de chauffage et frais accessoires occasionnés. En outre, le montant des décomptes de chauffage et de frais accessoires porté en compte est moins élevé en raison des nombreuses acquisitions effectuées ces derniers trimestres.

XII AUTRES PRODUITS

Les autres produits de CHF 531'517 ont augmenté par rapport à l'exercice précédent (CHF 310'053). Les appels de capitaux plus importants effectués durant la période sous revue en comparaison avec la période antérieure ont entraîné une augmentation du montant des commissions d'émission.

XIII FRAIS ADMINISTRATIFS

Durant la période sous revue, les frais administratifs sont passés de CHF 605'112 à CHF 3'225'452.

Les honoraires de la direction pour l'exercice s'élèvent à CHF 2'472'340 (CHF 1'970'450). Sur ce montant, CHF 2'086'820 (CHF 1'746'514) concernent la gestion de l'entreprise à proprement parler et CHF 385'520 (CHF 223'936) les prestations en lien avec la recherche de fonds ainsi que les commissions de distribution (art. 3 du règlement relatif aux commissions et frais). Les honoraires de la direction sont calculés trimestriellement se montent à 0.32% (0.36%) de la valeur vénale moyenne des immeubles achevés, déduction faite des intérêts hypothécaires. L'augmentation des frais de gestion s'explique en particulier par l'intensification des activités de suivi des portefeuilles.

Les autres frais administratifs comprennent essentiellement les frais de comptabilité et l'administration générale et se montent à CHF 242'466 (CHF 179'555). Ce poste englobe aussi la bonification au compte d'exploitation de CHF 140'000 (CHF 112'000), une réduction de CHF 132'604 (CHF 120'635) de l'impôt préalable ainsi que les droits de garde de 90'394 (CHF 81'978) facturés par la banque dépositaire.

La direction a en outre facturé des honoraires de CHF 1'218'909 (CHF 1'146'212) pour des prestations de gérance immobilière, de due diligence et de représentation des maîtres d'ouvrage (art. 3 du règlement relatif aux commissions et frais). Ces montants ont été imputés à la comptabilité immobilière en tant que frais de gestion ou attribués directement aux divers immeubles et projets de construction en tant que frais de placement. Cette augmentation des frais s'explique en particulier par l'acquisition de nouveaux immeubles, la reprise d'immeubles autogérés et l'intense activité de construction.

Durant la période, les membres du Conseil de fondation et de la commission de placement ont facturé au groupe de placements SUISSECORE Plus un montant de CHF 7'042 (CHF 1'901) en sus des honoraires fixés dans le règlement relatif aux commissions et frais (par ex. pour le suivi de la concurrence et des conseils juridiques).

XIV PLUS-VALUES EN CAPITAL RÉALISÉES

La plus-value en capital de CHF 9896'137 correspond au produit net de la vente de trois immeubles du parc immobilier existant. La plus-value en capital de CHF 9'404'439 réalisée l'exercice précédent résultait de l'aliénation du solde de parts du groupe de placements SUISSESELECT figurant dans le portefeuille.

XV PLUS-VALUES EN CAPITAL NON RÉALISÉES

La plus-value en capital non réalisée de CHF 6'987'680 (CHF 6'098'620) se compose de correctifs de valeurs sur le terrain à bâtir et sur les constructions en cours ou achevées, ainsi que de l'ajustement de la provision pour impôts latents sur les gains immobiliers.

La valeur vénale du terrain ainsi que des constructions en cours ou achevées a connu une augmentation nette de CHF 4'102'646 (CHF 19'600'755). En même temps, la provision pour impôts latents sur les gains immobiliers a été réduite de CHF 2'885'034 du fait de la fixation d'une durée de détention uniforme de 40 ans pour tous les biens (2016 : constitution d'une provision de CHF 5'180'241).

Les correctifs de valeur positifs de CHF 8'321'894 sur les placements immobiliers indirects ont par ailleurs été supprimés l'exercice précédent lors de la vente du solde des parts.

RAPPORT ANNUEL DU GROUPE DE PLACEMENTS SUISSESELECT

VUE D'ENSEMBLE DU GROUPE DE PLACEMENTS SUISSESELECT

CHIFFRES CLÉS	30.09.2017	30.09.2016
Fortune nette en CHF	301'716'089	251'474'227
Nombre de parts en circulation	2'233'626	1'955'197
Valeur d'inventaire d'une part en CHF	135.08	128.62
Distribution par part en CHF ²⁾	0	0

RATIOS ¹⁾	30.09.2017	30.09.2016
Taux de pertes sur loyer (pertes sur rendement)	11.99 %	12.74 %
Quote-part des fonds étrangers (levier)	13.56 %	14.64 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	73.61 %	76.16 %
Quote-part des charges d'exploitation (TERISA GAV)	0.56 %	0.61 %
Quote-part des charges d'exploitation (TERISA NAV)	0.66 %	0.73 %
Rentabilité des fonds propres (ROE)	5.02 %	5.01 %
Rendement du capital investi (ROIC)	4.72 %	4.65 %
Rendement sur distribution ²⁾	0.00 %	0.00 %
Quote-part de la distribution ²⁾	0.00 %	0.00 %
Rendement du placement	5.02 %	5.01 %

ÉVOLUTION DU RENDEMENT DU PLACEMENT AU 30.09.

Exercice	Rendement du placement	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

NUMÉRO DE VALEUR

	N° de valeur	ISIN
Groupe de placements SUISSESELECT	18111104	CH0181111045

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

²⁾ Capitalisés

COMPTES ANNUELS

DU GROUPE DE PLACEMENTS SUISSESELECT

COMPTE DE FORTUNE	Remarque ¹⁾	30.09.2017 en CHF	30.09.2016 en CHF
ACTIF			
Actif circulant			
Liquidités		7'521'427	8'973'137
Créances à court terme sur des tiers	I	1'631'113	1'814'948
Stocks / réserves de mazout		189'565	148'854
Actif transitoire		33'345	400
Total de l'actif circulant		10'827'160	18'849'488
Immobilisations	II		
Terrain (objets à démolir inclus)		0	0
Constructions en cours (y c. terrain)		25'454'364	0
Constructions achevées (y c. terrain)		318'020'000	286'849'000
Total des immobilisations		343'474'364	286'849'000
FORTUNE TOTALE		354'107'745	297'676'160
PASSIF			
Fonds étrangers			
Engagements à court terme envers des tiers	III	1'848'103	1'407'791
Engagements à court terme envers le compte d'exploitation		0	46'697
Passifs transitoires	IV	1'125'141	712'900
Dettes hypothécaires	V	42'000'000	0
Provisions	VI	150'000	150'000
Impôts latents sur les gains immobiliers	VII	2'680'912	1'884'545
Total des fonds étrangers		52'391'656	46'201'933
FORTUNE NETTE		301'716'089	251'474'227
PARTS EN CIRCULATION	VIII		
Nombre de parts en circulation au début de la période		1'955'197	1'813'913
Variation durant la période		278'429	141'284
Nombre de parts en circulation au terme de la période		2'233'626	1'955'197
Valeur en capital d'une part		129.33	122.47
Produit net par part durant la période		5.75	6.15
VALEUR D'INVENTAIRE D'UNE PART AVANT DISTRIBUTION		135.08	128.62
Distribution		0	0
VALEUR D'INVENTAIRE D'UNE PART APRÈS DISTRIBUTION		135.08	128.62
Nombre de parts dénoncées à la date de clôture du bilan		97'752	97'752
VARIATION DE LA FORTUNE NETTE			
Fortune nette au début de l'exercice		251'474'227	222'172'153
Souscriptions		35'809'848	62'582'992
Rachats		0	45'284'018
Distributions		0	0
Résultat total de l'exercice		14'432'014	12'003'100
Fortune nette au terme de l'exercice		301'716'089	251'474'227

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

COMPTES ANNUELS DU GROUPE DE PLACEMENTS SUISSESELECT

COMPTE DE RÉSULTAT

	Remarque ¹⁾	01.10.2015 – 30.09.2017 en CHF	01.10.2015 – 30.09.2016 en CHF
Produit théorique des loyers		22'496'889	20'252'824
. /. Manque à gagner sur surfaces vacantes		- 2'396'871	- 2'555'825
. /. Pertes sur encaissement de loyer et créances de frais accessoires		- 301'562	- 23'905
Autres produits des immeubles		251'075	326'693
Produit net des loyers	IX	20'049'531	17'999'787
Maintenance		1'459'285	902'872
Rénovation		1'403'501	964'109
Entretien des immeubles	X	2'862'786	1'866'981
Frais de chauffage, frais accessoires et charges non imputables		441'328	491'810
Frais de chauffage et frais accessoires des surfaces vacantes		192'134	328'205
Assurances		233'277	215'172
Honoraires de gérance		659'643	607'348
Frais de location et d'annonces		331'548	184'248
Impôts et taxes		104'567	17'594
Autres charges opérationnelles		114'396	61'477
Charges d'exploitation	XI	2'076'893	1'905'854
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		15'109'852	14'226'952
Intérêts actifs		0	176'462
Autres recettes		180'801	316'839
Autres produits		180'801	493'301
Intérêts hypothécaires		907'131	840'000
Autres intérêts passifs		196	61
Rentes des droits de superficie		580'892	580'892
Frais de financement		1'488'219	1'420'953
Honoraires de la direction (y c. recherche de fonds)		1'028'724	1'092'256
Frais d'estimation et de révision		59'065	43'791
Autres frais d'exploitation		267'180	258'341
Frais administratifs	XII	1'354'969	1'394'388
Rachat de produits courus lors de l'émission de parts		399'808	1'249'319
Versement de produits courus lors du rachat de parts		0	-1'139'521
Produit résultant de mutations de parts		399'808	109'798
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE		12'014'710	11'454'612
RÉSULTAT RÉALISÉ		12'847'273	12'014'710
Variation de valeur du terrain à bâtir (y c. terrain)		1'712'315	18'227
Variation des impôts latents		- 127'574	-29'837
Moins-values en capital non réalisées	XIII	1'584'741	-11'610
RÉSULTAT TOTAL DE L'EXERCICE		14'432'014	12'003'100

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

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DU GROUPE DE PLACEMENTS SUISSESELECT

Compte de fortune du groupe de placements SUISSESELECT

I Créances à court terme sur des tiers

L'augmentation de CHF 659'980 à CHF 2'291'093 des créances à court terme de résulte de l'acquisition d'immeubles ainsi que de la diminution des frais de chauffage et des accessoires comptabilisés durant l'exercice.

II ACTIFS CIRCULANTS

Immeubles et terrains achetés durant l'exercice

NPA	Localité	Adresse
8910	Affoltern a. A. (ZH)	Industriestrasse 5
2502	Bienne (BE)	Bahnhofstrasse 34
3303	Jegenstorf (BE)	Solothurnstrasse 24/26
2557	Studen (BE)	Industriestrasse 7 (projet de constr.)
8620	Wetzikon (ZH)	Hofstrasse 87

Immeubles vendus durant la période

Aucun immeuble n'a été vendu durant la période.

Constructions en cours (y c. terrain)

NPA	Localité	Adresse
8910	Affoltern a. A. (ZH)	Industriestrasse 5
2557	Studen (BE)	Industriestrasse 7

Constructions achevées (terrain inclus)

NPA	Localité	Adresse
4057	Bâle (BS)	Schäferweg 16 / 18 / 20
3013	Berne (BE)	Birkenweg 61
2502	Bienne (BE)	Bahnhofstrasse 34
4127	Birsfelden (BL)	Rührbergstrasse 15 – 17
3400	Burgdorf (BE)	Alpina Areal
8953	Dietikon (ZH)	Lerzenstrasse 12
8600	Dübendorf (ZH)	Zürichstrasse 127 – 131 / Auenstrasse 2 – 10
4657	Dulliken (SO)	Bodenackerstrasse 69
4657	Dulliken (SO)	Bodenackerstrasse 79
8152	Glattbrugg (ZH)	Eichstrasse 44 / 48 / 50
6331	Hünenberg (AG)	Bösch 41
3303	Jegenstorf (BE)	Solothurnstrasse 24/26
5314	Kleindöttingen (AG)	Gewerbestrasse 115
4142	Münchenstein (BL)	Genuastrasse 15
4142	Münchenstein (BL)	Frankfurtstrasse 82
8956	Oberhasli (ZH)	Grabenackerstrasse 27
8952	Schlieren (ZH)	Lättenstrasse 37
8472	Seuzach (ZH)	Aspstrasse 8
9000	St-Gall (SG)	Zürcherstrasse 68 a
8604	Volketswil (ZH)	Sandbüelstrasse 2
8620	Wetzikon (ZH)	Hofstrasse 87
9500	Wil (SG)	Flawilerstrasse 31
8050	Zurich (ZH)	Siewerdtstrasse 65 / 65a / 69 / 71

A la date de référence, la valeur d'assurance des bâtiments s'élevait à CHF 382 mio. (CHF 360.1 mio.).

Engagements ne figurant pas au bilan et coûts de construction prévus

Le 30.09.2017, les engagements suivants ne figurant pas au bilan étaient ouverts en relation avec des travaux ou des projets en cours :

NPA	Localité	Adresse	Projet	Période	Engagements ouverts
-----	----------	---------	--------	---------	---------------------

8910	Affoltern a. A. (ZH)	Industriestr. 5	Achèvement du projet	2017 - 2018	CHF 19.3 mio.
3400	Burgdorf (BE)	Usine Alpina	Agrandissement	2018	CHF 0.4 mio.
8953	Dietikon (ZH)	Lerzenstr. 12	Modernisation ascenseur	2018	CHF 0.5 mio.
8952	Schlieren (ZH)	Lättenstr. 37	Modernisation ascenseur, etc.	2018	CHF 0.2 mio.
2557	Studen (BE)	Industriestrasse 7	Achèvement du projet	2017 - 2018	CHF 2.3 mio.
8600	Dübendorf (ZH)	„Stettbacherhof“	Réfection de la toiture	2017 -2018	CHF 0.5 mio.
Total					CHF 23.2 mio.

Immeubles grevés d'un droit de superficie

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

Valeur vénale des immeubles

Toutes les estimations immobilières sont en principes effectuées conformément aux International Valuation Standards (IVS) ou aux Swiss Valuation Standards (SVS). La valeur vénale actuelle des immeubles est déterminée dans le cadre d'expertises externes sur la base des produits attendus (méthode DCF), compte tenu d'un taux de capitalisation ou d'escompte en adéquation avec le risque. Le rendement annuel brut théorique du portefeuille se monte à environ 77.4 % (7.6 %). Après déduction des frais, le rendement théorique net se situe vers 5.2 % (5.5 %). Les valeurs vénales des immeubles calculées le 30.09.2017 totalisent CHF 318 mio. (CHF 286.8 mio.). Les taux de capitalisation bruts oscillent dans une fourchette comprise entre 4.1 % et 16.2 % (4.9 % et 14.9 %).

III ENGAGEMENTS À COURT TERME DE TIERS

Les engagements à court terme d'un montant de CHF 1'848'103 (CHF 1'407'791) se composent des acomptes pour frais accessoires non encore décomptés de CHF 1'826'880 (CHF 1'379'513) ainsi que des factures de fournisseurs à payer d'un montant de CHF 21'223 (CHF 28'278).

IV PASSIFS TRANSITOIRES

Les passifs transitoires d'un total CHF 1'125'141 (CHF 712'900) englobent les loyers de CHF 821'175 (CHF 664'122) payés d'avance à la date de clôture du bilan, des écritures de redressement d'un montant de CHF 244'318 (CHF 12'000) ainsi que des frais transitoires de CHF 59'648 (CHF 36'778) relatifs à l'entretien et au remplacement de compteurs de chaleur, de citernes et de chauffe-eau.

V DETTES HYPOTHÉCAIRES

Un emprunt hypothécaire à taux fixe de CHF 42 mio. (CHF 42 mio.) a été contracté auprès du Credit Suisse en lien avec l'acquisition de l'immeuble de la Zurichstrasse à Dübendorf (ZH). Ce prêt rémunéré à 2 % échoit le 10 décembre 2017. L'hypothèque à long terme de CHF 4.6 mio. sur l'immeuble acquis à la Solothurnstrasse à Jegenstorf (BE) est rémunérée au taux de 2.84% et échoit le 29 mars 2019.

VI PROVISIONS

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

VII IMPÔTS LATENTS SUR LES GAINS IMMOBILIERS

A la date de clôture du bilan, les impôts latents sur les gains immobiliers se montaient à CHF 2'680'912 (CHF 1'884'545). La charge fiscale latente a été calculée séparément pour chaque immeuble sur la base de la législation fiscale cantonale applicable. Le calcul se fonde sur la plus-value en capital non réalisée, correspondant à la différence entre la valeur vénale et le coût d'acquisition. Les immeubles dont le prix s'est déprécié n'ont pas été pris en compte lors du calcul des impôts latents. Une durée de détention a en outre été fixée pour chaque immeuble ; cette valeur sert de base pour déterminer l'abattement pour durée de détention possible dans certains cantons. Depuis cette année, la réduction légale maximale des impôts latents sur les gains immobiliers est appliquée à chaque immeuble, alors qu'une durée de détention réduite de manière correspondante (un à deux ans à compter de la date de clôture du bilan) est prise en compte pour les objets activement offerts à la vente sur le marché.

VIII PARTS EN CIRCULATION

Durant l'exercice sous revue, 278'429 (141'284) nouvelles parts représentant un montant de CHF 36.2 mio. (CHF 63.8 mio.) ont été émises ; sur ce montant, CHF 0.4 mio. (CHF 0.1 mio.) représentent des produits courus. Aucune part n'a été rachetée (2016 : 370'191 parts). A la date de clôture du bilan, les engagements de capital des investisseurs totalisaient CHF 276.9 mio. (CHF 225.5 mio.), dont CHF 33.3 mio. (CHF 18 mio.) n'avaient pas encore été appelés.

Compte de résultat du groupe de placements SUISSESELECT

IX PRODUIT NET DES LOYERS

Le produit net des loyers est passé de CHF 2'049'744 à CHF 20'049'531 d'un exercice à l'autre. Outre les créances de loyer amorties définitivement, les pertes sur débiteurs de CHF 301'562 (CHF 23'905) comprennent la dissolution du ducroire de CHF 6'800 (CHF 138'700) pour les loyers supérieurs à CHF 5'000 dus depuis plus de 90 jours, ainsi qu'un correctif de valeur forfaitaire de 15 % sur les autres créances ouvertes. Le taux des pertes sur loyers est inchangé à 12.7 %, ce qui correspond à un montant de CHF 2'698'433 (CHF 2'579'730) en termes absolus.

X ENTRETIEN DES IMMEUBLES

Durant l'exercice sous revue, un montant de CHF 2'862'786 (CHF 1'866'981) correspondant à 12.7 % (9.2 %) du produit théorique des loyers a été affecté à l'entretien des immeubles. La majeure partie des travaux ont été réalisés lors de changements de locataires. Diverses façades et toitures ont par ailleurs été rénovées dans le but de préserver la substance des bâtiments.

XI CHARGES D'EXPLOITATION

Les charges d'exploitation des immeubles totalisent CHF 2'076'893 (CHF 1'905'854), ce qui correspond à 9.2 % (9.4 %) du produit théorique des loyers.

XII FRAIS ADMINISTRATIFS

Durant la période sous revue, les frais administratifs ont diminué de 39'419 pour s'établir à CHF 1'354'969.

Les honoraires de la direction (y c. recherche de fonds) pour l'exercice s'élèvent à 1'028'724 (CHF 1'092'256). Sur ce montant, CHF 863'044 (CHF 836'936) concernent la gestion de l'entreprise à proprement parler et CHF 165'680 (CHF 255'320) des prestations en lien avec la recherche de fonds ainsi que les commissions de distribution (art. 3 du règlement relatif aux commissions et frais). Les honoraires de la direction sont calculés trimestriellement et se montent à 0.32% (0.36%) de la valeur vénale moyenne des immeubles achevés, déduction faite des intérêts hypothécaires.

Les autres frais administratifs comprennent essentiellement les frais de comptabilité et l'administration générale et se montent à CHF 100'169 (CHF 86'144). Ce poste englobe aussi la bonification au compte d'exploitation de CHF 60'000 (CHF 60'000), la réduction de l'impôt préalable de CHF 55'405 (CHF 59'977) portée en compte ainsi que les droits de garde de CHF 42'218 (CHF 36'434) réclamés par la banque dépositaire.

La direction a en outre facturé des honoraires de CHF 1'390'324 (CHF 1'034'691) pour des prestations de gérance immobilière, de due diligence et de représentation des maîtres d'ouvrage (art. 3 du règlement relatif aux commissions et frais). Ces montants ont été activés et imputés à la comptabilité immobilière en tant que frais de gestion ou attribués directement aux divers immeubles et projets de construction en tant que frais de placement. Cette augmentation des frais s'explique en particulier par l'acquisition de nouveaux immeubles, la reprise d'immeubles autogérés, l'intense activité de construction ainsi que les démarches de longue haleine pour la location des objets.

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

XIII PLUS-VALUES EN CAPITAL NON RÉALISÉES

La plus-value en capital non réalisée de CHF 1'584'741 (2016 : moins-value de CHF 11'160) se compose des correctifs de valeur positifs de CHF 1'712'315 (CHF 18'227) sur les constructions achevées, déduction faite de l'augmentation de la provision pour les impôts latents sur les gains immobiliers de CHF 127'574 (CHF 29'837).

COMPTE D'EXPLOITATION

BILAN (FORTUNE DE BASE)	30.09.2017	30.09.2016
	en CHF	en CHF
ACTIF		
Liquidités	159'390	84'525
Créances sur le groupe de placements SUISSECORE Plus	262'377	228'356
Créances sur le groupe de placements SUISSESELECT ¹⁾	0	46'697
Autres créances	399'285	0
Total de l'actif circulant	821'052	359'578
TOTAL DE L'ACTIF	821'052	359'578
PASSIF		
Engagements envers des tiers	26'142	3'321
Engagements envers le groupe de placements SUISSESELECT ¹⁾	613'919	0
Autres engagements	0	189'306
Passifs transitoires	35'000	28'000
Total des fonds étrangers	675'061	220'627
Capital de dotation	100'000	100'000
Report de bénéfice	38'952	21'279
Bénéfice net	7'039	17'672
Total du capital de fondation	145'991	138'951
TOTAL DU PASSIF	821'052	359'578

COMPTE DE RÉSULTAT (FORTUNE DE BASE)	01.10.2016 – 30.09.2017	01.10.2015 – 30.09.2016
	en CHF	en CHF
PRODUIT		
Contribution du groupe de placements SUISSECORE Plus	140'000	140'000
Contributions du groupe de placements SUISSESELECT	60'000	60'000
Autres produits	5'833	6'528
Produit des intérêts	5'833	6'528
Total des produits	205'833	206'528
CHARGES		
Organes	69'640	62'902
Frais de révision, supervision de la CHS PP, CAF, ASIP	50'470	25'693
Frais administratifs ²⁾	78'684	100'261
Total des charges	198'794	188'856
BÉNÉFICE NET	7'039	17'672

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

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

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

1. ORGANISATION ET PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT

FORME JURIDIQUE ET BUT

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

ACTE DE FONDATION ET RÈGLEMENT

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

- Statuts et règlement de fondation (mis en vigueur par l'assemblée des investisseurs du 28.11.2012, approuvés par la CHS PP le 13.12.2012)
- Règlement d'organisation (mis en vigueur par le Conseil de fondation le 14.03.2013, révisé le 22.08.2017)
- Règlement relatif aux commissions et frais (mis en vigueur par le Conseil de fondation le 14.03.2013, révisé le 04.04.2017)
- Directives de placement du groupe de placements SUISSECORE Plus (mises en vigueur par le Conseil de fondation le 28.10.2011, révisées le 27.10.2014)
- Directives de placement du groupe de placements SUISSESELECT (mises en vigueur par le Conseil de fondation le 26.10.2012, révisées le 12.09.2017)

ASSEMBLÉE DES INVESTISSEURS

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

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

CONSEIL DE FONDATION

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

Membres

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

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

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

Riccardo Wahlenmayer, lic. iur.

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

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

COMMISSIONS DE PLACEMENT

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

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

Rolf Bossert, président, Master of Advanced Studies in R.E.M., responsable de la gestion immobilière à la Banque cantonale d'Argovie
Dr. sc. Sabine Friedrich, urbaniste et planificatrice en aménagement du territoire FSU, KEEAS Raumkonzepte
Fredy Hasenmaile, économiste, responsable de l'analyse des marchés immobiliers, Credit Suisse
Yonas Mulugeta, MRICS, CEO Colliers International Zurich SA
Jürg Häusler, président du CF (sans droit de vote), Häusler Consulting & Coaching GmbH

DIRECTION

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

Les personnes suivantes signent collectivement à deux :

Hans Jürg Stucki (directeur)	Thoa Nguyen
Patrick Dieter Oswald	Nhan Ly
Markus Habegger	

GÉRANCE IMMOBILIÈRE

Conformément à l'art. 4, ch. I let. a du règlement d'organisation, les affaires courantes, en particulier la gérance technique et administrative des immeubles ainsi que la gestion commerciale de ces derniers sont déléguées à des gérances externes sur la base de contrats, notamment à ECOREAL ESTATE SA, qui sous-traite ces prestations à la société partenaire BEVECO.

COMPTABILITÉ

Avec l'approbation du Conseil 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, conformément à l'art. 19 ch. IV let. b à d du règlement de fondation.

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

GOVERNANCE DE FONDS

Compliance

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

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

Code de déontologie

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

Gestion du risque/système de contrôle interne

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

Best Board Practice

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

AUTRES INFORMATIONS

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

2. PRINCIPES DE COMPTABILISATION ET D'ÉVALUATION

COMPTABILITÉ ET REDDITION DES COMPTES

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

ESTIMATION

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

STRUCTURE

La structure du compte de fortune et du compte de 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 est exonérée d'impôt. Les impôts latents sur les gains immobiliers sont déterminés pour chaque objet et figurent au bilan. Ils sont ajustés en permanence en fonction des variations des valeurs vénale, de la durée de détention prévue et d'autres facteurs pertinents.

DETTES HYPOTHÉCAIRES

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

AUTRES INFORMATIONS

D'autres informations sur les postes des comptes de fortune et de résultat figurent dans l'annexe aux comptes annuels des groupes de placements SUISSECORE Plus et SUISSESELECT.

3. AUTRES INFORMATIONS

RÉTROCESSIONS, COMMISSIONS DE VENTE ET DE CONSEIL

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

COMMISSION D'ÉMISSION ET DE RACHAT

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

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

RESPECT DES DIRECTIVES DE PLACEMENT DU GROUPE DE PLACEMENTS 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 placements. Au sein du groupe de placements SUISSESELECT, l'immeuble de la Zürichstrasse 127 – 131 / Auenstrasse 2 – 10 à Dübendorf représentant une valeur vénale de CHF 85.5 mio. dépasse actuellement cette limite d'environ 9.1 %. Etant donné que le bien-fonds peut être divisé en plusieurs parties négociables séparément, le Conseil de fondation estime que le cumul de risque est négligeable d'un point de vue économique. Par sa décision du 22 août 2017, il a approuvé un plan de réduction contraignant qui a été soumis à la CHS PP et accepté par cette dernière. Selon ce plan, le dépassement sera éliminé d'ici 2020 grâce à la croissance continue du groupe de placements.

RESPONSABILITÉ SOLIDAIRE ET CAUTIONNEMENT

Toute responsabilité solidaire ou cautionnement est exclu.

RESTRICTION DE PROPRIÉTÉ / ACTIFS MIS EN GAGE

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

Groupe de placements SUISSESELECT : le prêt hypothécaire de CHF 4.6 mio. accordé par UBS sur l'immeuble récemment acquis à la Solothurnstrasse à Jegenstorf (BE) est garanti par une cédule hypothécaire de CHF 5 mio. déposée en nantissement. Des cédules hypothécaires d'une valeur totale de CHF 65 mio. (CHF 65 mio.) sont déposées afin de garantir le prêt hypothécaire accordé par le Credit Suisse. A la date de clôture du bilan, un montant de CHF 42 mio. (CHF 42 mio.) était utilisé. A la date de clôture du bilan, des cédules hypothécaires d'une valeur totale de CHF 70 mio. (CHF 70 mio.) étaient mises en gage afin de garantir la ligne de crédit de CHF 30 mio. (CHF 30 mio.) accordée par la Banque J. Safra Sarasin SA aux deux groupes de placements.

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

Le 1^{er} avril 2017, une caisse de pension a effectué un apport en nature. Sept immeubles ont ainsi été intégrés au groupe de placements SUISSECORE Plus et deux au groupe de placements SUISSESELECT (prix d'achat brut total de CHF 44'300'000).

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

RAPPORT DE L'ORGANE DE CONTRÔLE

Glattbrugg/Zurich, le 25 octobre 2017

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 2017.

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 2017 sont conformes à la loi suisse, aux statuts et aux règlements.

Rapport sur d'autres dispositions légales et réglementaires

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

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

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

Nous avons vérifié

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

directives de placement ;

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

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

Nous recommandons d'approuver les comptes annuels présentés.

MOORE STEPHENS EXPERT (ZURICH) AG

Claudia Suter

Expert-réviseur agréée

Réviseur responsable

Matthias Krähenbühl

Expert-réviseur agréé

INFORMATIONS CONCERNANT L'ACTIVITÉ DE PLACEMENT

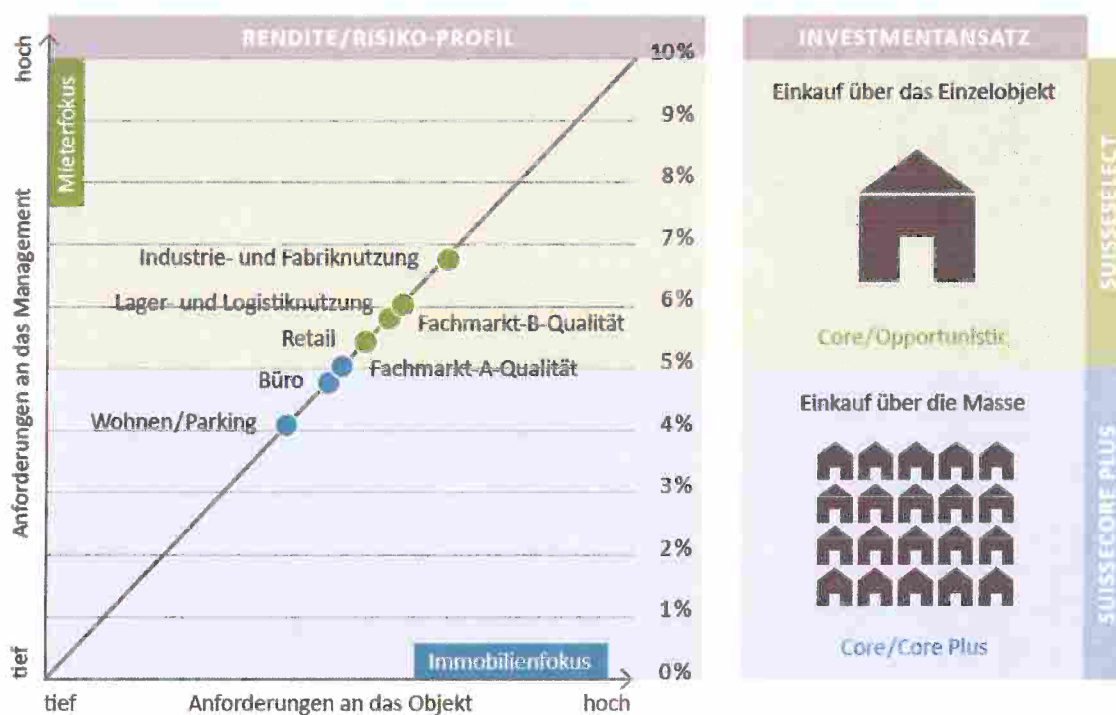
DIFFÉRENCIATION DES DEUX GROUPES DE PLACEMENTS

La fondation de placement Ecoreal gère deux groupes de placements indépendants sur le plan économique, à savoir SUISSCORE Plus et SUISSSELECT.

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

Le groupe de placements SUISSCORE Plus se compose d'objets « Core » et « Core Plus » et le portefeuille SUISSSELECT d'objets « Core » et « Opportunistic ».

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



GROUPE DE PLACEMENTS SUISSECORE PLUS

POLITIQUE DE PLACEMENT

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

Stratégie d'investissement hybride

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

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

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

Philosophie d'investissement

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

Chiffres clés

Catégorie de placement

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

Profil de risque

« Core » et « Core Plus »

Structure des locataires

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

Profil du portefeuille

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

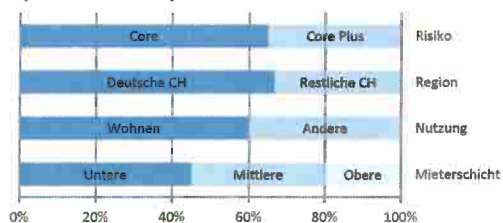
Taux de vacance

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

Volume cible > CHF 1 milliard

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

Répartition des risques



CERCLE DES INVESTISSEURS

Durant l'exercice sous revue, 86 institutions de prévoyance étaient affiliées au groupe de placements SUISSECORE Plus. Le capital appelé est passé de CHF 532.9 mio. à CHF 633.4 mio. et le capital souscrit de CHF 544.9 mio. à CHF 640.4 mio..

GESTION ACTIVE DU PORTEFEUILLE ET DES PLACEMENTS

L'exercice sous revue a été marqué par la conclusion de plusieurs transactions. A Bâle, le projet d'une densification géographique des placements a avancé avec l'acquisition de quatre immeubles existants en plein cœur de la ville. A St-Gall, nous avons acquis l'objet de la Langgasse 41 + 43 jouissant d'une situation centrale. Dans la région de Berne, sept immeubles existants ont été intégrés au portefeuille dans le cadre d'un apport en nature d'une grande caisse de pension. A Berne également, un contrat de superficie a été conclu avec la Stiftung Schulungs- und Wohnheime Rossfeld (SSWR) en vue de la réalisation d'un projet d'espaces de vie sans barrières architecturales pour les personnes en situation de handicap, dont la construction a commencé cet été. Mentionnons aussi l'acquisition des anciens locaux de l'usine Bally à Schönenwerd (SO), un complexe de grande importance culturelle et industrielle. Les cinq éléments de ce site se répartissent autour de la gare de Schönenwerd et incluent des réserves de terrain classées en zone à bâtir, si bien que le quartier possède un potentiel de développement et de changement d'affectation très intéressant. Du côté des désinvestissements, trois immeubles ont été vendus avec un bénéfice afin d'apurer le portefeuille et le terrain industriel à bâtir d'Affoltern am Albis a été transféré dans le groupe de placements SUISSESELECT.

La réalisation des deux projets de construction « Buechägere » à Roggwil (BE) et à « Romishof » à Romanshorn (TG) avance conformément au budget et au calendrier. La première location a déjà commencé et suscite un écho positif. Les deux projets de développement en cours à la Hardstrasse in Basel (BS) et à la Badenerstrasse à Schlieren (ZH) ont également avancé. Celui de Bâle a été confié au bureau d'architecte Miller & Maranta à l'issue d'une procédure de sélection innovante. Un permis de construire a été demandé pour l'objet de Schlieren. La commission des constructions de la ville a examiné avec bienveillance cette demande pour ce projet jugé avant-gardiste.

Vue d'ensemble

Objet	Affectation actuelle	Investment Case Horizon temporel	Chances / risques
Constructions en cours (y c. terrain) / développement de projets			
4052 Bâle (BS) Hardstrasse 43	Commerce / entrepôt / PP (affectation intermédiaire)	Projet de construction 73 appartements Mandat d'étude 2017 Début des travaux automne 2018	Optimisation de la surface utile / dépassement du budget, opposition à la demande de permis de construire
8952 Schlieren (ZH) Badenerstrasse	Terrain à bâtir	Projet de construction 173 petits appartements Mise à l'enquête effectuée Début des travaux automne 2018	Optimisation de la surface utile/dépassement du budget, obtention du permis de construire, absorption
4914 Roggwil (BE) St. Urbanstrasse 36 / 36a	Projet de construction	Projet de construction 54 appartements Livraison été 2018	Création de logements dans le segment de prix inférieur / absorption des appartements
8134 Adliswil (ZH) Soodring 25, Sihltastr. 58	Terrain à bâtir / PP (affectation intermédiaire)	Transform. d'une ancienne usine Affectation mixte Début des travaux en 2020	Changement d'affectation en utilisation résidentielle / absorption, approbation Plan directeur cantonal
8590 Romanshorn (TG) Bahnhofstrasse 52 / 52a, Hueber Rebgarten 2 / 4 / 6	Projet de construction	Projet de construction 48 appartements, surfaces commerciales, livraison été 2018	Création de logements dans le segment moyen / absorption des appartements
8047 Zurich (ZH) Freilagerstrasse 5 / 9 / 11 / 19	Logements / bureaux / bâtiments commerciaux / entrepôts / PP	Projet de construction 100 appartements Mise au concours en 2015 Résiliation des baux fin 2017 Début des travaux en 2020	Optimisation de l'affectation et de l'utilisation/coûts d'assainissement du site, retards en raison de règles urbanistiques particulières
3004 Berne (BE) Reichenbachstrasse 120	Terrain à bâtir	Projet de construction 45 appartements Début des travaux automne 2017 Livraison printemps 2019	Produit de niche, espaces de vie sans barrières architecturales/ dépassement du budget, absorption des appartements, dépassement des délais

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

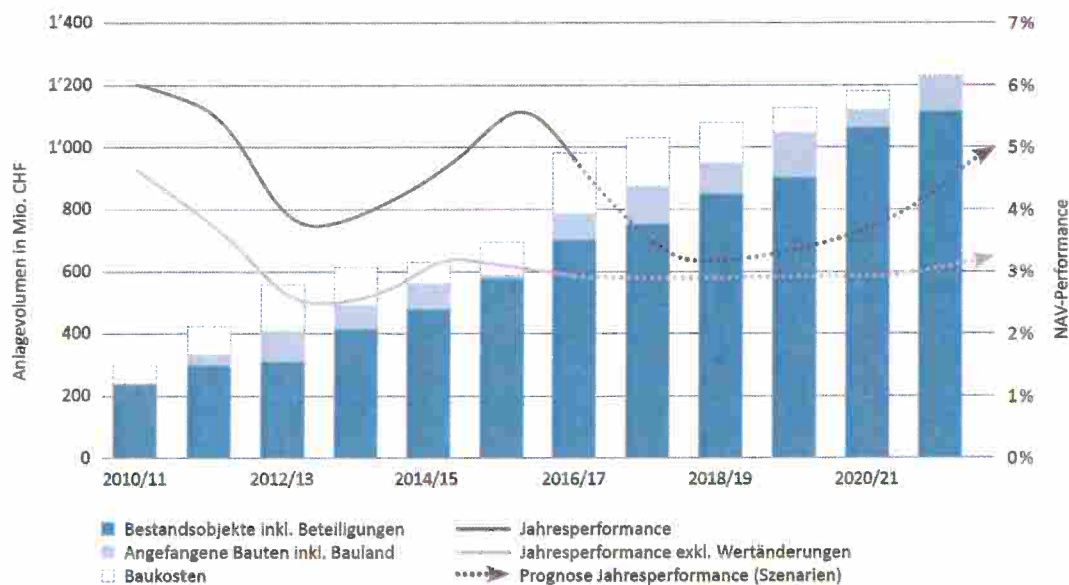
PERSPECTIVES

Les projets de développement en cours à Schlieren (ZH), Bâle (BS) et Adliswil (ZH) font l'objet d'un suivi. Outre le positionnement sur le marché en tant que produit de niche, une attention particulière est accordée aux défis posés par la numérisation dans les domaines de la gérance immobilière et de la location.

La densification et le repositionnement du portefeuille se poursuivent de manière encore plus intensive. La procédure de location et des activités de gérance immobilière continuent d'être optimisées pour les immeubles achetés afin de réduire les surfaces vacantes et obtenir des effets d'échelle dans le domaine opérationnel.

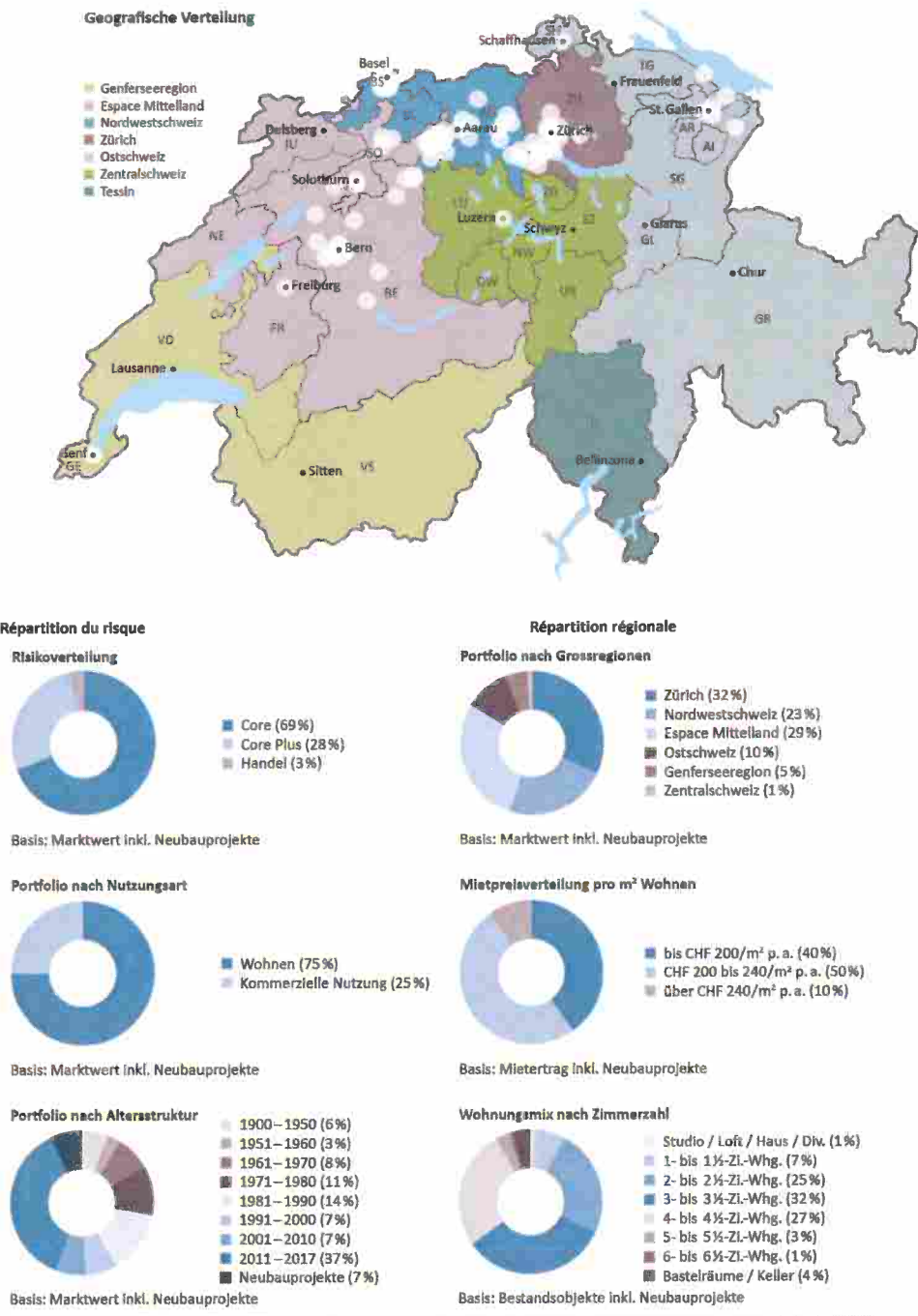
Etant donné que l'évolution des taux d'intérêt est difficile à prédire, toute déclaration relative à l'évolution des volumes et du rendement est aléatoire. Les plus-values parfois substantielles réalisées durant la période sous revue résultent d'une part de la diminution du taux de pertes sur loyers et, d'autre part, de la demande toujours plus vive de placements immobiliers et de la compression des rendements qui en découle. Le cycle de la stratégie « Core Plus » se poursuit avec les projets de développement en cours et l'intense activité de construction.

Evolution attendue du volume du portefeuille et de la VNI

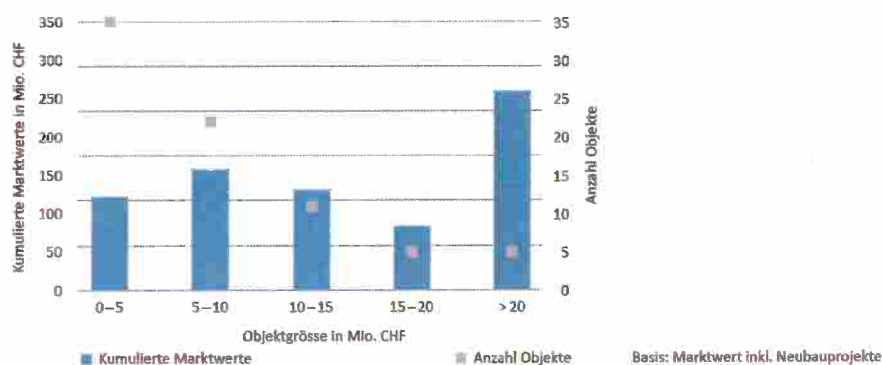


Une contraction très modérée des rendements est attendue dans un avenir proche et se reflétera dans des variations de valeur légèrement positives. A moyen terme, les projets de développement et la réalisation des projets de construction se traduira par un aplatissement temporaire de la performance de la VNI. Avec le transfert des premiers projets de construction achevés dans le portefeuille immobilier durant l'exercice 201/2019, une phase de consolidation devrait s'amorcer et s'accompagnera d'un redressement de la performance de la VNI. La croissance du volume des placements résulte d'une part de la réalisation de projets de construction et, d'autre part, de l'acquisition d'immeubles existants durant l'année pour une valeur totale d'environ CHF 50 mio.

CHIFFRES CLÉS DU GROUPE DE PLACEMENTS SUISSECORE



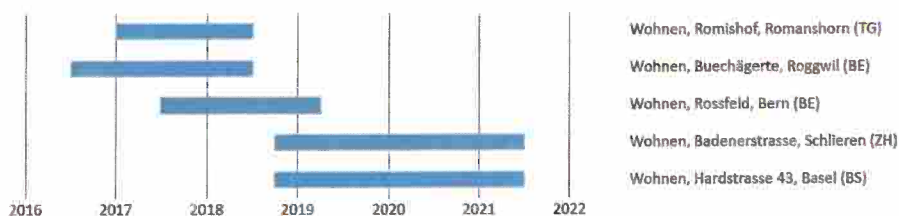
Composition du portefeuille selon la taille des objets



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

	Studio Loft Haus	1-1 1/2- Zi.-Whg. Anzahl	2-2 1/2- Zi.-Whg. Anzahl	3-3 1/2- Zi.-Whg. Anzahl	4-4 1/2- Zi.-Whg. Anzahl	5-5 1/2- Zi.-Whg. Anzahl	6-6 1/2- Zi.-Whg. Anzahl	Bastel- raum, Keller	Total Whg. Anzahl	Total Fläche m²
Bestandsobjekte	19	103	296	447	395	51	7	59	1'377	107'687
Neubauprojekte	3	3	78	25	8	0	0	0	117	9'580
Total	22	106	374	472	403	51	7	59	1'494	117'267
Anteil	1%	7%	25%	32%	27%	3%	0%	4%	100%	

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



Rendement brut

Les rendements bruts les plus élevés, resp. les plus faibles calculés pour cinq immeubles oscillent entre 6.2 % et 9.4 %, respectivement entre 3.9 % et 4.0 % (2016 : entre 6.5 0 % et 8.3 %, respectivement 3.11 % et 4.2 %).

PORTFEUILLE DU GROUPE DE PLACEMENTS SUISSESELECT

POLITIQUE DE PLACEMENT

Politique de placement sélective

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

Avantages des immeubles commerciaux

– L'offre relativement importante permet une politique d'acquisition sélective

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

Philosophie d'investissement

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

Chiffres clés

Classe d'actifs

Immeubles commerciaux et spéciaux.

Profil de risque

Hybride : « Core » et « Opportunistic »

Structure des locataires

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

Profil des immeubles

Immeubles commerciaux et spéciaux

– Immeubles commerciaux et spéciaux

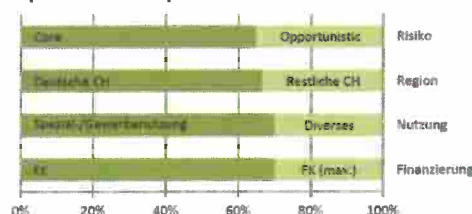
- Industrie (entrepôts, surfaces logistiques, parcs d'activité industrielle)
- Commerce de détail (centres commerciaux, magasins spécialisés)
- Immeubles d'exploitation (appartements protégés, homes, centres de formation, immeubles résidentiels avec une structure de propriétaires complexe)
- Parkings

Autres affectations (bureaux, résidentiel, etc.)

Volume visé > CHF 0.65 milliard

Objectif de performance 4.25 % à 5.5 % (performance de la VNI)

Répartition du risque



CERCLE DES INVESTISSEURS

Durant la période sous revue, 61 institutions de prévoyance étaient affiliées au groupe de placements SUISSESELECT. Le capital appelé est passé de CHF 207.5 mio. à CHF 243.7 moi. et le capital souscrit de CHF 225.5 mio. à CHF 276.9 mio.

GESTION ACTIVE DU PORTEFEUILLE ET DES PLACEMENTS

La rénovation complète de l'objet de la Genuastrasse 15 à Münchenstein (BL) a été achevée durant la période sous revue. Par ailleurs, la réalisation du projet de construction d'un centre commercial a commencé à Affoltern am Albis (ZH) et les baux ont été signés avec les premiers locataires. La construction des bureaux et de la halle de production de Studen (BE) est pratiquement achevée et les coûts sont conformes au budget.

Vue d'ensemble

Objet	Affectation actuelle	Investment case Horizon temporel	Chances / risques
Principaux projets de rénovation			
4142 Münchenstein (BL) Genuastrasse 15	Commerces / bureaux entrepôts / PP	Aménagements de locataires et rénovation Fin des travaux début 2017	Attrait accru de l'objet Absorption
Constructions en cours (terrain inclus) / projets de développement			
8910 Affoltern a. A. (ZH) Industriestrasse 5	Projet de construction	Projet de construction, centre commercial (acheté le 01.10.2016 au GP SCO+), signature des baux mi-2017, livraison automne 2018	Location intégrale Absorption
2557 Studen (BE) Industriestrasse 7	Projet de construction	Projet de construction, bureaux et halle de production / PP Livraison fin 2017	Droit d'emption sur réserve de terrain (construction d'une extension) / locataire unique
3400 Burgdorf (BE) Ancienne usine Alpina	Commerce / Logements / PP	Projet de densification (réserve de terrain) Immeuble locatif Plan de zone début 2018	Amélioration du rendement Recours contre le plan de zone

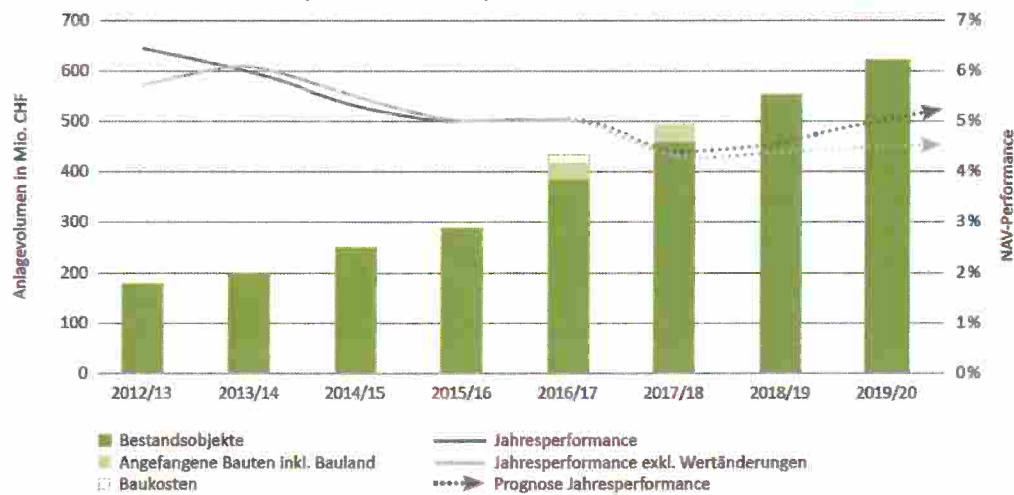
Sur demande, nous mettons volontiers à la disposition des investisseurs un exemplaire du monitoring des immeubles du groupe de placements SUISSESELECT.

PERSPECTIVES

La priorité est accordée à la réalisation du centre commercial d'Affoltern am Albis (ZH). Etant donné qu'il devient toujours plus difficile de louer les objets commerciaux, le processus pour les locataires potentiels – de la publication d'annonces jusqu'à la signature du bail et au suivi subséquent des locataires – va être encore simplifié et éventuellement complété avec d'autres prestations.

La direction cherchera en outre à étoffer encore le portefeuille en acquérant d'autres immeubles commerciaux ou spéciaux sélectionnés avec soin.

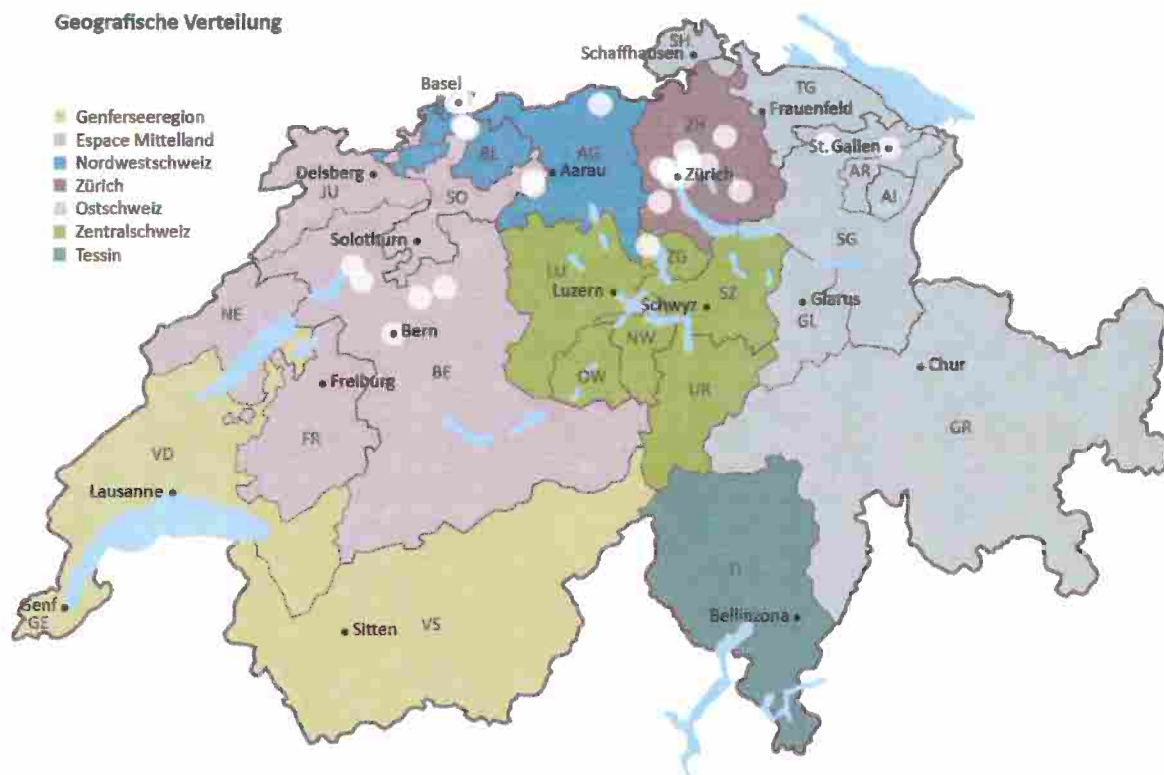
Evolution attendue du volume du portefeuille et de la performance



Etant donné que l'évolution des taux d'intérêt est difficile à prédire, toute déclaration relative à l'évolution des volumes et du rendement est aléatoire. Actuellement, la réalisation des deux projets de construction se traduit par un aplatissement de la performance de la VNI. Avec le transfert des premiers projets de construction achevés dans le portefeuille immobilier, celle-ci devrait s'améliorer au deuxième semestre de l'exercice 2017/18. La croissance du volume des placements résulte de la réalisation de projets de construction et de des acquisitions annuelles d'immeubles existants pour une valeur d'environ CHF 60 mio.

CHIFFRES CLES DU GROUPE DE PLACEMENTS SUISSESELECT

Geografische Verteilung



Risikoverteilung



Basis: Marktwert

Portfolio nach Grossregionen



Basis: Marktwert

Portfolio nach Nutzungsart



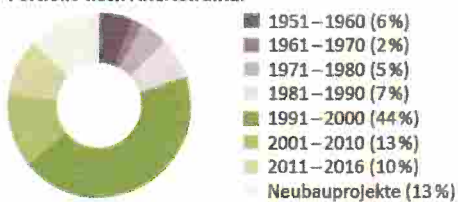
Basis: Mietertrag

Portfolio nach Nutzungsart



Basis: Mietflächen

Portfolio nach Altersstruktur



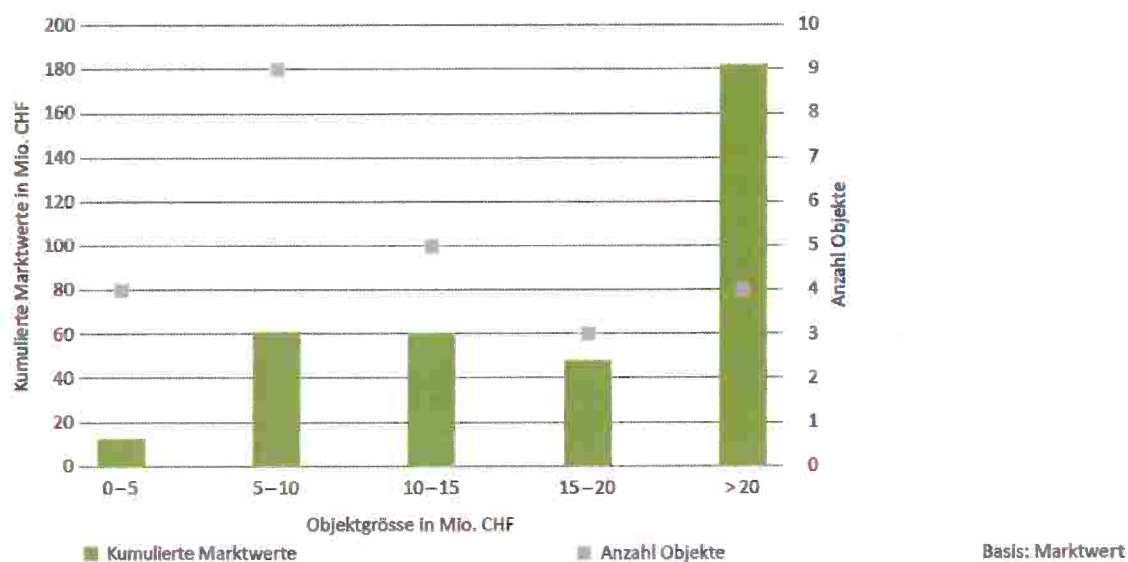
Basis: Marktwert

Mieterdiversifikation



Basis: Mietertrag

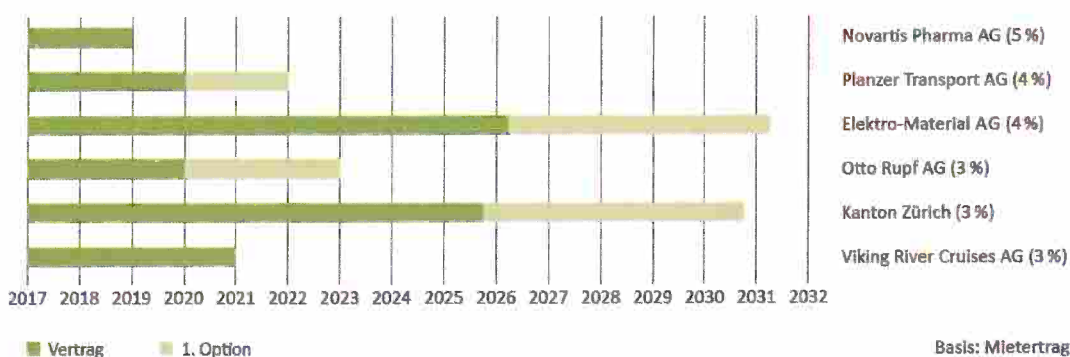
Composition du portefeuille selon la taille des objets



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



Durée du bail des principaux locataires



Rendement brut

Les rendements bruts les plus élevés, resp. les plus faibles calculés pour cinq immeubles oscillent entre 7.7 % et 13.8 %, respectivement entre 5.2 % et 6.3 %, compte tenu des intérêts des droits de superficie de 7.7 % et 12.0 %, respectivement de 5.2 % et 6.3 %.

GLOSSAIRE ET IMPRESSUM

GLOSSAIRE

RENDEMENT DU PLACEMENT

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

COEFFICIENT DEDISTRIBUTION

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

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

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

MARGE DE 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 placements (après versement des distributions) au terme de la période.

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

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

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 des pertes sur loyers

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

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

IMPRESSUM

CONCEPTION : sqn grafik, Simone Kuhn, www.sqn.ch

ILLUSTRATIONS/LEGENDES : ECOEREAL ESTATE AG