assetimmo
Fondation de placements immobiliers

13e rapport annuel
2011/2012

Avant-propos du président

Le marché immobilier suisse a une fois de plus connu une évolution réjouissante durant l'exercice sous revue. En raison des incertitudes persistantes et des turbulences sur les marchés financiers, les placements immobiliers sont toujours considérés comme des valeurs refuge, avec tous les avantages et les inconvénients que cela comporte. La vive demande, la raréfaction de l'offre, la hausse des prix et le recul des rendements qui en découle en sont les conséquences directes. Dans ce contexte, il est difficile de satisfaire tous les investisseurs. D'un côté, nous avons pu dégager une excellente performance pour nos membres, mais de l'autre côté, nous ne sommes pas en mesure de répondre aux besoins en placements de nouveaux investisseurs. La possibilité de réinvestir sans frais la distribution de l'exercice précédent – utilisée à hauteur de 90% – constitue la seule exception.

Le patrimoine de la fondation s'est néanmoins accru de quelque 350 millions de francs (+ 20%) grâce à l'intégration de deux apports en nature. La reprise du portefeuille immobilier des institutions de prévoyance de Tamedia SA et de SIX Group a contribué à optimiser substantiellement la structure régionale de nos placements. Avec ces deux apports en nature de montants différents, ASSETIMMO et son organisation ont une fois de plus démontré leurs compétences stratégiques et opérationnelles sur un marché tendu et dans des conditions difficiles. La plus-value continue des immeubles en portefeuille témoigne de la qualité des emplacements de nos immeubles aussi bien dans le segment résidentiel que commercial. Le volume de placement global d'ASSETIMMO avoisine actuellement 2 milliards de francs. L'exercice prochain, nous maintiendrons le cap de notre stratégie avec la prudence requise et apprécierons l'évolution du marché immobilier de façon critique et prévoyante.

L'entrée en vigueur de la réforme structurelle de la loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité le 1er janvier 2012 a apporté quelques modifications pour ASSETIMMO. Depuis le 11 janvier 2012, nous sommes soumis à la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP) et nos statuts (statuts et règlement) doivent être adaptés aux nouvelles bases légales, en particulier à la nouvelle ordonnance sur les fondations de placement (OFP). Le conseil de fondation a donc constitué un comité ad hoc qui élaborera les modifications nécessaires dans le courant du prochain exercice et les remettra à la CHS PP pour un examen préliminaire. Nous soumettrons les statuts révisés aux membres pour approbation lors de l'assemblée des membres de juin 2013.

Au nom du conseil de fondation, je vous remercie de votre confiance et de votre partenariat fructueux.

Zurich, mai 2012
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 8
Apports en nature des institutions de prévoyance de Tamedia SA et SIX Group 8
Evolution des fonds séparés W et G 9
Distribution et réinvestissement 9
Perspectives 9

Fonds séparé W (immeubles d'habitation) 10

Rapport annuel 12
Nombre de parts en circulation, produits, rendement d'une part 12
Montant des loyers, 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 16
Répartition des investissements 17
Liste des placements 18

Comptes annuels 24
Bilan au 31 mars 2012 24
Compte de résultats 2011/2012 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, 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 34
Répartition des investissements 35
Liste des placements 36

Comptes annuels 40
Bilan au 31 mars 2012 40
Compte de résultats 2011/2012 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 2012 46
Compte de résultats 2011/2012 46

Proposition relative à l'emploi du bénéfice 47

Annexe aux comptes annuels 48

Fondements et organisation 50
Bases légales et but, organisation 50
Gestion des groupes de placement à l'interne 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
Actualisation des valeurs vénales et de la VNI durant l'exercice 53
Impôts 53
Provisions 53
Retenue pour frais d'entretien, retenue incluse dans le bénéfice reporté 54
Commissions de vente et de conseil, rétrocessions 54
Swiss GAAP RPC 26 54

Investissements, résultat net et autres postes 55
Organisation des activités de placement, directives de placement 55
Gérance des immeubles 55
Honoraires de gérance des fonds 55
Commissions d'émission et de rachat 55
Commentaire sur le résultat net des placements 56
Commentaire sur d'autres postes du bilan et du compte de résultats 56
Responsabilité solidaire 56
Restrictions de propriété/actifs mis en gage 56
Loyauté dans la gestion de fortune, charte et directives de l'ASIP et CAFP 57
Décision du conseil d'administration concernant les comptes annuels et proposition à l'assemblée des membres 57
Événements survenus après la date du bouclement annuel des comptes ayant une influence sur le compte de résultats 57

Indice de référence et chiffres clés relatifs aux fortunes collectives immobilières 58
Indice de référence, indice immobilier CAFP (Suisse) 58
Chiffres clés relatifs aux fortunes collectives immobilières de la CAFP 59

Rapport sur les apports en nature 60
Apport en nature de l'institution de prévoyance de Tamedia SA 60
Apport en nature de l'institution de prévoyance de SIX Group 61

Rapport de l'expert chargé d'estimer les immeubles et de l'organe de contrôle 62

Rapport de l'expert chargé d'estimer les immeubles 64
Rapport de l'organe de contrôle 66

Adresses 67

Les chiffres en bref

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

Le 31.3.	Valeur vénale des immeubles en CHF	Variation annuelle en %	Fortune nette en CHF	Variation annuelle en%	Hypothèques en CHF	en % de la valeur vénale %
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
2011	949'697'828	7,23	890'908'804	5,61	41'600'000	4,38
2012	1'232'483'991	29,78	1'164'500'346	30,71	41'800'000	3,39

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

Le 31.3.	Valeur vénale des immeubles en CHF	Variation annuelle en %	Fortune nette en CHF	Variation annuelle en%	Hypothèques en CHF	en % de la valeur vénale %
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
2011	635'699'000	7,41	590'470'586	6,47	29'500'000	4,64
2012	706'611'493	11,16	639'522'121	8,31	51'100'000	7,23

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

Évolution des chiffres clés

Fonds séparé W (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 %	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
2011	1'923'772	3,78	444,52	18,59	18,30	4,26	6,12
2012	2'460'387	27,89	454,47	18,83	18,60	4,23	6,40

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
2011	1'471'268	4,00	383,48	17,85	17,75	4,76	6,99
2012	1'582'481	7,56	388,53	15,60	16,50	4,07	5,36

Remarques:

- La distribution de l'exercice 2011/2012 inclut par anticipation un report du bénéfice dont le montant sera fixé par l'assemblée des membres.
- Les rendements nets et le rendement total réalisés ne constituent pas une garantie concernant les évolutions futures.

Rapport de la direction

Environnement général

Après la reprise enregistrée l'année dernière, la conjoncture s'est rapidement essoufflée durant l'exercice 2011/2012. L'apparition au grand jour de la problématique de l'endettement aussi bien en Europe qu'aux Etats-Unis a entraîné une perte de confiance et une grande nervosité sur les marchés financiers. L'économie réelle n'a pas pu se soustraire à cette évolution. Le climat économique mondial et la conjoncture internationale ont d'abord connu une évolution nettement moins positive, puis la dynamique de croissance s'est sensiblement affaiblie. Des progrès semblent avoir été faits dans la gestion de la crise en zone euro. Cependant, des disparités structurelles non négligeables subsistent en Europe. Aux Etats-Unis, des signes d'une relance sont perceptibles, tandis que les impulsions de rattrapage soutiennent l'économie dans d'autres régions clés (Asie et Asie du Sud-Est). Malgré ces signes d'une amélioration de la situation, d'importants problèmes et risques structurels subsistent.

La Suisse n'a pas été épargnée par ces évolutions. Compte tenu du contexte externe (marqué par la force du franc), cela n'a rien de surprenant. Cette évolution défavorable pour les branches exportatrices suisses a provoqué un net ralentissement conjoncturel. Compte tenu des risques engendrés par cette situation, la Banque nationale suisse a introduit un taux de change plancher de 1.20 CHF pour 1 EUR en septembre 2011. Vers la fin de l'année 2011, la conjoncture s'est sensiblement affaiblie. Au quatrième trimestre, la croissance économique est néanmoins restée tout juste positive en Suisse, ce qui n'était pas le cas dans la zone euro. Cette évolution s'explique par la robuste demande domestique, l'augmentation des investissements dans la construction et la solidité structurelle de certains secteurs exportateurs. Au premier trimestre 2012, des signes de stabilisation sont apparus grâce à l'augmentation des dépenses dans la construction, aux taux d'intérêt faibles, à la croissance démographique et au climat des affaires positif. Si l'embellie conjoncturelle se maintient, la Suisse pourrait bien renouer avec une croissance modérée. Actuellement, une croissance du PIB de quelque 0,5% en 2012 est jugée réaliste. Pour 2013, les experts de la Confédération tablent sur une progression du PIB d'environ 1,9%. Ces tendances favorables ne se répercuteront pourtant pas immédiatement sur le marché de l'emploi. Le taux de chômage de 3,4% ne diminuera qu'avec un certain décalage dans le temps et devrait rester stable au niveau actuel pour l'instant.

L'endettement structurel de certains pays, une nouvelle crise de confiance sur les marchés financiers et les troubles politiques au Moyen-Orient constituent toujours une source d'incertitude et un risque pour l'évolution future.

Marchés immobiliers

Le marché immobilier suisse et donc les placements immobiliers en Suisse ont à nouveau enregistré une évolution positive durant la période sous revue. En effet, la demande reste vive et l'offre supplémentaire de logements en propriété est bien absorbée. En outre, la situation sur le marché des capitaux (pénurie d'alternatives de placement stables) renforce encore la demande de placements immobiliers. Avec le recul généralisé des perspectives de rendement, les acheteurs potentiels ont une nouvelle fois revu à la baisse leurs attentes en la matière; en conséquence, les prix offerts et demandés ont augmenté, ce qui n'est pas resté sans impact sur les rendements bruts et nets.

La situation est moins réjouissante dans le segment des immeubles commerciaux. Les prix des immeubles de bureaux jouissant d'une situation de premier ordre demeurent élevés. La demande de surfaces est désormais plus contenue. Elle reste soutenue par les conditions de financement intéressantes et l'absence d'alternatives.

Intégration d'apports en nature d'env. CHF 230 millions durant l'exercice 2011/2012

Ces apports en nature ont permis à ASSETIMMO de développer encore ses portefeuilles, aussi bien sur le plan quantitatif que qualitatif. Dans le fonds séparé W (immeubles d'habitation), les placements ont avant tout pu être étoffés dans la région zurichoise. Il en résulte une optimisation substantielle de la diversification du portefeuille.

Apport en nature des institutions de prévoyance de Tamedia SA d'env. CHF 185 millions
ASSETIMMO a intégré 32 objets représentant une valeur vénale de CHF 184.7 millions dans le fonds séparé W (immeubles d'habitation). Le transfert des profits et pertes a été effectué le 1er avril 2011. En contrepartie, un nombre correspondant de parts a été émis sur la base de la valeur en capital au 1er avril 2011. Ces parts donnent entièrement droit au dividende pour l'exercice 2011/2012.

Apport en nature de l'institution de prévoyance de SIX Group (IPP SIX Group) d'env. CHF 45 mio.
Cinq objets représentant une valeur vénale de CHF 45,7 millions ont été repris. Un objet a été intégré dans le fonds séparé G (immeubles commerciaux) et quatre dans le fonds séparé W (immeubles d'habitation). Le transfert des profits et pertes a eu lieu en date du 1er janvier 2012. En contrepartie, un nombre correspondant de parts a été émis sur la base de la valeur nette d'inventaire des fortunes collectives du 1er décembre 2011 (valable jusqu'au 31 décembre 2011). Ces parts donnent entièrement droit au dividende l'exercice 2011/2012.

Fonds séparé W (immeubles d'habitation)

Durant l'exercice écoulé, le volume du parc immobilier a encore sensiblement augmenté, passant de CHF 950 millions à CHF 1'232 millions. Cette évolution réjouissante s'explique par deux apports en nature, mais aussi par l'achèvement de nouvelles constructions et de projets de rénovation ainsi que par une nouvelle augmentation de la valeur des immeubles en portefeuille. Le taux de vacance a légèrement progressé d'une année à l'autre et passe de 3,39% à 3,67%. Des logements étaient vacants en raison de travaux de rénovation ou de la première location des projets terminés. Le taux d'escompte moyen pondéré se chiffre à 4,48% et s'est donc encore amélioré par rapport à l'exercice précédent (4,63%). Cette évolution se reflète dans la nette augmentation de la valeur en capital, qui passe de CHF 444,52 à CHF 454,47.
Le produit net d'une part du fonds séparé W se monte à CHF 18,83, contre CHF 18,59 l'exercice précédent.
Il en résulte un rendement direct de 4,23% et une performance totale de 6,40%.

Fonds séparé G (immeubles commerciaux)

Durant l'exercice sous revue, le volume du parc immobilier est passé de CHF 636 millions à CHF 707 millions. Cette augmentation résulte de l'acquisition d'un objet à Bienne, de l'intégration d'un immeuble en tant qu'apport en nature, de travaux de rénovation ainsi que de la plus-value des objets en portefeuille. Le taux de vacance a diminué et passe de 4,09% à 3,73%. Le taux d'escompte moyen pondéré des immeubles en propriété exclusive s'est amélioré et se chiffre à 4,43%, contre 4,51% l'exercice précédent. Le taux d'escompte moyen pondéré des immeubles en copropriété est passé de 4,67% à 4,66%. Cette évolution se reflète dans la nette augmentation de la valeur en capital, qui passe de CHF 383,48 à CHF 388,53.
Le produit net d'une part du fonds séparé G se monte à CHF 15,60, contre CHF 17,85 l'exercice précédent. Cette diminution est notamment imputable à la rénovation complète de l'immeuble de la Neugutstrasse 66 à Dübendorf.
Il en résulte un rendement direct de 4,07% et une performance totale de 5,36%.

Distribution et réinvestissement

Le versement d'une distribution de respectivement CHF 18,60 pour le fonds séparé W et de CHF 16,50 pour le fonds séparé G par part sera proposé à l'assemblée des membres. Cette distribution a été calculée compte tenu de la provision pour frais d'entretien des immeubles proposée par le conseil d'administration. Cette provision est mentionnée dans la proposition à l'assemblée des membres faite pour chacun des fonds séparés. La distribution des deux fonds séparés peut être réinvestie sans frais.

Perspectives

Du fait de l'amélioration des perspectives conjoncturelles et de l'absence d'alternatives valables sur les marchés des capitaux, nous sommes convaincus que la valeur de nos investissements dans les deux fonds séparés restera stable.

Zurich, mai 2012
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. 70'493 parts ont été émises à cette occasion. Le taux de réinvestissement a atteint 90,03%. Après l'intégration des deux apports en nature, (CP Tamedia SA et IPP SIX Group), 466'122 nouvelles parts ont été émises. Au total, le nombre de parts a augmenté de 536'615 unités à 2'460'387, ce qui correspond à une progression de +27,89%.

Produits et distribution

La demande de logements est restée vive durant l'exercice sous revue. Les produits dégagés par les objets en portefeuille sont stables malgré le bas niveau des taux hypothécaires et l'augmentation de l'offre. Comme l'année dernière, certains logements sont vacants en raison d'importants travaux de rénovation et de la première location de projets terminés. Le taux de vacance du fonds séparé se montait à 3,67% durant la période. Il s'est donc accru par rapport au taux de 3,39% relevé l'exercice précédent.
Le loyer théorique des immeubles a enregistré une progression de 26,65%. Cet accroissement s'explique avant tout par les deux apports en nature. Le produit par part a progressé et se monte à CHF 18,83, contre CHF 18,59 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 budgétée 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 CHF 18,60.

Rendement d'une part

	2011/2012	2010/2011
Valeur en capital d'une part le 1er avril après distribution	**444,81**	436,39
Produit net par part dégagé durant l'exercice	**18,83**	18,59
Rendement net d'une part en %	**4,23**	4,26
Variation de la valeur d'une part	**9,66**	8,13
Variation de la valeur d'une part, en %	**2,17**	1,86
Produit net et variation de la valeur d'une part durant l'exercice	**28,49**	26,72
Rendement total d'une part, en %	**6,40**	6,12

Remarque concernant la méthode de calcul
Le produit net d'une part en %, la variation de la valeur d'une part en % et le rendement total d'une part en % ont été calculés sur la base de la valeur d'inventaire d'une part au 1er avril après versement de la distribution, compte tenu du bénéfice reporté ainsi que des provisions pour frais d'entretien des immeubles.

Montant des loyers, surfaces vacantes par région

	2011/2012		2010/2011	
Région	Montant des loyers	Taux de vacance	Montant des loyers	Taux de vacance
	CHF	%	CHF	%
Zurich	13'693'380	1,28	5'410'980	2,66
Suisse orientale	5'876'296	6,59	4'721'190	3,71
Suisse centrale	6'611'101	1,22	6'092'203	0,96
Nord-ouest de la Suisse	16'849'156	4,91	15'959'293	5,76
Berne	12'696'581	4,03	10'681'239	3,27
Suisse méridionale	769'979	32,93	407'655	0,09
Arc lémanique	6'709'488	1,63	6'599'358	1,30
Suisse romande	4'056'666	3,10	3'237'548	2,18
Total	67'262'647	3,67	53'109'466	3,39

Remarque concernant les régions :
Afin d'améliorer la comparabilité des chiffres, la répartition géographique a été ajustée à la répartition régionale usuelle dans la branche. Les valeurs de l'exercice précédent ont été ajustées en conséquence.

Évolution des placements

Situation du marché

La situation sur le marché des promotions immobilières et des immeubles existants reste très tendue et la demande d'objets de rapport demeure vive. Malgré les efforts déployés, un seul nouvel objet a pu être acheté à Hinwil (ZH). Dans certaines régions, le taux de vacance varie en fonction de la demande, c'est-à-dire de l'attrait des sites. Afin de préserver les intérêts à long terme de nos investisseurs, nous maintenons une politique prudente axée sur la durabilité.

Projets, acquisitions et désinvestissements

Durant l'exercice sous revue, les immeubles de Reinach BL (2e étape sur 3), Allschwil BL, Zollikofen BE ainsi que de Lausanne VD et Genève GE ont été entièrement rénovés. D'autres travaux de rénovation ont en outre été effectués. Des projets de rénovation dans différentes localités ont par ailleurs été préparés et seront réalisés ces prochaines années.

Grâce aux deux apports en nature, les portefeuilles immobiliers ont pu être considérablement étoffés. Certains des projets de construction commencés les exercices précédents ont été achevés. Un autre projet a été acquis à Hinwil (ZH). Nous renvoyons à la vue d'ensemble ci-après.
Aucun immeuble n'a été aliéné.

Vu d'ensemble des principales mutations

Achats/investissements				
Lieu	Situation	Part	Investissement	Remarques
Projets de construction				
Neuchâtel NE	Rue des parcs 121/125	100%	2'270'146	Coût du projet
Romanshorn TG	„Obstgarten"	100%	1'662'340	Coût du projet
Malters LU	Hellbühlstr. 44+46	100%	838'462	Coût du projet
Locarno TI	„Parco delle palme"	100%	8'735'816	Coût du projet
Herisau AR	„Mühlestrasse"	100%	6'610'926	Coût du projet
Zofingen AG	Junkermattstr., réserve de terrain	100%	88'789	Coût du projet
Hinwil ZH	„Quadro Verde"	100%	4'231'883	Coût du projet
Nouvelles acquisitions				
Apport en nature CP Tamedia SA	Voir liste des placements	100%	184'673'000	31 immeubles
Apport en nature IPP SIX Group	Voir liste des placements	100%	25'868'000	4 immeubles
Principaux projets d'entretien				
Genève GE	Bd. Carl-Vogt 83	100%	1'706'100	Rénovation
Reinach BL	„Surbaum" , 2e étape	100%	6'003'800	Rénovation
Zollikofen BE	Lätterenweg 22/24	100%	3'054'300	Rénovation
Lausanne VD	Av. de Beaulieu 18/20	100%	2'022'500	Rénovation
Allschwil BL	Spitzgartenweg 1/3	100%	2'644'200	Rénovation
Div. projets	Divers	100%	4'267'474	Rénovation
Total			**254'677'736**	
Ventes			Devestitionen	
Aucune			0	
Total			**0**	

Engagements ouverts ne figurant pas au bilan

Le 31 mars 2012, 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
Locarno TI	„Parco delle palme"	100%	1'506'400	Contr. entr. totale
Herisau AR	„Mühlestrasse"	100%	6'200'00	Contr. entr. totale
Hinwil ZH	„Quadro Verde"	100%	4'780'000	Contr. entr. totale
Reinach BL	„Surbaum" 3ème	100%	5'557'923	Div. contrats
Egnach TG	„Moosholzwiesen"	100%	5'450'000	Achat de terrain conditionnel
Div. projets		100%	5'767'028	Div. contrats
Total			**29'261'351**	

Estimations/variation des valeurs vénales

Le 31 mars 2012, la valeur vénale des immeubles en portefeuille se montait à CHF 1'232'483'991. Les modifications susmentionnées ont été apportées au parc immobilier durant l'exercice sous revue. Il en résulte une plus-value absolue de CHF 282'786'163 par rapport à la valeur de CHF 949'697'828 calculée le 1er avril 2011. Cette variation correspond à une progression de 29,78% 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 2,59%. Les investissements effectués sont pris en compte dans cette variation qui s'explique en première ligne par l'appréciation plus favorable du marché du côté de la demande et par une optimisation durable de la structure des coûts des objets.

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 obtenue grâce à l'optimisation durable des coûts. Le taux d'escompte pondéré moyen du portefeuille a encore diminué et se monte à 4,48%, contre 4,63% l'exercice précédent. Il en résulte une progression substantielle de la valeur en capital d'une part, qui est passée de CHF 444,81 à CHF 454,70.

Évolution du parc immobilier

Immeubles/parts de copropriété/projets de construction

	Valeur vénale CHF	%
Valeur au 31 mars 2011 selon estimation de Wüest & Partner SA	949'697'828	
Acquisitions/constructions/investissements 2011/2012	254'677'736	
	1'204'375'564	
Ventes	0	
Valeur au 31 mars 2011 base exercice précédent, y c. acquisitions/ventes	1'204'375'564	100,00
Valeur au 31 mars 2012 selon estimation de Wüest & Partner SA	1'232'483'991	
Variation	28'108'427	
Variation totale des impôts latents	-6'774'500	
Compensation de l'impôt foncier différé sur l'apport en nature	1'971'758	
Variation des impôts latents à charge du compte de résultats	-4'802'742	
Gains en capital non réalisés de l'exercice	23'305'685	1,94

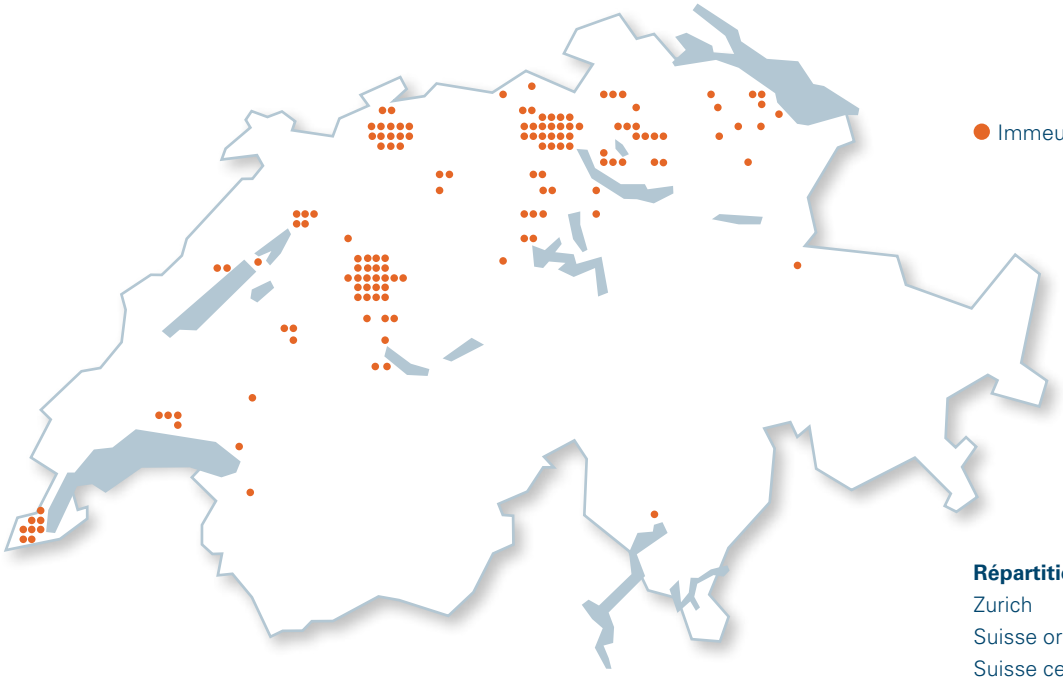
Dettes hypothécaires

		31.03.2012 CHF	%	31.03.2011 CHF	%
Échéance	mensuellement	41'800'000	100,00	41'600'000	100,00
Total		**41'800'000**	**100,00**	41'600'000	100,00
en % de la valeur vénale		**3,39**		4,38	
Taux d'intérêt moyen pondéré		**0,37**		0,42	

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

Répartition des Investissements



● Immeubles d'habitation

Répartitions des placements

Zurich	22,54%
Suisse orientale	8,37%
Suisse centrale	9,66%
Nord-ouest de la Suisse	24,40%
Berne	16,10%
Suisse méridionale	2,35%
Arc lémanique	11,01%
Suisse romande	5,57%

Liste des placements au 31 mars 2012

NPA	Lieu		Part	Remarque	Valeur d'assurance	Valeur vénale	Revenu locatif	Année de construction	Rénovation
4123	Allschwil	Spitzgartenweg 1/3			4'951'000	8'215'000	385'146	1981	1993/11/12 T
5400	Baden	Mellingerstrasse 99			6'408'000	6'004'000	381'314	1960	1980 T / 97 P
5400	Baden	Stadtturmstrasse 22/24			10'399'000	14'350'000	753'128	2009	-
6275	Ballwil	Neuheim 8+10			5'807'000	6'719'000	418'648	1982/87	-
4057	Basel	Feldbergstrasse 67			5'009'000	5'532'000	278'149	1963	2007 T
4052	Basel	Gellertstrasse 169+175+181			5'928'000	5'364'000	278'882	1960	1993/00/05/07 T
4052	Basel	Jacob Burckhardt-Strasse 69/71			5'359'000	5'388'000	321'666	1980	-
4057	Basel	Klybeckstrasse 20/22			8'520'000	9'064'000	486'852	1962	2007 T
4052	Basel	Lehenmattstrasse 280/282			31'636'500	37'620'000	2'036'484	1962	2003/08 T
4057	Basel	Klybeckstrasse 63 + Oetlingerstrasse 48/50			15'320'000	14'470'000	839'608	1972/73	2002 T
3018	Bern	Alemannenstrasse 46/48/50			4'720'200	5'236'000	284'594	1951	1999 T
3027	Bern	Fellerstrasse 9/9A			2'284'100	2'294'000	135'552	1947	1996 T
3012	Bern	Länggassstrasse 21/21A			11'279'100	14'090'000	777'220	1928	1992 T
3006	Bern	Mülinenstrasse 33/35			10'223'300	7'908'000	503'931	1951	1995 T
3018	Bern	Normannenstrasse 35/37/39+43/45			27'212'400	20'530'000	1'668'229	1966	1997 P
3013	Bern	Spitalackerstrasse 70			2'441'900	2'566'000	137'384	1900	1992 P
3014	Bern	Wankdorffeldstrasse 105			4'788'000	4'404'000	299'796	1952	1993 P
2500	Biel	Bürenstrasse 87/89+91/93			6'840'000	5'831'000	381'936	1987/88	2004 P
2500	Biel	Forellenweg 14/16			9'196'600	9'539'000	600'234	1962	1989 T / 99 P
2500	Biel	Erlacherweg 36 + Lischenweg 21/23			7'188'600	7'340'000	466'071	1962	1991 T / 00 P
2500	Biel	Mettlenweg 92+94/96+98/100			24'557'300	12'920'000	1'041'027	1960/61	1979/99/08 P
2500	Biel	Mettstrasse 125A/B+125C+125D			5'175'100	4'859'000	315'882	1958/59	1999 T
4127	Birsfelden	Bärengasse 18			3'877'000	5'897'000	338'850	1960	1992 T
4127	Birsfelden	Florastrasse 30/32/34+36/38/40+42/44/46			12'866'000	15'980'000	905'094	1967	1997 T
8107	Buchs	Eichstrasse 1/3 + Ringstrasse 2/4			7'391'300	8'160'000	487'211	1985	-
1030	Bussigny	Chemin de Cocagne 14/16			5'322'796	5'869'000	345'898	1985	-
1030	Bussigny	Chemin de Cocagne 57/59/61			6'189'098	7'806'000	480'280	1987	-
1227	Carouge	Avenue de la Praille 35/37			10'211'030	14'900'000	823'284	1984	-
1227	Carouge	Chemin Charles-Poluzzi 23/25/27/29			11'076'050	17'590'000	802'240	1991	-
8953	Dietikon	Hofackerstrasse 16/18/20+22/24			12'574'500	16'760'000	938'220	1963	2003 T
4143	Dornach	Apfelseestrasse 18+20+22			6'952'635	9'561'000	572'420	1986	2006 P
5312	Döttingen	Erlenweg 4+6+8			4'441'000	5'673'000	312'745	1963/64	2004/09 T
4647	Dulliken	Glasacker 1+3			5'855'355	4'747'000	293'763	1965	1993/08 T
9322	Egnach	Luxburgstrasse 11 + Wilenstrasse 3			4'763'000	3'762'000	275'827	1984	2006 P
8127	Forch	Im Brünneli 15			3'734'400	5'302'000	282'108	1975	1996/08 T
8500	Frauenfeld	Galgenholz 35/35A + Neuhofstrasse 7/9			4'612'000	5'647'000	347'853	1955	1994/08 T
8500	Frauenfeld	Zürcherstrasse 229			8'988'000	9'470'000	545'954	1970	1996/07 T
1700	Fribourg	Avenue Jean-Marie Musy 20/22/24			14'572'700	16'620'000	963'127	1974	2004 T
1700	Fribourg	Route de Mon Repos 23/25			5'491'600	4'192'000	252'221	1963	1992 P
1207	Genève	Avenue de la Grenade 6/8			11'392'320	14'990'000	729'370	1900	1986 P
1206	Genève	Avenue Peschier 6			5'352'900	6'483'000	277'434	1911	1995/09 T
1203	Genève	Avenue d'Aïre 49			4'368'820	6'477'000	330'258	1959	1994/08 T
1205	Genève	Boulevard Carl-Vogt 83			6'178'670	9'236'000	338'628	1890	1965/09/11/12 T
1207	Genève	Rue de Montchoisy 49			5'926'080	7'720'000	395'836	1913	1985/07 P
1202	Genève	Rue du Prieuré 19/21			10'180'120	12'310'000	669'027	1980	2001/07 P
9403	Goldach	Haini-Rennhas-Str. 11/13+17/19+12/14+16/18+20/22			22'811'600	24'620'000	1'536'279	1963	1989/05 P
9202	Gossau	Hofmattstr. 25 + Industriestr. 4 + St.Gallerstr. 212B			10'330'000	9'753'000	647'460	1980	-
3324	Hindelbank	Bernstrasse 5			3'775'100	2'785'000	167'892	2000	2011 P
3324	Hindelbank	Wylerweg 1+3/3A+7/7A			7'971'900	8'767'000	539'975	1995	2011/12 P
6280	Hochdorf	Hohenrainstrasse 10+12+14			12'101'000	16'710'000	890'967	2004/05	-

Appartements ventilés selon le nombre de pièces													Locaux commerciaux, dépôts	m²	Places de parc	Volume bâtiment ass. Incendie
Total	1	m²	2	m²	3	m²	4	m²	5	m²	6	m²	m²	Total	unités	m³
20			5	296	7	533	7	656	1	112			218	1'815	27	11'112
27			9	576	18	1'462							0	2'038	20	8'897
27			10	558	16	1'344	1	124					527	2'553	38	14'200
24	1	27	3	165	4	304	15	1'625	1	114			27	2'262	48	11'734
18	8	248			10	812							0	1'060	496	6'704
15			3	170			12	1'224					0	1'394	9	8'460
18					12	861	6	657					114	1'632	11	8'671
18			6	342	8	612	4	335					1'932	3'221	6	13'566
136			68	3'808	68	4'556							8	8'372	152	53'045
42			11	656	31	2'407							1'027	4'090	70	25'683
26	8	224	8	424	10	684							45	1'377	0	7'000
9					9	642							0	642	0	3'200
25			2	158	22	1'994	1	113					1'277	3'542	23	13'900
34			10	510	12	1'212	12	1'296					0	3'018	2	12'200
132	11	462	8	493	71	5'223	42	3'528					0	9'706	106	47'520
6			1	70	1	81	4	396					0	547	2	3'219
20			6	366	8	539	6	513					20	1'438	6	6'137
22					10	802	10	960	2	228			154	2'144	21	11'836
48			12	600	24	1'608	12	900					8	3'116	20	14'800
36					24	1'536	12	1'020					0	2'556	4	11'100
112	5	87	21	819	57	3'713	27	2'341	2	272			347	7'579	98	40'010
30	4	60	7	317	16	1'041	3	243					50	1'711	21	7'965
24			8	336	16	978							62	1'376	16	6'567
63	6	183	15	630	39	2'457	3	252					220	3'742	32	22'984
25					3	195	16	1'445	6	645			0	2'285	34	15'742
18					8	600	2	210	8	916			60	1'786	24	10'767
30	3	126	11	670	11	840	5	485					44	2'165	32	13'920
29			5	288	14	1'094	10	1'000					460	2'842	28	14'900
32					4	264	25	2'111			3	369	15	2'759	44	13'090
52	4	136			28	1'910	20	1'530					0	3'576	40	16'921
33			9	475	18	1'458	6	600					158	2'691	32	13'461
24					16	1'115	8	632					0	1'747	16	7'490
26	4	140	6	304	8	504	8	604					64	1'616	14	7'952
16					1	76	15	1'274					0	1'350	19	8'593
13			2	120	6	444	5	460					0	1'024	17	5'020
24					12	696	12	828					0	1'524	38	10'007
36	15	541	11	591	7	487	3	266					935	2'820	14	15'001
72			24	1'032			48	3'840					0	4'872	77	23'480
20					10	760	6	545	4	440			0	1'745	24	7'351
24							14	1'277	6	815	4	560	83	2'735	29	15'250
14							14	1'245					0	1'245	0	6'260
32	8	160	12	362	6	246	6	324					126	1'218	0	5'698
12	2	80			5	360			2	265	3	400	182	1'287	0	7'000
26	6	232	17	954	3	225							0	1'411	0	6'650
22			4	268	12	978	4	386	2	274			570	2'476	27	14'520
120			20	1'148	60	4'272	40	3'336					0	8'756	139	50'151
42					18	1'596	13	1'399	11	1'353			0	4'348	55	22'824
9					3	204	6	750					0	954	0	5'650
30	3	114			15	1'200	6	570	6	678			99	2'661	41	15'578
56			8	497	8	650	32	3'569	8	1'068			0	5'784	60	36'300

Liste des placements au 31 mars 2012

NPA	Lieu		Part Remarque	Valeur d'assurance	Valeur vénale	Revenu locatif	Année de construction	Rénovation
6280	Hochdorf	Lindenbergstrasse 8+10/12		6'270'000	6'558'000	383'270	1988/89	2008 P
7206	Igis	Ziegelgutstrasse 15/16/17		9'949'400	8'461'000	567'819	1983	1998 P
3422	Kirchberg	Juraweg 15/15A+17/17A+19/19A		7'432'000	6'588'000	451'342	1985/86	2008 P
3422	Kirchberg	Kirchmattstrasse 12/14		3'193'967	2'592'000	180'060	1982	-
1814	La Tour-de-Peilz	Avenue des Baumes 2		11'292'562	11'940'000	592'412	1964	1992 T
1000	Lausanne	Avenue de Beaulieu 18/20		6'697'695	9'926'000	387'879	1960	1987/11/12 T
4415	Lausen	Ergolzstrasse 12/14+16/18		7'898'000	6'601'000	391'939	1982	1997/05 P
4415	Lausen	Furlenbodenstrasse 23/25+27/29		6'672'000	7'309'000	451'644	1982/85	2007 P
4415	Lausen	Hofmattstrasse 1+3/5		3'907'000	5'087'000	317'599	1964	1987/08 P
6003	Luzern	Kauffmannweg 17 / Winkelriedstrasse 36		34'618'000	43'950'000	2'487'073	1987	2006/07/09 P
6005	Luzern	Matthofring 60/62		18'042'000	23'000'000	1'268'360	1965	1996 T
3250	Lyss	Bernstrasse 27/29		3'784'400	2'748'000	194'461	1988	-
2074	Marin	Rue de la Prairie 5		2'861'368	3'059'000	167'743	1963	1997/06 T
1723	Marly	Route du Confin 20/22/24/26		5'730'000	4'609'000	353'826	1970	1990 P
1870	Monthey	Rue de la Reconfière 1		7'436'045	6'493'000	408'553	1966	1995 P
3053	Münchenbuchsee	Eichgutweg 29/31		3'950'000	4'263'000	266'894	1986	2008 P
2000	Neuchâtel	Rue des Saars 83+85+87		10'124'620	11'680'000	625'340	1963	1999 T
8102	Oberengstringen	Fabrikstrasse 2A+2B		4'426'900	6'584'000	361'221	2002	-
4104	Oberwil	Hallenstrasse 18 + Langegasse 37		3'172'000	4'494'000	233'229	1975	2007 T
4600	Olten	Tannwaldstrasse 26		2'654'775	2'512'000	141'924	1947	1999/06 T
3072	Ostermundigen	Rütiweg 116		2'199'400	2'373'000	154'272	1967	1996 T
3072	Ostermundigen	Unterdorfstrasse 47/49		3'490'000	4'580'000	279'644	1982	2007 P
4153	Reinach	Habshagstr.13/15/15A/15B + Reichensteinerstr.10/12		34'401'000	44'260'000	2'212'729	1964-66	1991/98/10/11/12 T
1020	Renens	Place de la Gare 8A/8B		6'890'496	10'480'000	536'941	2006	-
1632	Riaz	Rue de la Comba 5/7+13/15+17/19+21/23		16'459'800	15'260'000	898'234	2002	-
8805	Richterswil	Untermattstrasse 63+65+67+69		12'073'200	19'020'000	967'742	2004	-
8690	Romanshorn	Kreuzstrasse 2/2A		5'109'000	3'463'000	227'675	1987	2006 P
3321	Schönbühl	Holzgasse 33/35		4'150'000	3'665'000	242'322	1985	-
4334	Sisseln	Bodenackerstrasse 6A/6B/6C/6D		16'742'000	22'520'000	1'240'537	1974	1999/09 T
3646	Spiez	Kornweidliweg 3/3A/3B		4'970'000	6'193'000	327'280	1968	1994/10 T
8957	Spreitenbach	Langäckerstrasse 49/51		16'449'000	16'880'000	997'573	1971	1995 T
9000	St. Gallen	Lindenstrasse 76		3'582'100	3'145'000	201'723	1900	1992 T
3612	Steffisburg	Töpferweg 3+3B		6'040'000	3'822'000	262'301	1980	-
3600	Thun	Favriweg 6/8		5'311'700	5'028'000	283'434	1976	1996/10 T
8488	Turbenthal	Zihlackerring 1/3/5+7/9/11		9'024'900	7'259'000	471'655	1985	2004 P
5417	Untersiggenthal	Bauhaldenstrasse 21		4'593'000	5'834'000	362'879	1970	2002 T
3084	Wabern	Weyerstrasse 7/9+11/15		8'120'800	7'243'000	399'960	1947/94	1991 T / 97 P
4612	Wangen bei Olten	Langackerstrasse 29+31+32+34		10'817'280	7'850'000	513'289	1990	2007 P
8570	Weinfelden	Aeulistrasse 1/3/5		5'680'000	5'607'000	362'050	1964	1997 T
8623	Wetzikon	Eggweg 12/14		4'581'900	5'559'000	306'102	1965	2001 T
3752	Wimmis	Pintelgasse 5		2'862'800	2'190'000	162'870	1984	-
5210	Windisch	Pestalozzistrasse 14/16/18/20		9'815'000	8'251'000	569'979	1979	-
8400	Winterthur	Holzlegistrasse 47A/47B		6'383'500	9'885'000	519'794	2006	-
4800	Zofingen	Gotthelfstrasse 5/7		4'923'000	4'971'000	304'172	1965	1990/91/06 P
4800	Zofingen	Junkermattstrasse 4A/4B		5'336'000	5'698'000	314'424	1991	-
3052	Zollikofen	Lätterenweg 22/24		4'820'000	5'821'000	238'575	1975	2011 T
6300	Zug	Chamerstrasse 117		9'681'000	12'240'000	647'243	1964	1992 P
8050	Zürich	Schaffhauserstrasse 366/370/372		9'698'300	14'710'000	693'338	1955	2000 T / 07 P
8006	Zürich	Stolzestrasse 3		5'247'300	7'382'000	368'948	1910	1987 T
Total des objets en portefeuille				**844'116'282**	**937'673'000**	**53'582'227**		

Appartements ventilés selon le nombre de pièces											Locaux commerciaux, dépôts		m²	Places de parc	Volume bâtiment ass. Incendie
Total	1	m²	2	m²	3	m²	4	m²	5	m²	6	m²	m²	Total	unités	m³
24			4	251	10	790	8	783	2	240			12	2'076	29	13'660
36							36	3'168					0	3'168	40	16'941
30					12	833	12	1'062	6	552			0	2'447	31	12'700
12					6	447	6	579					0	1'026	14	6'076
28					14	1'223	6	612	8	1'112			0	2'947	31	16'731
40	17	425	5	225	13	819	5	365					0	1'834	12	9'634
26					13	949	13	1'144					52	2'145	40	13'144
24							24	2'208					92	2'300	30	10'276
24	4	90	5	262	9	565	6	449					55	1'421	18	5'821
48			17	1'108	26	2'337	4	427	1	148			4'480	8'500	127	55'825
70			2	122	44	3'344	22	1'947	2	218			1'140	6'771	60	34'683
10					4	320	6	576					275	1'171	19	7'067
15			5	240	5	320	5	435					0	995	4	4'695
32					32	1'824							0	1'824	31	8'244
39	2	56	22	1'078	14	952	1	89					300	2'475	1	12'800
14					6	474	8	804					0	1'278	16	6'692
43	1	45	13	680	20	1'486	6	543	1	145	2	289	0	3'188	32	14'400
13					6	482	7	806					0	1'288	18	6'300
12			4	205	1	80	7	561					0	846	18	4'601
10					6	401	4	356					0	757	0	3'254
10					5	290	5	325					0	615	11	3'000
16			6	339	6	480			4	463			46	1'328	17	7'432
135	3	55	48	2'571	71	5'205	13	1'408					820	10'059	115	57'179
22							20	1'812			2	268	0	2'080	25	11'468
50			3	225	21	1'833	23	2'425	3	354			242	5'079	85	28'000
40			7	369	6	486	23	2'272	4	444			0	3'571	44	17'200
15			3	162	6	561	4	398	2	268			69	1'458	28	8'520
14			3	165	7	516	4	397					21	1'099	15	3'930
70			8	435	28	1'953	24	1'963	10	989			35	5'375	92	24'989
24	4	112			4	268	16	1'200					0	1'580	20	7'118
60			10	542	40	3'017	10	864					190	4'613	83	27'421
15			5	255	5	430	5	410					70	1'165	2	5'415
17	3	126	3	198	3	255	3	279	5	641			21	1'520	24	10'130
19	3	108	5	310	5	356	3	282	3	327			0	1'383	12	6'612
30			1	69	17	1'304	10	912			2	226	94	2'605	42	14'850
21					7	448	14	1'428					0	1'876	21	7'483
34	8	240	14	602	2	132	8	608	2	212			31	1'825	30	12'605
32	2	68	4	279	19	1'629	7	712					89	2'777	50	13'297
24					4	308	16	1'412	4	404			0	2'124	24	10'146
16					8	616	8	712					76	1'404	20	6'556
10					4	309	6	576					0	885	11	5'258
48			6	348	18	1'332	18	1'548	6	606			0	3'834	55	18'409
20							4	418	16	1'888			0	2'306	30	12'300
30	10	294			10	679	10	779					0	1'752	17	8'178
14					6	468	6	564	2	360			0	1'392	31	11'750
24	8	200			16	1'056							55	1'311	23	5'600
30	7	259			12	872	10	1'046			1	152	0	2'329	46	11'304
24					8	634	12	1'309	4	509			861	3'313	11	14'660
10			4	251	6	578							344	1'173	3	5'718
3'193	**160**	**4'898**	**549**	**29'294**	**1'354**	**99'236**	**969**	**87'842**	**144**	**17'060**	**17**	**2'264**	**18'302**	**258'896**	**3'590**	**1'380'158**

Liste des placements au 31 mars 2012

NPA	Lieu		Part Remarque	Valeur d'assurance	Valeur vénale	Revenu locatif Revenue locatif	Année de construction	Rénovation
8910	Affoltern am Albis	Seewadelstrasse 10	VE Tamedia	1'791'500	1'971'000	95'316	1965	1999 T
8910	Affoltern am Albis	Sonnenbergstrasse 4/6	VE Tamedia	2'605'800	2'834'000	150'172	1964	1999 T
3123	Belp	Brunnenstrasse 13/15	VE Tamedia	3'947'800	4'355'000	262'413	1970	1993 P
8965	Berikon	Unterdorfstrasse 48/50/52	VE Tamedia	4'990'000	5'856'000	371'620	1968	1990 P
3014	Bern	Birkenweg 42	VE Tamedia	2'030'200	2'492'000	135'807	1929	1992 T
3008	Bern	Schlossstrasse 90/92+94/96	VE Tamedia	9'395'400	8'095'000	485'311	1949/68	1997 P
3007	Bern	Weissensteinstrasse 86	VE Tamedia	1'447'100	2'143'000	114'300	1930	2007 T
8903	Birmensdorf	Aescherstrasse 1+3	VE Tamedia	3'463'300	4'399'000	251'144	1961	1989 P
8600	Dübendorf	Oskar-Bider-Strasse 4	VE Tamedia	3'823'300	4'381'000	248'716	1961	2006 P
8307	Effretikon	Bietenholzstrasse 2/4	VE Tamedia	6'000'000	6'479'000	388'193	1981	2001 P
8117	Fällanden	Im Breiteli 1/2/4/3/5 + Langäristr. 1/3/5/7	VE Tamedia	26'998'800	31'740'000	1'842'106	1964/02	2006 P
8320	Fehraltorf	Obermülistrasse 37/39	VE Tamedia	3'943'000	5'096'000	298'712	1981	2008 P
8127	Forch	Bundtstrasse 17A/17B/19/21	VE Tamedia	5'238'000	7'128'000	406'367	1973	1988 T
8954	Geroldswil	Stettenstrasse 5	VE Tamedia	4'184'300	2'984'000	199'842	1963	2003 P
8192	Glattfelden	Eichhölzlistrasse 26/28	VE Tamedia	4'766'300	4'739'000	309'324	1989	-
8192	Glattfelden	Eichhölzlistrasse 32/34+36/38	VE Tamedia	6'601'200	9'066'000	498'735	1963	1999 T
3063	Ittigen	Im Gerbelacker 4	VE Tamedia	2'819'800	3'080'000	207'048	1977	2002 P
3063	Ittigen	Schulmattstrasse 11+13/15	VE Tamedia	6'417'900	4'802'000	340'687	1969	-
8932	Mettmenstetten	Grundrebenstr. 9/11/13 + Leigrüppenstr. 1/3/5/7	VE Tamedia	10'813'900	11'080'000	561'558	1972	1999 T
3110	Münsingen	Schulhausgasse 9/9A	VE Tamedia	2'639'400	3'081'000	155'992	1957	2001 T
5432	Neuenhof	Glärnischstrasse 28/30	VE Tamedia	3'938'000	4'542'000	241'520	2005	-
3072	Ostermundigen	Bachstrasse 6+12	VE Tamedia	3'314'300	4'256'000	231'886	1962	1999 T
8422	Pfungen	Vorbruggenstrasse 5+7+9	VE Tamedia	9'008'700	9'266'000	600'962	1990	2009 P
8142	Uitikon-Waldegg	Zürcherstrasse 26+28+30	VE Tamedia	8'169'300	10'090'000	493'458	1990	-
8126	Zumikon	Dorfstrasse 27	VE Tamedia	2'590'000	3'225'000	175'106	1966	1999 T
8126	Zumikon	Farlifangstrasse 20+22+24	VE Tamedia	6'820'000	7'880'000	388'912	1962	1999 T
8055	Zürich	Burstwiesenstrasse 67	VE Tamedia	2'491'900	3'290'000	161'225	1959	1999 P
8008	Zürich	Delphinstrasse 10	VE Tamedia	3'758'300	5'267'000	202'464	1948	1999 T
8049	Zürich	Giblenstrasse 6+8+10+12	VE Tamedia	6'847'000	6'644'000	326'635	1993	1999 P
8049	Zürich	Regensdorferstrasse 175+179	VE Tamedia	3'848'200	4'473'000	206'760	1951	1999 P
8038	Zürich	Widmerstrasse 88/90/92	VE Tamedia	4'087'900	5'109'000	224'748	1947	1990 T
Total des objets en propriété exclusive acquis durant l'exercice 2011/2012,CP TAMEDIA				**168'790'600**	**189'843'000**	**10'577'039**		
					Investissement	Revenue locatif		
8134	Adliswil	Eggstrasse 9	PVS SIX Group	2'050'000	3'001'000	37'377	1965	2002 P
8008	Zürich	Felsenstrasse 12/12A	PVS SIX Group	5'152'000	9'452'000	96'648	1983	1996 P
8048	Zürich	Malojaweg 1/3	PVS SIX Group	4'250'000	7'993'000	82'188	1996	-
8038	Zürich	Renggerstrasse 20	PVS SIX Group	3'335'000	5'422'000	50'373	1959	2009 T
Total des objets en propriété exclusive acquis durant l'exercice 2011/2012, IPP SIX Group				**14'787'000**	**25'868'000**	**266'586**		
					Investissement	Revenue locatif		
9100	Herisau	„Mühlestrasse"	Projects de construction	0	8'628'549	0	2012/13	-
8340	Hinwil	„Quadro Verde"	Projects de construction	0	4'231'884	0	2012/13	-
6600	Locarno	Via Vincenzo d'Alberti 1/3/5	Projects de construction	0	22'456'268	361'425	2011/12	-
6102	Malters	Hellbühlstr. 44/46	Projects de construction	0	9'834'829	515'540	2010/11	-
2000	Neuchâtel	Rue des parcs 123/125	Projects de construction	11'500'000	13'271'586	796'175	2010/11	-
8690	Romanshorn	Mirabellenw. 2/4/6 + Quittenw. 2/4/6	Projects de construction	15'425'000	20'541'808	1'163'655	2010/11	-
4800	Zofingen	„Junkermattstr., réserve de terrain projet de construction"	Projects de construction	0	135'067	0	2012/13	-
Total des projets de construction				**26'925'000**	**79'099'991**	**2'836'795**		
TOTAL GLOBAL				**1'054'618'882**	**1'232'483'991**	**67'262'647**		

Legende: T = Rénovation totale P = Rénovation partielle

Appartements ventilés selon le nombre de pièces											Locaux commerciaux, dépôts		m²	Places de parc	Volume bâtiment ass. Incendie
Total	1	m²	2	m²	3	m²	4	m²	5	m²	6	m²	m²	Total	unités	m³
9	3	96			3	204	3	240					0	540	7	2'349
12					12	749							0	749	11	3'611
18	2	58			2	142	11	982	3	294			26	1'502	20	6'084
24			1	44	23	1'498							0	1'542	24	8'056
10			1	57	9	507							0	564	0	2'751
32					32	2'496							0	2'496	34	13'657
8			4	203	4	244							0	447	3	2'335
18					6	360	12	885					0	1'245	12	5'650
15	3	102			8	563	4	345					0	1'010	9	5'572
22			2	117	2	149	18	1'494					0	1'760	28	9'627
121	23	738	22	1'131	26	1'849	32	2'977	17	1'623	1	127	0	8'445	128	39'066
12							6	630	4	480	2	241	18	1'369	23	6'074
24	1	36	5	285	12	890	6	486					0	1'697	28	7'984
12					1	88	8	734	3	342			124	1'288	4	5'575
15			3	201	9	846	3	336					69	1'452	33	9'483
32					16	992	16	1'208					0	2'200	17	10'024
12			3	153	4	320	5	492					105	1'070	12	4'367
32	14	320			6	486	9	831	3	327			23	1'987	23	9'561
34					8	528	17	1'430	6	630	3	390	0	2'978	36	14'729
12					9	558	3	213					0	771	4	3'900
11					5	378	6	592					0	970	13	6'880
16					8	520	8	600					0	1'120	8	5'096
36	6	228	8	592	8	658	14	1'283					26	2'787	46	12'790
20			6	399	6	478	8	888					139	1'904	31	10'730
12	10	397	2	128									0	525	20	3'534
21			1	55	12	838	5	415			3	414	0	1'722	24	8'922
15	5	150	10	530									0	680	3	3'345
9			3	161	2	177	3	266	1	103			152	859	6	4'450
14			3	164	5	400	6	540					108	1'212	14	8'422
16			4	268	6	376	6	490					0	1'134	0	4'977
18			3	153	12	842	3	258					21	1'274	0	5'703
662	**67**	**2'125**	**81**	**4'641**	**256**	**18'136**	**212**	**18'615**	**37**	**3'799**	**9**	**1'172**	**811**	**49'299**	**621**	**245'304**
6							3	270	3	308			50	628	0	2'680
12			3	138	3	196	6	546					278	1'158	21	6'423
14			6	270	5	471	3	396					12	1'149	15	6'230
16	16	600											0	600	14	3'820
48	**16**	**600**	**9**	**408**	**8**	**667**	**12**	**1'212**	**3**	**308**	**0**	**0**	**340**	**3'535**	**50**	**19'153**
0			0		0		0						0	0	0	0
0			0		0		0						0	0	0	0
60			18	918	21	1'911	21	2'394					58	5'281	80	30'063
21			4	338	7	612	5	585	5	665			225	2'425	28	14'840
37			8	488	17	1'667	12	1'188					0	3'343	40	17'400
54			15	1'020	18	1'764	21	2'415					210	5'409	92	31'400
0			0		0		0						0	0	0	0
172	**0**	**0**	**45**	**2'764**	**63**	**5'954**	**59**	**6'582**	**5**	**665**	**0**	**0**	**493**	**16'458**	**240**	**93'703**
4'075	**243**	**7'623**	**684**	**37'107**	**1'681**	**123'993**	**1'252**	**114'251**	**189**	**21'832**	**26**	**3'436**	**19'946**	**328'188**	**4'501**	**1'738'318**

Bilan au 31 mars

		2012	2011
		CHF	CHF
Actif		**1'257'056'611**	970'545'216
Immeubles		**1'232'483'991**	949'697'828
Propriété exclusive		1'153'384'000	880'979'000
Propriété exclusive en construction		79'099'991	68'718'828
Parts de copropriété		0	0
Terrain		0	0
Autres actifs		**24'572'620**	20'847'388
Créances à court terme		23'558'599	20'047'675
Comptes de régularisation		569'435	504'939
Avoirs en banque		444'586	294'774
Passif		**1'257'056'611**	970'545'216
Fonds étrangers		**92'556'265**	79'636'412
Impôts latents		25'347'800	18'573'300
Dettes hypothécaires		41'800'000	41'600'000
Engagements à court terme		21'667'441	17'232'918
Comptes de régularisation		3'741'024	2'230'194
Fortune nette		**1'164'500'346**	890'908'804
Parts			
Parts en circulation	nombre	**2'460'387**	1'923'772
Parts annulées	nombre	**0**	0
Valeurs par part			
Valeur en capital d'une part	CHF	**454,47**	444,52
Produit net de l'exercice par part	CHF	**18,83**	18,59
Valeur d'inventaire d'une part avant distribution	CHF	**473,30**	463,11
Distribution par part	CHF	**18,60**	18,30
Valeur d'inventaire d'une part après distribution	CHF	**454,70**	444,81

La différence par rapport à la valeur nette d'inventaire (VNI) de CHF 472,98 publiée le 31 mars 2012 est incluse dans le cours du 1er juin 2012.

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

	2011/2012		2010/2011	
	CHF	%	CHF	%
Produit net des immeubles en propriété exclusive	**47'784'039**	**71,0**	37'436'060	70,5
Produit net des loyers	**64'638'188**		51'190'190	
Produit théorique des loyers	67'262'647	100,0	53'109'466	100,0
Manque à gagner sur logements vacants	-2'471'575	-3,7	-1'802'482	-3,4
Pertes sur encaissement des loyers et frais annexes dus	-152'884	-0,2	-116'794	-0,2
Entretien des immeubles	**11'892'832**	**17,7**	9'289'664	17,5
Frais d'entretien	4'013'902		3'956'218	
Frais de rénovation	7'878'930		5'333'446	
Frais d'exploitation	**4'961'317**	**7,4**	4'464'466	8,4
Frais d'approvisionnement et d'enlèvement, taxes, etc	163'433	0,2	296'974	0,6
./. forfaits pour frais annexes	-8'600	0,0	0	0,0
Frais de chauffage et d'exploitation non imputables	493'961	0,7	517'366	1,0
Pertes sur débiteurs, ducroire	0	0,0	5'000	0,0
Assurances	541'392	0,8	456'911	0,9
Honoraires de gérance	2'650'117	3,9	2'070'752	3,9
Frais de location et d'annonces	365'657	0,5	383'443	0,7
Impôts et taxes	755'357	1,1	734'020	1,4
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	**47'784'039**	**100,0**	37'436'060	100,0
Produit net des immeubles en propriété exclusive	47'784'039	100,0	37'436'060	100,0
Produit net des parts de copropriété	0	0,0	0	0,0
	en % du résultat opérationnel		en % du résultat opérationnel	
Autres produits	**110'680**	**0,2**	185'914	0,5
Intérêts actifs	18'513		18'241	
Intérêts intercalaires activés	78'391		147'782	
Autres produits	13'776		19'891	
Frais de financement	**414'222**		402'322	
Intérêts hypothécaires	159'583		148'320	
Autres intérêts passifs	6'620		6'047	
Paiement de rentes de superficie	248'019		247'955	
Frais de gérance	**2'251'523**	**4,7**	1'785'480	4,8
Bonification au patrimoine administratif	1'869'160		1'455'519	
Bonifications aux partenaires bancaires	0		0	
Frais d'estimation et d'expertise	269'849		235'795	
Autres frais de gérance	112'514		94'166	
Produit / charges découlant de mutations de parts	**1'096'090**		355'592	
Rachat des produits courus lors de l'émission de parts	2'109'415		5'532'825	
Versement des produits courus lors du rachat de parts	-1'013'325		-5'197'233	
Bénéfice net de l'exercice	**46'325'064**		35'769'764	
Gains et pertes en capital réalisés	**0**		76'021	
Gains en capital réalisés	0		76'924	
Pertes en capital réalisées	0		-903	
Résultat	**46'325'064**		35'845'785	
Gains et pertes en capital non réalisés	**23'305'685**		15'556'506	
Gains en capital non réalisés	30'439'712		23'922'751	
Pertes en capital non réalisées	-2'331'285		-4'011'045	
Variation des impôts latents	-4'802'742		-4'355'200	
Résultat total de l'exercice	**69'630'749**		51'402'291	

Evolution du nombre de parts en circulation

	Nombre de parts	Fortune nette	Fortune nette par part
Parts en circulation le 31.3.2011	1'923'772	890'908'804	463,11
Souscriptions, apport en nature, négoce interne	613'396		
Rachats, négoce interne	-76'781		
Parts en circulation le 31.3.2012	2'460'387	1'164'500'346	473,30

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

Variation de la fortune nette

	31.03.2012	31.03.2011
Fortune nette au début de l'exercice le 1er avril	**890'908'804**	843'596'988
Distribution de l'exercice précédent	**-35'205'028**	-34'664'396
Fortune nette le 1er avril, y c. report du bénéfice	**855'703'776**	808'932'592
Souscriptions, négoce interne	**274'214'530**	459'419'295
Rachats, négoce interne	**-35'048'709**	-428'845'374
	1'094'869'597	839'506'513
Résultat total de l'exercice	**69'630'749**	51'402'291
Fortune nette le 31 mars	**1'164'500'346**	890'908'804

Retenue sur la distribution pour frais d'entretien

	2011/2012	2010/2011
Report	**1'276'200**	683'044
Frais d'entretien estimés à 1,2% de la valeur d'assurance	12'481'000	9'882'820
Dépenses effectives durant la période	11'892'832	9'289'664
Variation de la retenue	**588'168**	593'156
Montant de la retenue cumulée	**1'864'368**	1'276'200
Retenue par part en CHF	**0,76**	0,66

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

	31.03.2012	31.03.2011
Report du bénéfice de l'exercice précédent	**1'327'236**	762'500
Bénéfice net de l'exercice	**46'325'064**	35'769'764
Bénéfice y c. report de l'exercice précédent	**47'652'300**	36'532'264
Retenue pour frais d'entretien	**-1'864'368**	-1'276'200
Montant à disposition pour la distribution	**45'787'932**	35'256'064
Montant prévu pour la distribution	**-45'763'198**	-35'205'028
Report sans retenue pour frais d'entretien	**24'734**	51'036
Report de la retenue pour frais d'entretien	**1'864'368**	1'276'200
Report à nouveau	**1'889'102**	1'327'236

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

Proposition à l'assemblée des membres	
Report de l'exercice précédent	1'327'236
Bénéfice net de l'exercice	46'325'064
Bénéfice y c. report de l'exercice précédent	47'652'300
Retenue cumulée pour frais d'entretien	-1'864'368
Montant à disposition pour la distribution	45'787'932
Montant prévu pour la distribution/le réinvestissement 2'460'387 parts à CHF 18,60	-45'763'198
Report à nouveau sans retenue pour frais d'entretien	24'734
Retenue cumulée pour frais d'entretien	1'864'368
Report total à nouveau	1'889'102

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

Allianz
Suisse

Nombre de parts en circulation

Le nombre de parts a notamment varié suite au réinvestissement sans frais des distributions et à l'intégration des apports en nature. La possibilité d'augmenter la participation dans le cadre du réinvestissement de la distribution a été utilisée à hauteur de 90,35%; 60'940 parts ont été émises à cette occasion. 50'273 nouvelles parts ont été émises suite à l'intégration de l'apport en nature de l'institution de prévoyance de SIX Group. Le nombre de parts en circulation s'est accru de 111'213 unités ou (+7,56%) pour atteindre 1'582'481 unités. Par ailleurs, le fonds séparé est resté fermé aux souscriptions.

Produit et distribution

Le produit théorique des loyers des immeubles en propriété exclusive a augmenté d'environ 3,45%. Cet accroissement s'explique avant tout par l'augmentation du volume des objets en portefeuille. Les pertes sur les surfaces vacantes ont diminué, passant de 4.09% à 3,73%. Le fonds séparé G demeure donc très bien positionné si l'on considère le taux de vacance d'environ 9% généralement observé sur le marché. Les frais d'entretien des immeubles se sont accrus. Les frais d'exploitation ont également progressé. Le produit net des immeubles en propriété exclusive s'est révélé plus faible en raison de l'augmentation des frais d'entretien.

Dans le segment des immeubles en copropriété, le volume s'est accru d'une année à l'autre suite à l'acquisition d'un part d'un objet. Du fait de la hausse des frais d'exploitation (notamment des frais d'entretien), le produit net a reculé. En conséquence, le produit net des loyers s'inscrit en repli. Le résultat opérationnel a diminué d'environ 7.52%.

Du fait des variations évoquées, le produit net d'un part a fléchi et passe de CHF 17,85 à CHF 15,60.

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 budgétée 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 CHF 16,50.

Rendement d'une part

	2011/2012	2010/2011
Valeur en capital d'une part le 1er avril après distribution	**383,58**	375,11
Produit net par part dégagé durant l'exercice	**15,60**	17,85
Rendement net d'une part en %	**4,07**	4,76
Variation de la valeur d'une part	**4,95**	8,37
Variation de la valeur d'une part, en %	**1,29**	2,23
Produit net et variation de la valeur d'une part durant l'exercice	**20,55**	26,22
Rendement total d'une part, en %	**5,36**	6,99

Remarque concernant la méthode de calcul

Le produit net d'une part en %, la variation de la valeur d'une part en % et le rendement total d'une part en % ont été calculés sur la base de la valeur d'inventaire d'une part au 1er avril après versement de la distribution, compte tenu du bénéfice reporté ainsi que des provisions pour frais d'entretien des immeubles.

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

	2011/2012		2010/2011	
Région	Montant des loyers	Taux de vacance	Montant des loyers	Taux de vacance
	CHF	%	CHF	%
Zurich	4'014'198	9,87	3'982'661	9,70
Suisse orientale	2'982'200	0,00	2'972'681	0,00
Suisse centrale	4'679'406	5,74	4'633'801	6,60
Nord-ouest de la Suisse	4'394'362	1,75	4'218'718	4,47
Berne	3'489'401	5,15	2'662'504	3,98
Suisse méridionale	1'014'069	5,89	1'009'876	2,67
Arc lémanique	6'392'529	0,38	6'586'969	0,80
Suisse romande	0	0,00	0	0,00
Total	26'966'165	3,73	26'067'210	4,09

Remarque concernant les régions :
Afin d'améliorer la comparabilité des chiffres, la répartition géographique a été ajustée à la répartition régionale usuelle dans la branche. Les valeurs de l'exercice précédent ont été ajustées en conséquence.

Évolution des placements

Situation du marché

Du fait de la situation conjoncturelle défavorable durant l'exercice écoulé, le taux de vacance du marché de bureaux est resté stable vers 9%. En conséquence, le niveau général des loyers a stagné. Les objets de placement intéressants demeurent rares.

Cela signifie qu'il est difficile de trouver des immeubles en propriété exclusive correspondant aux critères de qualité et au profil de risque de nos portefeuille. Le rendement des objets négociés est faible et va continuer de diminuer, mais les disparités sont importantes selon la situation et la qualité.

Projets, acquisitions et désinvestissements

Le portefeuille des immeubles en propriété exclusive été étoffé suite à l'intégration de l'apport en nature et à l'acquisition d'un autre objet. La dernière étape de la transformation de l'immeuble de Kornhausplatz 7 à Berne a été achevée. Les 6 nouveaux appartements en attique ont été loués. A la Neugutstrasse 66 à Dübendorf, la première des deux étapes de la rénovation destinée à rehausser l'attrait de l'immeuble a démarré. Les travaux ont été effectués conformément aux prescriptions en matière de protection contre l'incendie.
Divers objets en portefeuille ont subi des travaux de rénovation relativement modestes et d'autres projets qui seront réalisés ces prochaines années ont été préparés.
Dans le segment des immeubles en copropriété, nous avons encore augmenté nos participations de façon sélective avec l'acquisition d'une part de 1% de la copropriété de la Bolligenstrasse à Berne.

Un immeuble a été vendu à Morges.

Le portefeuille se compose de 71,05% d'objets en propriété exclusive, de 28,95% de parts de copropriété et de 0,00% de terrain.

Vue d'ensemble des principales mutations

Achats/apports en nature				
Localité	Immeuble	Part	Investissement	Remarques
Bienne (apport en nature)	Albrecht-Haller-Strasse 9	100,0%	19'880'000	Le 01.01.2012
Bienne (Achat)	Florastrasse 16-18	100,0%	42'485'493	Le 01.01.2012
Berne (Achat)	MEG Bolligenstrasse 52/54	1,0%	155'009	Le 01.07.2011
Principaux projets de rénovation				
Berne	Kornhausplatz 7	100,0%	1'270'000	Rénovation
Dübendorf	Neugutstrasse 66	100,0%	954'250	Rénovation
Winterthour	Marktgasse 37	100,0%	2'050'000	Rénovation
Div. projets			1'831'980	Rénovation
Total			**68'626'732**	
Ventes			Désinvestissement	
Morges	Chemin de la Brume 2		5'154'000	Le 15.8.2011

Engagements ouverts ne figurant pas au bilan

Le 31 mars 2012, 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
Dübendorf	Neugutstrasse 66	100%	2'100'000	Div. Contrats
Genève	Cours de Rive 6	100%	70'000	Div. Contrats
Rotkreuz	Grundstrasse 12/14	100%	140'000	Div. Contrats
Zug	Baarerstrasse 43	100%	200'000	Div. Contrats
Zurich	Bärengasse 25	100%	200'000	Div. Contrats
Total			**2'710'000**	

Estimation/variation des valeurs vénales

La valeur du parc immobilier est passée de CHF 635'699'000 à CHF 706'611'793. L'ensemble des acquisitions, aliénations, variations de valeur et investissements dans des objets existants sont pris en compte dans cet accroissement de CHF 70'912'493.

Dans le segment des objets en propriété exclusive, la valeur du parc immobilier corrigée des investissements a augmenté de 1,39%. Grâce à l'amélioration des conditions du marché, les objets en portefeuille ont continué de s'apprécier. Le taux d'escompte de certains immeubles a encore légèrement diminué du fait de la demande soutenue de placements immobiliers. Le 31 mars 2012, la valeur des immeubles en propriété exclusive se montait à CHF 502'057'493.

La valeur du portefeuille des objets en copropriété s'est accrue de 0,69%. Les mutations ci-dessus (achats et ventes) ainsi que les variations de la valeur intrinsèque se traduisent par un accroissement de CHF 2'947'000 de la valeur totale des placements immobiliers en copropriété, qui s'élève actuellement à CHF 204'554'000.

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 4,43% (2011: 4,51%) dans le segment des immeubles en propriété exclusive et à 4,66% (2011: 4,67%). En raison des variations de la valeur intrinsèque des immeubles en portefeuille et des mutations déjà évoquées, la valeur en capital a encore augmenté, passant de CHF 383,58 à CHF 387,63.

Évolution du parc immobilier

Immeubles/parts de copropriété/projets de construction		
	Valeur vénale CHF	%
Valeur au 1er avril 2011 selon estimation de Wüest & Partner SA	635'699'000	
Acquisitions/constructions/investissements 2011/2012	68'626'732	
	704'325'732	
Ventes	-5'154'000	
Valeur au 31 mars 2011 base exercice précédent, y c. acquisitions/ventes	699'171'732	100,00
Valeur au 31 mars 2012 selon estimation de Wüest & Partner SA	706'611'493	
Variation	7'439'761	
Variation totale des impôts latents	-1'804'900	
Paiement sur apport en nature, impôt foncier différé	1'306'301	
Variation des impôts latents à charge du compte de résultats	-498'599	
Gains en capital non réalisés de l'exercice	6'941'162	0,99

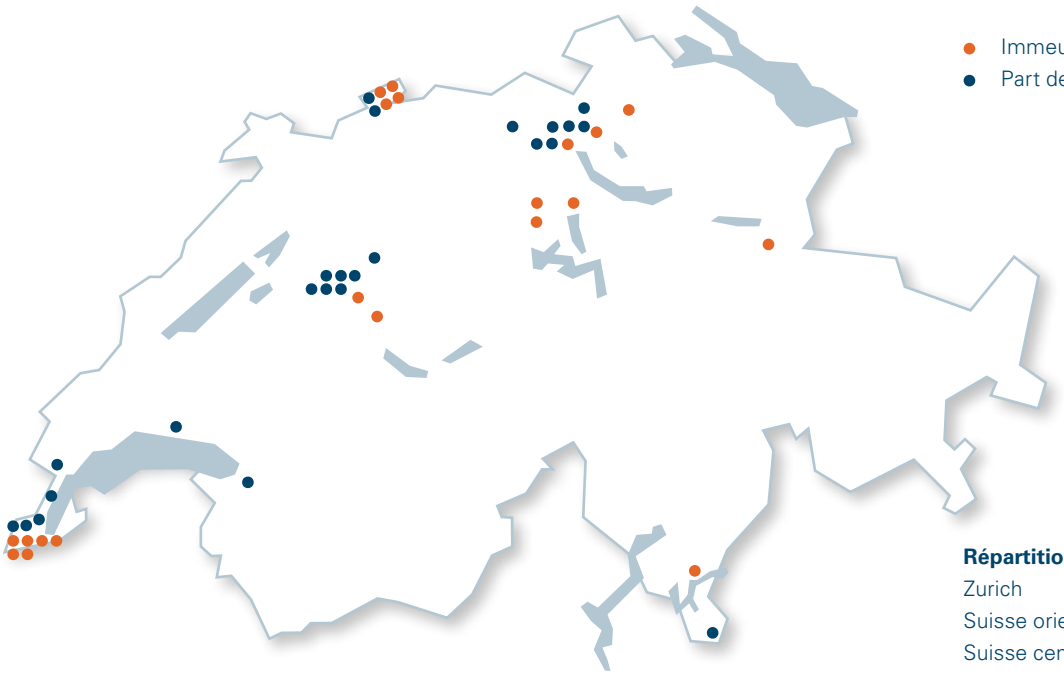
Dettes hypothécaires

		31.03.2012		31.03.2011	
		CHF	%	CHF	%
Échéance	mensuelle	51'100'000	100,00	29'500'000	100,00
Total		**51'100'000**	**100,00**	29'500'000	**100,00**
en % de la valeur vénale		**7,23**		4,64	
Taux d'intérêt moyen pondéré		**0,37**		0,43	

Directives de placement

	Objectif	**Egalement admis**
Type d'objets	Immeubles commerciaux avec 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 au 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

Répartition des investissements



- Immeubles commerciaux
- Part de copropiéte

Répartitions des placements

Zurich	18,48%
Suisse orientale	6,80%
Suisse centrale	10,21%
Nord-ouest de la Suisse	16,15%
Berne	20,07%
Suisse méridionale	3,34%
Arc lémanique	24,95%
Suisse romande	0,00%

Liste des placements au 31 mars 2012

NPA	Lieu		Part	Remarque	Valeur d'assurance	Valeur vénale	Revenu locatif
4001	Basel	Falknerstr. 2/4			9'778'000	23'820'000	1'186'279
4058	Basel	Greifengasse 7			4'116'000	6'329'000	325'860
4052	Basel	Peter Merian-Str. 86			31'103'000	30'230'000	2'163'498
4051	Basel	Steinenvorstadt 53			6'294'000	9'588'000	718'724
3011	Bern	Kornhausplatz 7			25'800'000	35'720'000	1'881'210
1224	Chêne-Bougeries	Ch. de la Montagne 136			16'195'790	17'680'000	1'288'408
8600	Dübendorf	Neugutstrasse 66			13'905'800	16'320'000	1'006'349
1205	Genève	Bd des Philosophes 3			3'552'410	6'155'000	344'460
1204	Genève	Cours de Rive 6			10'217'900	23'830'000	1'233'534
1204	Genève	Pélisserie 16/18 / Frank-Martin 8/10			19'868'015	20'070'000	1'373'302
1204	Genève	Rue de la Tour-de-l'Ile 4			10'196'310	23'830'000	1'207'011
1204	Genève	Rue Robert-Céard 8			5'135'935	14'950'000	718'662
6900	Lugano	Via Serafina Balestra 31/33			17'303'670	15'460'000	1'014'069
8887	Mels	EZ Rietbrüel			28'832'000	48'070'000	2'982'200
1110	Morges	Ch. de la Brume 2		vendu en 2011	0	0	227'153
3110	Münsingen	Südstr. 4/4a			20'314'300	10'250'000	806'531
6343	Rotkreuz	Grundstr. 12/14			30'899'000	27'000'000	1'708'477
6312	Steinhausen	Hinterbergstrasse 26/28/30			25'414'000	27'530'000	1'724'164
8400	Winterthur	Marktgasse 31/33/37+Kirchplatz 6/8			16'231'600	19'460'000	897'962
6300	Zug	Baarerstr. 43			18'607'000	17'620'000	1'246'766
8001	Zürich	Bärengasse 25			15'904'900	45'780'000	2'109'886
Total des objets en propriété exclusive					**329'669'630**	**439'692'000**	**26'164'505**

							Produit net
8184	Bachenbülach	Parkallee	7.0%		3'059'140	2'382'000	108'615
5400	Baden	Am Bahnhof	13.0%		8'737'170	9'679'000	391'560
5400	Baden	Badstr. 17	13.0%		1'796'860	2'546'000	91'452
4058	Basel	Clara Shopping	7.5%		2'299'800	3'878'000	179'067
3000	Bern	Bolligenstr. 52/54	8.0%		1'552'000	1'183'000	45'455
3011	Bern	Neuengasse 24	16.0%		2'480'000	4'507'000	170'929
3011	Bern	Neuengass-Passage 2/3	42.5%		11'186'468	13'990'000	468'833
3015	Bern	QZ Wittigkofen	19.0%		2'994'010	2'475'000	90'565
3011	Bern	Zeughaus-Passage	7.6%		3'424'327	5'122'000	171'008
3011	Bern	Zeughaus-Passage (BRP)	13.6%		0	4'312'000	186'191
5200	Brugg	Neumarkt 1+2	20.0%		24'776'200	23'440'000	-642'699
3400	Burgdorf	Neumarkt	4.0%		1'203'848	1'732'000	81'921
1206	Genève	Place de Cornavin 14-20	12.0%		8'740'872	10'370'000	433'656
1216	Genève-Cointrin	ICC	2.4%		8'738'150	9'280'000	451'947
1216	Genève-Cointrin	WTC I	3.0%		2'422'308	1'990'000	110'102
1216	Genève-Cointrin	WTC II	5.0%		7'056'935	6'697'000	303'581
1000	Lausanne	Métropole 2000	8.4%		11'317'181	22'370'000	860'264
6834	Morbio Inferiore	Serfontana	10.0%		10'157'290	8'116'000	387'347
1260	Nyon	La Combe	6.0%		7'452'643	10'180'000	520'127
4104	Oberwil	Mühlematt	15.0%		6'211'650	4'633'000	188'683
1847	Rennaz	Riviera	22.0%		6'233'511	8'874'000	464'797

Année de construction	Rénovation	nombre	Appartements 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	2005-11 T	7	331	1‘647	581	1‘030	860		21‘250
1967	2003 T / 07 P			1‘343	3‘365	121	180	23	28‘966
1991	2011/13 T			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 / 2009 P	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
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
1988				11‘301			2‘796	171	57‘522
1907	1980/05/2011 P				5‘167				18‘730
1965	1993 P	16	1‘102	2‘427	326		147	29	18‘852
1948	1995/05 P			2‘978	93		645	23	16‘450
		48	**4‘337**	**51‘064**	**22‘737**	**6‘297**	**10‘861**	**1‘013**	**518‘608**
1989	2010/11 T				8‘388	90	1‘693	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		451	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/2010 P			2‘336	1‘337		962	53	30‘300
1977/82	1999 T	2	125	2‘818	5‘090		1‘812		53‘112
-									
1976/81	2005/09 P 11/12 T	3	260	5‘926	12‘006	3‘958	3‘655	438	203‘924
1984/86	2005 P	8	667	154	5‘216		378	223	77‘590
1860	1984/87/2008 P	48	5‘420	2‘601	2‘572	1‘762	964	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	2008/2010 T	83	7‘117	3‘713	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	1993/2007 P			4‘438	1‘994	2‘296	1‘050	99	64‘000
1985	2003/10 P				11‘112		12		68‘297

Liste des placements au 31 mars 2012

NPA	Lieu		Part Remarque	Valeur d'assurance	Valeur vénale	Revenu locatif
8001	Zürich	Bahnhofstr. 71	11.0%	3'799'048	16'820'000	644'310
8052	Zürich	Schärenmoosstr. 80	23.0%	14'141'849	14'190'000	640'811
8004	Zürich	Sihlbrücke am Stauffacher	20.0%	17'958'460	15'640'000	613'755
	Objects vendus	Produits aprés vente		0	0	3'368
Total des objets en copropriété				**167'739'720**	**204'406'000**	**6'965'645**
					Investissement	**Revenu locatif**
2502	Biel	Albrecht Haller-Strasse 9 PVS SIX Group		14'750'000	19'880'000	248'514
2502	Biel	Florastrasse 16/18		19'800'000	42'485'493	553'146
Total des objets en propriété exclusive acquis durant l'exercice 2011/2012				**34'550'000**	**62'365'493**	**801'660**
					Valeur vénal	**Produit net**
3000	Bern	Bolligenstr. 52/54	1.0%	194'000	148'000	5'682
Total des objets en copropriété acquis durant l'exercice 2011/2012				**194'000**	**148'000**	**5'682**
TOTAL GLOBAL				**532'153'350**	**706'611'493**	**33'937'492**

Légende

T = Rénovation totale
P = Rénovation partielle
BRP = parcelle en droit de superficie

Année de construction	Rénovation	nombre	Appartements 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	2005/10/11 P			11‘186			2‘110	208	74‘000
1991	2010 P	46	3‘945	5‘054	672	532	1‘714	108	74‘600
		279	**26‘526**	**126‘989**	**146‘552**	**11‘282**	**38‘813**	**5‘600**	**2‘501‘896**
2009		5	669	2‘470	574		37	27	19‘724
1955	1974/2004 P	16	1‘621	113	4‘950		492	4	29‘644
		21	**2‘290**	**2‘583**	**5‘524**	**0**	**529**	**31**	**49‘368**
		0	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
		348	**33‘153**	**180‘636**	**174‘813**	**17‘579**	**50‘203**	**6‘644**	**3‘069‘872**

Bilan au 31 mars

		2012	2011
		CHF	CHF
Actif		**718'111'617**	645'230'786
Immeubles		**706'611'493**	635'699'000
Propriété exclusive		502'057'493	434'092'000
Propriété exclusive en construction		0	0
Parts de copropriété		204'554'000	201'607'000
Terrain		0	0
Autres actifs		**11'500'124**	9'531'786
Créances à court terme		11'127'334	8'695'412
Comptes de régularisation		245'500	344'613
Avoirs en banque		127'290	491'761
Passif		**718'111'617**	645'230'786
Fonds étrangers		**78'589'496**	54'760'200
Impôts latents		18'013'800	16'208'900
Dettes hypothécaires		51'100'000	29'500'000
Engagements à court terme		5'692'944	5'927'484
Comptes de régularisation		3'782'752	3'123'816
Fortune nette		**639'522'121**	590'470'586
Parts			
Parts en circulation	nombre	**1'582'481**	1'471'268
Parts annulées	nombre	**0**	0
Valeur d'une part			
Valeur en capital d'une part	CHF	**388,53**	383,48
Produit net de l'exercice par part	CHF	**15,60**	17,75
Valeur d'inventaire d'une part avant distribution	CHF	**404,13**	401,33
Distribution par part	CHF	**16,50**	17,55
Valeur d'inventaire d'une part après distribution	CHF	**387,63**	383,58

La différence par rapport à la valeur d'inventaire (VNI) de CHF 402,84 par part publiée le 31 mars 2012 est comprise dans le cours du 1er juin 2012.

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

	2011/2012		2010/2011	
	CHF	%	CHF	%
Produit net des immeubles en propriété exclusive	**18'319'866**	**67.9**	19'051'375	73.1
Produit net des loyers	**25'810'510**		24'971'539	
Produit théorique des loyers	26'966'165	100,0	26'067'210	100,0
Manque à gagner sur les surfaces vacantes	-1'005'407	-3,7	-1'066'398	-4,1
Pertes sur encaissement des loyers et frais annexes dus	-150'248	-0,6	-29'273	-0,1
Entretien des immeubles	**5'450'692**	**20,2**	3'926'039	15,1
Frais d'entretien	1'058'934		1'558'736	
Frais de rénovation	4'391'758		2'367'303	
Frais d'exploitation	**2'039'952**	**7,6**	1'994'125	7,6
Frais d'approvisionnement et d'enlèvement, taxes, etc.	379'060	1,4	366'496	1,4
./. forfait pour frais annexes	-438	0,0	-13'625	-0,1
Frais de chauffage et d'exploitation non imputables	164'385	0,6	154'656	0,6
Pertes sur débiteurs, ducroire	-4'155	0,0	72'000	0,3
Assurances	191'503	0,7	193'803	0,7
Honoraires de gérance	849'471	3,1	805'075	3,1
Frais de location et d'insertion	97'812	0,3	71'479	0,3
Impôts et taxes	362'314	1,3	344'241	1,3
Produit net des parts de copropriété	**6'971'327**	**57,2**	8'294'922	70,7
Produit net des loyers	12'179'806	100,0	11'770'257	100,0
Frais d'exploitation y c. impôts et taxes	5'208'479	42,8	3'475'335	29,3
Résultat opérationnel	**25'291'193**	**100,0**	27'346'297	100,0
Produit net des immeubles en propriété exclusive	18'319'866	72,4	19'051'375	69,7
Produit net des immeubles en copropriété	6'971'327	27,6	8'294'922	30,3
	en % du résultat opérationnel		en % du résultat opérationnel	
Autres produits	**19'715**	**0,1**	24'746	0,1
Intérêts actifs	12'603		7'672	
Intérêts intercalaires activés	0		0	
Frais d'émission et de rachat / autres produits	7'112		17'074	
Frais de financement	**161'455**	**0,6**	201'217	0,7
Intérêts hypothécaires	93'482		135'438	
Autres intérêts passifs	3'521		3'970	
Paiement de rentes de superficie	64'452		61'809	
Frais de gérance	**1'214'136**	**4,8**	1'151'549	4,2
Bonification au patrimoine administratif	1'030'403		978'618	
Bonification aux partenaires bancaires	0		0	
Frais d'estimation et d'expertise	153'884		149'817	
Autres frais d'exploitation	29'849		23'114	
Produits / charges découlant de mutations de parts	**756'312**		238'569	
Rachat des produits courus lors de l'émission de parts	793'798		1'151'642	
Versement des produits courus lors du rachat de parts	-37'486		-913'073	
Bénéfice net de l'exercice	**24'691'629**		26'256'846	
Gains et pertes en capital réalisés	**814'240**		0	
Gains en capital réalisés	814'240		0	
Pertes en capital réalisées	0		0	
Résultat	**25'505'869**		26'256'846	
Gains et pertes en capital non réalisés	**6'941'162**		12'323'042	
Gains en capital non réalisés	10'988'250		21'447'940	
Pertes en capital non réalisées	-3'548'489		-3'407'798	
Variation des impôts latents	-498'599		-5'717'100	
Résultat total de l'exercice	**32'447'031**		38'579'888	

Évolution du nombre de parts

	Nombre de parts	Fortune nette	Fortune nette par part
Nombre de parts en circulation le 31 mars 2011	1'471'268	590'470'586	401,33
Souscriptions, apport en nature, négoce interne	116'621		
Rachats, négoce interne	-5'408		
Nombre de parts en circulation le 31 mars 2012	1'582'481	639'522'121	404,13

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

Variation de la fortune nette

	31.03.2012	31.03.2011
Fortune nette au début de l'exercice le 1er avril	**590'470'586**	554'593'626
Distribution de l'exercice précédent	**-26'115'007**	-23'909'022
Fortune nette le 1er avril, y c. report du bénéfice	**564'355'579**	530'684'604
Souscriptions, négoce interne	**44'798'379**	88'206'184
Rachats, négoce interne	**-2'078'868**	-67'000'090
	607'075'090	551'890'698
Bénéfice total de l'exercice	**32'447'031**	38'579'888
Fortune nette le 31 mars	**639'522'121**	590'470'586

Retenue pour frais d'entretien

	2011/2012	2010/2011
Report	**2'943'386**	2'838'828
Frais d'entretien estimés à 1,2% de la valeur d'assurance des objets en propriété exclusive	4'073'000	4'030'597
Dépenses effectives durant la période	5'450'692	3'926'039
Variation de la retenue	**-1'377'692**	104'558
Retenue cumulée pour frais d'entretien	**1'565'694**	2'943'386
Montant de la retenue par part CHF	**0,99**	2,00

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

	31.03.2012	31.03.2011
Report de l'exercice précédent	**2'994'501**	2'852'662
Bénéfice net de l'exercice	**24'691'629**	26'256'846
Bénéfice y c. report de l'exercice précédent	**27'686'130**	29'109'508
Retenue sur la distribution pour frais d'entretien	**-1'565'694**	-2'943'386
Montant à disposition pour la distribution	**26'120'436**	26'166'122
Montant prévu pour la distribution	**-26'110'937**	-26'115'007
Report sans retenue pour frais d'entretien	**9'499**	51'115
Report de la retenue pour frais d'entretien	**1'565'694**	2'943'386
Report à nouveau	**1'575'193**	2'994'501

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

Proposition à l'assemblée des membres

Report de l'exercice précédent	2'994'501
Bénéfice net de l'exercice	24'691'629
Bénéfice y c. report de l'exercice précédent	27'686'130
Retenue cumulée pour frais d'entretien	-1'565'694
Montant à disposition pour la distribution	26'120'436
Montant prévu pour la distribution/le réinvestissement 1'582'481 parts à CHF 16,50	-26'110'937
Report à nouveau sans retenue pour frais d'entretien	9'499
Retenue cumulée pour frais d'entretien	1'565'694
Report total à nouveau	1'575'193

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

Administration de la fondation

Bilan au 31 mars

	2012	2011
	CHF	CHF
Actif	**4'298'092**	3'911'528
Mobilier et équipements	3	3
Cautions	30'099	29'996
Créances à court terme	4'104'032	3'728'378
Comptes de régularisation	54'690	49'032
Avoirs en banque, caisse	109'268	104'119
Passif	**4'298'092**	3'911'528
Fonds étrangers	**51'400**	243'078
Engagements à court terme	41'141	206'083
Comptes de régularisation	10'259	36'995
Fortune nette	**4'246'692**	3'668'450
Capital de dotation	105'000	105'000
Fonds de réserve	3'066'777	2'680'000
Report du bénéfice	883'450	641'911
Bénéfice	191'465	241'539

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

	2011/2012	2010/2011
	CHF	CHF
Produits	**2'926'662**	2'452'317
Contributions des fonds séparés	2'909'598	2'443'905
Autres produits d'exploitation	16'252	6'884
Produit extraordinaire	812	1'528
Charges	**2'926'662**	2'452'317
Frais de personnel	1'661'263	1'459'089
Organes, assemblée des membres	243'045	227'760
Prestations de tiers	440'410	146'945
Frais de révision / surveillance par l'OFAS, CHS PP	53'936	30'879
Frais d'exploitation	40'903	30'931
Infrastructure (loyer, informatique, etc.)	227'748	236'111
Frais administratifs	67'892	79'063
Résultat	191'465	241'539

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 CHF 1'074'915. composé du bénéfice de l'exercice 2011/2012 et du report à nouveau de l'exercice précédent.

Proposition à l'assemblée des membres	
Report de l'exercice précédent	883'450
Bénéfice de l'exercice 2011/2012	191'465
Report à nouveau	1'074'915

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 2011/2012.
Depuis le 11 janvier 2012, l'autorité de surveillance est la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle CHS PP. D'abord l'OFAS était l'autorité de surveillance.

Organisation

Les organes de la fondation sont précisés dans les statuts datés 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.

Gestion des groupes de placement à l'interne

La gestion des fonds séparés W (immeubles d'habitation) et G (immeubles commerciaux) est assurée par des gérants de fortune internes. Depuis le 1er avril 2000, cette tâche incombe à la direction d'ASSETIMMO.
Nous renvoyons à la composition des organes présentées à la page 51.

Organe

Conseil de fondation	Période administrative jusqu' à 2013
Président	Kurt Egli*, Wädenswil
Vice-président	Urs Niklaus*, Fondation collective Symova, Berne
Membres	Sara Gabriel*, Fondation collective Symova, Berne Ernst Brupbacher*, Tamedia SA, Zurich Thomas Bühlmann*, Fondation de prévoyance du personnel d'IBM Suisse SA, Zurich Kurt Egli*, Wädenswil Karel Ehmann*, Banque cantonale de Thurgovie, Weinfelden Fritz Fischer*, Filexis AG, Fislisbach Andres Haueter*, Caisse de pensions de Poste, Berne Jean E. Hiltbrunner*, Caisse de pension de Bühler SA Uzwil, Uzwil Markus Meyer*, Meggen Urs Niklaus*, Fondation collective Symova, Berne Martin Tschirky*, Pictet Asset Management SA, Zurich Anton Oberhofer*, Swiss & Global Asset Management Ltd., Zurich
Délégations	
Placements	Markus Meyer, responsable Ernst Brupbacher Kurt Egli Fritz Fischer Andres Haueter Urs Niklaus
Marketing	Jean E. Hiltbrunner, responsable Kurt Egli Karel Ehmann Anton Oberhofer
Finances	Thomas Bühlmann, responsable Kurt Egli Sara Gabriel Martin Tschirky
Direction	Markus Strauss*, directeur Mark Plüss*, gestionnaire de fortune Markus Berchtold,* gestionnaire de fortune Christian Gebhardt*, gestionnaire de fortune Thomas Brodmann*, responsable des finances et de l'administration Thomas Baumann*, finances et administration
Expert chargé d'estimer les immeubles	Wüest & Partner SA, Zurich
Organe de contrôle	BDO AG, Zurich
Autorité de surveillance	Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle Seilerstrasse 8 Postfach 7461 3001 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 la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP). 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 estimée chaque année par l'expert indépendant.

Inscription 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. 64/65). Les immeubles en portefeuille sont inscrits au bilan à la valeur calculée par Wüest & Partner SA.
Les immeubles achetés durant l'exercice ou les apports en nature reçus durant l'exercice sous revue sont inscrits au bilan à la valeur d'acquisition. Ils ne font en règle générale l'objet d'une nouvelle estimation que l'année suivante (à moins de fluctuations importantes des prix du marché, etc.).
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.

Actualisation des valeurs vénales et de la VNI durant l'exercice

ASSETIMMO Fondation de placements immobiliers charge l'expert indépendant de réévaluer les immeubles en deux tranches (juillet et octobre) durant l'exercice (1.4.2011 – 31.3.2012). Les variations de valeur sont prises en compte le mois suivant (août et novembre) lors du calcul de la valeur en capital. En vue de la préparation du bouclement annuel à la fin mars, les immeubles ayant fait l'objet d'importants travaux de rénovation sont estimés une nouvelle fois en février. Les variations qui en résultent sont prises en compte dans la valeur en capital calculée pour fixer le cours à la fin mars. Avec cette procédure, les fluctuations des prix des immeubles et du marché immobilier sont prises en compte au fur et à mesure dans la valeur en capital – et donc dans le cours des parts.
En cas de variations importantes du marché immobilier durant un exercice ou de modification substantielle du nombre de part en circulation, des évaluations intermédiaires supplémentaires sont effectuées si nécessaire. Durant l'exercice sous revue, une estimation intermédiaire a dû être effectuée en raison de l'évolution du marché immobilier et des apports en nature effectués; ASSETIMMO a donc chargé l'expert indépendant d'estimer une nouvelle fois certains immeubles. En conséquence, la valeur vénale des immeubles concernés a été ajustée de façon substantielle. Les résultats de la réévaluation compte tenu des investissements effectués et de l'ajustement des impôts de liquidation latents sont pris en compte dans la valeur en capital au 1er décembre 2011 et dans le calcul du cours. Ces ajustements se traduisent par une nette augmentation de la VNI (valeur nette d'inventaire) par rapport aux mois précédents et de la performance annuelle (YTD).

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

Provisions 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.

Par conséquent, les comptes annuels et l'annexe aux comptes annuels ne comprennent pas de telles positions. zur Jahresrechnung aufzuführen.

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. 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. 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 2012, 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.

Gérance des immeubles

La gestion des placements (gérance immobilière) est entièrement déléguée à des tiers. ASSETIMMO a mandaté 9 sociétés de gérance immobilière indépendantes sur la base de critères régionaux et d'autres paramètres. Il s'agit des organisations suivantes :
Adimmo AG, Bâle
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.

Commissions d'émission et de rachat

Selon la décision du conseil de fondation, le montant des commissions d'émission et de rachat est fixé comme suit :
Commission d'émission 2.5%
Commission de rachat 2.5% si le négoce/transfert de parts à l'interne n'est pas possible.

Dans le cadre du négoce interne (entre les membres), le montant des commissions est actuellement fixé à 0.25%.

Commentaire sur le résultat net des placements

Les placements au 31 mars 2012 des deux fonds séparés 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 CHF 101 millions et faisaient l'objet de restrictions de propriété. A la date de clôture du bilan, le montant du crédit utilisé était de CHF 41,8 millions.

Fonds séparé G (immeubles commerciaux)
Dans le fonds séparé G (immeubles commerciaux), des actifs sont mis en gage pour un montant total de CHF 133,8 millions et faisaient l'objet de restrictions de propriété. A la date de clôture du bilan, le montant du crédit utilisé était de CHF 51,1 millions.

Loyauté dans la gestion de fortune, charte et directives de l'ASIP et de la CAFP

ASSETIMMO Fondation de placements immobiliers est membre de l'ASIP et de la CAFP. Conformément à l'art. 48 OPP2 ainsi qu'à la charte et aux directives de l'ASIP, le conseil de fondation a édicté un règlement pour la mise en œuvre et le respect des normes sur la loyauté dans la gestion de fortune. Cette réglementation impose des exigences et des mesures au conseil de fondation, aux collaborateurs et aux tiers mandatés par la fondation. Elle comprend des dispositions d'exécution. Le conseil de fondation a chargé l'organe de surveillance de contrôler le respect de ces prescriptions.

Décision du conseil de fondation concernant les comptes annuels et proposition à l'assemblée des membres

Le conseil de fondation d'ASSETIMMO a délibéré des comptes annuels pour l'exercice 2011/2012 le 23 mai 2012. Il les soumet dans la présente teneur et sous la présente forme à l'assemblée des membres d'ASSETIMMO pour discussion et approbation.

Evénements survenus après la date du bouclement annuel des comptes ayant une influence sur les comptes annuels

Aucun événement important ayant une influence sur les comptes annuels n'est survenu entre la date du bouclement (31 mars 2012) et le 23 mai 2012.

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 et du moment auquel les diverses fondations de placement ajustent la valeur des immeubles à l'évolution du marché. L'indice est calculé par Fundo SA pour le compte de la CAFP. D'autres informations à ce sujet sont disponibles sur le site internet de la CAFP (www.kgast.ch).

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.
La part des deux fortunes collectives d'ASSETIMMO à l'indice représente 8,28% (état mars 2012). La part du fonds séparé W (immeubles d'habitation) se monte à 5,36% et celle du fonds séparé G (immeubles commerciaux) à 2,92%.

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

ASSETIMMO W (Wohnliegenschaften)	5,36%
ASSETIMMO G (Geschäftsliegenschaften)	2,92%
Avadis Immobilien Schweiz Wohnen	6,95%
Avadis Immobilien Schweiz Geschäft	2,49%
Anlagestiftung Imoka Immobilien Schweiz	1,71%
CSA Real Estate Switzerland	18,22%
CSA Real Estate Switzerland Dynamic	1,74%
Ecoreal Suissecore Plus	1,19%
HIG Immobilien Schweiz	2,61%
Patrimonium Wohnimmobilien Schweiz	0,31%
Pensimo Casareal (Wohnimmobilien)	3,67%
Pensimo Proreal (Geschäftsimmobilien)	0,91%
Sarasin Nachhaltig Immobilien Schweiz	1,29%
Swiss Life Immobilien Schweiz	2,44%
Swisscanto Immobilien Schweiz	19,65%
Turidomus Casareal (Wohnimmobilien)	10,70%
Turidomus Proreal (Geschäftsimmobilien)	3,12%
UBS Immobilien Schweiz	6,03%
UBS Kommerzielle Immobilien Schweiz	0,68%
Zürich Immobilien Wohnen Schweiz	3,79%
Zürich Traditionell Schweiz	2,00%
Zürich Immobilien Geschäft Schweiz	2,22%

Chiffres clés relatifs aux fortunes collectives immobilières CAFP

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

Ces chiffres clés sont les suivants :
- Taux de pertes sur loyers
- Taux de financement étranger
- Marge bénéficiaire d'exploitation (marge EBIT)
- Ratio des charges totales (TERISA)
- Rendement des fonds propres (ROE)
- 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)	
	2011/2012	2010/2011	2011/2012	2010/2011
Taux de pertes sur loyers	3,90%	3,61%	4,29%	4.20%
Taux de financement étranger	3,39%	4,38%	7,23%	4,64%
Marge bénéficiaire d'exploitation (marge EBIT) *	82,42%	79,94%	83,12%	81,01%
Ratio des charges totales (TERISA) *	0,44%	0,41%	0,30%	0,31%
Rendement des fonds propres (ROE)	5,98%	5,77%	5,07%	6,53%
Rendement de la distribution	3,93%	3,95%	4,08%	4,42%
Taux de distribution (payout ratio)	98,79%	98,42%	105,75%	99,46%
Rendement du placement	6,40%	6,12%	5,36%	6,99%

Remarques :
Les chiffres clés se fondent sur les informations communiquées par la CAFP le 1er avril 2010.
Les chiffres des exercices précédents ont été ajustés de façon correspondante.

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

Apport en nature des institutions de prévoyance de Tamedia SA

Processus et déroulement

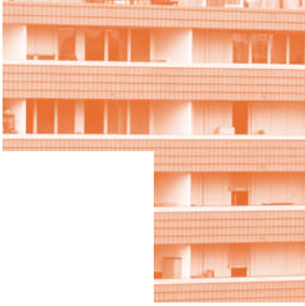
Après la conclusion d'un accord de principe avec les institutions de prévoyance de Tamedia SA le 7 décembre 2010, les quatre contrats pour la reprise des 32 immeubles ont été signés le 27 mai 2011.
Ces documents revêtent la forme juridique de contrats d'apport en nature/d'achat. Le transfert des profits et pertes a été effectué rétroactivement au 1er avril 2011.
Les immeubles ont été repris aux valeurs vénales estimées par Wüest & Partner SA. Ces valeurs vénales ont été vérifiées par la direction du point de vue technique et économique dans le cadre d'une procédure de due diligence. Les objets ont tous été visités et des investigations ont été effectuées au sujet des éventuelles contaminations par des déchets. L'expert indépendant Wüest & Partner SA a confirmé que les immeubles comparables des institutions de prévoyance de Tamedia et d'ASSETIMMO avaient été estimés selon les mêmes méthodes et modèles et sur la base des mêmes hypothèses, compte tenu des caractéristiques spécifiques à chaque immeuble. Les estimations ont été confirmées par l'expert indépendant PricewaterhouseCoopers SA. Les contrats ont été signés le 17 mai 2011.
Sur la base de ces contrats, au total 32 immeubles d'habitation représentant une valeur vénale de CHF 184,67 millions ont été intégrés dans le fonds séparé W. En contrepartie, les institutions de prévoyance de Tamedia ont reçu, à la date du transfert de propriété, un nombre correspondant de parts du fonds séparé W (immeubles d'habitation) calculé sur la base de la valeur en capital au 1er avril 2011.
Toutes les parts donnent entièrement droit au dividende de l'exercice 2011/12. L'organe de contrôle a vérifié l'apport en nature et confirme qu'il a été effectué conformément aux exigences de l'autorité de surveillance ainsi qu'aux statuts et au règlement d'ASSETIMMO.

Actifs repris par le fonds séparé W (immeubles d'habitation)

	CHF
- Actifs, divers immeubles (valeur vénale) selon quatre contrats	184'673'000
- Passif/impôt foncier différé, dans le canton de BE	1'971'758
Valeur de la reprise	182'701'242
Valeur en capital le 1er avril 2011	444,805
Total des parts	410'742

Remarque concernant le total des parts :
Les différences d'arrondissage découlant des règles d'arrondissage convenues se sont produites après le transfert des immeubles sur la base des quatre contrats ; par rapport à la valeur totale du parc immobilier repris, il en résulte un écart insignifiant de 2,58 parts. Sur la base de la valeur en capital au 1er avril 2011 de 444,805, cette différence correspond à un montant de CHF 1'147,6 ou à 0,001 % de la valeur des immeubles repris.

Remarque concernant la liste des placements et le nombre d'immeubles:
Les immeubles repris sont récapitulés dans la liste des placements du fonds séparé W (immeubles d'habitation). Etat donné que deux des immeubles repris ont dans l'intervalle été regroupés, cette liste ne comprend plus que 31 immeubles.



Apport en nature de l'institution de prévoyance de SIX Group

Processus et déroulement

Après la conclusion d'un accord de principe avec l'institution de prévoyance de SIX Group le 11 octobre 2011, le contrat pour la reprise des immeubles a été signé le 12 janvier 2012.
La forme juridique du contrat de transfert de patrimoine se fonde sur la loi sur les fusions. Tous les immeubles ont ainsi pu être transférés au même moment sur la base d'un seul contrat. Le transfert des profits et pertes a été effectué rétroactivement au 1er janvier 2012.
Les immeubles ont été repris aux valeurs vénales estimées par Wüest & Partner SA. Ces valeurs vénales ont été vérifiées par la direction du point de vue technique et économique dans le cadre d'une procédure de due diligence. Les objets ont tous été visités et des investigations ont été effectuées au sujet des éventuelles contaminations par des déchets. L'expert indépendant Wüest & Partner SA a confirmé que les immeubles comparables des institutions de prévoyance de SIX Group et d'ASSETIMMO avaient été estimés selon les mêmes méthodes et modèles et sur la base des mêmes hypothèses, compte tenu des caractéristiques spécifiques à chaque immeuble. Les estimations ont été confirmées par l'expert indépendant PricewaterhouseCoopers SA. Le contrat de transfert de patrimoine a été inscrit au registre du commerce le 24 janvier 2012.
Sur la base de ce contrat, cinq immeubles d'habitation représentant une valeur vénale de CHF 45,75 millions, quatre objets out été integrés dans le fonds separé W représentant une valeur vénale de CHF 25,87 millions et un objet a été intégré dans le fonds séparé G représentant une valeur vénale de CHF 19,88 millions. En contrepartie, l'institution de prévoyance de SIX Group a reçu, à la date du transfert de propriété, un nombre correspondant de parts des fonds séparé W et G, calculé sur la base de la valeur nette d'inventaire au 1er décembre 2011.
Toutes les parts donnent entièrement droit au dividende de l'exercice 2011/12. L'organe de contrôle a vérifié l'apport en nature. La confirmation qu'il a été effectué conformément aux exigences de l'autorité de surveillance ainsi qu'aux statuts et au règlement d'ASSETIMMO sera donnée après l'inscription de tous les immeubles dans le registre foncier.

Actifs repris par le fonds séparé W (immeubles d'habitation)

	CHF
- actifs, 4 immeubles (valeur vénale)	25'868'000
- passifs	0
Valeur de la reprise	25'868'000

Valeur nette d'inventaire au 1er décembre 2011	467,103
Nombre total de parts	55'380

Les immeubles repris sont récapitulés dans la liste des placements du fonds séparé W (immeubles d'habitation).

Actifs repris par le fonds séparé G (immeubles commerciaux)

	CHF
- actifs, 1 immeuble (valeur vénale)	19'880'000
- passifs	0
Valeur de la reprise	19'880'000

Valeur nette d'inventaire au 1er décembre 2011	395,438
Nombre total de parts	50'273

L'immeuble repris est mentionné dans la liste des placements du fonds séparé G (immeubles commerciaux).

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 sur la base d'une estimation en deux tranches et de deux estimations supplémentaires effectuées à des dates différentes. Le premier portefeuille a été estimé le 1.8.2011 et le deuxième le 1.11.2011. Environ 40% des immeubles ont été réestimés après coup le 1.12.2011 et le 1.3.2012. Des ajustements par rapport à la variation de la valeur vénale ont été effectués au 3e et au 4e trimestre 2011. Les achats effectués après la date d'évaluation du 1.11.2011 figurent dans le bilan au 31.3.2012 au prix coûtant.

Normes d'évaluation

Wüest & Partner confirme que les estimations ont été effectuées en accord avec les normes et les 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.
Toues les immeubles ont été visités par les experts de Wüest & Partner. Les visites ont eu lieu entre le printemps 2008 et l'automne 2011.
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 2e trimestre 2011 et le 4e trimestre 2011.

Résultats

Fonds séparé W (immeubles d'habitation)
Le 31.3.2012, Wüest & Partner a estimé la valeur vénale des 134 immeubles figurant dans le fonds séparé W à CHF 1'153'384'000. Ce chiffre comprend les 31 nouvelles acquisitions réestimées dans le cadre de la deuxième tranche, quatre achats au prix coûtant ainsi qu'un projet évalué après l'achèvement des travaux, qui sont inscrits au bilan 2011/2012 pour un montant de CHF 230'061'000. La valeur vénale des 98 immeubles en portefeuille s'élève à CHF 923'323'000.
Les immeubles ont été estimés sur la base de facteurs d'escompte réels compris entre 3,80% et 4.90%. Le taux d'escompte réel pondéré par la valeur vénale de tous les immeubles s'établit à 4.48%.

Fonds séparé G (immeubles commerciaux)
A la date de clôture du bilan, la valeur totale des 46 immeubles du fonds séparé G se montait à CHF 706'611'493. Les 20 objets du portefeuille des immeubles en propriété exclusive représentent une valeur totale de CHF 439'692'000. Un immeuble a été vendu durant la période sous revue. Deux objets ont en outre été comptabilisés au prix coûtant d'au total CHF 62'365'493. La valeur vénale du portefeuille en propriété exclusive se monte ainsi à CHF 502'057'493. Le portefeuille des immeubles en copropriété se compose de 24 parts immobilières et sa valeur se montait à CHF 204'406'000 le 31.3.2012 sans les parts de copropriété supplémentaires acquises. Des parts de copropriété supplémentaires d'un immeuble en portefeuille ont été achetée pour un montant de CHF 148'000. La valeur vénales du portefeuille des immeubles en copropriété se monte ainsi à CHF 204'554'000.
Les immeubles en propriété exclusive et les parts de copropriété ont été estimés sur la base de facteurs d'escompte réels compris entre 3,90% et 5.20%, resp. 3.70% et 5.30%. Les taux d'escompte pondérés par les valeurs vénales se montent à 4.43% et 4.66%.

Mutations intervenues durant la période sous revue

Fonds séparé W (immeubles d'habitation)
Durant la période sous revue, soit entre 1.4.2011 et le 31.3.2012, 31 immeubles ont été intégrés au portefeuille (34 avant le regroupement de certains objets) dans le cadre d'un apport en nature. Les immeubles sont situés dans les cantons de Berne, Zurich et Argovie. Quatre objets situés dans le canton de Zurich ont été repris dans le cadre d'un autre apport en nature. Un nouveau projet de construction a en outre été acquis à la Dürntnerstrasse à Hinwil. Le nouveau projet de construction de la Stadtturmstrasse 22/24 à Baden a été achevé et intégré au portefeuille. Aucune vente n'a été effectuée.

Durant l'exercice 2011/2012, ASSETIMMO a investit dans sept nouveaux projets de construction (2000 Neuchâtel, Rue des Parcs 121/123, 8690 Romanshorn, «Obstgarten», 6600 Locarno, «Parco delle Palme», 6102 Malters, Hellbühlstrasse 44+46, 9100 Herisau, «Mühlestrasse» und 8340 Hinwil, Dürntnerstrasse). La réserve d'exploitation de l'immeuble de la Junkermattstrasse 4a/4b à Zofingen figure dans le projets comme une réserve de terrain constructible et les immeubles existants sont pris en compte dans l'évaluation du parc immobilier.

Fonds séparé G (immeubles commerciaux)
Durant la période sous revue, deux achats ont été effectués dans le segment des immeubles en propriété exclusive, à savoir un objet à la Albrecht-Haller-Strasse 9 à Bienne et un autre à la Florastrasse 16-18, également à Bienne. En revanche, l'immeuble du chemin de la Brume 2 à Morges a été vendu. Dans le segment des immeubles en copropriété une part supplémentaire de 1% a été achetée pour l'immeuble de la Bolligenstrasse 52 à Berne.

Indépendance et confidentialité

En accord avec la politique d'affaires de Wüest & Partner, les immeubles d'assentiment 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 4 mai 2012
Wüest & Partner AG

Marco Feusi MRICS
Associé

Peter Pickel MRICS
Consultant 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 59) – de la direction opérationnelle et des investissements d'ASSETIMMO Fondation de placements immobiliers pour l'exercice arrêté au 31 mars 2012.

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 de l'admission et de l'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 24. mai 2012
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