assetimmo
Fondation de placements immobiliers

11e rapport annuel
2009/2010

Avant-propos du président

Martin Tschirky
Conseil de fondation

Jean E. Hiltbrunner
Conseil de fondation

Urs Niklaus
Vice-président

Fritz Fischer
Conseil de fondation

Markus Meyer
Conseil de fondation

Kurt Egli
Président

Andres Haueter
Conseil de fondation

Thomas Bühlmann
Conseil de fondation

Sara Gabriel
Conseillère de fondation

Karel Ehmann
Conseil de fondation

La Fondation de placements immobiliers ASSETIMMO a fêté ses dix ans le 1er avril 2010. Cet anniversaire mérite une brève rétrospective. Créée en juin 1999, la fondation qui s'appelait d'abord IST Fondation de placements immobiliers est issue de la fusion d'ISP Immobilienstiftung Schweizerischer Pensionskassen et d'IMG Fondation de Placements Immobiliers. Ces deux institutions ont fusionné dans le but de devenir un acteur de premier plan dans le secteur des placements immobiliers pour des caisses de pension. Depuis le 1er avril 2000, sa fortune est répartie entre les deux fonds séparés «Immeubles d'habitation» et «Immeubles commerciaux». A l'époque, la valeur de son parc immobilier était d'environ 300 millions de francs. Sa fortune a augmenté dans l'intervalle et se monte actuellement à 900 millions de francs dans le secteur résidentiel et à près de 600 millions de francs dans le secteur des immeubles commerciaux. Cette croissance a été alimentée aussi bien par des apports en nature que par des achats sélectifs d'immeubles de qualité très bien situés. Nous sommes ainsi en mesure d'offrir aujourd'hui à nos investisseurs un instrument de placement largement diversifié qui a dégagé, ces dix dernières années, un rendement et des performances supérieurs à la moyenne. Tout comme nos frais administratifs extrêmement modérés, ce résultat conforte assurément nos investisseurs (exclusivement des caisses de pension suisses) dans leur choix de renoncer aux placements immobiliers directs au profits de placements immobiliers indirects.

L'année dernière, nous avons continué de développer nos deux fortunes collectives aussi bien du point de vue qualitatif que quantitatif. Nous avons profité de la situation toujours très favorable du marché pour vendre plusieurs petits immeubles dans le cadre de l'épuration du portefeuille, ce qui s'est traduit par des gains en capital. Les liquidités ont été réinvesties, entre autres dans des objets de taille relativement importante situés dans des localités attractives. Grâce à des travaux de rénovation ciblés, nous sommes en outre parvenus à améliorer durablement le produit locatif et à assurer à long terme le rendement des objets concernés. Malgré nos efforts intensifs, les négociations en vue de l'intégration de nouveaux apports en nature n'ont pas abouti, car les prix demandés par les contreparties étaient systématiquement supérieurs aux estimations basées sur les conditions de notre portefeuille. Le conseil de fondation a tenu à éviter toute dilution du rendement des parts existantes.

Même si l'évolution économique s'est révélée positive ces deux derniers trimestres, les expérences tirées de précédentes récessions nous ont appris que le marché immobilier suisse réagissait avec un certain retard. Le conseil de fondation est néanmoins convaincu que le positionnement de nos deux fonds est excellent et que nous sommes bien préparés pour affronter des conditions moins favorables.

Nous remercions les investisseurs pour la confiance qu'ils nous ont témoignée ces dix dernières années et les assurons que la direction et le conseil de fondation continueront de s'engager pleinement en faveur du développement et de la prospérité d'ASSETIMMO.

Zurich, mai 2010
Le président du conseil de fondation

Kurt Egli

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, maintien durable de la substance des bâtiments 8
Perspectives 9

Fonds séparé W (immeubles d'habitation) 10

Rapport annuel

Nombre de parts en circulation, produits, 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 2010 24
Compte de résultats 2009/2010 25
Évolution du nombre de parts, variation de la fortune nette 26
Retenue pour frais d'entretien, 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, 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 2010 40
Compte de résultats 2009/2010 41
Évolution du nombre de parts, variation de la fortune nette 42
Retenue pour frais d'entretien, distribution compte tenu de la retenue pour frais d'entretien 42

Proposition relative à la distribution et à l'emploi du bénéfice 43

Administration de la fondation 44

Comptes annuels 46
Bilan au 31 mars 2010 46
Compte de résultats 2009/2010 46

Proposition relative à l'emploi du bénéfice 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
Retenue pour frais d'entretien, retenue incluse dans le bénéfice reporté 53
Commissions de vente et de conseil, rétrocessions 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 55
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

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

Adresses 63

Les chiffres en bref

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

Le 31.3.	Valeur vénale des immeubles	Variation annuelle en	Fortune nette	Variation annuelle	Hypothèques	en % de la valeur vénale
	CHF	%	CHF	%	CHF	%
2000	290'314'000		221'832'360		59'323'000	20,43
2001	300'540'000	3,52	254'161'010	14,57	48'473'140	16,13
2002	309'824'000	3,09	269'714'068	6,12	36'665'000	11,83
2003	308'408'000	-0,46	322'403'631	19,54	23'950'000	7,77
2004	317'327'166	2,89	325'262'612	0,89	10'950'000	3,45
2005	353'590'588	11,43	336'702'528	3,52	19'550'000	5,53
2006	372'857'715	5,45	353'481'185	4,98	16'450'000	4,41
2007	725'702'227	94,63	722'261'252	104,33	153'564	0,02
2008	787'085'456	8,46	761'500'640	5,43	13'697'660	1,74
2009	851'501'494	8,18	800'789'390	5,16	41'897'660	4,92
2010	885'686'428	4,01	843'596'988	5,35	32'200'000	3,64

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

Le 31.3.	Valeur vénale des immeubles	Variation annuelle en	Fortune nette	Variation annuelle	Hypothèques	en % de la valeur vénale
	CHF	%	CHF	%	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
2010	591'851'000	8,26	554'593'626	4,72	29'875'000	5,05

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

Evolution des chiffres clés

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

Le 31.3.	Nombre de parts en circulation	variation en %	Valeur en capital d'une part en CHF	Produit net par part en CHF	Distribution par part en CHF	Rendement net en %	Rendement total 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
2010	1'853'711	3,84	436,02	19,07	18,70	4,44	5,94

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

Le 31.3.	Nombre de parts en circulation	variation en %	Valeur en capital d'une part en CHF	Produit net par part en CHF	Distribution par part en CHF	Rendement net en %	Rendement total 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
2010	1'414'735	3,41	374,90	17,11	16,90	4,62	5,79

Rapport de la direction

Christian Gebhardt
gestionnaire de fortune

Mechthild Alfaro
finances et administration

Mark Plüss
gestionnaire de fortune

Natasha Steyn
gestionnaire de fortune
assistante

Thomas Brodmann
finances et administration

Filomena Giardino
assistante de direction

Markus Strauss
directeur

Sarah Horsch
assistante de direction

Werner Bieri
responsable des finances
et de l'administration

Environnement général

Le climat économique général s'est amélioré et la conjoncture internationale s'est redressée après le net ralentissement observé l'année dernière. Les conséquences directes de la crise financière et ses répercussions sur l'économie réelle ont pu être surmontées grâce aux paquets de stimulation mis en oeuvre dans les diverses régions du globe. Les pays émergents, surtout l'Asie, mais aussi les Etats-Unis affichent déjà une robuste expansion. Une évolution positive a également été enregistrée sur les principaux marchés d'exportation de la Suisse. Les perspectives de nombreuses branches et entreprises suisses se sont donc améliorées. La demande d'investissements des entreprises suisses a évolué positivement. Le consensus prévoit une accélération de l'activité économique en Suisse et une progression d'environ 1,4% du PIB en 2010. Par rapport au recul d'env. 1,5% de l'exercice précédent, on s'attend par conséquent à un net redressement de l'économie, une évolution globalement satisfaisante. Cette tendance positive ne se répercutera pleinement sur le marché de l'emploi qu'avec le retard habituel. L'indice des postes vacants a cependant déjà progressé par rapport à l'année dernière.

Marchés immobiliers

Les marchés immobiliers suisses et donc les placements immobiliers sont restés stables, voire se sont légèrement appréciés durant la période sous revue malgré l'effondrement de la conjoncture. Ils ont donc à nouveau joué leur rôle de classe d'actifs fiable pour nos membres. Plusieurs marchés immobiliers étrangers importants se sont au contraire inscrits en net repli.
La demande des investisseurs prudents est restée à juste titre vive et dynamique. Dans le contexte d'une reprise réjouissante de l'économie, nous nous attendons à une évolution stable de la valeur de nos placements immobiliers directs et indirects sur le marché suisse.

Fonds séparé W (immeubles d'habitation)

Durant l'exercice écoulé, le volume du parc immobilier est passé de 852 millions de francs à 886 millions. Le taux de logements vacants a diminué à 2,88%, contre 3,17% l'exercice précédent. Le taux d'escompte moyen pondéré s'est encore légèrement amélioré, passant de 4,75% à 4,73%. En conséquence, la valeur en capital d'une part s'est accrue de 429,56 francs à 436,02 francs.
Le produit net par part du fonds séparé W se monte à 19,07 francs, contre 19,04 l'exercice précédent. Il en résulte un rendement direct de 4,44% et une performance totale de 5,94%.

Fonds séparé G (immeubles commerciaux)

Au cours de l'exercice écoulé, le volume du parc immobilier est passé de 547 millions de francs à 592 millions. Le taux des surfaces vacantes a augmenté à 3,78%, contre 1,75% l'exercice précédent. Le taux d'escompte moyen pondéré s'est encore légèrement amélioré d'une année à l'autre, passant de 4,59% à 4,58%. Le taux d'escompte des immeubles en copropriété est quant à lui passé de 4,74% à 4,69%. En conséquence, la valeur en capital d'une part s'est accrue de 369,45 francs à 374,90 francs.
Le produit net par part du fonds séparé G se monte à 17,11 francs, contre CHF 17,66 francs l'exercice précédent. Il en résulte un rendement direct de 4,62% et une performance totale de 5,79%.

Distribution et réinvestissement

Le versement d'une distribution de 18,70 francs par part sera proposé à l'assemblée des membres pour le fonds séparé W. Pour le fonds séparé G, le versement d'une distribution de 16,90 francs par part sera proposé.
La distribution des deux fonds séparés peut être réinvestie sans frais.

Gestion active des portefeuilles, nouveaux investissements et désinvestissements partiels

En plus des efforts déployés pour trouver de nouveaux immeubles (objets existants et projets de construction), le parc immobilier doit également faire l'objet d'une surveillance permanente. Dans le cadre de la gestion des immeubles en portefeuille, tous les objets sont soumis à une expertise visant à déterminer l'évolution de leur valeur à moyen et à long terme ainsi que leur potentiel de développement. Cette analyse est effectuée sur la base d'une appréciation des coûts d'investissement, des produits futurs éventuels, du développement de la localité, de la négociabilité future, de la structure des plans ainsi que d'autres paramètres. Pour certains immeubles du fonds séparé W (immeubles d'habitation), l'évaluation globale n'a pas débouché sur une appréciation positive. C'est pourquoi nous avons décidé de vendre ces objets représentant un volume d'environ 35 millions de francs répartis entre 16 petits et moyens immeubles. Les ventes ont été finalisées durant l'exercice sous revue. Nous avons pu profiter de la situation favorable de la demande. En contrepartie, nous nous sommes engagés dans de nouveaux projets de construction dans le cadre du fonds séparé W (immeubles d'habitation). Nous renvoyons le lecteur aux rapports sur chacun des fonds séparés.

Perspectives

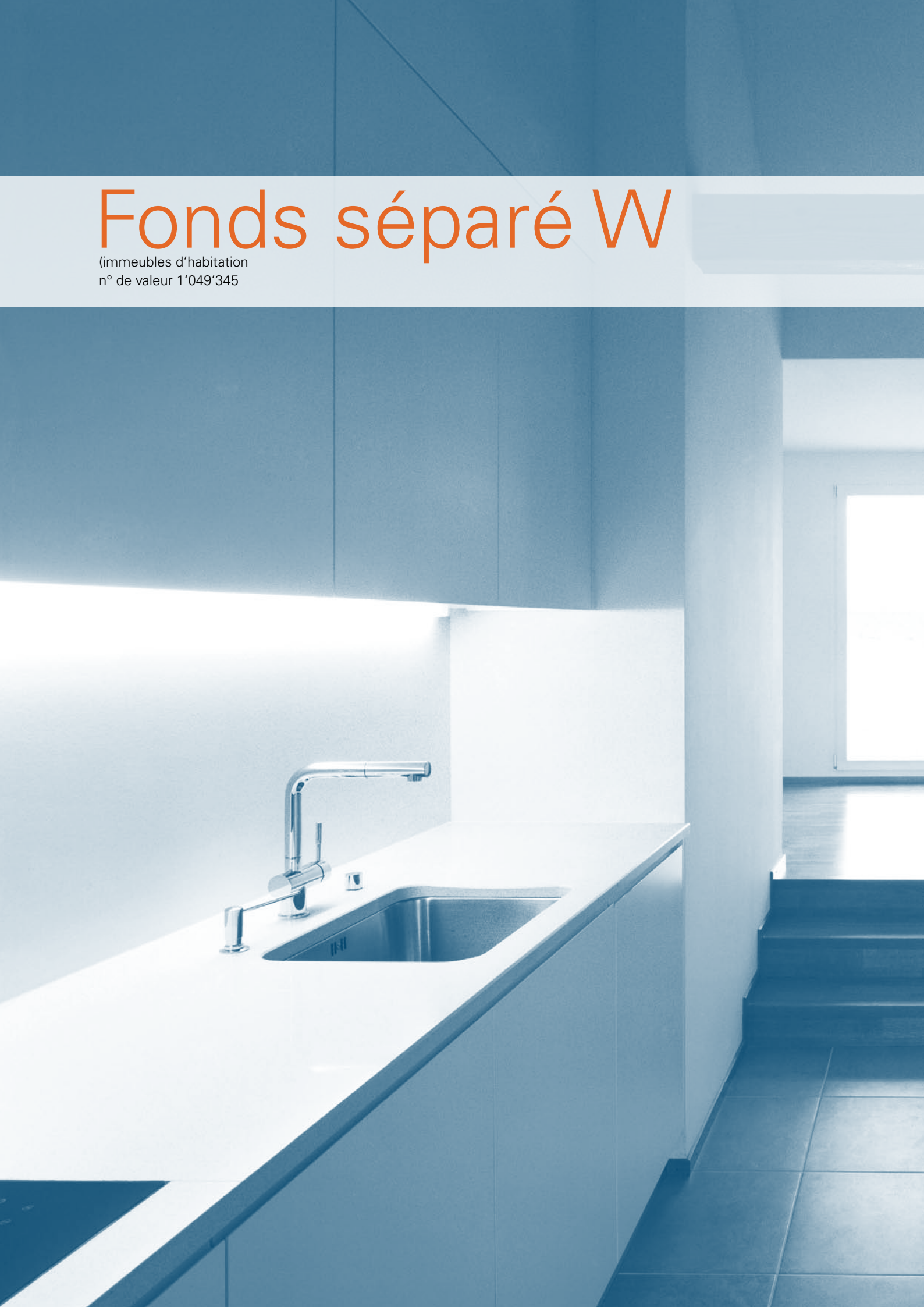
Avec l'amélioration des perspective conjoncturelles, nous tablons sur une évolution stable de la valeur des investissements dans nos deux fonds séparés. L'évolution positive déjà évoquée des principaux paramètres pertinents laisse présager une accélération de la dynamique d'exportation. Il devrait en résulter un raffermissement de la demande de consommation privée. Une diminution du rendement locatif, resp. de la disposition à payer pour une utilisation résidentielle ne paraît donc pas probable. La demande de locaux à usage commercial reste contenue, mais cette tendance est moins marquée dans les grands centres. Par conséquent, nous comptons au minimum avec une évolution stable des produits des deux fonds séparés. Les placements et le niveau de rendement des deux fonds séparés se situent dans une fourchette attrayante par rapport aux produits de la concurrence.

La demande de placements émanant de nos investisseurs demeure vive. Dans ce contexte, nous nous consacrons en priorité au suivi des projets de construction en cours. Nous continuerons de faire des acquisitions sélectives afin de développer et d'optimiser nos deux fortunes collectives et examinerons d'autres possibilités de placement. Des projets de rénovation de grande envergure contribueront aussi à l'optimisation de notre parc immobilier.

Zurich, mai 2010
Direction d'ASSETIMMO Fondation de placements immobiliers

Fonds séparé W

(immeubles d'habitation
n° de valeur 1'049'345



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. 68'465 parts ont été émises à cette occasion. Le taux de réinvestissement a atteint 87,91%. Divers ajustements ont également entraîné des variations. Au total, le nombre de parts a augmenté de 68'465 unités à 1'853'711, ce qui correspond à une progression de +3,84%.

Produits et distribution

La demande de logements est restée soutenue durant l'exercice sous revue. Les produits dégagés par les objets en portefeuille sont restés assez 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 3,17% à 2,88% d'une année à l'autre. L'immeuble de Sisseln n'était pas habitable durant les travaux de rénovation de grande envergure. C'est pourquoi ces logements vacants ne sont pas compris dans le taux de vacance.

Le loyer théorique des immeubles a progressé d'environ 0,95%. Le produit par part a augmenté et se monte à 19,07 francs, contre 19,04 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.
La distribution du fonds séparé W (immeubles d'habitation) se monte à 18,70 francs.

Rendement d'une part

	2009/2010	2008/2009
Valeur en capital d'une part le 1er avril après distribution	**429,56**	424,47
Produit net par part dégagé durant l'exercice	**19,07**	19,04
Rendement net d'une part en %	**4,44**	4,49
Variation de la valeur d'une part	**6,46**	5,05
Variation de la valeur d'une part, en %	**1,50**	1,19
Produit net et variation de la valeur d'une part durant l'exercice	**25,53**	24,09
Rendement total d'une part, en %	**5,94**	5,68

Montant des loyers et surfaces vacantes par région

	2009/2010		2008/2009	
Région	Montant des loyers CHF	Taux de vacance %	Montant des loyers CHF	Taux de vacance %
Genève	4'252'366	1,79	4'430'823	0,60
Suisse romande	6'205'582	1,63	6'378'224	0,89
Berne/Mittelland	11'810'758	3,84	11'966'393	3,34
Nord-ouest suisse	12'586'150	4,25	11'779'897	5,13
Zurich	7'140'015	1,82	7'000'074	2,81
Suisse orientale	4'705'869	3,00	4'702'090	3,49
Suisse centrale	6'016'327	1,36	5'932'970	3,69
Suisse méridionale	368'937	2,08	396'912	0,07
Total	53'086'004	2,88	52'587'383	3,17

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 demeurent élevés, mais une saturation du marché se dessine.

Nous maintenons notre politique prudente afin de préserver les intérêts de nos investisseurs dans une perspective à long terme. Dans le segment supérieur de l'offre, les loyers sont sous pression.

Projets, acquisitions et désinvestissements

Au cours de l'exercice écoulé, la rénovation complète de l'immeuble de la Bodenackerstrasse à Sisseln 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 2010/2011, entre autres à Reinach et dans d'autres localités.
Malgré la situation toujours difficile sur le marché, nous sommes parvenus à étoffer le portefeuille. Durant la période sous revue, nous avons acheté de nouveaux objets à Zofingen (AG) et à Windisch (AG). Nous nous sommes par ailleurs engagés dans plusieurs nouveaux projets de construction dans d'importants centres moyens. Nous renvoyons à la vue d'ensemble ci-dessous.
Au total, 16 petits et moyens immeubles ont été vendus.

Vue d'ensemble des principales mutations

Achats/investissements				
Lieu	Situation	Part	Investissement	Remarques
Projets de construction				
Baden AG	Stadtturmstrasse 22+24	100%	9'352'787	Coût du projet
Neuchâtel NE	Rue des Parcs 121+123	100%	4'317'229	Coût du projet
Romanshorn TG	Complexe Obstgarten	100%	8'387'308	Coût du projet
Locarno TI	Parco delle Palme	100%	7'472'832	Coût du projet
Malters LU	Hellbühlstr. 44+46	100%	3'929'497	Coût du projet
Nouvelles acquisitions				
Windisch AG	Pestalozzistrasse 14-20	50%	4'025'381	Le 31.03.2010
Zofingen AG	Junkermattstr. 4a/4b	100%	6'075'368	Le 01.04.2009
Principaux projets d'entretien				
Sisseln AG	Bodenackerstrasse 6a-d	100%	9'047'400	Rénovation
Reinach BL	Reichensteinerstr./Habshagstr.	100%	882'000	Rénovation prévue
Div. projets	Div.	100%	5'305'010	Rénovation
Total			**58'794'812**	
Ventes				
Wangen b. Olten SO	Langackerstrasse 29-34		72'652	Epuration marginale
16 immeubles	Voir liste des placements	100%	35'353'000	Epuration du portefeuille
Total			**35'425'652**	

Engagements ouverts ne figurant pas au bilan

Le 31 mars 2010, 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%	426'409	Contr. entr. totale
Neuenburg NE	Rue des Parcs 121/123	100%	784'992	Div. contrats
Romanshorn TG	Complexe Obstgarten	100%	10'760'000	Contr. entr. totale
Locarno TI	Parco delle Palme	100%	14'848'800	Contr. entr. totale
Malters LU	Hellbühlstr. 44+46	100%	4'940'000	Contr. entr. totale
Herisau AR	Mühlestrasse	100%	14'560'000	Achat terrain/CET
Div. projets		100%	1'920'787	Div. contrats
Total			**48'240'988**	

Estimations/variation des valeurs vénales

Le 31 mars 2010, la valeur vénale des immeubles en portefeuille se montait à 885'686'428 francs. Les modifications susmentionnées ont été apportées au parc immobilier durant l'exercice sous revue. Il en résulte une plus-value absolue de 34'184'934 francs par rapport à la valeur de 851'501'494 francs calculée le 1er avril 2009. Cette variation correspond à une progression de 4,01% 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 1,31%. 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.

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 toujours positive à tous les niveaux s'explique par la nouvelle augmentation du produit locatif net et par la comptabilisation séparée des frais accessoires. Un gain en capital d'environ 2 millions de francs a en outre été réalisé suite à la vente de divers immeubles. Le taux d'escompte pondéré moyen du portefeuille a encore légèrement diminué et se monte à 4,73%, contre 4,75% l'exercice précédent. Il en résulte une progression substantielle de la valeur d'une part, qui est passée de 429,56 francs à 436,39 francs.

Évolution du parc immobilier

Immeubles/parts de copropriété/projets de construction

	Valeur vénale CHF	%
Valeur au 31 mars 2009 selon estimation de Wüest & Partner SA	851'501'494	
Acquisitions/constructions/investissements 2009/2010	58'794'812	
	910'296'306	
Ventes	-35'425'652	
Valeur au 31 mars 2009 base exercice précédent, y c. acquisitions/ventes	874'870'654	100,00
Valeur au 31 mars 2010 selon estimation de Wüest & Partner SA	885'686'428	
	10'815'774	
Dissolution de la provision pour frais d'entretien	0	
Variation du portefeuille	10'815'774	
Variation des impôts latents	-968'900	
Gains en capital non réalisés de l'exercice	9'846'874	1,13

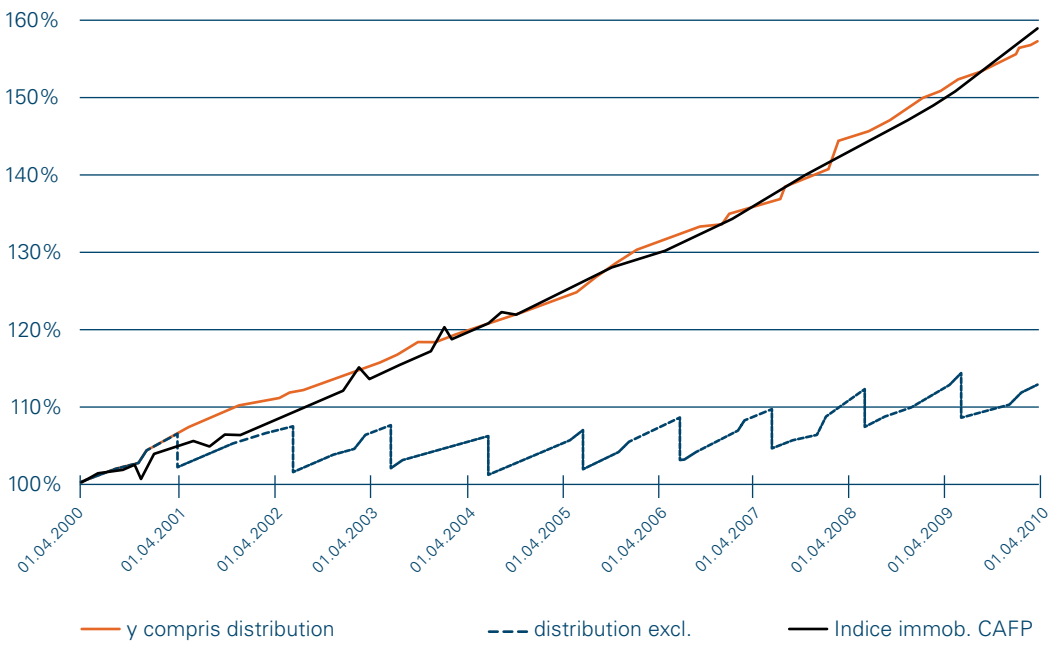
Dettes hypothécaires

		31.03.2010 CHF	%	31.03.2009 CHF	%
Dénonçable	1.05.2009	0	0,00	197'660	0,47
	mensuellement	32'200'000	100,00	41'700'000	99,53
Total		**32'200'000**	**100,00**	41'897'660	100,00
en % de la valeur vénale		**3,64**		4,92	
Taux d'intérêt moyen pondéré		**0,39**		0,57	

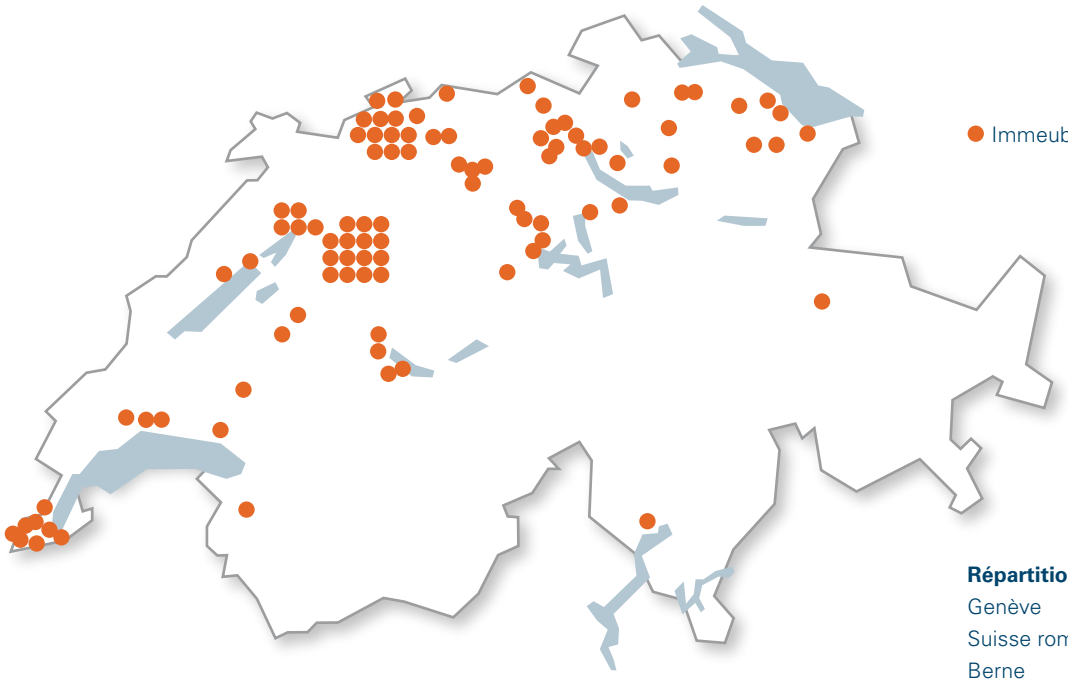
Directives de placement

	Objectif	**Egalement admis**
Type d'objets	Immeubles d'habitation avec logements familiaux	Petits appartements/résidences immeubles d'habitation avec locaux commerciaux, terrains/promotions
Répartition géographique	Principaux centres économiques de la Suisse	Régions périphériques de la Suisse
Situation	Agglomérations de taille moyenne et grandes villes	Petites localités
Niveau qualitatif	Standing moyen, état d'entretien normal	Objets nécessitant une rénovation
Forme de propriété	Propriété exclusive et directe	Parts de copropriété, PPE, sociétés immobilières, immeubles en droit de superficie
Volume d'investissement par objet	min. CHF 3'000'000 max. 10% des actifs	Petits objets/participations
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 2010



Répartition des investissements



Répartition des placements

Genève	8,74%
Suisse romande	11,55%
Berne	17,52%
Nord-ouest suisse	25,14%
Zürich	15,29%
Suisse orientale	8,90%
Suisse centrale	12,02%
Suisse méridionale	0,84%

Liste des placements au 31 mars 2010

NPA	Lieu		Part Remarque	Valeur d'assurance	Valeur vénale	Revenu locatif	Année de construction	Rénovation
4123	Allschwil	Spitzgartenweg 1/3		4'915'000	5'990'000	383'684	1981	1993 P
5400	Baden	Mellingerstr. 99		6'202'000	5'802'000	383'869	1960	1980 T / 97 P
6275	Ballwil	Neuheim 8 + 10		5'530'000	6'388'000	415927	1982/87	
4057	Basel	Feldbergstr. 67		4'870'000	5'308'000	277'731	1963	2007 T
4052	Basel	Gellertstr. 169-181		5'763'000	4'961'000	280'536	1960	1993/00/05/07 T
4052	Basel	Jacob Burckhardt-Strasse 69/71		5'210'000	5'221'000	322'900	1980	
4057	Basel	Klybeckstr. 20 + 22		8'283'000	8'553'000	486'836	1962	2007 T
4052	Basel	Lehenmattstr. 280/282 inkl. EH		30'713'000	34'760'000	2'036'124	1962	2003 / 2008 T
4057	Basel	Oetlingerstr. 48/50 + Klybeckstr. 63		14'525'000	14'090'000	841'232	1972/73	2002 T
3018	Bern	Alemannenstr. 46-50		4'720'200	5'105'000	284'154	1951	1999 T
3027	Bern	Fellerstr. 9/9a		2'284'100	2'119'000	133'588	1947	1996 T
3012	Bern	Länggassstr. 21/21a		11'279'100	12'610'000	776'658	1928	1992 T
3006	Bern	Mülinenstr. 33/35		10'223'300	7'551'000	505'947	1951	1995 T
3018	Bern	Normannenstr. 35/37/39 + 43/45		27'212'400	20'510'000	1'664'071	1966	1997 P
3013	Bern	Spitalackerstr. 70		2'441'900	2'425'000	136'920	1900	1992 P
3014	Bern	Wankdorffeldstr. 105		4'788'000	4'305'000	300'006	1952	1993 P
2500	Biel	Bürenstr. 87-93		6'554'000	5'779'000	384'640	1987/88	2004 P
2500	Biel	Forellenweg 14/16		9'196'600	9'333'000	601'320	1962	1989 T / 99 P
2500	Biel	Lischenweg 21/23 + Erlacherweg 36		7'188'600	7'271'000	466'271	1962	1991 T / 00 P
2500	Biel	Mettlenweg 92-100		24'557'300	12'570'000	1'030'227	1960/61	1979/99/08 P
2500	Biel	Mettstr. 125a-d		5'175'100	4'705'000	314'399	1958/59	1999 T
4127	Birsfelden	Bärengasse 18		3'877'000	5'352'000	334'476	1960	1992 T
4127	Birsfelden	Florastr. 30-46		12'866'000	15'170'000	904'868	1967	1997 T
8107	Buchs	Eichstr. 1/3 + Ringstr. 2/4		6'100'900	8'180'000	493'138	1985	
1030	Bussigny	Ch. de Cocagne 14/16		5'189'726	5'426'000	346'040	1985	
1030	Bussigny	Ch. de Cocagne 57-61		6'034'371	7'547'000	471'896	1987	
1227	Carouge	Av. de la Praille 35/37		10'211'030	13'030'000	780'541	1984	
1227	Carouge	Ch. Charles-Poluzzi 23-29		11'076'050	15'430'000	767'220	1991	
8953	Dietikon	Hofackerstr. 16-24		12'574'500	16'120'000	941'887	1963	2003 T
4143	Dornach	Apfelseestr. 18-22		6'952'635	9'379'000	610'999	1986	2006 P
5312	Döttingen	Erlenweg 4 + 6 + 8		4'300'000	5'410'000	303'164	1963/64	2004 / 2009 T
4647	Dulliken	Glasacker 1+ 3		5'855'355	4'540'000	294'352	1965	1993/08 T
9322	Egnach	Luxburgstr. 11 + Wilenstr. 3		4'763'000	3'497'000	273'580	1984	2006 P
8127	Forch	Im Brünneli 15		3'734'400	5'037'000	276'986	1975	1996/08 T
8500	Frauenfeld	Neuhofstr. 7/9 + Galgenholz 35/35a		4'612'000	5'193'000	346'791	1955	1994/08 T
8500	Frauenfeld	Zürcherstr. 229		8'988'000	9'070'000	544'253	1970	1996/07 T
1700	Fribourg	Av. Jean-Marie-Musy 20-24		13'965'800	15'330'000	956'956	1974	2004 T
1700	Fribourg	Rte. de Mon Repos 23/25		5'262'900	3'972'000	252'284	1963	1992 P
1207	Genève	Av. de la Grenade 6/8		11'392'320	12'660'000	708'892	1900	1986 P
1206	Genève	Av. Peschier 6		5'352'900	6'082'000	270'027	1911	1995/08/09 T
1203	Genève	Avenue d'Aïre 49		4'368'820	6'219'000	330'660	1959	1994/08 T
1205	Genève	Bd Carl-Vogt 83		6'178'670	5'382'000	339'463	1890	1965/08/09 P
1207	Genève	Rue de Montchoisy 49		5'926'080	6'942'000	387'341	1913	1985/07 P
1202	Genève	Rue du Prieuré 19/21		10'180'120	11'610'000	668'224	1980	2001/07 P

Appartements ventilés par nombre de pièces														Locaux	Volume
													Places de	industriels,	bâtiment
Total	m²	1	m²	2	m²	3	m²	4	m²	5	m²	6	m²	parc unités	dépôts m²	ass.incendie m³
20	1‘597			5	296	7	533	7	656	1	112			27	218	11‘112
27	2‘038			9	576	18	1‘462							20		8‘897
24	2‘235	1	27	3	165	4	304	15	1‘625	1	114			48	27	11‘734
18	1060	8	248			10	812							496		6‘704
15	1‘394			3	170			12	1‘224					9		8‘460
18	1‘518					12	861	6	657					11	114	8‘671
18	1‘289			6	342	8	612	4	335					6	1‘932	13‘566
136	8364			68	3808	68	4556							152	8	53045
42	3‘063			11	656	31	2‘407							70	1‘027	25‘683
26	1332	8	224	8	424	10	684								45	7‘000
9	642					9	642									3‘200
25	2265			2	158	22	1‘994	1	113					23	1‘277	13‘900
34	3018			10	510	12	1‘212	12	1‘296					2		12‘200
132	9706	11	462	8	493	71	5‘223	42	3‘528					106		47‘520
6	547			1	70	1	81	4	396					2		3‘219
20	1418			6	366	8	539	6	513					6	20	6‘137
22	1990					10	802	10	960	2	228			21	154	11‘836
48	3108			12	600	24	1‘608	12	900					20	8	14‘800
36	2556					24	1‘536	12	1‘020					4		11‘100
112	7232	5	87	21	819	57	3‘713	27	2‘341	2	272			98	347	40‘010
30	1661	4	60	7	317	16	1‘041	3	243					21	50	7‘965
24	1314			8	336	16	978							16	62	6‘567
63	3‘522	6	183	15	630	39	2‘457	3	252					32	220	22‘984
25	2‘285					3	195	16	1‘445	6	645			34		15‘742
18	1‘726					8	600	2	210	8	916			24	60	10‘767
30	2‘121	3	126	11	670	11	840	5	485					32	44	13‘920
29	2‘382			5	288	14	1‘094	10	1‘000					28	460	14‘900
32	2‘744					4	264	25	2‘111			3	369	44	15	13‘090
52	3576	4	136			28	1‘910	20	1‘530					40		16‘921
33	2533			9	475	18	1‘458	6	600					32	158	13‘461
24	1747					16	1115	8	632					16		7490
27	1‘552	4	140	6	304	8	504	8	604					14	64	7‘952
16	1‘350					1	76	15	1‘274					19		8‘593
13	1024			2	120	6	444	5	460					17		5‘020
24	1524					12	696	12	828					38		10‘007
36	1‘885	15	541	11	591	7	487	3	266					14	935	15‘001
72	4‘872			24	1‘032			48	3‘840					77		23‘480
20	1‘745					10	760	6	545	4	440			24		7‘351
24	2‘652							14	1‘277	6	815	4	560	29	83	15‘250
14	1‘245							14	1‘245							6‘260
32	1092	8	160	12	362	6	246	6	324						126	5‘698
12	1‘105	2	80			5	360			2	265	3	400		182	7‘000
26	1‘411	6	232	17	954	3	225									6‘650
22	1‘906			4	268	12	978	4	386	2	274			27	570	14‘520

Liste des placements au 31 mars 2010

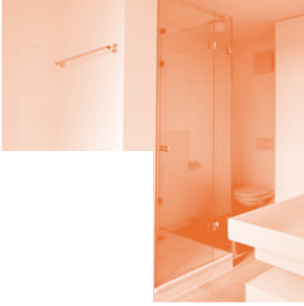
NPA	Lieu		Part Remarque	Valeur d'assurance	Valeur vénale	Revenu locatif	Année de construction	Rénovation
9403	Goldach	Haini-Rennhas-Str. 11-22		22'811'600	23'340'000	1'534'183	1963	1989/05 P
9202	Gossau	Industriestr.4+Hofmattstr.25+St.Gallerstr.212b		10'081'400	9'507'000	650'677	1980	
3324	Hindelbank	Bernstr. 5		3'775'100	2'626'000	168'000	2000	
3324	Hindelbank	Wylerweg 1-7a		7'971'900	8'414'000	544'235	1995	
6280	Hochdorf	Hohenrainstr. 10-14		11'697'000	15'470'000	895'635	2004/05	
6280	Hochdorf	Lindenbergstr. 8 + 10 + 12		5'972'000	5'943'000	382'805	1988/89	2008 P
7206	Igis	Ziegelgutstr. 15/16/17		9'287'400	8'234'000	561'329	1983	1998 P
3422	Kirchberg	Juraweg 15-19		7'432'000	6'477'000	453'816	1985/86	2008 P
3422	Kirchberg	Kirchmattstr. 12/14		3'193'967	2'492'000	180'310	1982	
1814	La Tour-de-Peilz	Av. des Baumes 2		10'994'236	10'790'000	580'761	1964	1992 T
1000	Lausanne	Av. de Beaulieu 18/20		6'530'488	6'113'000	379'480	1960	1987 P
4415	Lausen	Ergolzstr. 12-18		7'898'000	5'925'000	393'814	1982	1997/05 P
4415	Lausen	Furlenbodenstr. 23-29		6'672'000	7'009'000	453'535	1982/85	2007 P
4415	Lausen	Hofmattstr. 1 + 3/5		3'907'000	5'079'000	310'766	1964	1987/07/08 P
6003	Lucerne	Kauffmannweg 17/Winkelriedstr. 36		32'970'000	42'110'000	2'398'298	1986/872006/07/08/09 P	
6005	Lucerne	Matthofring 60/62		18'042'000	21'250'000	1'269'172	1964/65	1996 T
3250	Lyss	Bernstr. 27/29/29a-b		3'784'400	2'659'000	194'433	1988	
2074	Marin	Rue de la Prairie 5		2'861'368	2'814'000	168'460	1963	1997/06 T
1723	Marly	Route du Confin 20/22/24/26		5'491'400	4'515'000	348'734	1970	1990 P
1870	Monthey	Rue de la Reconfière 1		7'436'045	5'936'000	400'225	1966	1994/95 P
3053	Münchenbuchsee	Eichgutweg 29/31		3'950'000	4'244'000	269'298	1986	2008 P
2000	Neuchâtel	Rue des Saars 83 + 85 + 87		9'062'683	11'100'000	619'144	1963	1999 T
8102	Oberengstringen	Fabrikstr. 2a + 2b		4'426'900	6'413'000	367'896	2002	
4104	Oberwil	Langegasse 37 + Hallenstr. 18		3'172'000	4'322'000	236'782	1975	2007 T
4600	Olten	Tannwaldstr. 26		2'654'775	2'366'000	144'849	1947	1999/06 T
3072	Ostermundigen	Rütiweg 116		2'199'400	2'264'000	153'852	1967	1996 T
3072	Ostermundigen	Unterdorfstr. 47/49		3'464'200	4'510'000	283'552	1982	2007 P
4153	Reinach	Reichensteinerstr. 10+12, Habshagstr. 13+15		33'042'000	31'930'000	1'905'850	1964-661991/98/00/08 P	
1020	Renens	Place de la Gare 8a/8b		6'718'233	9'332'000	532'395	2006	
1632	Riaz	Rue de la Comba 5/7 + 13/15 + 17/19 + 21/23		15'879'700	14'690'000	899'209	2002	
8805	Richterswil	Untermattstr. 63-69		12'073'200	17'820'000	981'120	2004	
8690	Romanshorn	Kreuzstr. 2/2a		5'109'000	3'294'000	231'970	1987	2006 P
3321	Schönbühl	Holzgasse 33/35		3'292'800	3'418'000	240'978	1985	
4334	Sisseln	Bodenackerstr. 6a-d		14'040'000	21'500'000	348'898	1974	1999/09 T
3646	Spiez	Kornweidliweg 3/3a/3b		4'229'500	4'285'000	275'177	1968	1994 P
8957	Spreitenbach	Langäckerstr. 49/51		15'920'000	15'940'000	994'837	1971	1995 T
9000	St-Gall	Lindenstr. 76		3'582'100	3'067'000	202'968	1900	1992 T
3612	Steffisburg	Töpferweg 3 + 3b		5'788'500	3'736'000	259'977	1980	
3600	Thoune	Favriweg 6/8		5'145'300	3'674'000	247'870	1976	1996 P
8488	Turbenthal	Zihlackerring 1-11		9'024'900	6'911'000	473'892	1985	2004 P
5417	Untersiggenthal	Bauhaldenstr. 21		4'445'000	5'819'000	361'874	1970	2002 T
3084	Wabern	Weyerstr. 7-15		8'120'800	6'872'000	392'651	1947/94	1991 T / 97 P
4612	Wangen b. Olten	Langackerstr. 29-34		10'817'280	7'090'000	517'038	1990	2007 P
8570	Weinfelden	Aeulistr. 1/3/5		5'680'000	5'263'000	360'118	1964	1997 T
8623	Wetzikon	Eggweg 12/14		4'581'900	5'337'000	311'558	1965	2001 T
3752	Wimmis	Pintelgasse 5		2'862'800	2'202'000	161'886	1984	
5210	Windisch	Pestalozzistr.14-20	50.0%	4'750'000	4'019'000	283'741	1979	

Appartements ventilés par nombre de pièces															
Total	m²	1	m²	2	m²	3	m²	4	m²	5	m²	6	m²	Places de parc unités	Locaux industriels, dépôts m²	Volume bâtiment ass.incendie m³
120	8'756			20	1'148	60	4'272	40	3'336					139		50'151
42	4348					18	1'596	13	1'399	11	1'353			55		22'824
9	954					3	204	6	750							5'650
30	2562	3	114			15	1'200	6	570	6	678			41	99	15'578
56	5'784			8	497	8	650	32	3'569	8	1'068			60		36'300
24	2064			4	251	10	790	8	783	2	240			29	12	13'660
36	3'168							36	3'168					40		16'941
30	2'447					12	833	12	1'062	6	552			31		12'700
12	1'026					6	447	6	579					14		6'076
28	2947					14	1'223	6	612	8	1'112			31		16'731
40	1834	17	425	5	225	13	819	5	365					12		9'634
26	2'093					13	949	13	1'144					40	52	13'144
24	2208							24	2'208					30	92	10'276
24	1366	4	90	5	262	9	565	6	449					18	55	5'821
48	4'020			17	1'108	26	2'337	4	427	1	148			127	4'480	55'825
70	5'631			2	122	44	3'344	22	1'947	2	218			60	1'140	34'683
10	896					4	320	6	576					19	275	7'067
15	995			5	240	5	320	5	435					4		4'695
32	1824					32	1'824							31		8'244
39	2'175	2	56	22	1'078	14	952	1	89					1	300	12'800
14	1'278					6	474	8	804					16		6'692
43	3188	1	45	13	680	20	1'486	6	543	1	145	2	289	32		14'400
13	1'288					6	482	7	806					18		6'300
12	846			4	205	1	80	7	561					18		4'601
10	757					6	401	4	356							3'254
10	615					5	290	5	325					11		3'000
16	1'282			6	339	6	480			4	463			17	46	7'432
135	9'239	3	55	48	2'571	71	5'205	13	1'408					115	820	57'179
22	2'081							20	1'812			2	268	25		11'468
50	4837			3	225	21	1'833	23	2'425	3	354			85	242	28'000
40	3'571			7	369	6	486	23	2'272	4	444			44		17'200
15	1'389			3	162	6	561	4	398	2	268			28	69	8'520
14	1078			3	165	7	516	4	397					15	21	3'930
70	5'340			8	435	28	1'953	24	1'963	10	989			92	35	24'989
24	1580	4	112			4	268	16	1'200					20		7'118
60	4'423			10	542	40	3'017	10	864					83	190	27'421
15	1095			5	255	5	430	5	410					2	70	5'415
17	1499	3	126	3	198	3	255	3	279	5	641			24	21	10'130
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

Liste des placements au 31 mars 2010

NPA	Lieu		Part Remarque	Valeur d'assurance	Valeur vénale	Revenu locatif	Année de construction	Rénovation
8400	Wintertour	Holzlegistr. 47a/47b		6'383'500	9'261'000	524'443	2006	
4800	Zofingen	Gotthelfstr. 5/7		4'765'000	4'593'000	308'010	1965	1990/91/06 P
3052	Zollikofen	Lätterenweg 22/24		4'046'800	3'046'000	229'740	1975	
6300	Zoug	Chamerstr. 117		9'511'000	11'360'000	654'490	1964	1992 P
8050	Zurich	Schaffhauserstr. 366-372		9'398'300	12'570'000	674'807	1955	2000 T / 07 P
8006	Zurich	Stolzestr. 3		5'247'300	6'678'000	353'709	1910	1987 T
Total des objets en portefeuille sans ventes				**803'588'352**	**837'563'000**	**50'704'319**		
					Investissement	Produit locatif		
5210	Windisch	Pestalozzistr.14-20	50%	4'750'000	4'019'000	0	1979	
4800	Zofingen	Junkermattstr. 4a/4b		5'165'000	6'075'368	318'229	1991	
Total des objets en propriété exclusive achetés durant l'exercice			**2009/2010**	**9'915'000**	**10'094'368**	**318'229**		
					Investissement	Produit locatif		
5400	Baden	Stadtturmstrasse 22/24		0	13'534'754	0	2009/10	
6600	Locarno	Wohnüberbauung „Parco delle Palme"		0	7'472'832	0	2009/12	
6102	Malters	Hellbühlstr. 44+46		0	3'929'497	0	2009/11	
2000	Neuchâtel	Rue des Parcs 121/123		0	4'704'669	0	2009/11	
8690	Romanshorn	Wohnüberbauung „Obstgarten"		0	8'387'308	0	2009/11	
Total des projets de construction				**0**	**38'029'060**	**0**		
					Investissement	Produit locatif		
4057	Bâle	Haltingerstr. 18	vendu en 31.1.2010		0	56'406		
4058	Bâle	Riehenring 187	vendu en 28.2.2010		0	101'106		
2500	Bienne	Bözingenstr. 88/90	vendu en 31.12.2009		0	99'562		
2555	Brügg	Brachmattstr. 2	vendu en 31.3.2010		0	200'027		
1700	Fribourg	Route Grand Pré 11	vendu en 28.2.2010		0	90'451		
3097	Liebefeld	Könizstr. 216	vendu en 31.12.2009		0	69'149		
6600	Locarno	Via Giuseppe Cattori 5	vendu en 28.2.2010		0	368'937		
2560	Nidau	Weyermattstr. 19	vendu en 31.1.2010		0	82'810		
4704	Niederbipp	Sagimattweg 5	vendu en 1.11.2009		0	86'095		
2034	Peseux	Châtelard 12a + Chasselas 15/19	vendu en 1.11.2009		0	159'548		
2542	Pieterlen	Schlangernweg 23/25	vendu en 31.12.2009		0	153'624		
4153	Reinach	Birseckstr. 9/11	vendu en 31.12.2009		0	130'225		
3113	Rubigen	Worbstr. 25	vendu en 31.1.2010		0	100'654		
3075	Rüfenacht	Mittelweg 10/10A	vendu en 31.1.2010		0	98'545		
3066	Stettlen	Bleichestr. 61/63	vendu en 1.11.2009		0	135'140		
2557	Studen	Finkenweg 10/12	vendu en 1.3.2010		0	131'178		
Total des ventes				**0**	**0**	**2'063'456**		
TOTAL GLOBAL				**813'503'352**	**885'686'428**	**53'086'004**		

Légendes: T = rénovation totale
P = rénovation partielle



Appartements ventilés par nombre de pièces														Places de parc	Locaux industriels, dépôts	Volume bâtiment ass.incendie
Total	m²	1	m²	2	m²	3	m²	4	m²	5	m²	6	m²	unités	m²	m³
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‘153	**237‘191**	**160**	**4‘898**	**539**	**28‘736**	**1‘332**	**97‘424**	**962**	**87‘154**	**142**	**16‘700**	**17**	**2‘264**	**3‘521**	**17‘775**	**1‘354‘208**
-	-			-	-	-	-	-	-	-	-			-		-
14	1‘392					6	468	6	564	2	360			31		11‘750
14	**1‘392**	**0**	**0**	**0**	**0**	**6**	**468**	**6**	**564**	**2**	**360**	**0**	**0**	**31**	**0**	**11‘750**
27	2‘137			9	525	17	1‘496	1	116					36	595	14‘200
60	5‘223			18	918	21	1‘911	21	2‘394					87		30‘063
21	2‘425			4	338	7	612	5	585	5	665			28	225	14‘840
45	3‘343			8	488	17	1‘667	12	1‘188					35		17‘400
54	5‘409			15	1‘020	18	1‘764	21	2‘415					92	210	31‘400
207	**18‘537**	**0**	**0**	**54**	**3‘289**	**80**	**7‘450**	**60**	**6‘698**	**5**	**665**	**0**	**0**	**278**	**1‘030**	**107‘903**
0	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
3‘374	**257‘120**	**160**	**4‘898**	**593**	**32‘025**	**1‘418**	**105‘342**	**1‘028**	**94‘416**	**149**	**17‘725**	**17**	**2‘264**	**3‘830**	**18‘805**	**1‘473‘861**

Bilan au 31 mars

		2010	2009
		CHF	CHF
Actif		**910'601'857**	871'019'090
Immeubles		**885'686'428**	851'501'494
Propriété exclusive		847'657'368	846'932'087
Propriété exclusive en construction		38'029'060	4'569'407
Parts de copropriété		0	0
Terrain		0	0
Autres actifs		**24'915'429**	19'517'596
Prêts hypothécaires		0	0
Créances à court terme		23'657'472	17'600'946
Comptes de régularisation		1'014'790	1'127'159
Avoirs en banque		243'167	789'491
Passif		**910'601'857**	871'019'090
Fonds étrangers		**67'004'869**	70'229'700
Impôts latents		14'159'800	13'190'900
Dettes hypothécaires		32'200'000	41'897'660
Provisions		0	0
Engagements à court terme		18'310'081	13'680'473
Comptes de régularisation		2'334'988	1'460'667
Fortune nette		**843'596'988**	800'789'390
Parts			
Parts en circulation	nombre	1'853'711	1'785'246
Parts annulées	nombre	0	0
Valeurs par part			
Valeur en capital d'une part	CHF	436,02	429,52
Produit net de l'exercice par part	CHF	19,07	19,04
Valeur d'inventaire d'une part avant distribution	CHF	455,09	448,56
Distribution par part	CHF	18,70	19,00
Valeur d'inventaire d'une part après distribution	CHF	436,39	429,56

La différence par rapport à la valeur nette d'inventaire (VNI) de 454,93 francs publiée le 31 mars 2010 est incluse dans le cours du 1er juin 2010.

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

	2009/2010		2008/2009	
	CHF	%	CHF	%
Produit net des immeubles en propriété exclusive	**37'143'282**	**70,0**	36'128'313	68,7
Produit net des loyers	**51'393'037**		50'832'036	
Produit théorique des loyers	53'086'004	100,0	52'587'383	100,0
Manque à gagner sur logements vacants	-1'526'538	-2,9	-1'667'399	-3,2
Pertes sur encaissement des loyers et frais accessoires dus	-166'429	-0,3	-87'947	-0,2
Entretien des immeubles	**9'477'963**	**17,9**	9'856'651	18,7
Frais d'entretien	3'282'431		2'983'970	
Frais de rénovation	6'195'532		6'872'681	
Frais d'exploitation	**4'771'792**	**9,0**	4'847'072	9,2
Frais d'approvisionnement et d'enlèvement, taxes, etc	329'810	0,6	751'869	1,4
./. forfaits pour frais accessoires	0	0,0	-109'912	-0,2
Frais de chauffage et d'exploitation non imputables	766'776	1,4	482'587	0,9
Pertes sur débiteurs, ducroire	-10'000	0,0	25'000	0,0
Assurances	486'776	0,9	506'814	0,9
Honoraires de gérance	2'096'693	3,9	2'054'776	3,9
Frais de location et d'annonces	380'990	0,7	442'925	0,8
Impôts et taxes	720'747	1,4	693'014	1,3
Produit net des parts de copropriété	**0**		0	
Produit net des loyers	0		0	
Frais d'exploitation, y c. impôts et taxes	0		0	
Résultat opérationnel	**37'143'282**	**100,0**	36'128'313	100,0
Produit net des immeubles en propriété exclusive	37'143'282	100,0	36'128'313	100,0
Produit net des parts de copropriété	0	0,0	0	0,0
	en % du résultat opérationnel		en % du résultat opérationnel	
Autres produits	**132'809**	**0,4**	100'171	0,3
Intérêts actifs	17'816		55'170	
Intérêts intercalaires activés	95'304		32'053	
Autres produits	19'689		12'949	
Frais de financement	**464'735**		911'065	
Intérêts hypothécaires	215'488		634'070	
Autres intérêts passifs	4'114		38'307	
Paiement de rentes de superficie	245'133		238'689	
Frais de gérance	**1'801'349**	**4,8**	1'647'390	4,6
Bonification au patrimoine administratif	1'404'484		1'321'635	
Bonifications aux partenaires bancaires	0		0	
Frais d'estimation et d'expertise	286'415		216'213	
Autres frais de gérance	110'450		109'543	
Produit / charges découlant de mutations de parts	**338'217**		313'771	
Rachat des produits courus lors de l'émission de parts	420'739		401'430	
Versement des produits courus lors du rachat de parts	-82'522		-87'659	
Bénéfice net de l'exercice	**35'348'224**		33'983'799	
Gains et pertes en capital réalisés	**2'051'830**		0	
Gains en capital réalisés	2'183'881		0	
Pertes en capital réalisées	-132'051		0	
Résultat	**37'400'054**		33'983'799	
Gains et pertes en capital non réalisés	**9'846'874**		8'896'059	
Gains en capital non réalisés	12'841'724		11'570'465	
Pertes en capital non réalisées	-2'025'950		-265'445	
Variation des impôts latents	-968'900		-2'408'961	
Résultat total de l'exercice	**47'246'928**		42'879'858	

Evolution du nombre de parts

	Nombre de parts	Fortune nette	Fortune nette par part
Parts en circulation le 31.3.2009	1'785'246	800'789'390	448,56
Souscriptions (notamment réinvestissement)	78'513		
Rachats	-10'048		
Parts en circulation le 31.3.2010	1'853'711	843'596'988	455,09

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

Variation de la fortune nette

	31.03.2010	31.03.2009
Fortune nette au début de l'exercice le 1er avril	**800'789'390**	761'500'640
Distribution de l'exercice précédent	**-33'919'674**	-31'885'428
Fortune nette le 1er avril, y c. report du bénéfice	**766'869'716**	729'615'212
Souscriptions, y c. apports en nature	**33'815'057**	31'007'045
Rachats	**-4'334'713**	-2'712'725
	796'350'060	757'909'532
Résultat total de l'exercice	**47'246'928**	42'879'858
Fortune nette le 31 mars	**843'596'988**	800'789'390

Retenue sur la distribution pour frais d'entretien

	2009/2010	2008/2009
Report	**10'083**	7'370
Frais d'entretien estimés à 1,2% de la valeur d'assurance	10'150'924	9'859'364
Dépenses effectives durant la période	9'477'963	9'856'651
Variation de la retenue	**672'961**	2'713
Montant de la retenue cumulée	**683'044**	10'083
Retenue par part en CHF	**0,37**	0,01

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

	31.03.2010	31.03.2009
Report du bénéfice de l'exercice précédent	**78'672**	14'547
Bénéfice net de l'exercice	**35'348'224**	33'983'799
Bénéfice y c. report de l'exercice précédent	**35'426'896**	33'998'346
Retenue pour frais d'entretien	**-683'044**	-10'083
Montant à disposition pour la distribution	**34'743'852**	33'988'263
Montant prévu pour la distribution	**-34'664'396**	-33'919'674
Report sans retenue pour frais d'entretien	**79'456**	68'589
Report de la retenue pour frais d'entretien	**683'044**	10'083
Report à nouveau	**762'500**	78'672

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

Proposition à l'assemblée des membres

Report de l'exercice précédent	78'672
Bénéfice net de l'exercice	35'348'224
Bénéfice y c. report de l'exercice précédent	35'426'896
Retenue cumulée pour frais d'entretien	-683'044
Montant à disposition pour la distribution	34'743'852
Montant prévu pour la distribution/le réinvestissement 1'853'711 parts à CHF 18,70	-34'664'396
Report à nouveau sans retenue pour frais d'entretien	79'456
Retenue cumulée pour frais d'entretien	683'044
Report total à nouveau	762'500

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

Fonds séparé G

immeubles commerciaux
N° de valeur 1'049'349

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 77,17%; 46'594 parts ont été émises à cette occasion. Le nombre de parts en circulation s'est accru de 46'594 unités ou 3,41% pour atteindre 1'414'735 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 12,19% par rapport à l'année dernière. Les pertes sur les surfaces vacantes sont passées de 1,75% à 3,78%. Le fonds séparé G est donc toujours 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, alors que les frais d'entretien des immeubles se sont accrus. Le produit net des immeubles en propriété exclusive a néanmoins encore légèrement progressé par rapport à l'exercice précédent.

Le parc des immeubles en copropriété a été étoffé grâce à diverses acquisitions. Le rendement net des placements a quelque peu fléchi du fait de la progression des frais d'exploitation.

En conséquence, le produit net des loyers est légèrement plus élevé.
Le résultat opérationnel est resté stable d'une année à l'autre.
Du fait de ces variations, le produit net par part s'est contracté et passe de 17,66 francs à 17,11 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.
La distribution du fonds séparé G (immeubles commerciaux) se monte à 16,90 francs.

Rendement d'une part

	2009/2010	2008/2009
Valeur en capital d'une part le 1er avril après distribution	**370,56**	365,00
Produit net par part dégagé durant l'exercice	**17,11**	17,66
Rendement net d'une part en %	**4,62**	4,84
Variation de la valeur d'une part	**4,34**	4,45
Variation de la valeur d'une part, en %	**1,17**	1,22
Produit net et variation de la valeur d'une part durant l'exercice	**21,45**	22,11
Rendement total d'une part, en %	**5,79**	6,06

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

	2009/2010		2008/2009	
Région	Montant des loyers CHF	Taux de vacance %	Montant des loyers CHF	Taux de vacance %
Genéve	6'084'561	1,74	5'999'786	2,48
Suisse romande	453'539	1,54	457'793	0,58
Berne/Mittelland	2'661'732	2,34	2'643'051	1,67
Nord-ouest suisse	4'169'857	4,86	4'191'579	3,97
Zurich	3'998'582	5,97	2'975'179	0,42
Suisse orientale	2'978'621	0,00	2'924'461	0,00
Suisse centrale	4'609'201	7,91	2'952'368	0,16
Suisse méridionale	1'015'924	0,20	1'005'992	2,51
Total	25'972'017	3,78	23'150'209	1,75

Évolution des placements

Situation du marché

Du fait du ralentissement marqué de la conjoncture, le taux de vacance global se situe toujours aux alentours 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 et les conditions de refinancement se sont encore durcies. Le rendement des objets en portefeuille demeure faible, mais varie fortement selon la situation et la qualité des objets.

Projets, acquisitions et désinvestissements

Nous avons renforcé notre engagement dans la région de Zoug en acquérant un immeuble situé à la Hinterbergstrasse 26-30 à Steinhausen. A Bâle, l'immeuble de la Falknerstrasse 2/4 a été entièrement rénové et deux nouveaux appartements ont été créés. Des travaux de remise en état de moindre importance ont été effectués pour d'autres objets ou ont été préparés et seront réalisés ces prochaines années. Le terrain de Montbrillant à Genève a été vendu.

Nous avons vendu notre participation de 15% dans la copropriété La Terrasse à Sierre et au contraire augmenté notre participation dans d'autres objets (centre commercial Neumarkt à Brugg et Schärenmoosstr. à Zurich).

Le portefeuille se compose de 71,46% d'objets en propriété exclusive, de 28,54% de parts de copropriété et de 0,00% de terrain.

Vue d'ensemble des principales mutations

Achats				
Localité	Immeuble	Part	Investissement	Remarques
Nouvelles acquisitions				
Steinhausen ZG	Hinterbergstr. 26/28/30	100,0%	28'033'838	Le 01.04.2009
Brugg AG	MEG Neumarkt 1+2	2,0%	2'102'161	Le 01.07.09/1.1.2010
Zurich ZH	MEG Schärenmoosstr. 80	18,0%	7'123'710	Le 01.7.09/1.9.2010
Principaux projets de rénovation				
Bâle BS	Falknerstrasse 2/4	100,0%	2'185'000	Rénovation
Genève GE	Pélisserie/Frank Martin	100,0%	769'000	Rénovation
Lausanne VD	Métropole 2000	8,4%	520'800	Rénovation
Div. projets			299'482	Rénovation
Total			**41'033'991**	
Ventes			Désinvestissement	
Sierre VD	Copropriété La Terrasse	15,0%	3'472'000	Le 01.04.2009
Genève GE	Place Montbrillant 7	100,0%	895'500	Le 30.09.2009
Total			**4'367'500**	

Engagements ouverts ne figurant pas au bilan

Le 31 mars 2010, 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	Remarques
Bern BE	Kornhausplatz 7	100%	600'000	Contrats de mandat.
Dübendorf ZH	Neugutstrasse 66	100%	100'000	Contrats de mandat.
Zoug ZG	Baarerstrasse 43	100%	80'000	Contrats de travail
Total			**780'000**	

Estimation/variation des valeurs vénales

La valeur du parc immobilier est passée de 546'702'895 francs à 591'851'000 francs. L'ensemble des acquisitions, aliénations, variations de valeur et investissements dans des objets existants sont pris en compte dans cet accroissement de 45'148'105 francs.

Dans le segment des objets en propriété exclusive, la valeur du parc immobilier corrigée des investissements a augmenté de 0,30%. Grâce à l'amélioration des conditions du marché, tous les objets en portefeuille ont continué de s'apprécier. Le taux d'escompte de certains immeubles a légèrement diminué du fait de la demande soutenue de placements immobiliers. Le 31 mars 2010, la valeur des immeubles en propriété exclusive se montait à 422'914'000 francs.

La valeur du portefeuille des objets en copropriété s'est accrue de 3,84%. Les mutations ci-dessus (achats et ventes) ainsi que les variations de la valeur intrinsèque se traduisent par un accroissement de 13'125'500 francs de la valeur totale des placements immobiliers en copropriété, qui s'élève actuellement à 168'937'000 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 4,58% (2009 4,59%) dans le segment des immeubles en propriété exclusive et à 4,69% (2009 4,74%). En raison des variations de la valeur intrinsèque des immeubles en portefeuille et des mutations déjà évoquées, la valeur a encore augmenté, passant de 370,56 à 375,11 francs.

Évolution du parc immobilier

Immeubles/parts de copropriété/projets de construction		
	Valeur vénale CHF	%
Valeur au 1er avril 2009 selon estimation de Wüest & Partner SA	546'702'895	
Acquisitions/constructions/investissements 2009/2010	41'033'991	
	587'736'886	
Ventes	-4'367'500	
Valeur au 31 mars 2009 base exercice précédent, y c. acquisitions/ventes	583'369'386	100,00
Valeur au 31 mars 2010 selon estimation de Wüest & Partner SA	591'851'000	
	8'481'614	
Dissolution de la provision pour frais d'entretien	0	
Variation	8'481'614	
Variation des impôts latents	-1'774'000	
Gains en capital non réalisés de l'exercice	6'707'614	1,15

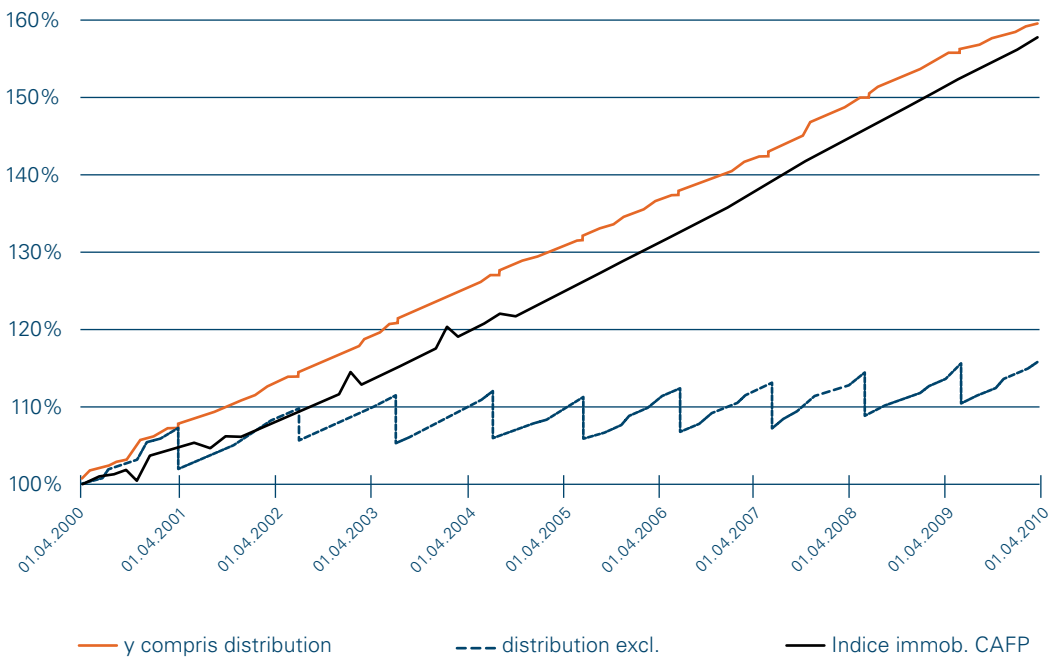
Dettes hypothécaires

		31.03.2010		31.03.2009	
		CHF	%	CHF	%
Echéance	mensuellement	29'875'000	100,00	15'000'000	100,0
Total		**29'875'000**	**100,00**	15'000'000	100,0
en % de la valeur vénale		**5,05**		2,74	
Taux d'intérêt moyen pondéré		**0,40**		0,54	

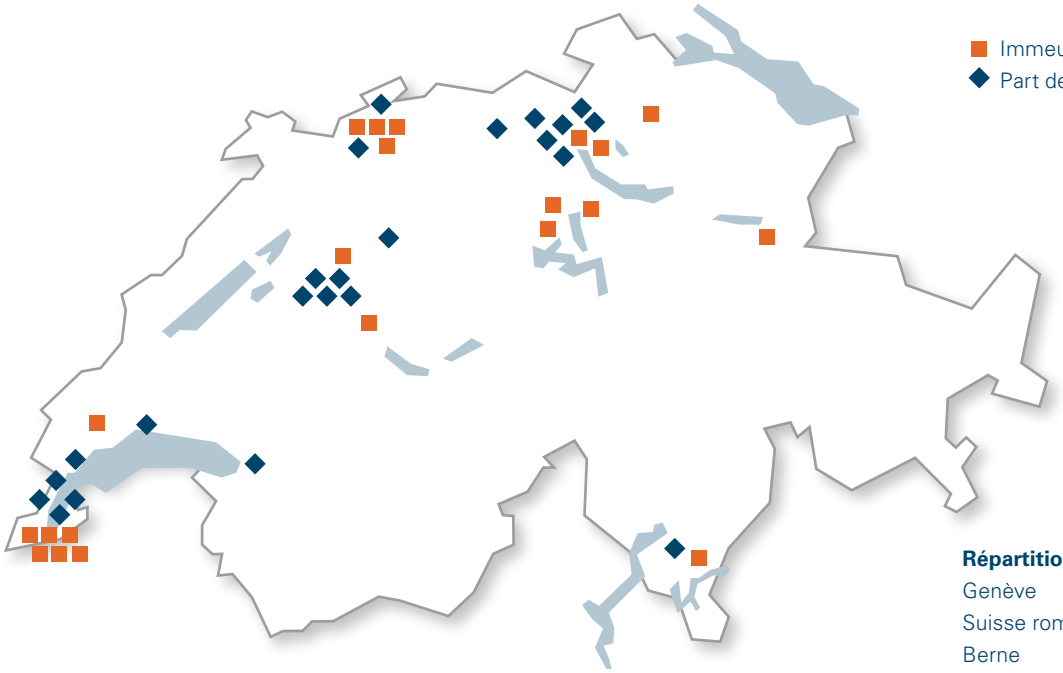
Directives de placement

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

Evolution du cours entre le 1er avril 2000 et le 31 mars 2010



Répartition des investissements



■ Immeubles commerciaux
◆ Part de copropiéte

Répartitions des placements

Genève	23,32%
Suisse romande	5,93%
Berne	12,55%
Nord-ouest suisse	13,98%
Zurich	20,72%
Suisse orientale	7,56%
Suisse centrale	12,04%
Suisse méridionale	3,90%

Liste des placements au 31 mars 2010

NPA	Lieu		Part Remarque	Valeur ass. incendie	Valeur vénale	Revenu locatif
4001	Bâle	Falknerstr. 2/4		8'635'000	22'900'000	1'105'478
4058	Bâle	Greifengasse 7		4'001'000	6'106'000	326'854
4052	Bâle	Peter Merian-Str. 86		30'237'000	30'350'000	2'194'935
4051	Bâle	Steinenvorstadt 53		6'119'000	9'239'000	542'590
3011	Bern	Kornhausplatz 7		25'800'000	31'650'000	1'856'598
1224	Chêne-Bougeries	Ch. de la Montagne 136		16'195'790	16'910'000	1'301'782
8600	Dübendorf	Neugutstrasse 66		13'905'800	15'440'000	1'011'562
1205	Genève	Bd des Philosophes 3		3'552'410	5'681'000	345'864
1204	Genève	Cours de Rive 6		10'217'900	22'520'000	1'222'632
1204	Genève	Pélisserie 16/18 / Frank-Martin 8/10		19'868'015	19'430'000	1'305'680
1204	Genève	Rue de la Tour-de-l'Ile 4		10'196'310	22'500'000	1'172'118
1204	Genève	Rue Robert-Céard 8		5'135'935	14'440'000	707'955
6900	Lugano	Via Serafina Balestra 31/33		17'303'670	15'130'000	1'015'924
8887	Mels	EZ Rietbrüel		28'832'000	44'750'000	2'978'621
1110	Morges	Ch. de la Brume 2		9'977'420	5'058'000	453'539
3110	Münsingen	Südstr. 4/4a		20'314'300	10'190'000	805'134
6343	Rotkreuz	Grundstr. 12/14		30'357'000	27'060'000	1'749'857
8400	Winterthour	Marktgasse 31/33/37+Kirchplatz 6/8		16'231'600	17'460'000	879'863
6300	Zoug	Baarerstr. 43		18'129'000	15'700'000	1'248'904
8001	Zurich	Bärengasse 25		15'904'900	41'930'000	2'107'157
Total des objets en propriété exclusive				**310'914'050**	**394'444'000**	**24'333'047**
						Produit net
8184	Bachenbülach	Parkallee	7.0%	2'893'667	1'766'000	43'887
5400	Baden	Am Bahnhof	12.0%	6'443'010	8'906'000	387'211
5400	Baden	Badstr. 17	12.0%	1'515'480	2'198'000	67'528
4058	Bâle	Clara Shopping	7.5%	2'273'100	3'910'000	179'996
3000	Berne	Bolligenstr. 52/54	7.0%	1'358'000	1'074'000	43'079
3011	Berne	Neuengasse 24	16.0%	2'346'048	4'328'000	188'219
3011	Berne	Neuengass-Passage 2/3	42.5%	11'186'468	13'570'000	568'866
3015	Berne	QZ Wittigkofen	19.0%	2'994'010	2'424'000	68'870
3011	Berne	Zeughaus-Passage	7.6%	3'424'327	5'000'000	183'496
3011	Berne	Zeughaus-Passage (BRP)	13.5%	0	4'370'000	184'836
5200	Brugg	Neumarkt 1+2	3.0%	3'597'030	3'353'000	116'624
3400	Berthoud	Neumarkt	4.0%	1'203'848	1'660'000	90'168
1206	Genève	Place Cornavin 14-20	12.0%	8'553'480	9'843'000	427'966
1216	Genève-Cointrin	ICC	2.4%	8'738'150	8'762'000	468'281
1216	Genève-Cointrin	WTC I	3.0%	2'472'501	1'944'000	106'906
1216	Genève-Cointrin	WTC II	5.0%	7'056'935	6'219'000	327'462
1000	Lausanne	Métropole 2000	8.4%	11'317'181	21'440'000	64'558
6834	Morbio Inferiore	Serfontana	10.0%	10'118'850	7'965'000	438'589
1110	Morges	La Gottaz	verkauft 08	0	0	9'158
1260	Nyon	La Combe	6.0%	7'445'593	9'773'000	320'570
4104	Oberwil	Mühlematt	15.0%	6'205'800	4'671'000	203'687
1847	Rennaz	Riviera	22.0%	5'447'666	8'610'000	454'530

Année de construction	Rénovation	Appartements nombre	m²	Bureaux m²	Commerces m²	Locaux industriels m²	Dépôts m²	Places de parc unités	Volume bâtiment ass. incendie m³
1906	2009/10 T	2	202	1‘188	311		220		8‘630
1921	2007/08 T	1	104	608	136		104		4‘350
1999				6‘410		220	1‘345	56	33‘082
1957	2005 T	2	194	1‘246	162		194		7‘890
1966	2005/06/07 P	7	331	1‘647	581	1‘030	860		21‘250
1967	2003 T / 07 P			1‘343	3‘297	121	247	22	28‘966
1991				3‘578	239		289	104	24‘776
1900	1999/2007/08 P	3	336	337	112		6		3‘900
1900	1997 T/2006/07 P	4	276	1‘122	256		306	4	10‘150
1900	1988 T	4	984	1‘533	203		115		15‘600
1900	1992 P	1	42	1‘449	248		369		9‘000
1977	1993 P	3	205	430	332		0		4‘350
1991				3‘540	126		208	53	24‘600
2002				554	10‘696	393	845	285	106‘000
1989				1‘377	498	86	664	95	20‘108
1983/91	2006/07 P	4	409	728		4‘533	2‘060	68	55‘600
1990	2005 P	1	152	8‘645	384		172	197	48‘910
1907	1980/05 P				5‘167				18‘730
1965	1993 P	16	1‘102	2‘427	326		147	29	18‘852
1948	1995/05 P			2‘793	92		668	23	16‘450
		48	**4‘337**	**40‘955**	**23‘166**	**6‘383**	**8‘819**	**936**	**481‘194**
1989	2005/08 P				8‘586	90	1‘216	500	104‘166
1983		22	1‘993	4‘006	8‘628		622	58	100‘700
1962	1999 P			1‘244	1‘440		240		16‘200
1987		6	502	1‘959	3‘288	222	756		40‘500
1987	1999 P			3‘616			455	103	23‘300
1900	1980 T / 03 P			397	1‘145		354		15‘600
1960	2005 P	5	413	1‘862	1‘846	15	1‘138		28‘000
1980	2004 T			2‘334	1‘327		960	54	30‘300
1977/82	1999 T	2	125	2‘818	5‘090		1‘812		53‘112
-									
1976/81	2004/05 P	3	260	6‘124	11‘818	3‘919	3‘647	437	203‘924
1984/86	2005 P	8	667	154	5‘216		378	223	77‘590
1860	1984/87 P	48	5‘420	2‘446	2‘468		945	98	65‘650
1987/89				37‘090	1‘326		7‘039	1‘519	435‘565
1979	2005 P			10‘348	77		1‘738	134	90‘000
1987				16‘231			2‘506	1‘148	181‘000
1988/91	2007/09 T	83	7‘197	3‘633	18‘633	216	3‘273	290	232‘721
1974/05	1984/05 P			1‘149	25‘893	681	4‘095		220‘671
1981		55	5‘989	9‘719	32‘751	849	1‘034	569	256‘500
1990	1993 P			4‘438	1‘994	2‘296	1‘050	99	64‘000
1985	2003 P				11‘112		12		68‘297

Liste des placements au 31 mars 2010

NPA	Lieu		Part Remarque	Valeur ass. incendie	Valeur vénale	Revenu locatif
3960	Sierre	La Terrasse	vendu en 09	0	0	-15‘223
8001	Zurich	Bahnhofstr. 71	11.0%	3‘799‘048	15‘340‘000	541‘047
8052	Zurich	Schärenmoosstr. 80	5.0%	3‘074‘315	2‘215‘000	71‘370
8004	Zurich	Sihlbrücke am Stauffacher	12.5%	11‘224‘038	9‘386‘000	379‘094
Total des objets en copropriété				**124‘688‘545**	**158‘727‘000**	**5‘920‘775**

					Valeur vénale	Produit locatif
6312	Steinhausen	Hinterbergstrasse 26/28/30	100.0%	24‘969‘000	28‘470‘000	1‘610‘440
Total des objets en propriété exclusive achetés durant l‘exercice 2009/2010				**24‘969‘000**	**28‘470‘000**	**1‘610‘440**

					Valeur vénale	Produit locatif
5200	Brugg	Neumarkt 1+2	2.0%	2‘398‘020	2‘235‘000	38‘960
8052	Zurich	Schärenmoosstr. 80	18.0%	11‘067‘534	7‘975‘000	137‘692
Total des objets en copropriété achetés durant l‘exercice2009/2010				**13‘465‘554**	**10‘210‘000**	**176‘652**

1201	Genève	Montbrillant	vendu en 09	0	0	28‘530
Total des terrains					**0**	**28‘530**
TOTAL GLOBAL				**474‘037‘149**	**591‘851‘000**	**32‘069‘444**

Légendes:
T = rénovation totale
P = rénovation partielle
BRP = parcelle en droit de superficie
* = produit des objets en portefeuille

Année de construction	Rénovation	Appartements nombre	m²	Bureaux m²	Commerces m²	Locaux industriels m²	Dépôts m²	Places de parc unités	Volume bâtiment ass. incendie m³
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
		279	**26‘687**	**126‘849**	**146‘608**	**8‘498**	**38‘982**	**5‘599**	**2‘501‘896**
1988				11‘301			2‘796	171	57‘522
		0	**0**	**11‘301**	**0**	**0**	**2‘796**	**171**	**57‘522**
		0	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
								24	
								24	
0	**0**	**327**	**31‘024**	**179‘105**	**169‘774**	**14‘881**	**50‘597**	**6‘730**	**3‘040‘612**

Bilan au 31 mars

		2010	2009
		CHF	CHF
Actif		**601'066'032**	559'216'753
Immeubles		**591'851'000**	546'702'895
Propriété exclusive		422'914'000	389'995'895
Propriété exclusive en construction		0	0
Parts de copropriété		168'937'000	155'811'500
Terrain		0	895'500
Autres actifs		**9'215'032**	12'513'858
Prêts hypothécaires		0	0
Créances à court terme		8'675'876	7'749'293
Comptes de régularisation		251'353	302'580
Avoirs en banque		287'803	4'461'985
Passif		**601'066'032**	559'216'753
Fonds étrangers		**46'472'406**	29'595'587
Impôts latents		10'491'800	8'915'200
Dettes hypothécaires		29'875'000	15'000'000
Engagements à court terme		5'343'433	4'729'045
Comptes de régularisation		762'173	951'342
Fortune nette		**554'593'626**	529'621'166
Parts			
Parts en circulation	nombre	1'414'735	1'368'141
Parts annulées	nombre	0	0
Valeur d'une part			
Valeur en capital d'une part	CHF	374,90	369,45
Produit net de l'exercice par part	CHF	17,11	17,66
Valeur d'inventaire d'une part avant distribution	CHF	392,01	387,11
Distribution par part	CHF	16,90	16,55
Valeur d'inventaire d'une part après distribution	CHF	375,11	370,56

La différence par rapport à la valeur d'inventaire (VNI) de 391,94 francs par part publiée le 31 mars 2010 est comprise dans le cours du 1er juin 2010.

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

	2009/2010		2008/2009	
	CHF	%	CHF	%
Produit net des immeubles en propriété exclusive	**19'240'214**	**74,1**	18'900'312	81,6
Produit net des loyers	**24'915'105**		22'715'698	
Produit théorique des loyers	25'972'017	100,0	23'150'209	100,0
Manque à gagner sur les surfaces vacantes	-982'815	-3,8	-404'106	-1,7
Pertes sur encaissement des loyers et frais accessoires dus	-74'097	-0,3	-30'405	-0,1
Entretien des immeubles	**3'735'495**	**14,4**	1'917'709	8,3
Frais d'entretien	1'250'421		1'022'339	
Frais de rénovation	2'485'074		895'370	
Frais d'exploitation	**1'939'396**	**7,5**	1'897'677	8,2
Frais d'approvisionnement et d'enlèvement, taxes, etc.	487'960	1,9	481'670	2,1
./. forfait pour frais accessoires	-1'544	0,0	-14'128	-0,1
Frais de chauffage et d'exploitation non imputables	84'410	0,3	75'190	0,3
Pertes sur débiteurs, ducroire	-22,117	-0,1	27'021	0,1
Assurances	196,494	0,8	210'227	0,9
Honoraires de gérance	804'740	3,1	720'904	3,1
Frais de location et d'insertion	57'999	0,2	54'480	0,2
Impôts et taxes	331'454	1,3	342'313	1,5
Produit net des parts de copropriété	**6'097'427**	**59,9**	6'193'649	61,8
Produit net des loyers	10'180'613	100,0	10'025'997	100,0
Frais d'exploitation y c. impôts et taxes	4'083'186	40,1	3'832'348	38,2
Résultat opérationnel	**25'337'641**	**100,0**	25'093'961	100,0
Produit net des immeubles en propriété exclusive	19'240'214	75,9	18'900'312	75,3
Produit net des immeubles en copropriété	6'097'427	24,1	6'193'649	24,7
	en % du résultat opérationnel		en % du résultat opérationnel	
Autres produits	**40'262**	**0,2**	180'424	0,7
Intérêts actifs	25'808		63'251	
Intérêts intercalaires activés	0		0	
Frais d'émission et de rachat / autres produits	14'454		117'173	
Frais de financement	**230'720**		308'930	
Intérêts hypothécaires	165'996		222'069	
Autres intérêts passifs	3'155		25'291	
Paiement de rentes de superficie	61'569		61'570	
Frais de gérance	**1'146'810**	**4,5**	1'037'783	4,1
Bonification au patrimoine administratif	931'598		842'231	
Bonification aux partenaires bancaires	188'242		164'306	
Autres frais d'exploitation	26'970		31'246	
Produits / charges découlant de mutations de parts	**202'218**		231'593	
Rachat des produits courus lors de l'émission de parts	262'926		1'029'363	
Versement des produits courus lors du rachat de parts	-60'708		-797'770	
Bénéfice net de l'exercice	**24'202'591**		24'159'265	
Gains et pertes en capital réalisés	**-566'941**		-518'628	
Gains en capital réalisés	67'377		186'412	
Pertes en capital réalisées	-634'318		-705'040	
Résultat	**23'635'650**		23'640'637	
Gains et pertes en capital non réalisés	**6'707'614**		6'505'635	
Gains en capital non réalisés	14'437'009		8'948'887	
Pertes en capital non réalisées	-5'955'395		-1'308'752	
Variation des impôts latents	-1'774'000		-1'134'500	
Résultat total de l'exercice	**30'343'264**		30'146'272	

Évolution du nombre de parts

	Nombre de parts	Fortune nette	Fortune nette par part
Nombre de parts en circulation le 31 mars 2009	1'368'141	529'621'166	387,11
Souscriptions (notamment réinvestissement)	54'960		
Rachats	-8'366		
Nombre de parts en circulation le 31 mars 2010	1'414'735	554'593'626	392,01

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

Variation de la fortune nette

	31.03.2010	31.03.2009
Fortune nette au début de l'exercice le 1er avril	**529'621'166**	501'908'454
Distribution de l'exercice précédent	**-22'642'734**	-22'775'449
Fortune nette le 1er avril, y c. report du bénéfice	**506'978'432**	479'133'005
Souscriptions	**20'380'298**	43'069'744
Rachats	**-3'108'368**	-22'727'855
	524'250'362	499'474'894
Bénéfice total de l'exercice	**30'343'264**	30'146'272
Fortune nette le 31 mars	**554'593'626**	529'621'166

Retenue pour frais d'entretien

	2009/2010	2008/2009
Report	**2'529'515**	1'006'067
Frais d'entretien estimés à 1,2% de la valeur d'assurance		
des objets en propriété exclusive	4'044'808	3'441'157
Dépenses effectives durant la période	3'735'495	1'917'709
Variation de la retenue	**309'313**	1'523'448
Retenue cumulée pour frais d'entretien	**2'838'828**	2'529'515
Montant de la retenue par part CHF	**2,01**	1,85

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

	31.03.2010	31.03.2009
Report de l'exercice précédent	**2'559'093**	1'042'562
Bénéfice net de l'exercice	**24'202'591**	24'159'265
Bénéfice y c. report de l'exercice précédent	**26'761'684**	25'201'827
Retenue sur la distribution pour frais d'entretien	**-2'838'828**	-2'529'515
Montant à disposition pour la distribution	**23'922'856**	22'672'312
Montant prévu pour la distribution	**-23'909'022**	-22'642'734
Report sans retenue pour frais d'entretien	**13'834**	29'578
Report de la retenue pour frais d'entretien	**2'838'828**	2'529'515
Report à nouveau	**2'852'662**	2'559'093

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

Proposition à l'assemblée des membres	
Report de l'exercice précédent	2'559'093
Bénéfice net de l'exercice	24'202'591
Bénéfice y c. report de l'exercice précédent	26'761'684
Retenue cumulée pour frais d'entretien	-2'838'828
Montant à disposition pour la distribution	23'922'856
Montant prévu pour la distribution/le réinvestissement 1'414'735 parts à CHF 16,90	-23'909'022
Report à nouveau sans retenue pour frais d'entretien	13'834
Retenue cumulée pour frais d'entretien	2'838'828
Report total à nouveau	2'852'662

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

Administration de la fondation

Bilan au 31 mars

	2010	2009
	CHF	CHF
Actif	**3'536'176**	3'403'435
Mobilier et équipements	3	3
Cautions	29'865	29'766
Créances à court terme	3'349'511	3'287'645
Comptes de régularisation	57'287	71'804
Avoirs en banque, caisse	99'510	14'217
Passif	**3'536'176**	3'403'435
Fonds étrangers	**109'265**	347'024
Engagements à court terme	83'694	124'834
Comptes de régularisation	25'571	222'190
Fortune nette	**3'426'911**	3'056'411
Capital de dotation	105'000	105'000
Fonds de réserve	2'680'000	2'680'000
Report du bénéfice	271'412	390'125
Bénéfice	370'499	-118'714

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

	2009/2010	2008/2009
	CHF	CHF
Produits	**2'363'554**	2'209'086
Contributions des fonds séparés	2'341'686	2'204'764
Autres produits d'exploitation	17'474	4'322
Produit extraordinaire	4'394	0
Charges	**2'363'554**	2'209'086
Frais de personnel	1'384'616	1'414'735
Organes, assemblée des membres	234'938	232'956
Prestations de tiers	49'241	2'582
Frais de révision / surveillance par l'OFAS	29'014	35'513
Frais d'exploitation	32'823	66'114
Infrastructure (loyer, informatique, etc.)	187'278	488'414
Frais administratifs	75'145	87'486
Résultat	370'499	-118'714

Proposition à l'assemblée des membres

Proposition relative à l'emploi du bénéfice

Le conseil de fondation propose à l'assemblée des membres de reporter à nouveau le solde de 641'911 francs composé du bénéfice de l'exercice 2009/2010 et du report à nouveau de l'exercice précédent.

Proposition à l'assemblée des membres	
Report de l'exercice précédent	271'412
Bénéfice de l'exercice 2009/2010	370'499
Report à nouveau	641'911

Annexe aux comptes annuels

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 2009/2010.

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

Organisation

Les organes de la fondation sont précisés dans les statuts de janvier 2007. 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.

Organe

Conseil de fondation	Période administrative de 2009 à 2011
Président	Kurt Egli*, Wädenswil
Vice-président	Urs Niklaus*, Caisse de pensions de l'ASCOOP, Berne
Membres	Sara Gabriel*, Caisse de pensions de l'ASCOOP, Berne Thomas Bühlmann*, Fondation de prévoyance du personnel d'IBM Suisse SA, Zurich Karel Ehmann*, Banque cantonale de Thurgovie, Weinfelden Kurt Egli*, Wädenswil Fritz Fischer*, propriétaire de FFT Fritz Fischer Treuhand AG, Fislisbach 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 Martin Tschirky*, Pictet & Cie, Genève
Délégations	
Placements	Markus Meyer Fritz Fischer Andres Haueter Kurt Egli Urs Niklaus
Marketing	Jean E. Hiltbrunner Kurt Egli Karel Ehmann
Finances	Thomas Bühlmann Sara Gabriel Kurt Egli Martin Tschirky
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 Filomena Giardino, assistante de direction Natasha Steyn, gestionnaire de fortune assistante
Expert chargé d'estimer les immeubles	Wüest & Partner SA, Zurich
Organe de contrôle	BDO AG, 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 signant collectivement à deux.

Introduction

ASSETIMMO Fondation de placements immobiliers établit pour chacun des deux fonds séparés et pour l'administration des comptes annuels distincts 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 estimée par Wüest & Partner SA, l'expert permanent indépendant mandaté par le conseil de fondation. Wüest & Partner SA détermine 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 établie 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 retraits de capitaux ainsi que les pertes potentielles en relation avec des affaires pendantes, pour autant que leur montant puisse être estimé de manière fiable.

Retenue pour frais d'entretien des immeubles (retenues comprises dans le report de bénéfice)

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.
Différents facteurs font 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 divergences 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.

Commissions de vente et de conseil, rétrocessions

Rétrocessions versées à la fondation de placement pour la vente de parts et le suivi des investisseurs
Durant l'exercice sous revue, ASSETIMMO n'a pas touché de rétrocessions ou d'autres indemnités versées par des banques ou d'autres partenaires de vente ou prestataires de services.

Rétrocessions versées aux investisseurs par la fondation de placement
Durant l'exercice sous revue, ASSETIMMO n'a pas versé de rétrocessions aux investisseurs.

Commissions de vente et de conseil versées par la fondation de placements
Durant l'exercice sous revue, ASSETIMMO n'a pas versé de commissions à des banques ou à d'autres prestataires de services.

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 2010, 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 2010 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

Fonds séparé W (immeubles d'habitation)
Pas de responsabilité solidaire.

Fonds séparé G (immeubles commerciaux)
Pas de responsabilité solidaire.

Restrictions de propriété/actifs mis en gage

Fonds séparé W (immeubles d'habitation)
Dans le fonds séparé W (immeubles d'habitation) des actifs sont mis en gage pour un montant total de 101 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 32,2 millions.

Fonds séparé G (immeubles commerciaux)
Dans le fonds séparé G (immeubles commerciaux), des actifs sont mis en gage pour un montant total de 133,8 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 29,9 millions.

Divers

Le conseil de fondation d'ASSETIMMO Fondation de placements immobiliers a délibéré sur les comptes annuels 2009/2010 le 26 mai 2010. 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 2010) et le 26 mai 2010.

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 7,94% (état mars 2010). La part du fonds séparé W (immeubles d'habitation) se monte à 4,79% et celle du fonds séparé G (immeubles commerciaux) à 3,15%.

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

ASSETIMMO W (immeubles d'habitation)	4,79%
ASSETIMMO G (immeubles commerciaux)	3,15%
Avadis	10,68%
Fondation de placement Imoka	1,75%
CSA Immeubles	20,30%
CSA RES Dynamic	1,80%
HIG	2,84%
Pensimo Casareal	3,63%
Pensimo Proreal	0,81%
Swisscanto	23,34%
Turidomus Casareal	10,56%
Turidomus Proreal	2,89%
UBS Immeubles	5,82%
Zurich Immobiliers Habitat	3,62%
Zurich Immobiliers Traditionnel	2,28%
Zurich Immobiliers Commerciaux CH	1,74%

Chiffres clés relatifs aux fortunes collectives immobilières

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 (TER_{ISA})
- Rendement des fonds propres (ROE)
- Rendement de la distribution
- 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)	
	2009/2010	2008/2009	2009/2010	2008/2009
Taux de pertes sur loyers	3,19%	3,34%	4,07%	1,88%
Taux de financement étranger	3,64%	4,92%	5,05%	2,74%
Marge bénéficiaire d'exploitation (marge EBIT)*	68,55%	67,56%	72,53%	79,16%
Ratio des charges totales (TER_{ISA})*	0,44%	0,44%	0,34%	0,32%
Rendement des fonds propres (ROE)	5,87%	5,60%	5,72%	5,98%
Rendement de la distribution	4,17%	4,28%	4,36%	4,34%
Taux de distribution (payout ratio)	98,07%	99,81%	98,79%	93,72%
Rendement du placement	5,80%	5,73%	5,83%	5,77%

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.

Rapports de l'expert chargé d'estimer les immeubles et de l'organe de contrôle

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 1.6.2009 et la dernière le 1.3.2010. La valeur des immeubles nouvellement acquis a été comptabilisée par ASSETIMMO le 31.3.2010 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 suppose 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 le printemps 2006 et le printemps 2010.

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 1er trimestre 2009 et le 1er trimestre 2010.

Résultats

Fonds séparé W (immeubles d'habitation)
La valeur vénale du fonds séparé W composé de 103 immeubles a été estimée à 885'686'428 francs par Wüest & Partner aux dates critères. Les deux acquisitions (dont un achat de parts de copropriété) effectuées durant l'exercice 2009/2010 et les cinq projets de construction démarrés durant cette période sont pris en compte au prix coûtant et représentent une valeur de 48'123'428 francs; 16 immeubles ont été vendus. Les 97 objets en portefeuille représentent une valeur vénale de 837'563'000 francs.
Les immeubles ont été estimés sur la base de facteurs d'escompte réels compris entre 4.30% et 5.20%. Le taux d'escompte réel pondéré par la valeur vénale de tous les immeubles s'établit à 4.73%.

Fonds séparé G (immeubles commerciaux)
La valeur totale des 45 immeubles figurant dans le fonds séparé G a été estimée à 591'851'000 francs aux dates critères. Les 21 immeubles en propriété exclusive représentent une valeur de 422'914'000 francs. La valeur vénale de l'immeuble acheté durant la période sous revue est estimée à 28'470'000 francs. Le portefeuille des parts de copropriété englobe 25 objets qui représentaient une valeur de 168'937'000 francs le 31.3.2010. Ce montant comprend l'acquisition de parts de copropriétés supplémentaires de 10'210'000 francs d'un immeuble qui faisait déjà partie de notre parc immobilier.
Les immeubles en propriété exclusive et les parts de copropriété ont été estimés sur la base de facteurs d'escompte réels compris entre 4.10% et 5.40%, resp. 3.70% et 5.40%. Les taux d'escompte pondérés par les valeurs vénales se montent à 4.58% et 4.69%.

Mutations intervenues durant la période sous revue

Fonds séparé W (immeubles d'habitation)
Entre le 1er avril 2009 et le 31 mars 2010, un immeuble en propriété exclusive (Junkermattstrasse 4A/B à Zofingen) a été acheté et intégré au fonds séparé W. Une part de copropriété de 50% d'un immeuble en portefeuille (Pestalozzistrasse 14-20 à Windisch) a en outre été acquise.
Durant l'exercice 2009/2010, ASSETIMMO s'est par ailleurs engagée dans cinq projets de construction (rue des Parcs 121 – 125 à Neuchâtel, Stadtturmstrasse 22, à Baden, 24, Obstgarten à Romanshorn, Parco delle Palme à Locarno et Hellbühlstrasse 44 + 46 à Malters).

Fonds séparé G (immeubles commerciaux)
Au cours de la période sous revue, un immeuble en propriété exclusive a été acheté (Hinterbergstrasse 26-30 à Steinhausen). Dans le portefeuille des immeubles en copropriété du fonds séparé G, une part de copropriété de 2% du centre commercial Neumarkt à Brugg a été achetée. Une part supplémentaire de 18% de l'immeuble en copropriété de la Schärenmoossstrasse 80 à Zurich a également été acquise.

Indépendance et confidentialité

En accord avec la politique d'affaires de Wüest & Partner, les immeubles d'ASSETIMMO 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 11 mai 2010
Wüest & Partner AG

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 à 27) et G (pp. 40 à 43), du compte administratif (p. 46) ainsi que de l'annexe (pp. 50 à 57) – de la direction opérationnelle et des investissements d'ASSETIMMO Fondation de placements immobiliers pour l'exercice arrêté au 31 mars 2010.

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 de qualification 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 2010
BDO AG

Jörg Auckenthaler
Expert-réviseur agréé

Peter Stalder
Réviseur responsable
Expert-réviseur agréé

Siège de la fondation

ASSETIMMO
Fondation de placements immobiliers
Badenerstrasse 329
8003 Zurich
Téléphone: 044 404 20 42
Téléfax: 044 404 20 43
Courriel: info@assetimmo.ch
Internet: www.assetimmo.ch