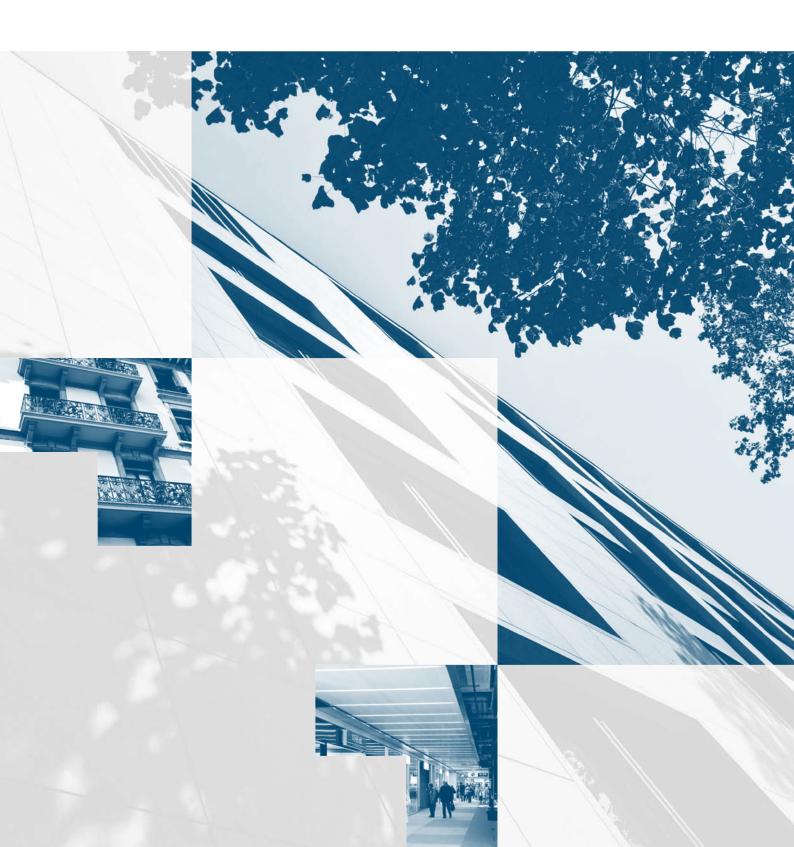


10e rapport annuel 2008/2009





Avant-propos du président

Le marché immobilier suisse a jusqu'ici été largement épargné par la crise mondiale. Pour ASSET-IMMO, la question est de savoir si et quand l'évolution conjoncturelle aura des répercussions sur nos marchés immobiliers. Nous n'anticipons pas une correction des excès de prix passés, mais simplement un ajustement des loyers futurs et une augmentation du nombre de surfaces vacantes, surtout pour les immeubles les moins bien situés.

Dans cet environnement économique toujours plus difficile, ASSETIMMO Fondation de placements immobiliers a préféré fixer des priorités au niveau de la qualité. Nous sommes parvenus à affiner la diversification des deux fonds séparés en procédant à quelques acquisitions sélectives et avons amélioré durablement la substance des bâtiments grâce à des travaux d'entretien ciblés. Nous nous sommes attachés à optimiser notre parc immobilier en engageant des mesures d'économie d'énergie et avons aussi tenu compte des aspects écologiques. Le suivi rigoureux des sociétés de gérance immobilières par les gérants de portefeuille a permis de réduire le nombre de surfaces vacantes à un niveau qui nous démarque très positivement de la concurrence.

La performance de nos fonds séparés souligne clairement les avantages d'une fondation de placements immobiliers par rapport aux autres instruments de placement indirects. Dans l'environnement actuel, les actions de sociétés foncières et les fonds immobiliers n'apportent pratiquement plus d'effet de diversification et sont pour la plupart corrélés avec les placements en actions et en obligations.

Il n'est donc guère surprenant que de nombreuses institutions de prévoyance détenant des portefeuilles immobiliers importants tentent d'intégrer leurs actifs dans des fondations de placement. Les institutions qui effectuent de tels apports en nature en échange d'un nombre correspondant de parts cherchent avant tout à améliorer la diversification du risque, surtout du point de vue de la répartition géographique des placements. Elles profitent en outre du savoir-faire des fondations dans le domaine de la gestion de portefeuille et de coûts moins élevés grâce aux effets d'échelle

Au cours de l'exercice sous revue, ASSETIMMO a été invitée à participer à plusieurs appels d'offres. Les institutions de prévoyance proposant l'apport en nature avaient toutes pour objectif prioritaire d'échanger leurs objets au prix le plus élevé possible et n'ont pas compris qu'une telle transaction devait être conclue sur la base d'une estimation commune basée sur des critères similaires. Lors des négociations, il est cependant apparu que nous ne pouvions en aucun cas accepter les conditions posées. Les aspects qualitatifs de la réduction des coûts et du professionnalisme n'ont pas été suffisamment pris en compte. ASSETIMMO se refuse à racheter des objets au détriment des investisseurs existants. Seuls des apports en nature basés sur une estimation équitable des immeubles offrent à nos membres la garantie que leur investissement ne subira pas de dilution. Les nouveaux membres ont aussi l'assurance que les organes d'ASSETIMMO s'attacheront à défendre leurs intérêts à l'avenir également.

Dans cet esprit, le conseil de fondation va continuer de s'investir pleinement afin de sauvegarder vos intérêts et vous remercie de votre confiance.

Zurich, mai 2009 Le président du conseil de fondation Murt Egi

Sommaire

Avant-propos du président	3
Les chiffres en bref, évolution des chiffres clés	6,7
Rapport de la direction	8
Environnement général, marchés immobiliers, évolution des fonds séparés W et G	8
Distribution et réinvestissement, préservation durable de la substance des bâtiments	9
Perspectives	9
Fonds séparé W (immeubles d'habitation)	10
Rapport annuel	12
Nombre de parts en circulation, produits et distribution, rendement d'une part	12
Montant des loyers et surfaces vacantes par région	13
Évolution des placements, situation du marché	13
Projets, acquisitions et désinvestissements	13
Vue d'ensemble des principales mutations	14
Engagements ouverts ne figurant pas au bilan	14
Estimations/variation des valeurs vénales	14
Variation de la valeur en capital, évolution de la fortune	15
Dettes hypothécaires	15
Directives de placement, évolution du cours	16
Répartition des investissements	17
Liste des placements	18
Comptes annuels	24
Bilan au 31 mars 2009	24
Compte de résultats 2008/2009	25
Évolution du nombre de parts, variation de la fortune nette	26
Retenue pour frais d'entretien, calcul de la distribution	
compte tenu de la retenue pour frais d'entretien	26
Proposition relative à la distribution et à l'emploi du bénéfice	27
Fonds séparé G (immeubles commerciaux)	28
Rapport annuel	30
Nombre de parts en circulation, produits et distribution, rendement d'une part	30
Montant des loyers et surfaces vacantes par région	31
Évolution des placements, situation du marché	31
Projets, acquisitions et désinvestissements	31
Vue d'ensemble des principales mutations	32
Engagements ouverts ne figurant pas au bilan	32
Estimations/variation des valeurs vénales	32
Variation de la valeur en capital, évolution de la fortune	33
Dettes hypothécaires	33
Directives de placement, évolution du cours	34
Répartition des investissements	35
Liste des placements	36
Comptes annuels	40
Bilan au 31 mars 2009	40
Compte de résultats 2008/2009	41
Évolution du nombre de parts, variation de la fortune nette	42
Retenue pour frais d'entretien, calcul de la distribution	
compte tenu de la retenue pour frais d'entretien	42
Proposition relative à la distribution et à l'emploi du hénéfice	13



Administration de la fondation	44
Comptes annuels	46
Bilan au 31 mars 2009	46
Compte de résultats 2008/2009	46
Proposition relative à l'emploi du résultat	47
Annexe aux comptes annuels	48
Fondements et organisation	50
Bases légales et but, organisation	50
Organes	51
Principes comptables	52
Introduction	52
Principes de comptabilisation, d'établissement du bilan et d'évaluation des placements	52
Inscription des immeubles au bilan	52
Impôts	52
Provisions	53
Provision pour frais d'entretien, retenue incluse dans le bénéfice reporté	53
Rétrocessions (kick-backs, commissions, etc.)	53
Swiss GAAP RPC 26	53
Investissements, résultat net et autres postes	54
Organisation des activités de placement, directives de placement	54
Gérance des immeubles	54
Honoraires de gérance	54
Commentaire sur le résultat net des placements	54
Commentaire sur d'autres postes du bilan et du compte de résultats	54
Responsabilité solidaire	55
Restrictions de propriété/actifs mis en gage	55
Divers	55
Indice de référence et chiffres clés relatifs aux fortunes collectives immobilières	56
Indice de référence, indice immobilier CAFP (Suisse)	56
Chiffres clés relatifs aux fortunes collectives immobilières de la CAFP	57
Chiffres clés des fonds séparés W et G	57
Rapport de l'expert chargé d'estimer les immeubles et de	
l'organe de contrôle	58
Rapport de l'expert chargé d'estimer les immeubles	60
Rapport de l'organe de contrôle	62
Siège de la fondation	63

Les chiffres en bref

Fonds séparé W (immeubles d'habitation), n° de valeur 1'049'345

Valeur vénale des		Fortune nette		Hypothèques	en % de
immeubles	Variation		Variation		la valeur
	annuelle en		annuelle		vénale
en CHF	%	en CHF	en%	en CHF	%
290'314'000		221'832'360		59'323'000	20,43
300'540'000	3,52	254'161'010	14,57	48'473'140	16,13
309'824'000	3,09	269'714'068	6,12	36'665'000	11,83
308'408'000	-0,46	322'403'631	19,54	23'950'000	7,77
317'327'166	2,89	325'262'612	0,89	10'950'000	3,45
353'590'588	11,43	336'702'528	3,52	19'550'000	5,53
372'857'715	5,45	353'481'185	4,98	16'450'000	4,41
725'702'227	94,63	722'261'252	104,33	153'564	0,02
787'085'456	8,46	761'500'640	5,43	13'697'660	1,74
851'501'494	8,18	800'789'390	5,16	41'897'660	4,92
	en CHF 290'314'000 300'540'000 309'824'000 308'408'000 317'327'166 353'590'588 372'857'715 725'702'227 787'085'456	immeubles Variation annuelle en en CHF % 290'314'000 300'540'000 3,52 309'824'000 3,09 308'408'000 -0,46 317'327'166 2,89 353'590'588 11,43 372'857'715 5,45 725'702'227 94,63 787'085'456 8,46	immeubles Variation annuelle en en CHF % en CHF 290'314'000 221'832'360 300'540'000 3,52 254'161'010 309'824'000 3,09 269'714'068 308'408'000 -0,46 322'403'631 317'327'166 2,89 325'262'612 353'590'588 11,43 336'702'528 372'857'715 5,45 353'481'185 725'702'227 94,63 722'261'252 787'085'456 8,46 761'500'640	immeubles Variation annuelle en en CHF Variation en CHF Variation annuelle en en CHF Variation en CHF	immeubles Variation annuelle en en CHF Wen CHF en CH

Fonds séparé G (immeubles commerciaux), n° de valeur 1'049'349

Le 31.3.	Valeur vénale des		Fortune nette		Hypothèques	en % de
	immeubles	Variation		Variation		la valeur
		annuelle en		annuelle		vénale
	en CHF	%	en CHF	en%	en CHF	%
2000	303'561'800		182'802'420		112'483'225	37,05
2001	365'516'900	20,41	284'160'246	55,45	106'607'250	29,17
2002	387'909'600	6,13	305'647'543	7,56	77'752'250	20,04
2003	401'902'800	3,61	323'146'063	5,73	75'468'250	18,78
2004	404'209'000	0,57	324'394'493	0,39	77'427'250	19,16
2005	410'858'852	1,65	374'900'478	15,57	42'381'250	10,32
2006	410'380'203	-0,12	390'406'054	4,14	29'516'000	7,19
2007	513'497'700	25,13	478'258'212	22,50	30'500'000	5,94
2008	522'830'400	1,82	501'908'454	4,95	16'300'000	3,12
2009	546'702'895	4,57	529'621'166	5,52	15'000'000	2,74

Remarque:

- Les deux fonds séparés ont été constitués après la fusion d'ISP/SIG le 1er avril 2000



Évolution des chiffres clés

Fonds séparé W	limmouhlac	d'habitation)	nº de valeur	110/0/2/5
rulius sepale vv	IIIIIIIIIIIII	u napitation,	, ii ue vaieui	1 043 343

Le 31.3.	Nombre de	Val	eur en capital	Produit net	Distribution	Rendement	Rendement
	parts en		d'une part	par part	par part	net	total
	circulation	variation					
		en %	en CHF	en CHF	en CHF	en %	en %
2000	549'090		404,00				
2001	595'282	8,41	408,50	18,46	18,45	4,57	5,68
2002	635'106	6,69	404,78	19,89	19,85	4,87	3,96
2003	760'308	19,71	404,36	19,68	19,70	4,86	4,75
2004	776'324	2,11	401,92	17,06	17,05	4,22	3,62
2005	799'967	3,05	402,55	18,35	18,35	4,57	4,72
2006	826'294	3,29	408,75	19,04	19,05	4,73	6,27
2007	1'671'488	102,29	413,35	18,76	18,75	4,59	5,72
2008	1'718'891	2,84	424,49	18,53	18,55	4,48	7,18
2009	1'785'246	3,86	429,52	19,04	19,00	4,49	5,68

Fonds séparé G (immeubles commerciaux), n° de valeur 1'049'349

Le 31.3.	Nombre de	Val	eur en capital	Produit net	Distribution	Rendement	Rendement
	parts en		d'une part	par part	par part	net	total
	circulation	variation					
		en %	en CHF	en CHF	en CHF	en %	en %
2000	534'510		342,00				
2001	777'591	45,48	351,13	14,31	14,25	4,18	6,85
2002	824'136	5,99	355,91	14,96	15,00	4,26	5,60
2003	866'977	5,20	355,68	17,05	17,05	4,79	4,73
2004	866'395	-0,07	356,81	17,61	17,60	4,95	5,27
2005	1'004'875	15,98	357,12	15,96	15,95	4,47	4,56
2006	1'040'508	3,55	359,82	15,39	15,40	4,31	5,06
2007	1'267'954	21,86	360,76	16,43	16,40	4,56	4,82
2008	1'312'706	3,53	364,26	18,09	17,35	5,01	5,97
2009	1'368'141	4,22	369,45	17,66	16,55	4,84	6,06

Rapport de la direction

Environnement général

La crise des marchés financiers déclenchée par la crise immobilière aux Etats-Unis a entraîné une rapide détérioration du climat économique dans le monde entier, ce qui a eu des répercussions négatives sur l'économie réelle. Il n'est plus question d'un simple assombrissement des perspectives. L'effondrement conjoncturel a surpris par son ampleur et touche toutes les régions du globe de façon fondamentale. Ce n'est pas pour rien que les pouvoirs publics et les banques centrales des principaux pays et blocs économiques du monde, comme les Etats-Unis, l'Europe et l'Asie, sont intervenus massivement à plusieurs niveaux. Avec son taux d'exportation élevé, la Suisse n'a naturellement pas été épargnée. Les fournisseurs suisses – notamment de l'industrie automobile européenne – sont confrontés à une sérieuse diminution des entrées de commandes. La demande d'investissements des entreprises suisses a nettement diminué. Un recul du PIB est attendu en Suisse, ce qui constitue un changement radical par rapport aux périodes précédentes caractérisées par une évolution très positive. Pour l'instant, il est difficile de prédire avec fiabilité quand la conjoncture se redressera. Cette évolution défavorable a laissé des traces sur le marché de l'emploi. Le taux de chômage a progressé pour atteindre 3,5% à la fin avril et le chômage partiel a sensiblement augmenté.

Marchés immobiliers

Nous nous plaisons à relever que les placements immobiliers gérés par ASSETIMMO pour le compte de ses investisseurs ont très bien surmonté la tourmente. Eu égard à l'évolution défavorable des marchés boursiers, la demande de placements immobiliers est restée vive et dynamique. Cependant, l'intérêt des acheteurs étrangers a fléchi sur le marché immobilier suisse. La demande d'investisseurs indigènes opérant avec un financement agressif a également diminué notablement. La demande de petits objets ou d'objets de taille moyenne émanant d'investisseurs privés ou institutionnels demeure soutenue.

En Suisse, nous n'avons pas assisté comme à l'étranger à un effondrement – parfois spectaculaire – des prix immobiliers. C'est pourquoi nous restons confiants quant à la pérennité de nos placements et à la stabilité de la valeur de nos investissements directs et indirects sur le marché immobilier suisse.

Fonds séparé W (immeubles d'habitation)

Au cours de l'exercice écoulé, le volume du parc immobilier est passé de 787 millions de francs à 852 millions. Le taux de logements vacants a diminué à 3,17%, contre 4,0% l'exercice précédent. Le taux d'escompte moyen pondéré s'est légèrement amélioré d'une année à l'autre, passant de 4,77% à 4,75%. En conséquence, la valeur en capital d'une part s'est accrue de 424,47 francs à 429,52 francs.

Le produit net par part du fonds séparé W se monte à 19,04 francs, contre 18,53 francs l'exercice précédent. Il en résulte un rendement direct de 4,49% et une performance totale de 5,68%.

Fonds séparé G (immeubles commerciaux)

Au cours de l'exercice écoulé, le volume du parc immobilier est passé de 523 millions de francs à 547 millions. Le taux des surfaces vacantes a diminué à 1,75%, contre 2,08% l'exercice précédent. Le taux d'escompte moyen pondéré est resté pratiquement inchangé à 4,59% (2008 :4,58%). Le taux d'escompte des immeubles en copropriété s'est amélioré, passant de 4,76% à 4,74%. En conséquence, la valeur en capital d'une part s'est accrue de 365,00 francs à 369,45 francs. Le produit net par part du fonds séparé G se monte à 17,66 francs, contre 18,09 francs l'exercice précédent. Il en résulte un rendement direct de 4,84% et une performance totale de 6,06%.



Distribution et réinvestissement

L'assemblée des fondateurs proposera de verser une distribution de 19,00 francs par part pour le fonds séparé W et de 16,55 francs par part pour le fonds séparé G. La distribution proposée tient compte de la retenue proposée par le conseil de fondation pour couvrir les frais d'entretien des immeubles. Le montant de la retenue est précisé dans la proposition à l'assemblée des membres de chaque fonds séparé.

La distribution des deux fonds séparés peut être réinvestie sans frais.

Préservation durable de la substance des bâtiments

Lors de la réalisation de projets d'entretien d'une certaine importance, nous passons régulièrement en revue les aspects économiques et écologiques. Cette vérification effectuée dans le cadre de la phase initiale du projet permet d'exploiter les possibilités d'optimisation qui existent du point de vue du locataire et du propriétaire. Elle reflète nos préoccupations environnementales et sert à préserver durablement l'attrait des surfaces à louer en termes de prix. Avec la raréfaction inévitable des sources d'énergie conventionnelles, une nouvelle hausse du prix de l'énergie est à prévoir. Pour garantir l'attrait à long terme des immeubles aussi bien sur le marché résidentiel que dans le segment commercial, il est indispensable d'optimiser les frais globaux composés des loyers, des charges d'exploitation et des frais accessoires.

A titre d'exemple, mentionnons ici le projet de rénovation de grande envergue de l'immeuble de la Lehenmattstrasse 280/282 à Bâle. Suite à des vérifications approfondies, une aération contrôlée avec récupération de chaleur a été installée dans les appartements lors des travaux de rénovation intérieurs et extérieurs. Cette mesure se traduit par des économies substantielles sur la facture énergétique des locataires. L'intégration d'une aération contrôlée des appartements permet d'éviter largement d'éventuels dommages au bâtiment causés par une utilisation inadéquate. La tour satisfait désormais au standard Minergie. Une grande attention est naturellement accordée à ces aspects écologiques et économiques pour les nouveaux projets de construction.

Perspectives

Après quatre ans de bonne conjoncture, nous sommes aujourd'hui confrontés à une situation économique nettement plus difficile. La question est de savoir quelles seront les répercussions des turbulences des marchés financiers sur l'économie réelle. Un nouvel affaiblissement de la dynamique d'exportation ne pourra être compensé que partiellement par une consommation privée éventuellement positive. Nous nous attendons également un recul du produit intérieur brut.

Grâce au bon positionnement des objets en portefeuille aussi bien du point de vue de la situation que du niveau des loyers, nous comptons avec une évolution stable des produits des deux fonds séparés. Les loyers des immeubles du fonds séparé W (immeubles d'habitation) se situent dans le segment moyen et le produit par part devrait rester inchangé. L'excellente qualité de la situation des objets figurant dans le fonds séparé G (immeubles commerciaux) nous permet aussi de compter avec des produits et une évolution de valeur stables, conformes au marché, malgré les perspectives conjoncturelles défavorables.

Dans l'environnement décrit ci-dessus, nous continuons de chercher intensivement de nouvelles possibilités de placement. La situation présente exige certes une sensibilité et une vigilance accrues, mais des possibilités d'achat intéressantes peuvent néanmoins se présenter. La constellation actuelle offre en particulier des chances de mener à bien à des conditions avantageuses les grands projets d'entretien planifiés. Les organes d'ASSETIMMO accordent la priorité à la préservation de la qualité et de l'attrait des immeubles en portefeuille.

Zurich, mai 2009

La direction d'ASSETIMMO Fondation de placements immobiliers





Nombre de parts en circulation

En raison de la situation toujours difficile sur le marché des objets de rapport, le fonds séparé n'a pas encore pu être rouvert aux souscriptions. Le nombre de parts en circulation a augmenté suite au réinvestissement sans frais des distributions : 66'955 parts ont été émises à cette

occasion. Le taux de réinvestissement a atteint 90,55%. Divers ajustements ont également entraîné des variations. Au total, le nombre de parts a augmenté de 66'355 unités à 1'785'246 unités, ce qui correspond à une progression de 3,86%.

Produits et distribution

La demande de logements est restée soutenue durant l'exercice sous revue. Les produits dégagés par les objets en portefeuille sont stables malgré le bas niveau des taux hypothécaires et l'augmentation continuelle de l'offre. Comme l'année dernière, certains logements sont vacants en raison de travaux de rénovation. Le taux de vacance du fonds séparé W a encore diminué, passant de 4,00% à 3,17% d'une année à l'autre.

La demande de grands appartements a continué de fléchir dans certaines régions. Le loyer théorique des immeubles a progressé d'environ 6,1%. Le produit par part a augmenté et se monte à 19,04 francs, contre 18,53 francs l'exercice précédent.

Les charges effectives comptabilisées au titre de frais d'entretien des immeubles sont comprises dans le produit net de l'exercice. L'éventuelle différence entre le montant moyen d'environ 1,2% de la valeur d'assurance budgeté pour l'entretien des immeubles et le coût effectif des travaux est prise en compte lors de la fixation du montant de la distribution et du report de bénéfice. Le montant de la retenue proposée pour le fonds séparé W est de 0,01 franc par part.

La distribution du fonds séparé W (immeubles d'habitation) se monte à 19,00 francs.

Rendement d'une part

	2008/2009	2007/2008
Valeur en capital d'une part le 1er avril après distribution	424,47	413,36
Produit net par part dégagé durant l'exercice	19,04	18,53
Rendement net d'une part en %	4,49	4,48
Variation de la valeur d'une part	5,05	11,14
Variation de la valeur d'une part, en %	1,19	2,70
Produit net et variation de la valeur d'une part durant l'exercice	24,09	29,67
Rendement total d'une part, en %	5,68	7,18



Montant des loyers et surfaces vacantes par région

		200/0000				
	20	008/2009	200	2007/2008		
Région	Montant des loyers	Taux de vacance	Montant des loyers	Taux de vacance		
	CHF	%	CHF	%		
Genève	4'430'823	0,60	4'422'615	0,97		
Suisse romande	6'378'224	0,89	6'442'938	2,18		
Berne/Espace Mittelland	11'966'393	3,34	12'017'060	4,39		
Nord-ouest suisse	11'779'897	5,13	10′132'445	4,56		
Zurich	7'000'074	2,81	6'974'065	3,88		
Suisse orientale	4'702'090	3,49	4'676'644	5,61		
Suisse centrale	5'932'970	3,69	4'507'528	5,98		
Suisse méridionale	396'912	0,07	396'317	1,73		
Total	52'587'383	3,17	49'569'612	4,00		

Évolution des placements

Situation du marché

La situation demeure tendue sur le marché des promotions immobilières et des objets existants et la demande d'objets de rapport est toujours vive. Malgré nos efforts, nous n'avons que rarement identifié des objets intéressants. Le taux de vacance a augmenté dans certaines régions. Les loyers demandés sont toujours

élevés, mais une saturation du marché se dessine. Dans le segment supérieur de l'offre, des pressions sur les loyers se font déjà sentir. Afin de préserver les intérêts de nos investisseurs dans une perspective à long terme, nous maintenons notre politique prudente.

Projets, acquisitions et désinvestissements

Au cours de l'exercice écoulé, la rénovation complète des immeubles de la Lehenmattstrasse à Bâle et du complexe Im Brünneli à Forch dans le canton de Zurich a été achevée avec succès. Plusieurs autres projets de rénovation de moindre importance ont également été menés à bien. En outre, d'autres projets ont été préparés et seront réalisés durant l'exercice en cours, notamment à la Bodenackerstrasse à Sisseln (AG).

Malgré la situation toujours difficile sur le marché, nous sommes parvenus à étoffer le parc immobilier. Durant la période sous revue, deux immeubles en propriété exclusive ont été achetés à Döttingen (AG) et à Reinach (BL). Nous nous sommes par ailleurs engagés dans deux nouveaux projets de construction dans d'importants centres moyens (Baden AG et Neuchâtel NE).

Aucun immeuble n'a été vendu.

Vue d'ensemble des principales mutations

Achats/investissements				
Lieu	Situation	Part	Investissement	Remarques
Projets de construction				
Baden AG	Stadtturmstrasse 22/24	100%	4'181'967	Coût actuel du projet
Neuchâtel NE	Rue des Parcs 121-125	100%	387'441	Coût actuel du projet
Nouvelles acquisitions				
Döttingen AG	Erlenweg 8	100%	1'564'259	Le 01.06.2008
Reinach BL	Habshagstrasse 13+15/			
	Reichensteinerstr. 10+12	100%	30'563'828	Le 01.08.2008
Principaux projets d'entr	retien			
Bâle BS	Lehenmattstr. 280/282	100%	9'644'000	Rénovation
Forch ZH	lm Brünneli 15	100%	1′110′500	Rénovation
Dulliken SO	Glasacker 1 + 3	100%	314'600	Rénovation
Sisseln AG	Bodenackerstrasse 6a-d	100%	637′900	Planification
Bienne BE	Mettlenweg 92 - 100	100%	680'900	Rénovation
Lucerne LU	Kaufmannweg17/			
	Winkelriedstrasse 36	100%	573′505	Rénovation
Div. projets		100%	<u>3'452'118</u>	Rénovation
Total			53'111'018	
Ventes				
aucune				

Engagements ouverts ne figurant pas au bilan

Le 31 mars 2009, des engagements hors bilan en relation avec des constructions en cours, des projets ou des achats étaient ouverts. Seuls les engagements importants sont récapitulés ci-dessous.

Lieu	Immeuble	Part	Engagement ouvert	Remarques
Baden AG	Stadtturmstrasse 22/24	100%	8'717'500	Contrat d'entreprise totale
Neuchâtel NE	Rue des Parcs 121-125	100%	2'326'220	Planification, achat de terrain
Sisseln AG	Bodenackerstrasse 6a -d	100%	6'870'532	Contrats d'ouvrage
Zofingen AG	Junkermattstrasse 4a/b	100%	6'000'000	Contrat d'achat
Lucerne LU	Kauffmannweg 17/Winkelriedstr. 36	100%	<u>126'000</u>	Contrats d'ouvrage
Total			24′040′252	

Estimations/variation des valeurs vénales

Le 31 mars 2009, la valeur vénale des immeubles en portefeuille se montait à 851'501'494 francs. Les modifications susmentionnées ont été apportées au parc immobilier durant l'exercice sous revue. Il en résulte une plus value absolue de 64'416'038 francs par rapport à la valeur de 787'085'456 francs calculée le 1er avril 2008. Cette variation correspond à une progression de 8,18%. de la valeur vénale et comprend l'ensemble des nouveaux placements,

désinvestissements, variations de valeur et investissements dans des objets existants.

La valeur du portefeuille de base a augmenté de 3,52%. Les investissements effectués sont pris en compte dans cette variation, qui s'explique par l'appréciation du marché plus généreuse du côté de la demande et par l'optimisation durable de la structure des coûts obtenue notamment grâce à la comptabilisation séparée des frais accessoires et des frais d'exploitation.



Variation de la valeur en capital

Les produits, les loyers potentiels ainsi que les frais d'exploitation, de rénovation et d'entretien sont vérifiés lors de l'actualisation des valeurs vénales. L'évolution positive à tous les niveaux s'explique par la nouvelle augmentation du produit locatif net et par les ajustements de loyers liés à la comptabilisation séparée des frais

accessoires et des frais d'exploitation. Le taux d'escompte pondéré moyen du portefeuille a encore légèrement diminué et se monte à 4,75%, contre 4,77% l'exercice précédent. Il en résulte une progression substantielle de la valeur en capital d'une part, qui est passée de 424,47 francs à 429,56 francs.

Évolution du parc immobilier

Immeubles/parts de copropriété/projets de construction		
	Valeur vénale	%
Valeur au 31 mars 2008 selon estimation de Wüest & Partner SA	787'085'456	
Acquisitions/constructions/investissements 2008/2009	<u>53'111'018</u>	
	840'196'474	
Ventes	<u>0</u>	
Valeur au 31 mars 2008 base exercice précédent, y c. acquisitions/ventes	840'196'474	100,00
Valeur au 31 mars 2009 selon estimation de Wüest & Partner SA	851'501'494	
	11'305'020	
Dissolution de la provision pour frais d'entretien	<u>0</u>	
Variation du portefeuille de base	11'305'020	
Variation des impôts latents	<u>-2'408'961</u>	
Gains en capital non réalisés de l'exercice	8'896'059	1,06

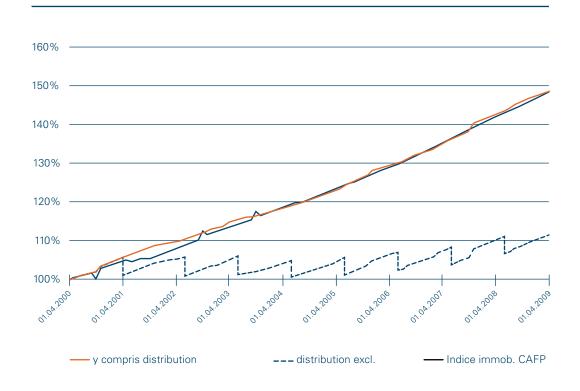
Dettes hypothécaires

		31.03.2009		31.03.2008	
		CHF	%	CHF	%
Dénonçable	le 1 ^{er} mai 2009	197'660	0,47	197'660	1,44
	mensuellement	41'700'000	99,53	13'500'000	98,56
Total		41'897'660	100,00	13'697'660	100,00
en % de la valeur véna	le	4,92		1,74	
Taux d'intérêt moyen p	ondéré	0,57		2,95	

Directives de placement

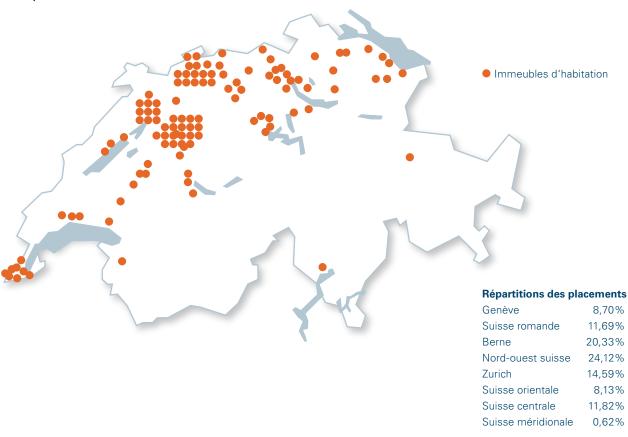
	Objectif	England and admits
	Objectif	Egalement admis
Type d'objets	Immeubles d'habitation avec	Petits appartements/résidences,
	logements familiaux	immeubles d'habitation avec locaux
		commerciaux, terrains/promotions
Répartition géographique	Principaux centres	Régions périphériques de la Suisse
	économiques de la Suisse	
Situation	Agglomérations de taille	Petites localités
	moyenne et grandes villes	
Niveau qualitatif	Standing moyen, état	Objets nécessitant une rénovation
	d'entretien normal	
Forme de propriété	Propriété exclusive et	Parts de copropriété, PPE, sociétés
	directe	immobilières, immeubles en droit de
		superficie
		·
Volume d'investissement	min. CHF 3'000'000	Petits objets/participations
par objet	max. 10% des actifs	
Financement étranger	20% de la valeur vénale	40% de la valeur vénale
		au max. 70% par objet
Placements temporaires	Liquidités/placements à terme	Titres négociables en CHF

Évolution du cours d'une part entre le 1er avril 2000 et le 31 mars 2009





Répartition des investissements



NPA	Lieu	Part Remarque	Valeur d'assurance	Valeur vénale	Revenu locatif	Année de construction	Rénovation
4123	Allschwil	Spitzgartenweg 1/3	4'915'000	5'965'000	376'770	1981	1993 P
5400	Baden	Mellingerstr. 99	6'202'000	5'792'000	381'200	1960	1980 T / 97 P
6275	Ballwil	Neuheim 8 + 10	5'530'000	6'315'000	410276	1982/87	
4057	Bâle	Feldbergstr. 67	4'624'000	5'298'000	277'914	1963	2007 T
4052	Bâle	Gellertstr. 169-181	5'742'000	4'875'000	278'229	1960	1993/00/05/07 T
4057	Bâle	Haltingerstr. 18	1'325'000	1'032'000	65'748	1897	1980 T
4052	Bâle	Jacob Burckhardt-Strasse 69/71	5'191'000	4'938'000	309'081	1980	
4057	Bâle	Klybeckstr. 20 + 22	8'001'000	8'648'000	485'880	1962	2007 T
4052	Bâle	Lehenmattstr. 280/282	29'027'000	32'700'000	1'578'312	1962	1991/00/08T
4052	Bâle	Lehenmattstr. EH	1'580'000	1'259'000	85'693	1962	1992/03 P
4057	Bâle	Oetlingerstr. 48/50 + Klybeckstr. 63	14'473'000	13'970'000	828'010	1972/73	2002 T
4058	Bâle	Riehenring 187	2'041'000	1'667'000	103'709	1906	1980 T
3018	Berne	Alemannenstr. 46-50	4'720'200	4'996'000	279'862	1951	1999 T
3027	Berne	Fellerstr. 9/9a	2'284'100	2'080'000	132'075	1947	1996 T
3012	Berne	Länggassstr. 21/21a	11'279'100	12'270'000	769'820	1928	1992 T
3006	Berne	Mülinenstr. 33/35	10'223'300	7'493'000	502'875	1951	1995 T
3018	Berne	Normannenstr. 35/37/39 + 43/45	27'212'400	20'150'000	1'625'331	1966	1997 P
3013	Berne	Spitalackerstr. 70	2'441'900	2'378'000	136'120	1900	1992 P
3014	Berne	Wankdorffeldstr. 105	4'788'000	4'287'000	293'235	1952	1993 P
2500	Bienne	Bözingenstr. 88/90	3'045'200	1'702'000	133'589	1946	1986/08 P
2500	Bienne	Bürenstr. 87-93	6'554'000	5'631'000	383'360	1987/88	2004 P
2500	Bienne	Forellenweg 14/16	9'196'600	9'297'000	590'724	1962	1989 T / 99 P
2500	Bienne	Lischenweg 21/23 + Erlacherweg 36	7'188'600	7'371'000	465'547	1962	1991 T / 00 P
2500	Bienne	Mettlenweg 92-100	24'557'300	12'230'000	1'003'834	1960/61	1979/99/08 P
2500	Bienne	Mettstr. 125a-d	5'175'100	4'627'000	308'861	1958/59	1999 T
4127	Birsfelden	Bärengasse 18	3'877'000	5'297'000	330'748	1960	1992 T
4127	Birsfelden	Florastr. 30-46	12'866'000	14'980'000	914'619	1967	1997 T
2555	Brügg	Brachmattstr. 2	4'229'700	2'645'000	197'544	1967	1993 P
8107	Buchs	Eichstr. 1/3 + Ringstr. 2/4	6'100'900	7'985'000	515'156	1985	
1030	Bussigny	Ch. de Cocagne 14/16	5'189'726	5'175'000	359'739	1985	
1030	Bussigny	Ch. de Cocagne 57-61	6'034'371	7'302'000	497'169	1987	
1227	Carouge	Av. de la Praille 35/37	10'211'030	12'260'000	816'961	1984	
1227	Carouge	Ch. Charles-Poluzzi 23-29	11'076'050	15'290'000	833'795	1991	
8953	Dietikon	Hofackerstr. 16-24	12'574'500	15'910'000	925'410	1963	2003 T
4143	Dornach	Apfelseestr. 18-22	6'695'130	9'253'000	584'599	1986	2006 P
5312	Döttingen	Erlenweg 4 + 6	2'866'000	3'439'000	198'189	1963	1993/04 P
4647	Dulliken	Glasacker 1+ 3	5'471'050	4'490'000	294'493	1965	1993/08 T
9322	Egnach	Luxburgstr. 11 + Wilenstr. 3	4'763'000	3'393'000	273'160	1984	2006 P
8127	Forch	Im Brünneli 15	3'734'400	4'894'000	212'890	1975	1996/08 T
8500	Frauenfeld	Neuhofstr. 7/9 + Galgenholz 35/35a	4'432'000	5'019'000	339'773	1955	1994/08 T
8500	Frauenfeld	Zürcherstr. 229	8'988'000	9'015'000	538'068	1970	1996/07 T
1700	Fribourg	Av. Jean-Marie-Musy 20-24	13'965'800	15'330'000	940'368	1974	2004 T
1700	Fribourg	Route Grand Pré 11	1'765'700	1'487'000	101'970	1961	1988 T
1700	Fribourg	Rte. de Mon Repos 23/25	5'262'900	3'643'000	264'288	1963	1992 P
1207	Genève	Av. de la Grenade 6/8	11'392'320	12'390'000	727'437	1900	1986 P
1206	Genève	Av. Peschier 6	5'352'900	5'378'000	278'084	1911	1995/08 T
1203	Genève	Avenue d'Aïre 49	4'368'820	6'103'000	363'681	1959	1994/08 T
1205	Genève	Bd Carl-Vogt 83	6'178'670	5'130'000	320'420	1890	1965/08 P
1207	Genève	Rue de Montchoisy 49	5'926'080	6'650'000	395'861	1913	1985/07 P
1202	Genève	Rue du Prieuré 19/21	10'180'120	10'850'000	694'584	1980	2001/07 P



Volum bâtimer ass.incend	Locaux industriels, dépôts	aces de parc													ments ven	
n	m²	unités	m²	6	m²	5	m²	4	m²	3	m²	2	m²	1	m²	Total
11'11	218	27			112	1	656	7	533	7	296	5			1'597	20
8'89		20							1'462	18	576	9			2'038	27
11'73	27	48			114	1	1'625	15	304	4	165	3	27	1	2'235	24
6'70		496							812	10			248	8	1060	18
8'46		9					1'224	12			170	3			1'394	15
1'87									310	5			40	1	350	6
8'67	114	11					657	6	861	12					1'518	18
13'56	1'932	6					335	4	612	8	342	6			1'289	18
42'69	8								4'556	68	3'808	68			8'364	136
10'35		152														
25'68	1'027	70							2'407	31	656	11			3'063	42
3'00	16						412	4			94	2	82	2	588	8
7'00	45								684	10	424	8	224	8	1332	26
3'20									642	9					642	9
13'90	1'277	23					113	1	1'994	22	158	2			2265	25
12'20		2					1'296	12	1'212	12	510	10			3018	34
47'52		106					3'528	42	5'223	71	493	8	462	11	9706	132
3'21		2					396	4	81	1	70	1			547	6
6'13	20	6					513	6	539	8	366	6			1418	20
4'48									918	14					918	14
11'83	154	21			228	2	960	10	802	10					1990	22
14'80	8	20					900	12	1'608	24	600	12			3108	48
11'10		4					1'020	12	1'536	24					2556	36
40'01	347	98			272	2	2'341	27	3'713	57	819	21	87	5	7232	112
7'96	50	21					243	3	1'041	16	317	7	60	4	1661	30
6'56	62	16							978	16	336	8			1314	24
22'98	220	32					252	3	2'457	39	630	15	183	6	3'522	63
5'00		13					79	1	693	11	245	5	35	1	1052	18
15'74		34			645	6	1'445	16	195	3					2'285	25
10'76	60	24			916	8	210	2	600	8					1'726	18
13'92	44	32					485	5	840	11	670	11	126	3	2'121	30
14'90	460	28					1'000	10	1'094	14	288	5			2'382	29
13'09	15	44	369	3			2'111	25	264	4					2'744	32
16'92		40					1'530	20	1'910	28			136	4	3576	52
13'46	158	32					600	6	1'458	18	475	9			2533	33
4'69		12					632	8	528	8					1'160	16
7'95	64	14					604	8	504	8	304	6	140	4	1'552	27
8'59		19					1'274	15	76	1					1'350	16
5'02		17					460	5	444	6	120	2			1024	13
10'00		38					828	12	696	12					1524	24
15'00	935	14					266	3	487	7	591	11	541	15	1'885	36
23'48		77					3'840	48			1'032	24			4'872	72
2'30		2							444	6	53	1			497	7
7'35		24			440	4	545	6	760	10					1'745	20
15'25	83	29	560	4	815	6	1'277	14							2'652	24
6'26							1'245	14							1'245	14
5'69	126						324	6	246	6	362	12	160	8	1092	32
7'00	182		400	3	265	2			360	5			80	2	1'105	12
									225	3	954	17	232	6	1'411	26
6'65																

		Part	Valeur	Valeur	Revenu	Année de	Rénovation
NPA	Lieu	Remarque	d'assurance	vénale	locatif	construction	
9403	Goldach	Haini-Rennhas-Str. 11-22	22'811'600	23'310'000	1'530'266	1963	1989/05 P
	Gossau	Industriestr.4+Hofmattstr.25+St.Gallerstr.21	2b 10'081'400	9'561'000	651'263	1980	,
	Hindelbank	Bernstr. 5	3'775'100	2'716'000	166'745	2000	
	Hindelbank	Wylerweg 1-7a	7'971'900	8'407'000	536'293	1995	
	Hochdorf	Hohenrainstr. 10-14	11'697'000	15'460'000	885'180	2004/05	
	Hochdorf	Lindenbergstr. 8 + 10 + 12	5'972'000	5'846'000	377'173	1988/89	2008 P
7206		Ziegelgutstr. 15/16/17	9'287'400	8'115'000	579'157	1983	1998 P
	Kirchberg	Juraweg 15-19	7'432'000	6'431'000	453'084	1985/86	2008 P
3422	Kirchberg	Kirchmattstr. 12/14	3'193'967	2'447'000	177'923	1982	
	La Tour-de-Peilz	Av. des Baumes 2	10'994'236	9'910'000	605'005	1964	1992 T
1000	Lausanne	Av. de Beaulieu 18/20	6'530'488	5'893'000	397'268	1960	1987 P
4415	Lausen	Ergolzstr. 12-18	7'898'000	5'871'000	391'600	1982	1997/05 P
4415	Lausen	Furlenbodenstr. 23-29	6'672'000	6'800'000	449'813	1982/85	2007 P
4415	Lausen	Hofmattstr. 1 + 3/5	3'907'000	5'087'000	311'896		1987/07/08 P
3097	Liebefeld	Könizstr. 216	1'917'500	1'451'000	92'665	1950	1993 P
6600	Locarno	Via Giuseppe Cattori 5	6'679'690	5'290'000	396'912	1962	1989 P
6003	Lucerne	Kauffmannweg 17/Winkelriedstr. 36	32'970'000	40'620'000	2'374'416	1986/87	2006/07/08 P
6005	Lucerne	Matthofring 60/62	18'779'000	21'220'000	1'246'088	1964/65	1996 T
3250	Lyss	Bernstr. 27/29/29a-b	3'784'400	2'629'000	189'653	1988	
2074	Marin	Rue de la Prairie 5	2'818'421	2'810'000	171'821	1963	1997/06 T
1723	Marly	Route du Confin 20/22/24/26	5'491'400	4'522'000	358'781	1970	1990 P
1870	Monthey	Rue de la Reconfière 1	7'436'045	5'707'000	385'983	1966	1994/95 P
3053	Münchenbuchsee	Eichgutweg 29/31	3'950'000	4'233'000	266'164	1986	2008 P
2000	Neuchâtel	Rue des Saars 83 + 85 + 87	9'062'683	11'020'000	613'614	1963	1999 T
2560	Nidau	Weyermattstr. 19	1'866'600	1'581'000	97'523	1952	2000/08 P
4704	Niederbipp	Sagimattweg 5	2'097'300	1'769'000	142'918	1986	
8102	Oberengstringen	Fabrikstr. 2a + 2b	4426900	6'622'000	362'034	2002	
4104	Oberwil	Langegasse 37 + Hallenstr. 18	2'840'000	4'322'000	236'622	1975	2007 T
4600	Olten	Tannwaldstr. 26	2'556'450	2'316'000	141'366	1947	1999/06 T
3066	Ostermundigen	Rütiweg 116	2199400	2'101'000	148'901	1967	1996 T
3072	Ostermundigen	Unterdorfstr. 47/49	3'464'200	4'482'000	278'205	1982	2007 P
2034	Peseux	Châtelard 12a + Chasselas 15/19	5'521'880	3'286'000	270'895	1954	1998 P
2542	Pieterlen	Schlangernweg 23/25	4'754'100	2'256'000	200'832	1968	1991 P
4153	Reinach	Birseckstr. 9/11	2'747'000	2'754'000	168'663	1955	1984/07 P
1020	Renens	Place de la Gare 8a/8b	6'718'233	9'099'000	524'492	2006	
1632	Riaz	Rue de la Comba 5/7 + 13/15 + 17/19 + 21/2	3 15'879'700	14'000'000	886'831	2002	
8805	Richterswil	Untermattstr. 63-69	12'073'200	17'790'000	975'438	2004	
8690	Romanshorn	Kreuzstr. 2/2a	5'109'000	3'199'000	230'460	1987	2006 P
3113	Rubigen	Worbstr. 25	2'030'200	1'935'000	117'408	1964	1994 T
3075	Rüfenacht	Mittelweg 10/10A	2'285'300	1'803'000	115'080	1957	1998 T
3321	Schönbühl	Holzgasse 33/35	3'292'800	3'408'000	237'064	1985	
4334	Sisseln	Bodenackerstr. 6a-d	14'040'000	13'220'000	954'420	1974	1999/09 P
3646	Spiez	Kornweidliweg 3/3a/3b	4'229'500	4'261'000	271'170	1968	1994 P
8957	Spreitenbach	Langäckerstr. 49/51	15'920'000	15'510'000	968'119	1971	1995 T
	St-Gall	Lindenstr. 76	3'582'100	2'933'000	203'688	1900	1992 T
3612	Steffisburg	Töpferweg 3 + 3b	5'788'500	3'691'000	259'695	1980	
	Stettlen	Bleichestr. 61/63	3'665'600	2'708'000	228'354	1982	
2557	Studen	Finkenweg 10/12	2'763'400	1'987'000	142'632	1967	1994 P



Volum bâtimer ass.incendi	Locaux industriels, dépôts	aces de parc	Pl								ces	e de pièc	ır nombre	tilés pa	ements ven	Apparte
n	m²	unités	m²	6	m²	5	m²	4	m²	3	m²	2	m²	1	m²	Total
50'15		139					3'336	40	4'272	60	1'148	20			8'756	120
22'82		55			1'353	11	1'399	13	1'596	18					4348	42
5'65							750	6	204	3					954	9
15'57	99	41			678	6	570	6	1'200	15			114	3	2562	30
36'30		60			1'068	8	3'569	32	650	8	497	8			5'784	56
13'66	12	29			240	2	783	8	790	10	251	4			2064	24
16'94		40					3'168	36							3'168	36
12'70		31			552	6	1'062	12	833	12					2'447	30
6'07		14					579	6	447	6					1'026	12
16'73		31			1'112	8	612	6	1'223	14					2947	28
9'63		12					365	5	819	13	225	5	425	17	1834	40
13'14	52	40					1'144	13	949	13					2'093	26
10'27	92	30					2'208	24							2208	24
5'82	55	18					449	6	565	9	262	5	90	4	1366	24
2'30							156	2	189	3	142	3			487	8
9'96	171	10			200	2			480	8	1'061	24	232	8	1973	42
55'82	4'480	127			148	1	427	4	2'337	26	1'108	17			4'020	48
34'68	1'140	60			218	2	1'947	22	3'344	44	122	2			5'631	70
7'06	275	19					576	6	320	4					896	10
4'69		4					435	5	320	5	240	5			995	15
8'24		31							1'824	32					1824	32
12'80	300	1					89	1	952	14	1'078	22	56	2	2'175	39
6'69		16					804	8	474	6					1'278	14
14'40		32	289	2	145	1	543	6	1'486	20	680	13	45	1	3188	43
2'87							372	4	280	4					652	8
3'76		9					267	3	210	3	338	5			815	11
6'30		18					806	7	482	6					1'288	13
4'60		18					561	7	80	1	205	4			846	12
3'25							356	4	401	6					757	10
3'00		11					325	5	290	5					615	10
7'43	46	17			463	4			480	6	339	6			1'282	16
9'77	50	10					252	4	1'198	22	386	10	78	3	1914	39
6'21		23					566	8	726	12					1292	20
4'29	67	10					328	4	464	6					792	10
11'46	0,	25	268	2			1'812	20		ŭ					2'081	22
28'00	242	85	200	_	354	3	2'425	23	1'833	21	225	3			4837	50
17'20		44			444	4	2'272	23	486	6	369	7			3'571	40
8'52	69	28			268	2	398	4	561	6	162	3			1'389	15
2'82	00	10			200	_	000		567	9	102	O			567	9
3'19		10					164	2	289	4	156	3	60	4	669	13
3'93	21	15					397	4	516	7	165	3	00	+	1078	14
24'98	35	92			989	10	1'963	24	1'953	28	435	8			5'340	70
7'11	30				303	10	1'200			4	400	O	112	4	1580	
	100	20						16	268		E42	10	112	4		24
27'42	190	83					864	10	3'017	40	542	10			4'423	60
5'41	70	2			641	Е	410	5	430	5	255	5	100	2	1095	15 17
10'13	21	24			641	5	279	3	255	3	198	3	126	3	1499	17
5'60	158	24					1'152	12	054	_	105	_			1152	12
3,80		9					213	3	354	6	135	3			702	12

		Part	Valeur	Valeur	Revenu	Année de	Rénovation
NPA	Lieu	Remarque	d'assurance	vénale	locatif	construction	
3600	Thun	Favriweg 6/8	5'145'300	3'600'000	243'430	1976	1996 P
8488	Turbenthal	Zihlackerring 1-11	9'024'900	6'373'000	449'192	1985	2004 P
5417	Untersiggenthal	Bauhaldenstr. 21	4'445'000	5'831'000	349'465	1970	2002 T
3084	Wabern	Weyerstr. 7-15	8'120'800	6'824'000	392'074	1947/94	1991 T / 97 P
4612	Wangen b. Olten	Langackerstr. 29-34	10'416'640	6'983'000	504'426	1990	2007 P
8570	Weinfelden	Aeulistr. 1/3/5	5'680'000	4'687'000	356'255	1964	1997 T
8623	Wetzikon	Eggweg 12/14	4'466'400	5'283'000	304'293	1965	2001 T
3752	Wimmis	Pintelgasse 5	2'862'800	2'162'000	157'280	1984	
5210	Windisch	Pestalozzistr.14-20	4'750'000	3'467'000	284'607	1979	
8400	Winterthour	Holzlegistr. 47a/47b	6'383'500	9'255'000	530'550	2006	
4800	Zofingen	Gotthelfstr. 5/7	4'765'000	4'586'000	310'988	1965	1990/91/06 P
3052	Zollikofen	Lätterenweg 22/24	4'046'800	3'077'000	228'523	1975	
6300	Zoug	Chamerstr. 117	9'681'000	11'210'000	639'836	1964	1992 P
8050	Zurich	Schaffhauserstr. 366-372	9'623'600	12'520'000	673'998	1955	2000T/07P
8006	Zurich	Stolzestr. 3	5'247'300	6'278'000	352'330	1910	1987 T
Total	des objets en p	oortefeuille	816'442'600	814'804'000	51'273'881		
				Investssement	Revenu locatif		
5312	Döttingen	Erlenweg 8	1'434'000	1'564'259	81060	1964	2000 P
4153	Reinach	Reichensteinerstr. 10+12, Habshagstr. 13+15	33'042'000	30'563'828	1232442	1964-661	1991/98/00/08 P
Total o	des objets en pro	priété exclusive achetés durant l'exercice 2008/0	9 34'476'000	32'128'087	1'313'502		
				Investssement	Revenu locatif		
5400	Baden	Stadtturmstrasse 22/24	0	4'181'967	0	2009/10	
2000	Neuchâtel	Rue des Parcs 121-125	0	387'441	0	2009/10	
Total o	des projets en	construction	0	4'569'407	0		
TOTAL	L GLOBAL		850'918'600	851'501'494	52'587'383		

Légendes: T = rénovation totale

P = rénovation partielle



													P	laces de	Locaux industriels,	Volume bâtiment
Appar	tements ve	ntilés p		re de piè	eces									parc	dépôts	ass.incendie
Total	m²	1	m²	2	m²	3	m²	4	m²	5	m²	6	m²	unités	m²	m³
19	1383	3	108	5	310	5	356	3	282	3	327			12		6'612
30	2'511			1	69	17	1'304	10	912			2	226	42	94	14'850
21	1'882					7	448	14	1'428					21		7'483
34	1794	8	240	14	602	2	132	8	608	2	212			30	31	12'605
32	2'688	2	68	4	279	19	1'629	7	712					50	89	13'297
24	2124					4	308	16	1'412	4	404			24		10'146
16	1328					8	616	8	712					20	76	6'556
10	885					4	309	6	576					11		5'258
48	3'834			6	348	18	1'332	18	1'548	6	606			55		18'409
20	2'314							4	418	16	1'888			30		12'300
30	1'752	10	294			10	679	10	779					17		8'178
24	1256	8	200			16	1'056							23	55	5'600
30	2329	7	259			12	872	10	1'046			1	152	46		11'304
24	2'452					8	634	12	1'309	4	509			11	861	14'660
10	829			4	251	6	578							3	344	5'718
3'247	241'785	176	5'370	547	28'775	1′366	98'754	996	89'707	144	16'900	17	2'264	3'532	17'417	1'365'504
8	587					8	587							4		2'800
135	9'239	3	55	48	2'571	71	5'205	13	1'408					115	820	57'179
143	9'826	3	55	48	2'571	79	5'792	13	1'408	0	0	0	0	119	820	59'979
27	2'137			9	525	17	1'496	1	116					36	595	14'200
45	3'343			8	488	17	1'667	12	1'188					35		17'400
72	5'480	0	0	17	1′013	34	3'163	13	1′304	0	0	0	0	71	595	31'600
3'462	257'091	179	5'425	612	32'359	1'479	107'709	1'022	92'419	144	16'900	17	2'264	3'722	18'832	1'457'083

Bilan au 31 mars

		2009	2008
		CHF	CHF
Actif		871′019′090	802'761'629
Immeubles		851′501′494	787'085'456
Propriété exclusive		846'932'087	787'085'456
Propriété exclusive en construction		4'569'407	0
Parts de copropriété		0	0
Terrain		0	0
Autres actifs		19'517'596	15'676'173
Prêts hypothécaires		0	0
Créances à court terme		17'600'946	13'847'205
Comptes de régularisation		1'127'159	1'611'512
Avoirs en banque		789'491	217'456
Passif		871′019′090	802'761'629
Fonds étrangers		70'229'700	41'260'989
Impôts latents		13'190'900	10'734'900
Dettes hypothécaires		41'897'660	13'697'660
Provisions		0	0
Engagements à court terme		13'680'473	12'485'868
Comptes de régularisation		1'460'667	4'342'561
Fortune nette		800'789'390	761'500'640
Parts			
Parts en circulation	nombre	1'785'246	1'718'891
Parts annulées	nombre	0	0
Valeurs par part			
Valeur en capital d'une part	CHF	429,52	424,49
Produit net de l'exercice par part	CHF	19,04	18,53
Valeur d'inventaire d'une part avant distribution	CHF	448,56	443,02
Distribution par part	CHF	19,00	18,55
Valeur d'inventaire d'une part après distribution	CHF	429,56	424,47

La différence par rapport à la valeur nette d'inventaire (VNI) de 448,41 francs publiée le 31 mars 2009 est incluse dans le cours du 1er juin 2009.



Compte de résultats pour la période du 1er avril au 31 mars

	2008/2009		2007/2000	
	2008/2009 CHF	%	2007/2008 CHF	%
Produit net des immeubles en propriété exclusive	36'128'313	68,7	33'339'167	67,3
Produit net des loyers	50'832'036	00,1	47'507'604	07,0
Produit théorique des loyers	52'587'383	100,0	49'569'612	100,0
Manque à gagner sur logements vacants	-1'667'399	-3,2	-1'983'008	-4.0
Pertes sur encaissement des loyers et frais accessoires dus	-87′948	-0,2	-79'000	-0,2
Entretien des immeubles	9'856'651	18,7	8'919'218	18,0
Frais d'entretien	2'983'970	10,7	3'334'284	10,0
Frais de rénovation	6'872'681		7'090'587	
Provision pour frais d'entretien	0		-1′505′653	
Frais d'exploitation	4'847'072	9,2	5'249'219	10,6
Frais d'approvisionnement et d'enlèvement, taxes, etc.	751′869	1,4	1'315'553	2,7
./. forfaits pour frais accessoires	-109′912	-0,2	-193′106	-0,4
Frais de chauffage et d'exploitation non imputables	482′587	0,9	604'831	1,2
Pertes sur débiteurs, ducroire	25′000	0,0	10'000	0,0
Assurances	506'813	0,0	470′619	0,0
Honoraires de gérance	2'054'776	3,9	1′950′176	3,9
Frais de location et d'annonces	442′925	0,8	387'835	0,8
Impôts et taxes	693'014	1,3	703'311	1,4
Produit net des parts de copropriété	093 014	1,3	703 311	1,4
Produit net des loyers	0		0	
Frais d'exploitation y c. impôts et taxes	0		0	
Résultat opérationnel	36'128'313	100,0	33'339'167	100,0
Produit net des immeubles en propriété exclusive	36'128'313	100,0	33'339'167	100,0
Produit net des infinedbles en propriété Produit net des parts de copropriété	0	0,0	0	0.0
Froduit fiet des parts de copropriete	en % du résultat	•	en % du résultat o	
Autres produits	100'171	0,3	326'866	1,0
Intérêts actifs	55′170	0,0	260'513	1,0
Intérêts intercalaires activés	32'052		0	
Autres produits	12'949		66'353	
Frais de financement	911′065		317′296	
Intérêts hypothécaires	634′070		30'638	
Autres intérêts passifs	38′306		51′955	
Paiement de rentes de superficie	238'689		234'703	
Frais de gérance	1'647'390	4,6	1'565'178	4,7
Bonification au patrimoine administratif	1'321'635	.,0	1′193′446	.,,
Bonifications aux partenaires bancaires	0		42'961	
Frais d'estimation et d'expertise	216′213		242'335	
Autres frais de gérance	109'542		86'436	
Produit / charges découlant de mutations de parts	313′770		75'099	
Rachat des produits courus lors de l'émission de parts	401′430		341'390	
Versement des produits courus lors du rachat de parts	-87′660		-266'291	
Bénéfice net de l'exercice	33'983'799		31'858'658	
Gains et pertes en capital réalisés	0		417'963	
Gains en capital réalisés	0		417′963	
Pertes en capital réalisées	0		0	
Résultat	33'983'799		32'276'621	
Gains et pertes en capital non réalisés	8'896'059		18'824'521	
Gains en capital non réalisés	11'570'465		24'184'521	
Pertes en capital non réalisées	-265′445		-206'400	
Variation des impôts latents	-2'408'961		-5'153'600	
Résultat total de l'exercice	42'879'858		51'101'142	
	0,0 000		01 101 172	

Evolution du nombre de parts

	Nombre de	Fortune nette	Fortune nette
	parts		par part
Nombre de parts en circulation le 31.3.2008	1′718′891	761'500'640	443,02
Souscriptions (notamment réinvestissement)	72'349		
Rachats	5'994		
Nombre de parts en circulation le 31.3.2008	1'785'246	800'789'390	448,56

Le produit et la variation de valeur sont compris dans la fortune nette par part.

Variation de la fortune nette

	31.03.2009	31.03.2008
Fortune nette au début de l'exercice le 1er avril	761′500′640	722'261'252
Distribution de l'exercice précédent	<u>-31'885'428</u>	<u>-31'340'400</u>
Fortune nette le 1er avril, y c. bénéfice reporté	729'615'212	690'920'852
Souscriptions, y c. apports en nature	31'007'045	29'407'782
Rachats	<u>-2'712'725</u>	<u>-9'929'136</u>
	757'909'532	710'399'498
Résultat total de l'exercice	<u>42'879'858</u>	51'101'142
Fortune nette le 31 mars	800'789'390	761'500'640

Retenue pour frais d'entretien

	2008/2009	2007/2008
Report	7′370	1'505'653
Frais d'entretien estimés à 1,2% de la valeur d'assurance	9'859'364	8'926'588
Dépenses effectives durant la période	<u>9'856'651</u>	<u>10'424'871</u>
Variation de la retenue	2'713	-1'498'283
Montant de la retenue cumulée	10'083	7′370
Montant de la retenue par part, en CHF	0,01	0,00

Calcul de la distribution compte tenu de la retenue pour frais d'entretien

	31.03.2009	31.03.2008
Report du bénéfice de l'exercice précédent	14′547	41'317
Bénéfice net de l'exercice	<u>33'983'799</u>	31'858'658
Bénéfice y c. report de l'exercice précédent	33'998'346	31'899'975
Retenue pour frais d'entretien	<u>-10′083</u>	<u>-7'370</u>
Montant à disposition pour la distribution	33'988'263	31'892'605
Montant prévu pour la distribution	<u>-33'919'674</u>	<u>-31'885'428</u>
Report sans retenue pour frais d'entretien	68′589	7′177
Report de la retenue pour frais d'entretien	<u>10′083</u>	<u>7'370</u>
Report à nouveau	78′672	14′547



Proposition relative à la distribution et à l'emploi du bénéfice

Proposition à l'assemblée des membres Report de l'exercice précédent Bénéfice net de l'exercice 33'983'799 Bénéfice y c. report l'exercice précédent 33'998'346 Retenue cumulée pour frais d'entretien <u>10'083</u> Montant à disposition pour la distribution 33'988'263 Montant prévu pour la distribution/le réinvestissement 1'785'246 parts à CHF 19,00 33'919'674 Report à nouveau sans retenue pour frais d'entretien 68'589 Retenue cumulée pour frais d'entretien 10'083 Report total à nouveau 78'672

Les membres ont la possibilité de réinvestir la distribution sans frais dans le fonds séparé W.





Nombre de parts en circulation

Le nombre de parts a notamment varié suite au réinvestissement sans frais des distributions. Cette possibilité d'augmenter la participation a été utilisée à hauteur de 90,92%; 55'785 parts ont été émises à cette occasion. Le nombre de parts en circulation s'est accru de 55'435 uni-

tés ou 4,22% pour atteindre 1'368'141 unités. Par ailleurs, le fonds séparé est resté fermé aux souscriptions. D'autres ajustements ont entraîné des variations de faible importance.

Produit et distribution

Le produit théorique des loyers des immeubles en propriété exclusive a augmenté d'environ 4,33% par rapport à l'année dernière. Les pertes sur les surfaces vacantes ont encore diminué, passant de 2.08% à 1,75%. Le fonds séparé G est donc très bien positionné si l'on considère le taux de vacance d'environ 10% généralement observé sur le marché. Les frais d'exploitation ont diminué. Le produit net des immeubles en propriété exclusive s'est légèrement accru par rapport l'exercice précédent. En termes relatifs, il a diminué du fait des frais d'entretien plus importants.

Dans le segment des immeubles en copropriété, le produit net des loyers a quelque peu fléchi d'une année à l'autre. Les frais d'exploitation se sont en revanche révélés plus élevés. En conséquence, le produit net des loyers s'inscrit en recul.

Le résultat opérationnel a diminué de 0,6% par rapport à l'exercice précédent.

Du fait des variations déjà évoquées, le produit net par part s'est contracté et passe de 18,09 francs à 17,66 francs.

Le produit net de l'exercice comprend les frais d'entretien effectifs des immeubles. L'éventuelle différence entre le montant moyen d'environ 1,2% de la valeur d'assurance des immeubles en propriété exclusive budgeté pour l'entretien des immeubles et le coût effectif des travaux est prise en compte lors de la fixation du montant de la distribution et du report de bénéfice. Le montant de la retenue proposée pour le fonds séparé G est de 1,85 franc par part.

La distribution du fonds séparé G (immeubles commerciaux) se monte à 16,55 francs.

Rendement d'une part

	2008/2009	2007/2008
Valeur d'inventaire d'une part le 1er avril après distribution	365,00	360,79
Produit net par part dégagé durant l'exercice	17,66	18,09
Rendement net d'une part, en %	4,84	5,01
Variation de la valeur d'une part	4,45	3,47
Variation de la valeur d'une part en %	1,22	0,96
Produit net et variation de la valeur d'une part durant l'exercice	22,11	21,56
Rendement total d'une part, en %	6,06	5,97



Montant des loyers et surfaces vacantes par région, immeubles en propriété exclusive

		0000/0000		0007/0000
		2008/2009		2007/2008
Région	Montant des loyers	Taux de vacance	Montant des loyers	Taux de vacance
	CHF	%	CHF	%
Genève	5'999'786	2,48	5'832'870	0,81
Suisse romande	457'793	0,58	457'806	0,20
Berne/Espace Mittelland	2'643'051	1,67	2'590'377	2,56
Nord-ouest suisse	4'191'579	3,97	4'147'963	6,81
Zurich	2'975'179	0,42	2'851'873	0,14
Suisse orientale	2'924'461	0,00	2'858'487	0,00
Suisse centrale	2'952'368	0,16	2'951'000	0,63
Suisse méridionale	1'005'992	2,51	499'328	8,23
Total	23'150'209	1,75	22'189'704	2,08

Évolution des placements

Situation du marché

Du fait du ralentissement marqué de la conjoncture, le taux de vacance global a augmenté par rapport à l'exercice précédent et oscille autour de 10%. En conséquence, le niveau général des loyers a continué de se stabiliser. Les objets de rapport intéressants restent rares sur le marché. Il est très difficile de trouver des objets en propriété exclusive correspondant à

nos exigences de qualité et au profil de risque de notre parc immobilier. L'intérêt des investisseurs étrangers s'est affaibli, notamment en raison du durcissement des conditions de refinancement. Le rendement des objets négociés sur le marché demeure faible, mais varie fortement selon la situation.

Projets, acquisitions et désinvestissements

Nous avons renforcé notre engagement dans la région de Zurich en acquérant l'immeuble de la Neugutstrasse 66 à Dübendorf. A Bâle, la rénovation prévue de l'immeuble de la Falknerstrasse 2/4 a été retardée en raison des objections levées par les locataires. Ces travaux seront menés à bien durant l'exercice en cours. Des travaux de remise en état ont été effectués pour d'autres objets ou ont été préparés et seront réalisés ces prochaines années.

Dans le segment des objets en copropriété, nous avons vendu notre participation dans un objet. La transaction a été conclue lors de la vente de la totalité de l'immeuble par tous les copropriétaires à un tiers.

Le portefeuille se compose de 71,34% d'objets en propriété exclusive, de 28,50% de parts de copropriété et de 0,16% de terrain.

Vue d'ensemble des principales mutations

Achats				
Localité	Immeuble	Part	Investissement	Remarque
Nouvelles acquisitions				
Dübendorf	Neugutstrasse 66	100%	15'910'895	Le 1.03.2009
Genève	Place Cornavin 14-20	4%	3'060'412	Le 5.01.2009
Principaux projets de rér	novation			
Lausanne	Métropole 2000	8.4%	504'000	Agrandiss. + rénov
Div. projets			<u>588'053</u>	Rénovation
Total			20'063'360	
Vente			Produit	
Morges	La Gottaz	22%	3'831'000	Le 31.12.2008
Total			3'831'000	

Engagements ouverts ne figurant pas au bilan

Le 31 mars 2009, des engagements hors bilan en relation avec des constructions en cours ou des projets étaient ouverts. Seuls les engagements importants sont récapitulés ci-dessous.

Lieu	Immeuble	Part	Engagement ouvert	Remarque
Genève	Rue Pélisserie 16/18	100%	1'100'000 div.	contrats d'ouvrage
Lugano	Via S. Balestra 13/15	100%	65'000	div. contrats
Zurich	Bärengasse 25	100%	100'000	div. contrats
Münsingen	Südstrasse 4/4a	100%	20'000	div. contrats
Steinhausen	Hinterbergstrasse 26-30	100%	28'025'000	contrat d'achat
Total			29'310'000	

Estimation/variation des valeurs vénales

La valeur du parc immobilier est passée de 522'830'400 francs à 546'702'895 francs. L'ensemble des acquisitions, aliénations, variations de valeur et investissements dans des objets existants sont pris en compte dans cet accroissement de 23'872'495 francs.

Dans le segment des objets en propriété exclusive, la valeur du parc immobilier corrigée des investissements a augmenté de 1,88%. Les objets en portefeuille ont à nouveau enregistré une évolution positive malgré la détérioration des conditions du marché. Le 31 mars 2009,

la valeur des immeubles et des terrains en propriété exclusive se montait à 390'891'395 francs.

La valeur du portefeuille des objets en copropriété s'est accrue de 1,35%. Les mutations ci-dessus (achats et ventes) ainsi que les variations de la valeur intrinsèque se traduisent par un accroissement de 1'058'500 francs de la valeur totale des placements immobiliers en copropriété, qui s'élève actuellement à 155'811'500 francs.



Variation de la valeur en capital

Les produits, les loyers potentiels ainsi que les frais d'exploitation, de rénovation et d'entretien sont vérifiés lors de l'actualisation des valeurs vénales. Le taux d'escompte actuel moyen se monte à 4,59% (2008: 4,58%) dans le segment des immeubles en propriété exclusive et à

4,74% (2008: 4,76%) dans celui des immeubles en copropriété. En raison des variations de la valeur intrinsèque des immeubles en portefeuille et des mutations déjà évoquées, la valeur en capital a encore augmenté, passant de 365,00 francs à 369,45 francs.

Évolution du parc immobilier

Immeubles/parts de copropriété/projets de construction		
	Valeur vénale	%
Valeur au 1er avril 2008 selon estimation de Wüest & Partner SA	522'830'400	
Acquisitions/constructions/investissements 2008/2009	20'063'360	
	542'893'760	
Ventes	3'831'000	
Valeur au 31 mars 2008 base exercice précédent, y c. acquisitions/ventes	539'062'760	100,00
Valeur au 31 mars 2009 selon estimation de Wüest & Partner SA	<u>546'702'895</u>	
	7'640'135	
Dissolution de la provision pour frais d'entretien	<u>0</u>	
Variation	7'640'135	
Variation des impôts latents	<u>-1'134'500</u>	
Gains en capital non réalisés de l'exercice	6'505'635	1,21

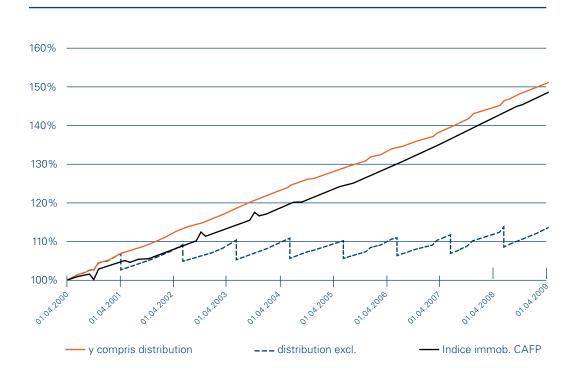
Dettes hypothécaires

		31.03.2009		31.03.2008	
		CHF	%	CHF	%
Echéance	mensuellement	15'000'000	100,00	16'300'000	100,00
Total		15'000'000	100,00	16'300'000	100,0
en % de la vale	eur vénale	2,74		3,12	
Taux d'intérêt n	moyen pondéré	0,54		3.31	

Directives de placement

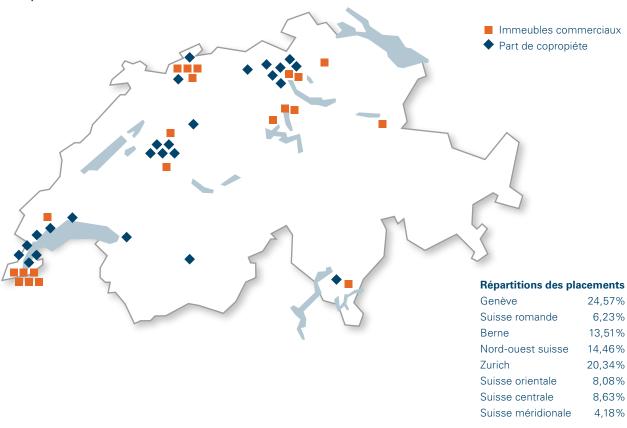
	Objectif	Egalement admis
Type d'objets	Immeubles commerciaux	Immeubles commerciaux avec
	avec surfaces de vente et	logements, centres commerciaux,
	bureaux	bâtiments industriels et artisanaux,
		bâtiments publics/parkings, hôtels/
		installations de loisirs, terrains, promotions
Répartition géographique	Principaux centres	Régions périphériques de la Suisse
	économiques de la Suisse	présentant un intérêt particulier
Situation	Grandes villes	Communes urbaines, villes de taille
		moyenne/centres régionaux
Niveau qualitatif	Standing élevé à moyen,	Objets susceptibles de se développer
	bon état d'entretien	
Forme de propriété	Propriété exclusive et	Copropriétés, PPE, sociétés immobilières,
	directe	immeubles en droit de superficie
Taille des objets	min. CHF 3'000'000	Petits objets/participations
	au max. 15% des actifs	
Financement étranger	30% de la valeur vénale	40% de la valeur vénale
		au max. 70% par objet
Placements temporaires	Liquidités/placements à terme	Titres négociables en CHF
		-

Évolution du cours d'une part entre le 1^{er} avril 2000 et le 31 mars 2009





Répartition des investissements



			Part	Valeur	Valeur	Revenu
NPA	Lieu		Remarque	ass. incendie	vénale	locatif
4001	Bâle	Folloperate 2/4		0,604,000	21/160/000	1/107/000
4001 4058	Bâle	Falknerstr. 2/4 Greifengasse 7		8'604'000 3'987'000	21'160'000 5'934'000	1'127'832 320'990
4052	Bâle	Peter Merian-Str. 86		30'126'000	30'740'000	2'206'050
4052	Bâle	Steinenvorstadt 53		6'096'000	9'170'000	536'707
3011	Berne	Kornhausplatz 7		25'800'000	31′500′000	1'843'605
1224	Chêne-Bougeries	Ch. de la Montagne 136		16'195'790	16'210'000	1'314'753
1205	Genève	Bd des Philosophes 3		3'552'410	5'645'000	346'823
1203	Genève	Cours de Rive 6		10'217'900	21'980'000	1'177'982
1204	Genève	Pélisserie 16/18 / Frank-Martin 8/10	•	19'868'015	17'390'000	1'216'301
	Genève	Rue de la Tour-de-l'Ile 4)	10'196'310		1'186'605
1204	Genève	Rue Robert-Céard 8			22'480'000	701'852
1204				5'135'935 17'303'670	14'120'000	1'005'992
6900	Lugano	Via Serafina Balestra 31/33		28'832'000	14'950'000 44'170'000	
8887	Mels	EZ Rietbrüel				2'924'461
1110	Morges	Ch. de la Brume 2		9'836'311	5'096'000	457'793
3110	Münsingen	Südstr. 4/4a		20'314'300	10'190'000	799'446
6343	Rotkreuz	Grundstr. 12/14	10	30'899'000	28'260'000	1'723'753
8400	Winterthour	Marktgasse 31/33/37+Kirchplatz 6/	8	17'172'100	17'460'000	877'562
6300	Zoug	Baarerstr. 43		18'452'000	18'910'000	1′228′615
8001	Zurich	Bärengasse 25		15'904'900	38'720'000	2'012'214
lotal	les objets en proriété	exclusive		298'493'641	374'085'000	23'009'336
						Produit net
8184	Bachenbülach	Parkallee	7.0%	2'846'368	1'771'000	-188'506
5400	Baden	Am Bahnhof	12.0%	5'699'280	8'806'000	396'929
5400	Baden	Badstr. 17	12.0%	1'515'480	2'156'000	64'831
4058	Bâle	Clara Shopping	7.5%	2'177'925	3'913'000	178'173
4051	Bâle	Freiestr. 47+52	verkauft	0	0	17'912
3000	Berne	Bolligenstr. 52/54	7.0%	1'358'000	1'071'000	47'074
3011	Berne	Neuengasse 24	16.0%	2'346'048	4'340'000	197'070
3011	Berne	Neuengass-Passage 2/3	42.5%	11'186'468	13'410'000	587'655
3015	Berne	QZ Wittigkofen	19.0%	3'000'623	2'399'000	61'838
3011	Berne	Zeughaus-Passage	7.6%	3'424'327	4'946'000	178'265
3011	Berne	Zeughaus-Passage (BRP)	13.5%	0	4'391'000	184'565
5200	Brugg	Neumarkt 1+2	3.0%	3'592'410	3'440'000	125'174
3400	Burgdorf	Neumarkt	4.0%	1'203'848	1'616'000	90'603
1206	Genève	Place de Cornavin 14-20	8.0%	5'702'320	6'241'000	275'682
1216	Genève-Cointrin	ICC	2.4%	8'481'922	8'722'000	462'102
1216	Genève-Cointrin	WTC I	3.0%	2'400'000	1'970'000	100'871
1216	Genève-Cointrin	WTC II	5.0%	6'842'755	6'129'000	321'841
1000	Lausanne	Métropole 2000	8.4%	10'930'269	17'030'000	70'194
6834	Morbio Inferiore	Serfontana	10.0%	9'730'580	7'880'000	440'077
1110	Morges	La Gottaz	verkauft	9 730 380	7 880 000	182'882
1260	Nyon	La Combe	6.0%	7'445'593	9'471'000	484'217
	TAYOTT	La COMBE		7 440 000	3 47 1 000	
1101	Oberwil	Mühlematt	15 O%	6,302,800	4'670'000	18/1/601
4104 1847	Oberwil Rennaz	Mühlematt Riviera	15.0% 22.0%	6'205'800 5'447'666	4'670'000 8'458'000	184'691 483'036



Volume bâtiment ass. incendie	Places de parc	Dépôts	Locaux industriels	Commerces	Bureaux		Appartements	Rénovation	Année de
m ³	unités	m ²	m²	m²	m ²	m²	nombre	1.0	construction
_,									
8'630		249		311	1'276			1986/89 P	1906
4'350	=0	146	0.10	273	516			2007/08T	1921
33'082	56	985	610	100	6'500				1999
7'890		194		162	1'246	194	2	2005 T	1957
21'250	10	792	623	1'002	1'604	341	8	2005/06/07 P	1966
28'966	19	473		2'710	1'325	000	0	2003 T / 07 P	1967
3'900	0	6		112	337	336	3	1999/2007/08 P	1900
10'150	8	140		134	1'160	255	4	1997 T/2006/07 P	1900
15'600		326		185	1'466	978	3	1988 T	1900
9'000		355		248	1'500	42	1	1992 P	1900
4'350	F0	200		321	426	202	3	1993 P	1977
24'600	53	208		126	3'540				1991
106'000	285	845	00	10'662	554	F0	4		2002
20'108	28	589	86	332	1'479	50	1	0000/07 D	1989
55'600	68	1'575	4'723		851	409	4	2006/07 P	1983/91
48'910	193	135		400	8'728	140	1	2005 P	1990
18'730				5'167	0/000	4/004	40	1980/05 P	1907
18'852	29	35		331	2'390	1'084	16	1993 P	1965
16'450 456'418	23 762	668 7'721	6'042	92 22'568	2'793 37'691	4'031	46	1995/05 P	1948
104'166	500	809	90	9'435	54			2005/08 P	1989
100'700	58	622	30	8'628	4'006	1'993	22	2003/00 1	1983
16'200	30	240		1'440	1'244	1 000	22	1999 P	1962
40'500		727		3'420	1'833	507	6	1333 1	1987
40 300		721		3 420	1 000	307	O		1007
23'300	103	455			3'616			1999 P	1987
15'600		354		1'145	397			1980 T / 03 P	1900
28'000		1'138	15	1'846	1'862	413	5	2005 P	1960
30'300	54	960		1'327	2'334			2004T	1980
53'112		1'812		5'090	2'818	125	2	1999 T	1977/82
									-
203'924	437	3'647	3'919	11'818	6'124	260	3	2004/05 P	1976/81
77'590	223	378		5'216	154	667	8	2005 P	1984/86
65'650	98	945		2'468	2'446	5'420	48	1984/87 P	1860
435'565	1'519	7'039		1'326	37'090				1987/89
90'000	134	1'738		77	10'348			2005 P	1979
181'000	1'148	2'506			16'231				1987
232'721	323	4'572	38	158	3'743	7'105	83	2007/08T	1988/91
220'671		2'073		28'031	226			1984/05 P	1974/05
	569	1'034	849	32'751	9'719	5'989	55		1981
256'500	303		0.10	02 701	0 7 10				
256'500 64'000	99	1'162	158	1'994	4'415			1993 P	1990

Liste des placements au 31 mars 2009

			Part	Valeur	Valeur	Revenu
NPA	Lieu		Remarque	ass. incendie	vénale	locatif
3960	Sierre	La Terrasse	15.0%	4'507'920	3'472'000	220'002
8001	Zurich	Bahnhofstr. 71	11.0%	3'595'196	14'700'000	514'195
8052	Zurich	Schärenmoosstr. 80	5.0%	2'909'355	2'307'000	86'367
8004	Zurich	Sihlbrücke am Stauffacher	12.5%	10'621'775	9'382'000	390'720
Total o	des objets en cop	ropriété		123'171'928	152'691'000	6'158'460
						Produit locatif
8600	Dübendorf	Neugutstrasse 66		13'159'700	15'910'895	85'403
Total o	des objets en pro	priété exclusive achetés durant l'exercice 20	08/2009	13'159'700	15'910'895	85'403
						Produit net
1206	Genève	Place de Cornavin 14-20	4.0%	2'851'160	3'120'500	35'190
Total o	des objets en cop	ropriété achetés durant l'exercice 2008/200	9	2'851'160	3'120'500	35'190
1201	Genève	Montbrillant		0	895'500	55'470
Total o	des terrains			0	895′500	55'470
TOTAL	L GLOBAL			437'676'429	546'702'895	29'343'859

Légendes: T = rénovation totale

P = rénovation partielle

BRP = parcelle en droit de superficie
* = produit des objets en portefeuille



Année de	RénovationAp	partements		Bureaux	Commerces	Locaux industriels	Dépôts	Places de parc	Volume bâtiment ass. incendie
construction		nombre	m²	m²	m²	m²	m²	unités	m³
1991		15	1'160	1'738	2'757	25	1'269	92	52'000
1906	1985 T	1	95	1'142	3'138	210	1'213	52	45'500
1989	2005 P			11'186			2'110	208	74'000
1991		46	4'026	4'953	832		2'389	107	74'600
		294	27'760	127'679	134'009	5'304	39'204	5'724	2'553'896
1991		0	0	3'578	239	0	255	102	24'776
		0	0	3'578	239	0	255	102	24'776
		0	0	0	0	0	0	0	0
						-			
								24	
								24	
0	0	340	31′791	168'948	156'816	11'346	47'180	6'612	3'035'090

Bilan au 31 mars

		2009	2008
		CHF	CHF
Actif		559'216'753	533'164'245
Immeubles		546'702'895	522'830'400
Propriété exclusive		389'995'895	367'185'000
•		369 990 690	307 103 000
Propriété exclusive en construction		155'811'500	154'753'000
Parts de copropriété			
Terrain		895′500	892'400
Autres actifs		12′513′858	10'333'845
Prêts hypothécaires		0	0
Créances à court terme		7'749'293	6'545'253
Comptes de régularisation		302'580	306'326
Avoirs en banque		4'461'985	3'482'266
Passif		559'216'753	533'164'245
Fonds étrangers		29'595'587	31'255'791
Impôts latents		8'915'200	7′780′700
Dettes hypothécaires		15'000'000	16′300′000
Engagements à court terme		4'729'045	5'455'299
Comptes de régularisation		951′342	1′719′792
			=0.10001.F.1
Fortune nette		529'621'166	501'908'454
Parts			
Parts en circulation	Nombre	1'368'141	1'312'706
Parts annulées	Nombre	0	0
Valeur d'une part			
Valeur en capital d'une part	CHF	369,45	364,26
Produit net de l'exercice par part	CHF	17,66	18,09
Valeur d'inventaire d'une part avant distribution	CHF	387,11	382,35
Distribution par part	CHF	16,55	17,35
Valeur d'inventaire d'une part après distribution	CHF	370,56	365,00
valour a inventante a une part apres distribution	OTT	070,00	000,00

La différence par rapport à la valeur d'inventaire (VNI) de 386,11 francs par part publiée le 31 mars 2009 est comprise dans le cours du 1er juin 2009.



Compte de résultats pour la période du 1er avril au 31 mars

	2008/2009		2007/2008	
	2008/2009 CHF	%	2007/2008 CHF	%
Produit net des immeubles en propriété exclusive	18'900'312	81,5	18'415'907	83,0
Produit net des loyers	22'715'698	0.,0	21'688'848	00,0
Produit théorique des loyers	23'150'209	100,0	22'189'704	100,0
Manque à gagner sur les surfaces vacantes	-404′106	-1,7	-461′075	-2,1
Pertes sur encaissement des loyers et frais accessoires dus	-30′405	-0,1	-39'781	-0,2
Entretien des immeubles	1'917'709	8,3	1'306'315	5,9
Frais d'entretien	1'022'339	0,0	846'357	0,0
Frais de rénovation	895'370		1'888'117	
Provision pour frais d'entretien	0		-1'428'159	
Frais d'exploitation	1'897'677	8,2	1′966′626	8,9
Frais d'approvisionnement et d'enlèvement, taxes, etc.	481'670	2,1	531'248	2,4
./. forfait pour frais accessoires	-14′128	0,0	-20'194	-0,1
Frais de chauffage et d'exploitation non imputables	75′190	0,0	133′107	0,6
Pertes sur débiteurs, ducroire	27'021	0,3	-24′700	
Assurances	210′227	0,1	203'617	-0,1
	720′904		689'707	0,9
Honoraires de gérance		3,1		3,1
Frais de location et d'insertion	54'480	0,2	112′809	0,5
Impôts et taxes	342′313	1,5	341′032	1,5
Produit net des parts de copropriété	6'193'649	61,8	6'827'302	66,7
Produit net des loyers	10'025'997	100,0	10'229'248	100,0
Frais d'exploitation y c. impôts et taxes	3'832'348	38,2	3'401'946	33,3
Résultat opérationnel	25'093'961	100,0	25'243'209	100,0
Produit net des immeubles en propriété exclusive	18'900'312	75,3	18'415'907	73,0
Produit net des immeubles en copropriété	6'193'649	24,7	6'827'302	27,0
	en % du résultat		en % du résultat o	
Autres produits	180′424	0,7	63′345	0,3
Intérêts actifs	63′251		37'633	
Intérêts intercalaires activés	0		0	
Frais d'émission et de rachat / autres produits	117′173		25′712	
Frais de financement	308′930		637′568	
Intérêts hypothécaires	222'069		450'417	
Autres intérêts passifs	25′291		125′582	
Paiement de rentes de superficie	61′570		61′569	
Frais de gérance	1'037'783	4,1	1'073'359	4,3
Bonification au patrimoine administratif	842′231		822′776	
Bonification aux partenaires bancaires	0		45′548	
Frais d'estimation et d'expertise	164′306		164′154	
Autres frais d'exploitation	31′246		40'881	
Produits / charges découlant de mutations de parts	231′593		154'023	
Rachat des produits courus lors de l'émission de parts	1'029'363		231′126	
Versement des produits courus lors du rachat de parts	-797′770		-77′103	
Bénéfice net de l'exercice	24'159'265		23'749'650	
Gains et pertes en capital réalisés	-518′628		-81′419	
Gains en capital réalisés	186'412		385'409	
Pertes en capital réalisées	-705'040		-466'828	
			00/000/001	
Résultat	23'640'637		23'668'231	
Résultat Gains et pertes en capital non réalisés	23'640'637 6'505'635		4'640'741	
Gains et pertes en capital non réalisés	6'505'635		4'640'741	
Gains et pertes en capital non réalisés Gains en capital non réalisés	6′505′635 8′948′887		4'640'741 8'874'292	

Évolution du nombre de parts

	Nombre	Fortune	Fortune nette
	de parts	nette	par part
Nombre de parts en circulation le 31 mars 2008	1'312'706	501'908'454	382,35
Souscriptions (notamment réinvestissement)	117′148		
Rachats	61′713		
Nombre de parts en circulation le 31 mars 2009	1'368'141	529'621'166	387,11

Le produit et la variation de valeur sont compris dans la fortune nette par part.

Variation de la fortune nette

	31.03.2009	31.03.2008
Fortune nette au début de l'exercice le 1er avril	501′908′454	478'258'212
Distribution de l'exercice précédent	<u>-22'775'449</u>	<u>-20'794'445</u>
Fortune nette le 1er avril y c. bénéfice reporté	479'133'005	457'463'767
Souscriptions	43'069'744	19'244'792
Rachats	<u>-22'727'855</u>	_3'109'077
	499'474'894	473'599'482
Bénéfice total de l'exercice	<u>30'146'272</u>	28'308'972
Fortune nette le 31 mars	529'621'166	501'908'454

Retenue pour frais d'entretien

	2008/2009	2007/2008
Report	1'006'067	1'428'159
Frais d'entretien estimés à 1,2% de la valeur d'assurance des		
objets en propriété exclusive	3'441'157	2'312'382
Dépenses effectives durant la période	<u>1'917'709</u>	2'734'474
Variation de la retenue	1'523'448	-422'092
Retenue cumulée pour frais d'entretien	2'529'515	1'006'067
Montant de la retenue par part, en CHF	1,85	0,77

Calcul de la distribution compte tenu de la retenue pour frais d'entretien

	31.03.2009	31.03.2008
Report de l'exercice précédent	1'042'562	68'361
Bénéfice net de l'exercice	24'159'265	23'749'650
Bénéfice y c. report de l'exercice précédent	25'201'827	23'818'011
Retenue sur la distribution pour frais d'entretien	<u>-2'529'515</u>	<u>-1'006'067</u>
Montant à disposition pour la distribution	22'672'312	22'811'944
Montant prévu pour la distribution	<u>-22'642'734</u>	<u>-22'775'449</u>
Report sans retenue pour frais d'entretien	29'578	36'495
Report de la retenue pour frais d'entretien	<u>2'529'515</u>	1'006'067
Report à nouveau	2'559'093	1'042'562



Proposition relative à la distribution et à l'emploi du bénéfice

Proposition à l'assemblée des membres	
Report de l'exercice précédent	1'042'562
Bénéfice net de l'exercice	24'159'265
Bénéfice y c. report de l'exercice précédent	25'201'827
Retenue cumulée pour frais d'entretien	2'529'515
Montant à disposition pour la distribution	22'672'312
Montant prévu pour la distribution/le réinvestissement 1'368'141 parts à CHF 16,55	22'642'734
Report à nouveau sans retenue pour frais d'entretien	29'578
Retenue cumulée pour frais d'entretien	2'529'515
Report total à nouveau	2'559'093

Les membres ont la possibilité de réinvestir la distribution sans frais dans le fonds séparé G.





Bilan au 31 mars

	2009	2008
	CHF	CHF
Actif	3'403'435	3'343'415
Mobilier et équipements	3	3
Cautions	29'766	29'571
Créances à court terme	3'287'645	3'186'064
Comptes de régularisation	71′804	24'907
Avoirs en banque, caisse	14'217	102'870
Passif	3'403'435	3'343'415
Fonds étrangers	347′024	168'289
Engagements à court terme	124'834	11′744
Comptes de régularisation	222'190	156′545
Fortune nette	3'056'411	3'175'126
Capital de dotation	105'000	105'000
Fonds de réserve	2'680'000	2'680'000
Report du bénéfice	390′125	139'717
Bénéfice	-118′714	250'409

Compte de résultats pour la période du 1er avril au 31 mars

	2008/2009	2007/2008
	CHF	CHF
Produits	2'209'086	2'079'493
Contributions des fonds séparés	2'204'764	2'071'925
Autres produits d'exploitation	4'322	7′568
Charges	2'209'086	2'079'493
Frais de personnel	1'414'735	1'225'377
Organes, assemblée des membres	232'956	220'851
Prestations de tiers	2'582	9'979
Frais de révision / surveillance par l'OFAS	35'513	18'145
Frais d'exploitation	66′114	49'842
Infrastructure (loyer, informatique, etc.)	488'414	214'270
Frais administratifs	87'486	90'620
Résultat	-118′714	250'409

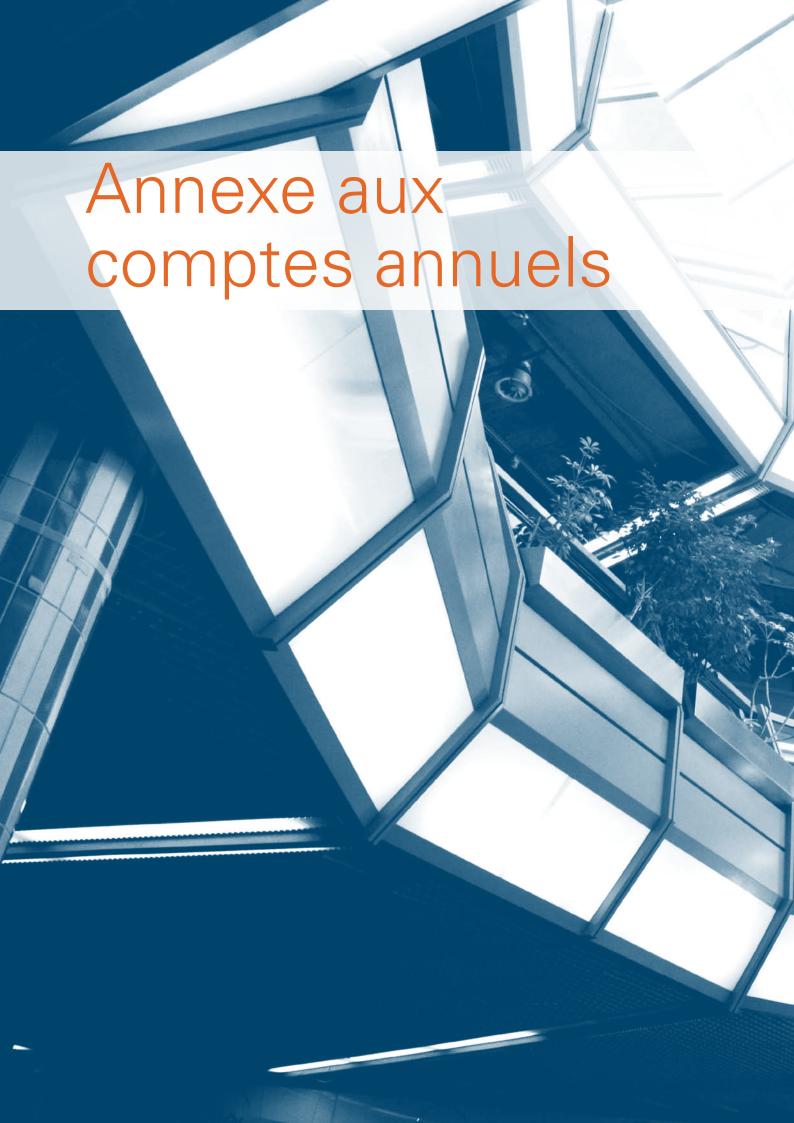


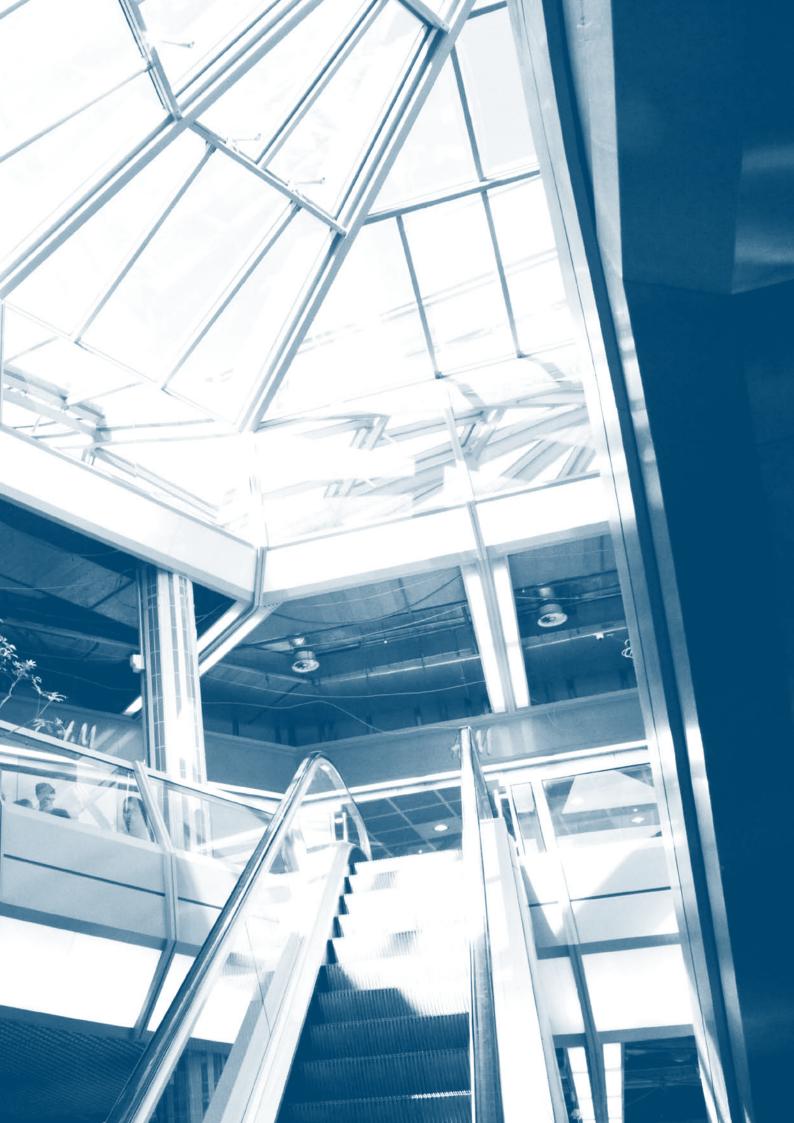
Proposition à l'assemblée des membres

Proposition relative à l'emploi du résultat

Le conseil de fondation propose à l'assemblée des membres de reporter à nouveau le solde de 271'412 francs composé de la perte de l'exercice 2008/2009 et du report à nouveau de l'exercice précédent.

Proposition à l'assemblée des membres	
Report de l'exercice précédent	390′126
Résultat de l'exercice 2007/2008	<u>-118′714</u>
Report à nouveau	271'412





Bases légales et but

ASSETIMMO Fondation de placements immobiliers a été créée le 15 mars 1975 sous le nom d'ISP Immobilienstiftung Schweizerischer Pensionskassen. Jusqu'au 31 décembre 2006, sa raison sociale était IST Fondation de placements immobiliers. Le changement de nom a été approuvé par l'autorité de surveillance. ASSETIMMO Fondation de placements immobiliers est une fondation au sens des art. 80 ss. du Code civil suisse (CCS). Son siège est à Zurich.

La fondation a pour but de promouvoir la prévoyance professionnelle en offrant à ses membres domiciliés dans toute la Suisse la possibilité d'investir collectivement leurs capitaux, principalement dans des biens immobiliers. Conformément aux conditions du règlement de fondation du 1er juin 1999 (version du 19 juin 2002), les membres de la fondation sont des institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées de l'impôt.

La fortune de la fondation est répartie entre plusieurs fonds séparés sans responsabilité solidaire et le patrimoine administratif.

Les statuts du 1er juin 1999 (modifiés pour la dernière fois en janvier 2007) et le règlement du 1er juin 1999 approuvé par l'autorité de surveillance (modifié pour la dernière fois le 19 juin 2002) formaient les bases légales d'ASSETIMMO Fondation de placements immobiliers pour l'exercice 2006/2007.

L'autorité de surveillance est l'Office fédéral des assurances sociales à Berne.

Organisation

Les organes de la fondation sont précisés dans les statuts. Les droits des membres, l'émission et le rachat de parts, les tâches et compétences des organes (assemblée des membres, conseil de fondation, comités de placement, direction), la constitution du patrimoine, les investissements ainsi que les principes comptables sont décrits en détail dans le règlement de fondation.

La composition des autres organes figure à la page 51.

Le conseil de fondation a constitué des délégations chargées de traiter les affaires de la fondation. Des tâches spécifiques sont confiées à ces délégations, qui sont appelées à se prononcer sur certaines affaires et à soumettre des propositions au conseil de fondation. Elles s'acquittent également de diverses tâches de manière autonome et sont habilitées à prendre des décisions dans l'esprit d'une délégation des compétences.



Organes

Conseil de fondation Période administrative de 2007 à 2009

Président Kurt Egli*, Wädenswil

Vice-président Urs Niklaus*, caisse de pensions de l'ASCOOP, Berne

Membres Thomas Bühlmann*, Fondation de prévoyance du personnel d'IBM

Suisse SA, Zurich

Patrick Bédat*, Pictet & Cie, Genève, (jusqu'en octobre 2008)

Kurt Egli*, Wädenswil

Karel Ehmann*, Banque Julius Baer & Co. SA, Zurich Fritz Fischer*, Comunitas, propriétaire de FFT Fritz Fischer

Treuhand SA, Fislisbach

Sara Gabriel*, Caisse de pensions de l'ASCOOP, Berne Andres Haueter*, Caisse de pension de La Poste, Berne

Jean E. Hiltbrunner*, Caisse de pension de Bühler SA Uzwil, Uzwil

Markus Meyer*, Arco Immobilien-Management AG, Suhr Urs Niklaus*, Caisse de pensions de l'ASCOOP, Berne

Délégations

Placements Markus Meyer

Fritz Fischer Andres Haueter Kurt Egli Urs Niklaus

Marketing Kurt Egli

Karel Ehmann Jean E. Hiltbrunner

Finances Thomas Bühlmann

Kurt Egli Sara Gabriel

Patrick Bédat (jusqu'en octobre 2008)

Direction Markus Strauss*, directeur

Mark Plüss*, gestionnaire de fortune Christian Gebhardt*, gestionnaire de fortune

Werner Bieri*, responsable des finances et de l'administration

Thomas Brodmann*, finances et administration Mechthild Alfaro, finances et administration Sarah Horsch, assistante de direction

Natasha Steyn, gestionnaire de fortune assistante

Experts chargé d'estimer

les immeubles Wüest & Partner AG, Zurich

Organe de contrôle BDO Visura, Zurich

Autorité de surveillance Office fédéral des assurances sociales

Surveillance de la prévoyance professionnelle

Effingerstrasse 20, 3003 Berne

Une astérisque (*) figure à côté du nom des personnes qui signent collectivement à deux.

Introduction

ASSETIMMO Fondation de placements immobiliers établit des comptes annuels distincts pour chacun des deux fonds séparés et pour l'administration. Ils sont établis selon la norme Swiss GAAP RPC 26. La reddition des comptes satisfait aux prescriptions légales relatives à l'établissement du bilan et en particulier aux exigences de l'Office fédéral des assurances sociales (OFAS). Certains aspects sont commentés ci-après.

Principes de comptabilisation, d'établissement du bilan et d'évaluation des placements

Une comptabilité distincte est tenue pour chaque fonds séparé et pour l'administration.

Les actifs sont en principe comptabilisés à la valeur vénale. Dans les cas exceptionnels où celle-ci ne peut être déterminée de manière fiable, ils sont comptabilisés au coût d'acquisition ou de construction (pour les immobilisations, après déduction des amortissements prévus), le cas échéant compte tenu d'une possible dépréciation.

La valeur vénale des immeubles est réestimée chaque année par l'expert indépendant.

Comptabilisation des immeubles dans le bilan

La valeur vénale est déterminée par Wüest & Partner SA, l'expert permanent indépendant mandaté par le conseil de fondation. Wüest & Partner SA établit la valeur des immeubles en propriété exclusive et en copropriété. Le rapport de l'expert chargé d'estimer les immeubles contient des précisions concernant la méthodologie et les bases de calcul utilisées (pp. 60/61). Les immeubles en portefeuille sont inscrits au bilan à la valeur calculée par Wüest & Partner SA.

Les objets acquis durant l'exercice sont comptabilisés dans le bilan au coût d'acquisition. Ils ne font l'objet d'une estimation régulière que l'année suivante.

Les nouvelles constructions et les projets de rénovation d'objets en portefeuille sont comptabilisés dans le bilan au coût d'investissement effectif. Pour les projets de rénovation, ce chiffre est déterminé sur la base de la valeur vénale de l'objet avant les travaux de remise en état. Les frais de rénovation prévus sont pris en compte dans la valeur vénale déterminée par l'expert indépendant. Les montants activables sont additionnés au fur et à mesure, de sorte que la valeur est progressivement ajustée à la valeur finale probable à l'achèvement des travaux. Dans le cadre de l'estimation régulière effectuée l'année qui suit la fin des travaux, ces objets sont réévalués avec les autres immeubles en portefeuille. Une fois les projets réalisés, les objets sont inscrits au bilan à la valeur déterminée par l'expert. Les éventuelles différences entre le coût d'investissement comptabilisé précédemment et la valeur vénale sont prises en compte à ce moment pour la fixation des cours et l'inscription au bilan.

Impôts

Mis à part l'impôt sur les gains immobiliers et la taxe immobilière, ASSETIMMO Fondation de placements immobiliers n'est pas soumise à l'impôt.

Les impôts latents sur les gains immobiliers ont été calculés pour chaque objet et sont inscrits au bilan. Ils sont continuellement ajustés en fonction des variations de la valeur vénale et de la durée de possession ainsi que d'autres facteurs.



Provisions

Des provisions sont constituées pour couvrir les engagements conditionnels qui pourraient occasionner des flux de trésorerie et les pertes potentielles en relation avec des affaires pendantes, pour autant que leur montant puisse être estimé de manière fiable.

Provisions pour frais d'entretien des immeubles (retenue incluse dans le benefice reporté)

Pour les deux fonds séparés, les frais d'entretien et de rénovation à moyen et à long terme sont estimés à 1,2% de la valeur d'assurance des immeubles.

Pour différentes raisons, les dépenses effectives divergent en règle générale de ces estimations. Jusqu'à la date d'établissement des comptes 2006/2007, cette différence était imputée ou créditée au compte de résultats des fonds séparés. Les provisions constituées ou dissoutes figuraient dans les comptes de résultats. L'état des provisions actuelles était présenté pour chaque fonds séparé et pris en compte dans la valeur en capital.

En vertu des règles de présentation des comptes que nous sommes légalement tenus d'appliquer, nous renonçons désormais à débiter ou à créditer le compte de résultats des fonds séparés. Les ajustements nécessaires ont été effectués dans le courant de l'exercice 2006/2007.

Il est dans la nature des choses que les frais d'entretien effectifs ne correspondent pas toujours aux valeurs moyennes attendues à moyen ou à long terme. S'efforcer de faire concorder ces montants peut conduire à une utilisation suboptimale des moyens disponibles. Seules les dépenses effectives sont comprises dans le bénéfice net de l'exercice. Afin de préserver les intérêts à moyen et à long terme des investisseurs en ce qui concerne l'entretien des immeubles, le conseil de fondation proposera à chaque assemblée des membres de tenir compte de ces différences lors de la fixation du montant de la distribution et du calcul du report à nouveau. Avec cette façon de faire, le rendement direct et le taux de distribution des fonds séparés subiront systématiquement des fluctuations plus importantes.

Le montant de ces retenues et leur variation sont documentés et présentés en détail pour chaque fonds séparé.

Rétrocessions (kick backs, commissions, etc.)

ASSETIMMO ne touche ni indemnités ni rémunérations de la part de banques ou d'autres partenaires de distribution ou prestataires de services. La fondation n'a jamais touché de telles indemnités par le passé. Par conséquent, les comptes annuels et l'annexe aux comptes annuels ne comprennent pas de telles positions.

Swiss GAAP RPC 26

Les comptes annuels ont été établis en accord avec la norme SWISS GAAP RPC 26.

Organisation des activités de placement, directives de placement

Selon le volume de l'investissement, les décisions de placement - en particulier celles concernant l'acquisition ou l'aliénation d'immeubles ainsi que les travaux de rénovation – sont prises soit par la délégation Placements, soit par le conseil de fondation, conformément aux directives de placement détaillées édictées pour chaque fonds séparé. La fortune des fonds séparés est essentiellement investie en biens immobiliers. Les liquidités disponibles peuvent être placées temporairement, en principe dans des valeurs mobilières négociables ou dans des créances réalisables à court terme. Nous renvoyons le lecteur aux vues d'ensemble figurant aux pages 16 (fonds séparé W) et 34 (fonds séparé G). Le 31 mars 2009, ASSETIMMO et ses fonds séparés ne détenaient pas de valeurs mobilières négociables. De tels investissements n'ont pas été effectués et ne sont pas prévus.

Le conseil de fondation a édicté des directives lui permettant de déléguer une partie des compétences en matière de placement à la délégation Placements ou à la direction.

Gérance des immeubles

La gestion des placements (gérance immobilière) est entièrement déléguée à des tiers. ASSETIMMO a mandaté 10 sociétés de gérance immobilière indépendantes sur la base de critères régionaux et d'autres paramètres. Il s'agit des organisations suivantes :

Adimmo AG, Bâle

APK Aargauische Pensionskasse, Aarau Arco Immobilien Management AG, Suhr Bernard Nicod SA, Lausanne Dr. Meyer Verwaltungen AG, Berne Moser Vernet & Cie, Genève Naef Immobilier SA, Neuchâtel Niederer AG. Ostermundigen Privera AG, Berne

SPG Société Privée de Gérance, Genève

Honoraires de gérance

Les honoraires de gérance sont imputés proportionnellement à chaque fonds séparé. Seules les rémunérations figurant dans le compte de résultats sont virées au compte administratif. La rémunération se monte actuellement à 0.16% de la valeur vénale des immeubles en portefeuille.

Commentaire sur le résultat net des placements

Les placements au 31 mars 2009 des deux fonds séparé sont récapitulés dans les listes figurant aux pages 18 à 23 et 36 à 39. Ces listes correspondent aux bilans. Les principales mutations et variations de valeur sont mentionnées et commentées aux pages 14 (fonds séparé W) et 32 (fonds séparé G). La composition du bénéfice opérationnel (résultat net des placements) des deux fonds séparés est également précisée dans le rapport annuel.

Un compte administratif distinct est établi indépendamment des comptes annuels des fonds séparés. Nous renvoyons le lecteur aux pages 44 à 47.

Commentaires sur d'autres postes du bilan et du compte de résultats

Les autres postes ne sont pas essentiels. Le compte administratif figure à la page 46. Les engagements (futurs) hors bilan sont mentionnés aux pages 14 (fonds séparé W) et 32 (fonds séparé G). Il s'agit d'engagements ouverts en relation avec des contrats d'entreprise totale ou générale ainsi que de gros contrats d'ouvrage pour la construction ou la rénovation d'objets de placement.



Responsabilité solidaire

En tant que membre de la communauté de copropriétaires Schwabgut-Fernheizung à Berne, ASSETIMMO est encore solidairement responsable d'une hypothèque qui se montait à 1'793'000 francs le 31 mars 2009. La responsabilité solidaire concerne l'objet de la Normannenstrasse 35/37/39 + 43/45, qui fait partie du fonds séparé W. Le montant proportionnel est de 197'660.30 francs. Sur proposition d'ASSETIMMO, les copropriétaires ont accepté qu'ASSETIMMO réduise sa part au capital étranger en date du 1er mai 2009. ASSETIMMO sera ensuite déliée de la responsabilité solidaire pour le financement étranger.

Restrictions de propriété/actifs mis en gage

Fond séparé W (immeubles d'habitation)

Dans le fonds séparé W (immeubles d'habitation), des actifs sont mis en gage pour un montant total de 100,8 millions de francs et faisaient l'objet de restrictions de propriété. A la date de clôture du bilan, le montant du crédit utilisé était de 41,9 millions de francs.

Fond séparé G (immeubles commerciaux)

Dans le fonds séparé G (immeubles commerciaux)), des actifs sont mis en gage pour un montant total de 133,8 et faisaient l'objet de restrictions de propriété. A la date de clôture du bilan, le montant du crédit utilisé était de 15,0 millions.

Divers

Le conseil de fondation d'ASSETIMMO Fondation de placements immobiliers a délibéré sur les comptes annuels 2008/2009 le 27 mai 2009. Il les soumet dans leur teneur actuelle et sous la présente forme à l'assemblée des membres d'ASSETIMMO pour prise de décision et approbation.

Aucun événement important susceptible d'avoir une incidence sur les comptes annuels n'est survenu entre la date de clôture du bilan (31 mars 2009) et le 27 mai 2009.

Indice de référence pour les placements immobiliers, indice immobilier CAFP (Suisse)

Le conseil de fondation a décidé d'utiliser l'indice immobilier CAFP (Suisse) pour les comparaisons de performance. Cet indice se compose de toutes les fortunes collectives des membres de la CAFP investies en immeubles d'habitation, à usage commercial ou à affectation mixte.

L'indice immobilier CAFP est un indice pondéré par la capitalisation du rendement total dégagé par une fondation de placements immobiliers. L'évolution de la valeur des parts des fondations est mesurée compte tenu du réinvestissement de la distribution. La valeur des parts des fortunes collectives reflète le montant de la fortune nette. Elle n'est donc pas seulement déterminée par la valeur ou l'évolution de la valeur des immeubles et de leurs produits, mais aussi par le montant et la variation de l'endettement étranger ainsi que des autres investissements des fortunes collectives. La performance de certains groupes de placement est en outre susceptible de diverger de celle de l'indice en raison de leur structure d'affectation différente. L'indice est calculé par la société Wüest & Partner en collaboration avec Watson Wyatt pour le compte de la CAFP.

Parmi les indices à disposition, l'indice immobilier CAFP constitue la meilleure base de comparaison de l'évolution de la valeur de placements immobiliers indirects détenus sous la forme de parts de fortunes collectives de fondations d'investissement. Les comparaisons de la performance des parts de fortunes collectives avec des indices existants de fonds de placement ou d'actions de sociétés immobilières sont moins évocatrices, car ces derniers sont également influencés par les fluctuations des cours boursiers et par les écarts entre ces derniers et la valeur intrinsèque.

Vous trouverez une comparaison de la performance des fonds séparés W (immeubles d'habitation) et G (immeubles commerciaux) et de celle de l'indice immobilier CAFP dans le rapport annuel de chacun des deux groupes de placement.

La part des deux fortunes collectives d'ASSETIMMO à l'indice représente 8,50% (état mars 2009). La part du fonds séparé W (immeubles d'habitation) se monte à 5,12% et celle du fonds séparé G (immeubles commerciaux) à 3,38%.

Vue d'ensemble de la pondération des fortunes collectives figurant dans l'indice

ASSETIMMO W (immeubles d'habitation)	5,12%
ASSETIMMO G (immeubles commerciaux)	3,38%
Avadis	10,65%
Fondation de placement Imoka	1,96%
CSA Immeubles	20,20%
CSA RES Dynamic	1,95%
HIG	2,98%
Pensimo Casareal	3,99%
Pensimo Proreal	0,86%
Swisscanto	21,13%
Turidomus Casareal	11,75%
Turidomus Proreal	3,26%
UBS Immeubles	5,68%
Zurich Immobiliers Habitat	3,62%
Zurich Immobiliers Traditionnel	2,43%
Zurich Immobiliers Commerciaux CH	1,04%



Chiffres clés relatifs aux fortunes collectives immobilières CAFP

Le groupe de travail Immeubles de la CAFP a décidé de publier des chiffres clés uniformes pour les fortunes collectives investies en immeubles. Le but est de mettre à la disposition des investisseurs des informations homogènes et comparables, mais aussi de garantir la transparence de cette partie de la gamme de fortunes collectives immobilières des fondations de placement suisses. Ces chiffres clés s'appuient aussi largement que possible sur les normes définies par la Swiss Fund Association (SFA) et permettent donc d'effectuer des comparaisons intéressantes avec d'autres formes de placements immobiliers indirects, comme les sociétés de participations immobilières et surtout les fonds immobiliers.

Ces chiffres clés sont les suivants :

- -Taux de pertes sur loyers
- -Taux de financement étranger
- Marge bénéficiaire d'exploitation (marge EBIT)
- Ratio des charges totales (TERISA)
- Rendement des fonds propres (ROE)
- Taux de distribution (payout ratio)
- Rendement du placement

Chiffres clés des fonds séparés W et G

	Fonds séparé W (immeubles d'habitation)		Fonds séparé G (immeubles commerciaux)	
	2008/2009	2007/2008	2008/2009	2007/2008
Taux de pertes sur loyers	3.34%	4,16%	1,88%	2,26%
Taux de financement étranger	4,92%	1,74%	2,74%	3,12%
Marge bénéficiaire d'exploitation (marge EBIT) *	67,56%	67,08%	79,16%	79,97%
Ratio des charges totales (TERISA) *	0,44%	0,45%	0,32%	0,33%
Rendement des fonds propres (ROE)	5,60%	7,04%	5,98%	5,91%
Rendement de la distribution	4,28%	4,29%	4,34%	4,59%
Taux de distribution (payout ratio)	99,81%	100,08%	93,72%	95,90%
Rendement du placement	5,73%	7,01 %	5,77%	6,19%

Remarques:

Les chiffres clés se fondent sur les informations communiquées par la CAFP le 1er janvier 2008.

* Les chiffres relatifs au fonds séparé G se réfèrent aux immeubles en propriété exclusive et n'incluent donc pas les parts de copropriété





Mandat

Afin de pouvoir établir sa comptabilité, la direction d'ASSETIMMO Fondation de placements immobiliers (ASSETIMMO) a chargé Wüest & Partner d'estimer les immeubles et les parts de copropriété en portefeuille.

La valeur du parc immobilier a été déterminée en trois tranches équivalentes évaluées à des dates différentes et dans le cadre d'une estimation complémentaire. La première tranche a été estimée le 1.6.2008 et la dernière le 1.3.2009. La valeur des immeubles nouvellement acquis a été comptabilisée par ASSETIMMO le 31.3.2009 au coût d'acquisition.

Normes d'évaluation

Wüest & Partner confirme que les estimations ont été effectuées conformément aux normes et aux directives suisses et internationales. Ces normes correspondent aux principes en matière d'établissement du bilan habituellement appliqués en Suisse. Les valeurs vénales calculées sont en particulier compatibles avec la directive Swiss GAAP RPC 26.

Définition de la valeur vénale

La valeur vénale correspond au prix auquel un bien immobilier pourrait être vendu au moment de l'expertise par un vendeur averti et consentant à un acheteur averti et consentant dans les conditions normales du jeu de l'offre et de la demande. Cela support l'autonomie de décision des parties et la réalisation de la transaction dans un délai raisonnable.

Les droits de mutation, l'impôt sur les gains immobiliers ainsi que les autres coûts et commissions à payer lors de l'aliénation d'un immeuble ne sont pas pris en compte dans le calcul de la valeur vénale. Par ailleurs, aucun engagement lié à la qualité de propriétaire et concernant le paiement d'éventuels impôts (mis à part les impôts fonciers ordinaires) ou frais de financement n'est pris en considération. Les éventuels soldes du fonds de rénovation des immeubles en copropriété sont compris dans les estimations.

Méthode d'évaluation

Wüest & Partner estime les immeubles selon la méthode du cash-flow escompté («discounted cash-flow» ou DCF). Avec cette méthode, la valeur vénale actuelle d'un immeuble est déterminée sur la base de la somme de tous les produits nets attendus, escomptés à la date actuelle. Les produits nets sont escomptés individuellement pour chaque immeuble, compte tenu des chances et des risques ainsi que de la situation du marché.

Principes d'évaluation

Wüest & Partner connaît les immeubles grâce aux visites effectuées sur place et aux documents mis à la disposition de ses experts. Les immeubles ont fait l'objet d'une analyse approfondie du point de vue de la qualité et des risques (attrait et possibilités de location, qualité et état de la construction, situation microéconomique et macroéconomique, etc.). Les appartements à louer actuellement vacants ont été estimés compte tenu d'un délai de location adéquat.

Tous les immeubles ont été visités par les experts de Wüest & Partner. Les visites ont eu lieu entre l'automne 2005 et l'automne 2008.

Les estimations se fondent notamment sur les documents mis à disposition par ASSETIMMO et ses mandataires. Les loyers de référence et les indices de coût se rapportent à la période comprise entre le 1° trimestre 2008 et le 4° trimestre 2008.



Résultats

Fonds séparé W (immeubles d'habitation)

La valeur vénale du fonds séparé W composé de 116 immeubles a été estimée à 851'501'494 francs par Wüest & Partner aux dates critères. Les acquisitions effectuées durant l'exercice 2008/2009 et les projets de constructions démarrés durant cette période sont pris en compte au prix coûtant et représentent une valeur de 36'697'494 francs. Les 113 objets en portefeuille représentent une valeur vénale de 814'804'000.

Des facteurs d'escompte réels compris entre 4.30% et 5.30% ont été utilisés pour estimer les immeubles. Le taux d'escompte réel pondéré par la valeur vénale de tous les immeubles s'établit à 4.75%.

Fonds séparé G (immeubles commerciaux)

La valeur totale des 46 immeubles figurant dans le fonds séparé G a été estimée à 546'702'895 francs aux dates critères. Les 19 immeubles en propriété exclusive représentent une valeur de 374'085'000 francs et comprennent une nouvelle acquisition d'une valeur de 15'910'895 francs. Le portefeuille des parts de copropriété englobe 25 objets qui représentaient une valeur de 155'811'500 francs le 31.3.2009. Ce montant comprend une part de copropriété supplémentaire de 3'120'500 francs d'un immeuble qui faisait déjà partie de notre parc immobilier. Une part de copropriété de 3'125'960 francs a par ailleurs été vendue. La valeur d'un terrain non construit est de 895'500 francs.

Les taux d'escompte réels utilisés sont compris entre 4.10% et 5.40% pour les immeubles en propriété exclusive et entre 3.70% et 5.50% pour les parts de copropriété. Les taux d'escompte pondérés par les valeurs vénales se montent à 4.59% et 4.74%.

Mutations intervenues durant la période sous revue

Fonds séparé W (immeubles d'habitation)

Entre le 1er avril 2008 et le 31 mars 2009, un immeuble en propriété exclusive a été acheté et intégré au fonds séparé W en date du 1.12.200 (Reichensteinerstrasse 10 + 12, Habshagstrasse 13 + 15 à Reinach). Une part de copropriété d'un objet en portefeuille (Erlenweg 8 à Döttingen) a en outre été acquise.

Durant l'exercice sous revue, ASSETIMMO s'est engagée dans deux projets de construction (rue des Parcs 121-125 à Neuchatel et Stadtturmstrasse 22 + 24 à Baden).

Fonds séparé G (immeubles commerciaux)

Au cours de la période sous revue, un immeuble en propriété exclusive a été acheté (8600 Dübendorf, Neugutstrasse 66). Dans le portefeuille des immeubles copropriété du fonds séparé G, une part de copropriété de 22% du centre commercial «La Gottaz» à Morges a été vendue. Une part supplémentaire de 4% de l'immeuble en copropriété de la rue Cornavin 14 – 20 à Genève a également été acquise.

Indépendance et confidentialité

En accord avec la politique d'affaires de Wüest & Partner, les immeubles d'ASSETIMO ont été estimés de manière indépendante et neutre. L'expertise sert uniquement au but déjà évoqué ; Wüest & Partner n'assume aucune responsabilité envers des tiers.

Zurich, le 7 mai 2009 Wüest & Partner SA

Marco Feusi MRICS Associé Béatrice Gollong MRICS
Consultante senior

A l'assemblée des membres d'ASSETIMMO Fondation de placements immobiliers, Zurich

En notre qualité d'organe de contrôle, nous avons vérifié la conformité à la loi des comptes annuels – composés du bilan, du compte de résultats des fonds séparés W (pp. 24 - 27) et G (pp. 40 - 43) et du compte administratif (p. 46) ainsi que de l'annexe (pp. 50 - 57) – de la direction opérationnelle et des investissements d'ASSETIMMO Fondation de placements immobiliers pour l'exercice arrêté au 31 mars 2009.

Le conseil de fondation est responsable de l'établissement des comptes annuels, de la direction opérationnelle et des investissements, alors que notre mission consiste à vérifier ces aspects et à émettre une appréciation les concernant. Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément et d'indépendance.

Notre révision a été effectuée selon les normes reconnues par la profession en Suisse. Ces normes requièrent de planifier et de réaliser la vérification de telle manière que les anomalies significatives dans les comptes annuels puissent être constatées avec une grande certitude. Nous avons vérifié les postes des comptes annuels et les indications fournies dans ceux-ci en procédant à des analyses et à des examens par sondages. En outre, nous avons apprécié la manière dont ont été appliquées les principales règles relatives à la comptabilisation, à la reddition des comptes et aux investissements, ainsi que les décisions significatives en matière d'évaluation et la présentation globale des comptes annuels. Lors du contrôle de la direction, nous nous sommes assurés que les dispositions légales et réglementaires concernant l'organisation, l'administration ainsi que la loyauté dans le domaine de la gestion de fortune avaient été respectées. Nous estimons que notre révision constitue une base suffisante pour former notre opinion.

Selon notre appréciation, les comptes annuels, la direction opérationnelle et les investissements sont conformes à la loi suisse, à l'acte de fondation et aux règlements.

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

Zurich, le 27 mai 2009 BDO Visura

Jörg Auckenthaler Peter Stalder

Réviseur responsable
Expert-comptable diplômé
Expert-réviseur agréé
Expert-réviseur agréé



Siège de la fondation

ASSETIMMO Immobilien-Anlagestiftung Badenerstrasse 329 8003 Zürich

Telefon: 044 404 20 42
Telefax: 044 404 20 43
Mail: info@assetimmo.ch
Internet: www.assetimmo.ch

