assetimmo
Fondation de placements immobiliers

14e rapport annuel
2012/2013

Avant-propos du président

La bulle immobilière dont on parle depuis longtemps, ou son éclatement imminent, reste un thème d'actualité. La demande d'objets de placement bien situés demeure vive aussi bien dans le segment résidentiel que dans le secteur des immeubles commerciaux. L'offre d'objets satisfaisant à nos exigences de qualité et de rendement demeure rare. Les investisseurs ont continué de revoir à la baisse leurs attentes de rendement sur le marché immobilier et bon nombre d'entre eux témoignent d'un appétit retrouvé pour le risque. Dans ce contexte difficile, ASSETIMMO a maintenu sa stratégie prudente et les deux fortunes collectives affichent une croissance qualitative plutôt que quantitative. Nous avons effectué des acquisitions sélectives dans des régions stratégiquement importantes pour nous. La priorité a été accordée à l'achèvement de projets de construction ainsi qu'aux travaux de maintenance et de rénovation. Les plus-values calculées par les estimateurs immobiliers prouvent que nos efforts destinés à optimiser la qualité des immeubles en portefeuilles ont porté leurs fruits et que la répartition géographique de nos objets est appropriée. Durant l'exercice 2012/13, le volume de notre parc immobilier a dépassé la barre des 2 milliards de francs et nous comptons désormais parmi les plus grandes fondations de placements immobiliers en Suisse.

Comme nous l'avions déjà évoqué dans le rapport annuel de l'année dernière, la modification de la structure de surveillance de la loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité LPP (réforme structurelle) introduite le 1er janvier 2012 a exigé beaucoup de travail de la part du conseil de fondation. Il a fallu réviser les dispositions statutaires composées des statuts et du règlement de fondation et les adapter aux nouvelles dispositions légales. Le comité désigné par le conseil de fondation a accompli cette tâche à la perfection et les statuts révisés ont été soumis pour un examen préliminaire à la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP) qui n'y a apporté que des modifications mineures, essentiellement de nature formelle, avant de les approuver. Les nouveaux statuts contrôlés seront soumis à l'assemblée des membres de juin 2013 pour approbation.

Nous observons avec intérêt l'évolution des marchés immobiliers dans l'objectif d'étoffer nos portefeuilles. De nouveaux investissements seront effectués avec le soin habituel et nous continuerons d'accorder toute notre attention à la préservation de la valeur des placements existants et au développement de notre parc immobilier.

Nous vous remercions de votre confiance.

Zurich, mai 2013
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
Évolution 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 2013 24
Compte de résultats 2012/2013 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 2013 40
Compte de résultats 2012/2013 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 2013 46
Compte de résultats 2012/2013 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 de l'expert chargé d'estimer les immeubles et de l'organe de révision 60

Rapport de l'estimateur immobilier indépendant 62
Rapport de l'organe de révision 65

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
2013	1'296'626'295	5,20	1'223'516'107	5,07	42'600'000	3,29

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
2013	724'242'959	2,50	676'587'226	5,80	33'700'000	4,65

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 CHF	Rendement net en %	Rendement total en %
2000	549'090		404,00				
2001	595'282	8,41	408,50	18,46	18,45	4,57	5,68
2002	635'106	6,69	404,78	19,89	19,85	4,87	3,96
2003	760'308	19,71	404,36	19,68	19,70	4,86	4,75
2004	776'324	2,11	401,92	17,06	17,05	4,22	3,62
2005	799'967	3,05	402,55	18,35	18,35	4,57	4,72
2006	826'294	3,29	408,75	19,04	19,05	4,73	6,27
2007	1'671'488	102,29	413,35	18,76	18,75	4,59	5,72
2008	1'718'891	2,84	424,49	18,53	18,55	4,48	7,18
2009	1'785'246	3,86	429,52	19,04	19,00	4,49	5,68
2010	1'853'711	3,84	436,02	19,07	18,70	4,44	5,94
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
2013	2'553'014	3,76	461,83	17,41	18,00	3,83	5,40

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
2013	1'645'202	3,96	394,12	17,13	17,15	4,42	6,09

Remarques:

- La distribution de l'exercice 2012/2013 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

La dynamique économique internationale s'est essoufflée dès le début de l'exercice 2012/2013. Aucune amélioration ne s'est dessinée en 2012: vers la fin de l'année, la conjoncture s'est nettement ralentie, avant de se redresser quelque peu au début de 2013. Cette embellie a été favorisée par la stabilisation graduelle des marchés financiers et le regain de confiance des investisseurs, ainsi qu'une évolution globalement plus positive de l'économie mondiale. L'Europe sort de la récession, les Etats-Unis semblent reprendre pied et les statistiques économiques publiées dans d'autres régions économiques sont meilleures. Cependant, il ne faut pas perdre de vue les importants écarts structurels qui subsistent en Europe. La crise de la dette européenne n'est pas surmontée et constitue le principal risque pour la reprise qui se dessine.

La Suisse a également profité de ces évolutions, malgré le contexte toujours difficile de la fermeté persistante du franc. L'industrie exportatrice helvétique a relativement bien tiré son épingle du jeu en 2012. Outre ses capacités d'adaptation et ses compétences, elle a certainement aussi tiré avantage de la politique de la Banque nationale suisse, qui continue de défendre le taux de change plancher de 1.20 CHF/EUR. Contrairement à la plupart des pays de la zone euro, la Suisse a enregistré une évolution positive l'année dernière, comme l'illustre la modeste croissance d'environ 1% de son PIB. La conjoncture a notamment été soutenue par la demande domestique toujours robuste. Une légère accélération de la croissance a été observée au premier trimestre 2013 grâce aux investissements dans la construction, aux taux d'intérêt toujours faibles, à la croissance démographique et au climat des affaires et de consommation globalement positif. Si les perspectives de l'économie internationale continuent de s'améliorer, la Suisse pourra maintenir le cap en 2013. Du point de vue actuel, une croissance de 1.3% du PIB semble réaliste. Pour 2014, les experts de la Confédération tablent sur une croissance de l'ordre d'environ 2.1%. La situation sur le marché de l'emploi continue pourtant de se détériorer et un taux de chômage moyen de 3.4% est attendu en 2013. Après les suppressions d'emplois dans le secteur industriel, la restructuration en cours dans le secteur financier ralenti une rapide reprise.

L'endettement structurel de certains pays, une nouvelle perte de confiance dans les marchés financiers et les incertitudes liées aux tensions politiques au Moyen et Extrême-Orient constituent les principaux facteurs d'incertitude et risques pour la conjoncture dans l'ensemble positive.

Marchés immobiliers

Comme les années précédentes, le marché immobilier suisse et les placements immobiliers ont enregistré une évolution positive durant la période. Cette situation s'explique par la demande toujours vive de logements et la rapide absorption de la production d'appartements. Les taux d'intérêt très faibles et les rendements insignifiants sur les marchés financiers ont en outre contribué à renforcer la demande de placements immobiliers. Avec le repli généralisé des rendements, les acquéreurs potentiels ont également révisé à la baisse leurs attentes à l'égard des investissements dans la pierre. Les prix ont ainsi continué de grimper, ce qui n'est pas resté sans conséquence sur les rendements bruts et nets. Nous avons renoncé à acquérir à des prix surfaits des objets existants ou de nouvelles constructions situés en périphérie et nous ne le ferons pas à l'avenir.

Avec l'essoufflement de la croissance observé en 2012, la demande d'immeubles commerciaux s'est en partie stabilisée aussi bien du côté des investisseurs que des utilisateurs et a même décliné dans certains régions ou secteurs économiques. En particulier dans les zones en périphérie des principaux centres économiques, on relève un tassement, ou du moins un retour à la normale. On constate par ailleurs que les entreprises de services financiers tendent à vendre les surfaces et les biens immobiliers dont elles n'ont plus l'utilité dans les centres-ville. Les bureaux auparavant décentralisés sont aujourd'hui regroupés dans de nouveaux bâtiments et ces surfaces deviennent ainsi vacantes. Pour ces objets, les prix payés se fondent sur des rendements faibles, voire très faibles et des perspectives incertaines pour une relocation équivalente. ASSETIMMO continue de faire preuve d'une grande retenue à l'égard de ce genre d'objets qu'elle évalue de façon critique. Le faible taux de vacance des immeubles figurant dans notre portefeuille nous conforte dans cette attitude.

Fonds séparé W (immeubles d'habitation)
Durant l'exercice écoulé, le volume du parc immobilier a augmenté, passant de CHF 1'232 millions à CHF 1'297 millions. Cet accroissement s'explique par l'acquisition d'un objet, mais aussi par l'achèvement de nouvelles constructions et de projets de rénovation ainsi que par l'augmentation continue de la valeur des immeubles en portefeuille. Le taux de vacance a légèrement diminué d'une année à l'autre et passe de 3,67% à 3,57%. 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 4,37% et s'est donc encore amélioré par rapport à l'exercice précédent (4,48%). Cette évolution se reflète dans la nette augmentation de la valeur en capital, qui passe de CHF 454,47 à CHF 461,83.
Le produit net d'une part du fonds séparé W se monte à CHF 17,41, contre CHF 18,83 l'exercice précédent. Cette variation résulte notamment de la progression des frais de rénovation.
Il en résulte un rendement direct de 3,83% et une performance totale de 5,40%.

Fonds séparé G (immeubles commerciaux)
Durant l'exercice sous revue, le volume du parc immobilier est passé de CHF 707 millions à CHF 724 millions. Cette augmentation résulte de l'acquisition d'un objet à Winterthour, de l'achèvement de travaux de rénovation ainsi que de la plus-value des objets en portefeuille. Le taux de vacance a augmenté et passe de 3,73% à 3,81%. Le taux d'escompte moyen pondéré des immeubles en propriété exclusive s'est amélioré et se chiffre à 4,34%, contre 4,43% l'exercice précédent. Le taux d'escompte moyen pondéré des immeubles en copropriété est passé de 4,66% à 4,58%. Cette évolution se reflète dans la nette augmentation de la valeur en capital, qui passe de CHF 388,53 à CHF 394,12.
Le produit net d'une part du fonds séparé G se monte à CHF 17,13, contre CHF 15,60 l'exercice précédent. L'accroissement du produit net du fonds séparé G s'explique notamment par les frais de rénovation moins élevé que l'exercice précédent.
Il en résulte un rendement direct de 4,42% et une performance totale de 6,09%.

Distribution et réinvestissement
Le versement d'une distribution de respectivement CHF 18,00 pour le fonds séparé W et de CHF 17,15 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
Avec l'amélioration des perspectives économiques pour la Suisse et l'intérêt manifesté par les investisseurs pour les placements immobiliers, nous tablons sur une évolution solide de nos deux fortunes collectives.

Zurich, mai 2013
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. 92'627 parts ont été émises à cette occasion. Le taux de réinvestissement a atteint 92,94%. Au total, le nombre de parts a augmenté de 2'460'387 unités à 2'553'014, ce qui correspond à une progression de +3,76%.

Produits et distribution

La demande de logements est restée vive durant l'exercice sous revue. Le produit des objets en portefeuille a encore légèrement diminué du fait du repli du taux de référence. Comme l'année dernière, certains logements sont vacants en raison d'importants travaux de rénovation et du temps que prend la première location des projets terminés. Le taux de vacance se montait à 3,57% durant la période et a donc fléchi par rapport au taux de 3,67% relevé l'exercice précédent.
Le loyer théorique des immeubles a progressé de 2,81%. Cet accroissement s'explique en priorité par les hausses de loyer consécutives à des travaux de rénovation de grande ampleur, mais aussi par l'acquisition de nouveaux objets.
L'augmentation des frais d'entretien se traduit par une diminution du produit par part, qui est passé de CHF 18,83 à CHF 17,41 d'une année à l'autre.
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 18,00.

Rendement d'une part

	2012/2013	2011/2012
Valeur en capital d'une part le 1er avril après distribution	**454,70**	444,81
Produit net par part dégagé durant l'exercice	**17,41**	18,83
Rendement net d'une part en %	**3,83**	4,23
Variation de la valeur d'une part	**7,13**	9,66
Variation de la valeur d'une part, en %	**1,57**	2,17
Produit net et variation de la valeur d'une part durant l'exercice	**24,54**	28,49
Rendement total d'une part, en %	**5,40**	6,40

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

	2012/2013		2011/2012	
Région	Montant des loyers	Taux de vacance	Montant des loyers	Taux de vacance
	CHF	%	CHF	%
Zurich	14'421'547	1,87	13'693'380	1,28
Suisse orientale	5'868'818	5,84	5'876'296	6,59
Suisse centrale	6'573'752	1,31	6'611'101	1,22
Nord-ouest de la Suisse	16'987'060	4,85	16'849'156	4,91
Berne	12'816'889	3,55	12'696'581	4,03
Suisse méridionale	1'686'359	22,72	769'979	32,93
Arc lémanique	6'783'879	0,62	6'709'488	1,63
Suisse romande	4'011'113	1,63	4'056'666	3,10
Total	69'149'417	3,57	67'262'647	3,67

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. Un seul objet a été acheté. 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 (3e étape), Windisch AG, Gossau SG, Steffisburg BE et Schönbühl BE ont été entièrement rénovés. D'autres travaux de rénovation ont été menés à bien. En outre, des projets de rénovation ont été préparés sur d'autres sites et seront réalisés ces prochaines années. Certains des projets de construction commencés ces dernières années ont été achevés. Un immeuble adjacent au nôtre a par ailleurs pu être acquis à Wimmis BE. Nous renvoyons à la vue d'ensemble ci-après.
Aucun immeuble n'a été aliéné.

Vue d'ensemble des principales mutations

Achats/investissements				
Lieu	Situation	Part	Investissement	Remarques
Projets de construction				
Locarno TI	„Parco delle palme"	100%	960'775	Coût du projet
Herisau AR	„Birkenallee"	100%	4'596'457	Coût du projet
Zofingen AG	Junkermattstr., réserve de terrain	100%	612	Coût du projet
Hinwil ZH	„Quadro Verde"	100%	5'214'571	Coût du projet
Nouvelles acquisitions				
Wimmes BE	Pintelgasse 3	100%	2'762'112	Immeuble adjacent
Principaux projets d'entretien				
Reinach BL	„Surbaum" , 3e étape	100%	4'455'900	Rénovation
Windisch AG	Pestalozzistrasse 14 – 20	100%	5'581'300	Rénovation
Gossau SG	Hofmattstr. 25 + ff.	100%	4'304'600	Rénovation
Steffisburg BE	Töpferweg 3 + 3B	100%	2'225'500	Rénovation
Schönbühl BE	Holzgasse 33/35	100%	1'527'100	Rénovation
Div. projets	Divers	100%	9'482'070	Rénovation
Total			**41'110'997**	
Ventes			Désinvestissements	
Aucune			0	
Total			**0**	

Engagements ouverts ne figurant pas au bilan

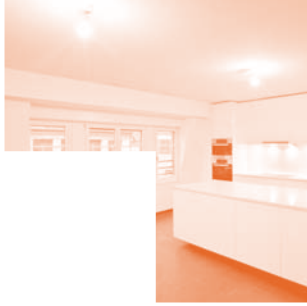
Le 31 mars 2013, des engagements hors bilan en relation avec des constructions en cours, des projets ou des achats étaient ouverts. Seuls les engagements importants sont récapitulés ci-dessous

Lieu	Immeuble	Part	Engagement ouvert	Remarques
Herisau AR	„Birkenallee"	100%	1'700'00	Contr. entr. totale
Hinwil ZH	„Quadro verde"	100%	280'000	Contr. entr. totale
Egnach TG	„Moosholzwiesen"	100%	5'450'000	Achat de terrain conditionnel
Belp BE	Brunnenstrasse 13/15	100%	1'304'689	Div. contrats
Div. Projets		100%	1'387'553	Div. contrats
Total			**10'122'242**	

Estimations/variation des valeurs vénales

Le 31 mars 2013, la valeur vénale des immeubles en portefeuille se montait à CHF 1'296'626'295. Les modifications susmentionnées ont été apportées au parc immobilier durant l'exercice sous revue. Il en résulte une plus-value absolue de CHF 64'142'304 par rapport à la valeur de CHF 1'232'483'991 calculée le 1er avril 2012. Cette variation correspond à une progression de 5,20% de la valeur vénale et comprend l'ensemble des nouveaux placements, désinvestissements, variations de valeur et investissements dans des objets existants.

La valeur du portefeuille de base a augmenté de 1,88%. 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 4,37%, contre 4,48% l'exercice précédent. Il en résulte une progression substantielle de la valeur en capital d'une part, qui est passée de CHF 454,70 à CHF 461,24.

Évolution du parc immobilier

Immeubles/parts de copropriété/projets de construction	Valeur vénale CHF	%
Valeur au 31 mars 2012 selon estimation de Wüest & Partner SA	1'232'483'991	
Acquisitions/constructions/investissements 2012/2013	41'110'997	
	1'273'594'988	
Ventes	0	
Valeur au 31 mars 2012 base exercice précédent, y c. acquisitions/ventes	1'273'594'988	100,00
Valeur au 31 mars 2013 selon estimation de Wüest & Partner SA	1'296'626'295	
Variation	23'031'307	
Variation totale des impôts latents	-4'874'800	
Gains en capital non réalisés de l'exercice	18'156'507	1,43

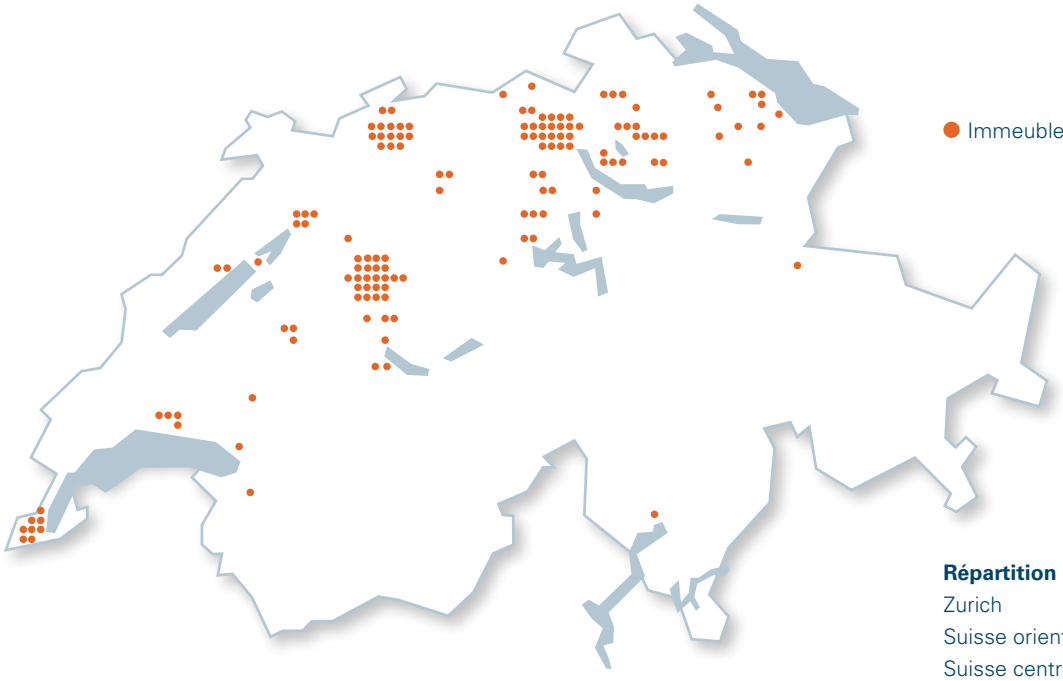
Dettes hypothécaires

		31.03.2013		31.03.2012	
		CHF	%	CHF	%
Échéance	mensuelle	42'600'000	100,00	41'800'000	100,00
Total		**42'600'000**	**100,00**	41'800'000	100,00
en % de la valeur vénale		**3,29**		3,39	
Taux d'intérêt moyen pondéré		**0,34**		0,37	

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

Répartition des placements

Zurich	22,31 %
Suisse orientale	8,83 %
Suisse centrale	9,44 %
Nord-ouest de la Suisse	24,79 %
Berne	15,95 %
Suisse méridionale	2,31 %
Arc lémanique	10,91 %
Suisse romande	5,46 %

Liste des placements au 31 mars 2013

NPA	Lieu		Part Remarque	Valeur d'assurance	Valeur vénale	Revenu locatif	Année de construction	Rénovation
8134	Adliswil	Eggstrasse 9		2'050'000	3'053'000	150'216	1965	2002 P
8910	Affoltern am Albis	Seewadelstrasse 10		1'791'500	2'032'000	94'866	1965	1999 T
8910	Affoltern am Albis	Sonnenbergstrasse 4/6		2'605'800	2'906'000	157'809	1964	1999 T
4123	Allschwil	Spitzgartenweg 1/3		5'184'000	10'330'000	443'882	1981	1993/12/13 T
5400	Baden	Mellingerstrasse 99		6'408'000	6'261'000	386'395	1960	1980 T / 97 P
5400	Baden	Stadtturmstrasse 22/24		10'399'000	15'040'000	753'468	2009	-
6275	Ballwil	Neuheim 8+10		5'807'000	6'759'000	418'669	1982/87	-
4057	Basel	Feldbergstrasse 67		5'045'000	5'642'000	282'381	1963	2007 T
4052	Basel	Gellertstrasse 169+175+181		5'970'000	5'502'000	277'243	1960	1993/00/05/07 T
4052	Basel	Jacob Burckhardt-Strasse 69/71		5'397'000	5'546'000	313'644	1980	-
4057	Basel	Klybeckstrasse 20/22		8'581'000	9'234'000	484'966	1962	2007 T
4057	Basel	Klybeckstrasse 63 + Oetlingerstrasse 48/50		15'430'000	15'270'000	836'945	1972/73	2002 T
4052	Basel	Lehenmattstrasse 280/282		31'850'500	38'800'000	1'993'506	1962	2003/08 T
3123	Belp	Brunnenstrasse 13/15		3'947'800	4'373'000	265'003	1970	1993/12 P
8965	Berikon	Unterdorfstrasse 48/50/52		4'999'000	5'898'000	368'454	1968	1990 P
3018	Bern	Alemannenstrasse 46/48/50		4'720'200	5'299'000	281'100	1951	1999 T
3014	Bern	Birkenweg 42		2'030'200	2'543'000	137'684	1929	1992 T
3027	Bern	Fellerstrasse 9/9A		2'284'100	2'352'000	134'760	1947	1996 T
3012	Bern	Länggassstrasse 21/21A		11'279'100	14'360'000	773'293	1928	1992 T
3006	Bern	Mülinenstrasse 33/35		10'223'300	7'972'000	493'073	1951	1995 T
3018	Bern	Normannenstrasse 35/37/39+43/45		27'212'400	20'630'000	1'662'690	1966	1997 P
3008	Bern	Schlossstrasse 90/92+94/96		9'395'400	8'250'000	481'731	1949/68	1997 P
3013	Bern	Spitalackerstrasse 70		2'441'900	2'647'000	135'030	1900	1992 P
3014	Bern	Wankdorffeldstrasse 105		4'788'000	4'488'000	296'349	1952	1993 P
3007	Bern	Weissensteinstrasse 86		1'447'100	2'189'000	116'108	1930	2007 T
2500	Biel	Bürenstrasse 87/89+91/93		6'840'000	5'896'000	380'312	1987/88	2004 P
2500	Biel	Erlacherweg 36 + Lischenweg 21/23		7'188'600	7'463'000	462'075	1962	1991 T / 00 P
2500	Biel	Forellenweg 14/16		9'196'600	9'709'000	599'678	1962	1989 T / 99 P
2500	Biel	Mettlenweg 92+94/96+98/100		24'557'300	12'980'000	1'042'473	1960/61	1979/99/08 P
2500	Biel	Mettstrasse 125A/B+125C+125D		5'175'100	4'882'000	311'341	1958/59	1999 T
8903	Birmensdorf	Aescherstrasse 1+3		3'463'300	4'439'000	249'984	1961	1989 P
4127	Birsfelden	Bärengasse 18		4'085'000	6'388'000	331'948	1960	1992 T
4127	Birsfelden	Florastrasse 30/32/34+36/38/40+42/44/46		13'559'000	16'240'000	902'699	1967	1997 T
8107	Buchs	Eichstrasse 1/3 + Ringstrasse 2/4		7'012'664	8'448'000	483'783	1985	-
1030	Bussigny	Chemin de Cocagne 14/16		5'322'796	6'110'000	332'571	1985	-
1030	Bussigny	Chemin de Cocagne 57/59/61		6'189'098	8'181'000	481'421	1987	-
1227	Carouge	Avenue de la Praille 35/37		10'211'030	15'930'000	826'599	1984	-
1227	Carouge	Chemin Charles-Poluzzi 23/25/27/29		11'076'050	17'950'000	814'616	1991	-
8953	Dietikon	Hofackerstrasse 16/18/20+22/24		12'574'500	17'170'000	931'502	1963	2003 T
4143	Dornach	Apfelseestrasse 18+20+22		7'210'140	9'759'000	572'044	1986	2006 P
5312	Döttingen	Erlenweg 4+6+8		4'441'000	5'925'000	309'044	1963/64	2004/09 T
8600	Dübendorf	Oskar-Bider-Strasse 4		3'823'300	4'551'000	244'680	1961	2006 P
4647	Dulliken	Glasacker 1+3		6'072'220	4'830'000	291'957	1965	1993/08 T
8307	Effretikon	Bietenholzstrasse 2/4		6'000'000	6'555'000	385'271	1981	2001 P
9322	Egnach	Luxburgstrasse 11 + Wilenstrasse 3		4'865'000	3'827'000	273'436	1984	2006 P
8117	Fällanden	Im Breiteli 1+2+4+3/5 + Langäristr. 1/3+5/7		26'998'800	32'220'000	1'826'461	1964/02	2006 P
8320	Fehraltorf	Obermülistrasse 37/39		3'943'000	5'121'000	302'718	1981	2008 P
8127	Forch	Bundtstrasse 17A/17B/19/21		5'238'000	7'201'000	397'873	1973	1988 T
8127	Forch	Im Brünneli 15		3'734'400	5'395'000	281'512	1975	1996/08 T
8500	Frauenfeld	Galgenholz 35/35A + Neuhofstrasse 7/9		4'714'000	5'774'000	348'184	1955	1994/08 T

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
6							3	270	3	308			50	628	0	2'680
9	3	96			3	204	3	240					0	540	7	2'349
12					12	749							0	749	11	3'611
22			4	232	9	733	8	786	1	115			200	2'066	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
42			11	656	31	2'407							1'027	4'090	70	25'683
136			68	3'808	68	4'556							8	8'372	152	53'045
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
26	8	224	8	424	10	684							45	1'377	0	7'000
10			1	57	9	507							0	564	0	2'751
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
32					32	2'496							0	2'496	34	13'657
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
8			4	203	4	244							0	447	3	2'335
22					10	802	10	960	2	228			154	2'144	21	11'836
36					24	1'536	12	1'020					0	2'556	4	11'100
48			12	600	24	1'608	12	900					8	3'116	20	14'800
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
18					6	360	12	885					0	1'245	12	5'650
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
15	3	102			8	563	4	345					0	1'010	9	5'572
26	4	140	6	304	8	504	8	604					64	1'616	14	7'952
22			2	117	2	149	18	1'494					0	1'760	28	9'627
16					1	76	15	1'274					0	1'350	19	8'593
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
13			2	120	6	444	5	460					0	1'024	17	5'020
24					12	696	12	828					0	1'524	38	10'007

Liste des placements au 31 mars 2013

NPA	Lieu	Part Remarque	Valeur d'assurance	Valeur vénale	Revenu locatif	Année de construction	Rénovation
8500	Frauenfeld	Zürcherstrasse 229	9'181'000	9'637'000	546'313	1970	1996/07 T
1700	Fribourg	Avenue Jean-Marie Musy 20/22/24	14'572'700	16'830'000	962'366	1974	2004 T
1700	Fribourg	Route de Mon Repos 23/25	5'491'600	4'285'000	251'927	1963	1992 P
1203	Genève	Avenue d'Aïre 49	4'368'820	6'531'000	331'071	1959	1994/08 T
1207	Genève	Avenue de la Grenade 6/8	11'392'320	15'710'000	725'326	1900	1986 P
1206	Genève	Avenue Peschier 6	5'352'900	6'595'000	284'125	1911	1995/09 T
1205	Genève	Boulevard Carl-Vogt 83	6'178'670	9'508'000	401'804	1890	1965/09/12 T
1207	Genève	Rue de Montchoisy 49	5'926'080	8'097'000	396'204	1913	1985/07 P
1202	Genève	Rue du Prieuré 19/21	10'180'120	12'560'000	674'663	1980	2001/07 P
8954	Geroldswil	Stettenstrasse 5	4'184'300	3'024'000	193'524	1963	2003 P
8192	Glattfelden	Eichhölzlistrasse 26/28	4'766'300	4'866'000	304'314	1989	-
8192	Glattfelden	Eichhölzlistrasse 32/34+36/38	6'601'200	9'332'000	494'761	1963	1999 T
9403	Goldach	Haini-Rennhas-Str. 11/13+12/14+16/18+17/19+20/22	22'811'600	25'140'000	1'527'626	1963	1989/05 P
9202	Gossau	Hofmattstr. 25 + Industriestr. 4 + St.Gallerstr. 212B	10'330'000	14'800'000	660'382	1980	2012 T
3324	Hindelbank	Bernstrasse 5	3'775'100	2'699'000	165'413	2000	2011 P
3324	Hindelbank	Wylerweg 1+3/3A+7/7A	7'971'900	8'997'000	532'355	1995	2011 P
6280	Hochdorf	Hohenrainstrasse 10+12+14	12'101'000	16'980'000	873'156	2005	-
6280	Hochdorf	Lindenbergstrasse 8+10/12	6'270'000	6'843'000	373'104	1988/89	2008 P
7206	Igis	Ziegelgutstrasse 15/16/17	9'893'000	8'514'000	565'878	1983	1998 P
3063	Ittigen	Im Gerbelacker 4	2'819'800	3'083'000	204'403	1977	2002 P
3063	Ittigen	Schulmattstrasse 11+13/15	6'417'900	4'840'000	341'026	1969	-
3422	Kirchberg	Juraweg 15/15A+17/17A+19/19A	7'432'000	6'627'000	451'760	1985/86	2008 P
3422	Kirchberg	Kirchmattstrasse 12/14	3'193'967	2'633'000	177'840	1982	-
1814	La Tour-de-Peilz	Avenue des Baumes 2	11'292'562	12'150'000	599'966	1964	1992 T
1000	Lausanne	Avenue de Beaulieu 18/20	6'697'936	11'400'000	381'318	1960	1987/12 T
4415	Lausen	Ergolzstrasse 12/14+16/18	8'324'000	6'634'000	386'741	1982	1997/05 P
4415	Lausen	Furlenbodenstrasse 23/25+27/29	7'032'000	7'328'000	445'704	1982/85	2007 P
4415	Lausen	Hofmattstrasse 1+3/5	4'117'000	5'152'000	314'104	1964	1987/08 P
6003	Luzern	Kauffmannweg 17 / Winkelriedstrasse 36	34'618'000	44'740'000	2'493'622	1987	2006/07/09 P
6005	Luzern	Matthofring 60/62	18'042'000	24'400'000	1'254'006	1965	1996 T
3250	Lyss	Bernstrasse 27/29	3'784'400	2'837'000	195'249	1988	-
6102	Malters	Hellbühlstrasse 44+46	5'809'000	9'975'000	510'858	2011	-
2074	Marin	Rue de la Prairie 5	2'880'000	3'059'000	170'603	1963	1997/06 T
1723	Marly	Route du Confin 20/22/24/26	5'730'000	4'743'000	356'924	1970	1990 P
8932	Mettmenstetten	Grundrebenstr. 9/11/13 + Leigrüppenstr. 1/3+5/7	10'813'000	10'900'000	574'455	1972	1999 T
1870	Monthey	Rue de la Reconfière 1	7'436'045	6'570'000	412'031	1966	1995 P
3053	Münchenbuchsee	Eichgutweg 29/31	3'950'000	4'294'000	265'058	1986	2008 P
3110	Münsingen	Schulhausgasse 9/9A	2'639'400	3'093'000	158'171	1957	2001 T
2000	Neuchâtel	Rue des parcs 123/125	11'500'000	14'250'000	752'481	2011	-
2000	Neuchâtel	Rue des Saars 83+85+87	10'124'620	11'730'000	624'876	1963	1999 T
5432	Neuenhof	Glärnischstrasse 28/30	3'938'000	4'607'000	241'120	2005	-
8102	Oberengstringen	Fabrikstrasse 2A+2B	4'426'900	6'563'000	353'180	2002	-
4104	Oberwil	Hallenstrasse 18 + Langegasse 37	3'344'000	4'549'000	225'192	1975	2007 T
4600	Olten	Tannwaldstrasse 26	2'753'100	2'553'000	140'404	1947	1999/06 T
3072	Ostermundigen	Bachstrasse 6+12	3'314'300	4'287'000	231'363	1962	1999 T
3072	Ostermundigen	Rütiweg 116	2'199'400	2'499'000	155'040	1967	1996 T
3072	Ostermundigen	Unterdorfstrasse 47/49	3'490'000	4'615'000	275'919	1982	2007 P
8422	Pfungen	Vorbruggenstrasse 5+7+9	9'008'700	9'855'000	606'120	1990	2009 P
4153	Reinach	Habshagstr.13+15+15A+15B + Reichensteinerstr.10+12	38'351'000	49'650'000	2'378'849	1964-66	1991/98/10/11/12 T
1020	Renens	Place de la Gare 8A/8B	6'890'496	10'730'000	534'194	2006	-

Appartements ventilés selon le nombre de pièces													Locaux commerciaux, dépôts		Places de parc	Volume bâtiment ass. Incendie
Total	1	m²	2	m²	3	m²	4	m²	5	m²	6	m²	m²	Total m²	unités	m³
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
32	8	160	12	362	6	246	6	324					126	1'218	0	5'698
24							14	1'277	6	815	4	560	83	2'735	29	15'250
14							14	1'245					0	1'245	0	6'260
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
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
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
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
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
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
21			4	338	7	612	5	585	5	665			225	2'425	32	14'840
15			5	240	5	320	5	435					0	995	4	4'695
32					32	1'824							0	1'824	31	8'244
34					8	528	17	1'430	6	630	3	390	0	2'978	36	14'729
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
12					9	558	3	213					0	771	4	3'900
37			8	488	17	1'667	12	1'188					0	3'343	40	17'400
43	1	45	13	680	20	1'486	6	543	1	145	2	289	0	3'188	32	14'400
11					5	378	6	592					0	970	13	6'880
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
16					8	520	8	600					0	1'120	8	5'096
10					5	290	5	325					0	615	11	3'000
16			6	339	6	480			4	463			46	1'328	17	7'432
36	6	228	8	592	8	658	14	1'283					26	2'787	46	12'790
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

Liste des placements au 31 mars 2013

NPA	Lieu		Part Remarque	Valeur d'assurance	Valeur vénale	Revenu locatif	Année de construction	Rénovation
1632	Riaz	Rue de la Comba 5/7+13/15+17/19+21/23		16'569'800	15'860'000	891'936	2002	-
8805	Richterswil	Untermattstrasse 63+65+67+69		12'073'200	19'330'000	955'164	2004	-
8690	Romanshorn	Kreuzstrasse 2/2A		5'219'000	3'527'000	231'429	1987	2006 P
8690	Romanshorn	Mirabellenweg 2+4+6 + Quittenweg 2+4+6		15'759'000	21'080'000	1'153'093	2011	-
3321	Schönbühl	Holzgasse 33/35		4'150'000	4'702'000	245'209	1985	2012 T
4334	Sisseln	Bodenackerstrasse 6A/6B/6C/6D		16'755'000	22'780'000	1'238'184	1974	1999/09 T
3646	Spiez	Kornweidliweg 3/3A/3B		4'970'000	6'275'000	333'349	1968	1994/10 T
8957	Spreitenbach	Langäckerstrasse 49/51		16'449'000	17'710'000	983'574	1971	1995 T
9000	St. Gallen	Lindenstrasse 76		3'582'100	3'212'000	201'680	1900	1992 T
3612	Steffisburg	Töpferweg 3+3B		6'040'000	5'648'000	282'375	1980	2012 T
3600	Thun	Favriweg 6/8		5'311'700	5'093'000	285'547	1976	1996/10 T
8488	Turbenthal	Zihlackerring 1/3/5+7/9/11		9'024'900	7'534'000	470'921	1985	2004 P
8142	Uitikon-Waldegg	Zürcherstrasse 26+28+30		8'169'300	10'250'000	487'564	1990	-
5417	Untersiggenthal	Bauhaldenstrasse 21		4'593'000	6'019'000	362'547	1970	2002 T
3084	Wabern	Weyerstrasse 7/9+11/15		8'120'800	7'339'000	407'075	1947/94	1991 T / 97 P
4612	Wangen bei Olten	Langackerstrasse 29+31+32+34		11'217'920	7'961'000	508'664	1990	2007 P
8570	Weinfelden	Aeulistrasse 1/3/5		5'802'000	5'767'000	360'796	1964	1997 T
8623	Wetzikon	Eggweg 12/14		4'581'900	5'652'000	304'005	1965	2001 T
3752	Wimmis	Pintelgasse 5		2'862'800	2'205'000	163'524	1984	-
5210	Windisch	Pestalozzistrasse 14/16/18/20		9'815'000	15'210'000	594'735	1979	2012 T
8400	Winterthur	Holzlegistrasse 47A/47B		6'383'500	10'620'000	511'546	2006	-
4800	Zofingen	Gotthelfstrasse 5/7		4'923'000	4'701'000	305'945	1965	1990/91/06 P
4800	Zofingen	Junkermattstrasse 4A/4B		5'336'000	5'772'000	312'720	1991	-
3052	Zollikofen	Lätternweg 22/24		4'820'000	6'301'000	334'446	1975	2011 T
6300	Zug	Chamerstrasse 117		9'766'000	12'630'000	650'337	1964	1992 P
8126	Zumikon	Dorfstrasse 27		2'590'000	3'280'000	178'773	1966	1999 T
8126	Zumikon	Farlifangstrasse 20+22+24		6'820'000	7'968'000	390'501	1962	1999 T
8055	Zürich	Burstwiesenstrasse 67		2'491'900	3'483'000	161'700	1959	1999 P
8008	Zürich	Delphinstrasse 10		3'758'300	5'468'000	197'244	1948	1999 T
8008	Zürich	Felsenstrasse 12/12A		5'152'000	9'485'000	384'061	1983	1996 P
8049	Zürich	Giblenstrasse 6+8+10+12		6'847'000	6'976'000	319'865	1993	1999 P
8048	Zürich	Malojaweg 1/3		4'250'000	7'993'000	324'011	1996	-
8049	Zürich	Regensdorferstrasse 175+179		3'930'000	4'675'000	209'969	1951	1999 P
8038	Zürich	Renggerstrasse 20		3'335'000	5'525'000	204'091	1959	2009 T
8050	Zürich	Schaffhauserstrasse 366/370/372		9'698'300	14'890'000	692'027	1955	2000 T / 07 P
8006	Zürich	Stolzestrasse 3		5'287'000	7'641'000	365'198	1910	1987 T
8038	Zürich	Widmerstrasse 88/90/92		4'087'900	5'464'000	231'876	1947	1990 T
Total des objets en portefeuille				**1'069'038'654**	**1'247'640'000**	**67'836'017**		
					Investissement	Revenu locatif		
3752	Wimmis	Pintelgasse 3		2'876'100	2'762'112	39'072	1984	-
Total des objets en propriété exclusive acquis durant l'exercice				**2'876'100**	**2'762'112**	**39'072**		
					Investissement	Revenu locatif		
9100	Herisau	„Birkenallee"	Neubauprojekt	0	13'225'006	0	2013	-
8340	Hinwil	„Quadro Verde"	Neubauprojekt	0	9'446'455	0	2013	-
6600	Locarno	Via Vincenzo d'Alberti 1+3+5	Neubauprojekt	18'870'000	23'417'044	1'274'328	2011/12	-
4800	Zofingen	„Junkermattstrasse Baulandreserve"	Neubauprojekt	0	135'679	0	2014	-
Total des projets de construction				**18'870'000**	**46'224'183**	**1'274'328**		
TOTAL GLOBAL				**1'090'784'754**	**1'296'626'295**	**69'149'417**		

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
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
54			15	1'020	18	1'764	21	2'415					210	5'409	92	31'400
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
20			6	399	6	478	8	888					139	1'904	31	10'730
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
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
12			3	138	3	196	6	546					278	1'158	21	6'423
14			3	164	5	400	6	540					108	1'212	14	8'422
14			6	270	5	471	3	396					12	1'149	15	6'230
16			4	268	6	376	6	490					0	1'134	0	4'977
16	16	600											0	600	14	3'820
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
18			3	153	12	842	3	258					21	1'274	0	5'703
4'017	**243**	**7'623**	**665**	**36'125**	**1'662**	**122'282**	**1'232**	**111'987**	**18**	**921'835**	**26**	**3'436**	**19'870**	**323'158**	**4'425**	**1'708'255**
10					4	309	6	576					0	885	15	5'258
10	**0**	**0**	**0**	**0**	**4**	**309**	**6**	**576**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**885**	**15**	**5'258**
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
0			0		0		0						0	0	0	0
60	**0**	**0**	**18**	**918**	**21**	**1'911**	**21**	**2'394**	**0**	**0**	**0**	**0**	**58**	**5'281**	**80**	**30'063**
4'087	**243**	**7'623**	**683**	**37'043**	**1'687**	**124'502**	**1'259**	**114'957**	**18**	**921'835**	**26**	**3'436**	**19'928**	**329'324**	**4'520**	**1'743'576**

Bilan au 31 mars

		2013	2012
		CHF	CHF
Actif		**1'317'946'960**	1'257'056'611
Immeubles		**1'296'626'295**	1'232'483'991
Propriété exclusive		1'250'402'112	1'153'384'000
Propriété exclusive en construction		46'224'183	79'099'991
Parts de copropriété		0	0
Terrain		0	0
Autres actifs		**21'320'665**	24'572'620
Créances à court terme		19'505'569	23'558'599
Comptes de régularisation		1'121'820	569'435
Avoirs en banque		693'276	444'586
Passif		**1'317'946'960**	1'257'056'611
Fonds étrangers		**94'430'853**	92'556'265
Impôts latents		30'222'600	25'347'800
Dettes hypothécaires		42'600'000	41'800'000
Engagements à court terme		20'905'938	21'667'441
Comptes de régularisation		702'315	3'741'024
Fortune nette		**1'223'516'107**	1'164'500'346
Parts			
Parts en circulation	nombre	**2'553'014**	2'460'387
Parts annulées	nombre	**0**	0
Valeurs par part			
Valeur en capital d'une part	CHF	**461,83**	454,47
Produit net de l'exercice par part	CHF	**17,41**	18,83
Valeur d'inventaire d'une part avant distribution	CHF	**479,24**	473,30
Distribution par part	CHF	**18,00**	18,60
Valeur d'inventaire d'une part après distribution	CHF	**461,24**	454,70

La différence par rapport à la valeur nette d'inventaire (VNI) de CHF 478,92 publiée le 31 mars 2013 est incluse dans le cours du 1er juin 2013.

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

	2012/2013		2011/2012	
	CHF	%	CHF	%
Produit net des immeubles en propriété exclusive	**46'745'602**	**67,6**	47'784'039	71,0
Produit net des loyers	**66'516'242**		64'638'188	
Produit théorique des loyers	69'149'417	100,0	67'262'647	100,0
Manque à gagner sur logements vacants	-2'468'902	-3,6	-2'471'575	-3,7
Pertes sur encaissement des loyers et frais annexes dus	-164'273	-0,2	-152'884	-0,2
Entretien des immeubles	**14'548'243**	**21,0**	11'892'832	17,7
Frais d'entretien	4'460'076		4'013'902	
Frais de rénovation	10'088'167		7'878'930	
Frais d'exploitation	**5'222'397**	**7,6**	4'961'317	7,4
Frais d'approvisionnement et d'enlèvement, taxes, etc	294'087	0,4	163'433	0,2
./. forfaits pour frais annexes	-6'250	0,0	-8'600	0,0
Frais de chauffage et d'exploitation non imputables	549'822	0,8	493'961	0,7
Pertes sur débiteurs, ducroire	57'000	0,1	0	0,0
Assurances	547'644	0,8	541'392	0,8
Honoraires de gérance	2'708'055	3,9	2'650'117	3,9
Frais de location et d'annonces	216'320	0,3	365'657	0,5
Impôts et taxes	855'719	1,2	755'357	1,1
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	**46'745'602**	**100,0**	47'784'039	100,0
Produit net des immeubles en propriété exclusive	46'745'602	100,0	47'784'039	100,0
Produit net des parts de copropriété	0	0,0	0	0,0
	en % du résultat opérationnel		en % du résultat opérationnel	
Autres produits	**91'671**	**0,2**	110'680	0,2
Intérêts actifs	14'898		18'513	
Intérêts intercalaires activés	65'550		78'391	
Autres produits	11'223		13'776	
Frais de financement	**410'505**	**0,9**	414'222	0,9
Intérêts hypothécaires	154'255		159'583	
Autres intérêts passifs	8'288		6'620	
Paiement de rentes de superficie	247'962		248'019	
Frais de gérance	**2'393'567**	**5,1**	2'251'523	4,7
Bonification au patrimoine administratif	2'022'072		1'869'160	
Frais d'estimation	208'265		209'921	
Frais d'estimation et d'expertise	60'008		59'928	
Autres frais de gérance	103'222		112'514	
Produit / charges découlant de mutations de parts	**414'969**		1'096'090	
Rachat des produits courus lors de l'émission de parts	477'255		2'109'415	
Versement des produits courus lors du rachat de parts	-62'286		-1'013'325	
Bénéfice net de l'exercice	**44'448'170**		46'325'064	
Gains et pertes en capital réalisés	**56'785**		0	
Gains en capital réalisés	56'785		0	
Pertes en capital réalisées	0		0	
Résultat	**44'504'955**		46'325'064	
Gains et pertes en capital non réalisés	**18'156'507**		23'305'685	
Gains en capital non réalisés	25'605'099		30'439'712	
Pertes en capital non réalisées	-2'573'792		-2'331'285	
Variation des impôts latents	-4'874'800		-4'802'742	
Résultat total de l'exercice	**62'661'462**		69'630'749	

Evolution du nombre de parts en circulation

	Nombre de parts	Fortune nette	Fortune nette par part
Parts en circulation le 31.3.2012	2'460'387	1'164'500'346	473,30
Souscriptions, négoce interne	100'233		
Rachats, négoce interne	-7'606		
Parts en circulation le 31.3.2013	2'553'014	1'223'516'107	479,24

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

Variation de la fortune nette

	31.03.2013	31.03.2012
Fortune nette au début de l'exercice le 1er avril	**1'164'500'346**	890'908'804
Distribution de l'exercice précédent	**-45'763'198**	-35'205'028
Fortune nette le 1er avril, y c. report du bénéfice	**1'118'737'148**	855'703'776
Souscriptions, négoce interne	**45'601'755**	274'214'530
Rachats, négoce interne	**-3'484'258**	-35'048'709
	1'160'854'645	1'094'869'597
Résultat total de l'exercice	**62'661'462**	69'630'749
Fortune nette le 31 mars	**1'223'516'107**	1'164'500'346

Retenue sur la distribution pour frais d'entretien

	2012/2013	2011/2012
Report	**1'864'368**	1'276'200
Frais d'entretien estimés à 1,2% de la valeur d'assurance	12'960'000	12'481'000
Dépenses effectives durant la période	14'548'243	11'892'832
Variation de la retenue	**-1'588'243**	588'168
Montant de la retenue cumulée	**276'125**	1'864'368
Retenue par part en CHF	**0,11**	0,76

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

	31.03.2013	31.03.2012
Report du bénéfice de l'exercice précédent	**1'889'102**	1'327'236
Bénéfice net de l'exercice	**44'448'170**	46'325'064
Bénéfice y c. report de l'exercice précédent	**46'337'272**	47'652'300
Retenue pour frais d'entretien	**-276'125**	-1'864'368
Montant à disposition pour la distribution	**46'061'147**	45'787'932
Montant prévu pour la distribution	**-45'954'252**	-45'763'198
Report sans retenue pour frais d'entretien	**106'895**	24'734
Report de la retenue pour frais d'entretien	**276'125**	1'864'368
Report à nouveau	**383'020**	1'889'102

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

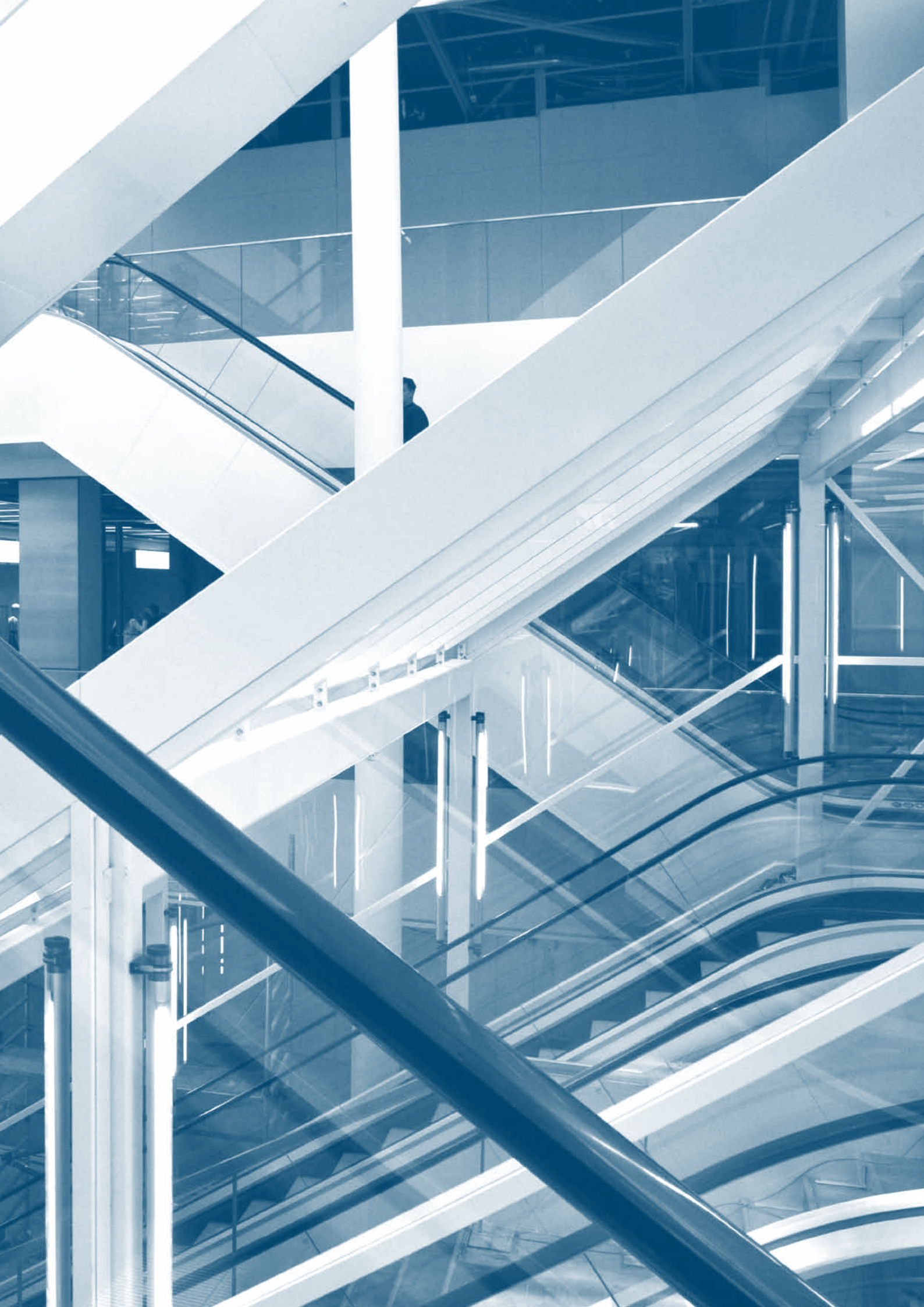
Proposition à l'assemblée des membres

Report de l'exercice précédent	1'889'102
Bénéfice net de l'exercice	44'448'170
Bénéfice y c. report de l'exercice précédent	46'337'272
Retenue cumulée pour frais d'entretien	-276'125
Montant à disposition pour la distribution	46'061'147
Montant prévu pour la distribution/le réinvestissement 2'553'014 parts à CHF 18,00	-45'954'252
Report à nouveau sans retenue pour frais d'entretien	106'895
Retenue cumulée pour frais d'entretien	276'125
Report total à nouveau	383'020

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

Fonds séparé G

(immeubles commerciaux)
n° de valeur 1’049’349



Nombre de parts en circulation

Le nombre de parts a varié suite au réinvestissement sans frais des distributions. La possibilité d'augmenter la participation dans le cadre du réinvestissement de la distribution a été utilisée à hauteur de 94,14%; 62'721 parts ont été émises à cette occasion. Le nombre de parts en circulation s'est accru de (+3,96%) pour atteindre 1'645'202 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 8,35%. Cet accroissement s'explique avant tout par l'augmentation du volume des objets en portefeuille. Les pertes sur les surfaces vacantes ont augmenté, passant de 3,73% à 3,81%. 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 ont sensiblement diminué d'une année à l'autre. Un grand projet de rénovation a été achevé à Dübendorf. Les frais d'exploitation ont légèrement augmenté. Le produit net des immeubles en proriété exclusive s'est accru de 16,5% du fait de l'acquisition d'un objet à Winterthour et de la diminution des frais d'entretien.
Dans le segment des immeubles en copropriété, le volume est inchangé par rapport à l'exercice précédent.
Le produit net a augmenté grâce à la diminution des frais d'exploitation (notamment des frais d'entretien, Neumarkt Brugg).
Le résultat opérationnel a augmenté d'environ 16.41%.
Du fait des variations évoquées, le produit net d'un part a augmenté et passe de CHF 15,60 à CHF 17,13.
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 17,15.

Rendement d'une part

	2012/2013	2011/2012
Valeur en capital d'une part le 1er avril après distribution	**387,63**	383,58
Produit net par part dégagé durant l'exercice	**17,13**	15,60
Rendement net d'une part en %	**4,42**	4,07
Variation de la valeur d'une part	**6,49**	4,95
Variation de la valeur d'une part, en %	**1,67**	1,29
Produit net et variation de la valeur d'une part durant l'exercice	**23,62**	20,55
Rendement total d'une part, en %	**6,09**	5,36

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

	2012/2013		2011/2012	
Région	Montant des loyers	Taux de vacance	Montant des loyers	Taux de vacance
	CHF	%	CHF	%
Zurich	4'235'159	7,09	4'014'198	9,87
Suisse orientale	2'969'382	5,71	2'982'200	0,00
Suisse centrale	4'715'136	5,44	4'679'406	5,74
Nord-ouest de la Suisse	4'224'036	2,29	4'394'362	1,75
Berne	5'906'592	2,82	3'489'401	5,15
Suisse méridionale	1'011'482	1,98	1'014'069	5,89
Arc lémanique	6'155'616	1,70	6'392'529	0,38
Suisse romande	0	0,00	0	0,00
Total	29'217'403	3,81	26'966'165	3,73

Évolution des placements

Situation du marché

La consolidation qui s'est amorcée au cours de l'exercice écoulé était particulièrement marquée dans le segment des surfaces administratives, ce qui a entraîné une augmentation du taux de vacance incompressible et renforcé les pressions sur les loyers, avant tout lors de la relocation. En conséquence, le niveau général des loyers a stagné.

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 portefeuilles.
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 parc des immeubles en propriété exclusive s'est élargi avec l'acquisition d'un objet à Winterthour. Dans le segment des immeubles en copropriété, aucune part supplémentaire n'a été acquise durant l'exercice sous revue.
Dans le segment des immeubles en propriété exclusive, la rénovation complète de l'immeuble de la Neugutstrasse 66 à Dübendorf a été achevée et contribue comme prévu à rehausser l'attrait de cet objet.

Divers objets en portefeuille ont subi des travaux de rénovation et d'autres projets qui seront réalisés ces prochaines années ont été préparés.

Aucun immeuble n'a été vendu.

Le portefeuille se compose de 71,18% d'objets en propriété exclusive, de 28,82% 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
Winterthour	Untere Kirchgasse 2	100,0%	3'662'959	Le 01.01.2013
Principaux projets de rénovation				
Dübendorf	Neugutstrasse 66	100,0%	565'600	Rénovation
Div. projets			826'072	Rénovation
Total			**5'054'631**	
Ventes			Désinvestissement	
Aucune			0	

Engagements ouverts ne figurant pas au bilan

Le 31 mars 2013, 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
Berne	Kornhausplatz 7	100%	1'840'919	Rachat du droit de superficie
Bienne	Florastrasse 16/18	100%	375'000	Div. Contrats
Rotkreuz	Grundstrasse 12/14	100%	190'000	Div. Contrats
Winterthour	Marktgasse 37	100%	170'000	Div. Contrats
Zurich	Bärengasse 25	100%	110'000	Div. Contrats
Total			**2'685'919**	

Estimation/variation des valeurs vénales

La valeur du parc immobilier est passée de CHF 706'611'493 à CHF 724'242'959. L'ensemble des acquisitions, aliénations, variations de valeur et investissements dans des objets existants sont pris en compte dans cet accroissement de CHF 17'631'466.

Dans le segment des objets en propriété exclusive, la valeur du parc immobilier corrigée des investissements a augmenté de 1,74%. 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 diminué du fait de la demande soutenue de placements immobiliers. Le 31 mars 2013, la valeur des immeubles en propriété exclusive se montait à CHF 515'528'959.

La valeur du portefeuille des objets en copropriété s'est accrue de 1,86%. Les mutations ci-dessus ainsi que les variations de la valeur intrinsèque se traduisent par un accroissement de CHF 4'160'000 de la valeur totale des placements immobiliers en copropriété, qui s'élève actuellement à CHF 208'714'000.

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 4,34% (2012: 4,43%) dans le segment des immeubles en propriété exclusive et à 4,58% (2012: 4,66%) dans celui des immeubles en copropriété. En raison des variations de la valeur intrinsèque des immeubles en portefeuille et des mutations déjà évoquées, la valeur en capital a encore augmenté, passant de CHF 387,63 à CHF 394,10.

Évolution du parc immobilier

Immeubles/parts de copropriété/projets de construction	Valeur vénale CHF	%
Valeur au 1er avril 2012 selon estimation de Wüest & Partner SA	706'611'493	
Acquisitions/constructions/investissements 2012/2013	5'054'631	
	711'666'124	
Ventes	0	
Valeur au 31 mars 2012 base exercice précédent, y c. acquisitions/ventes	711'666'124	100,00
Valeur au 31 mars 2013 selon estimation de Wüest & Partner SA	724'242'959	
Variation	12'576'835	
Variation totale des impôts latents	-1'893'400	
Gains en capital non réalisés de l'exercice	10'683'435	1,50

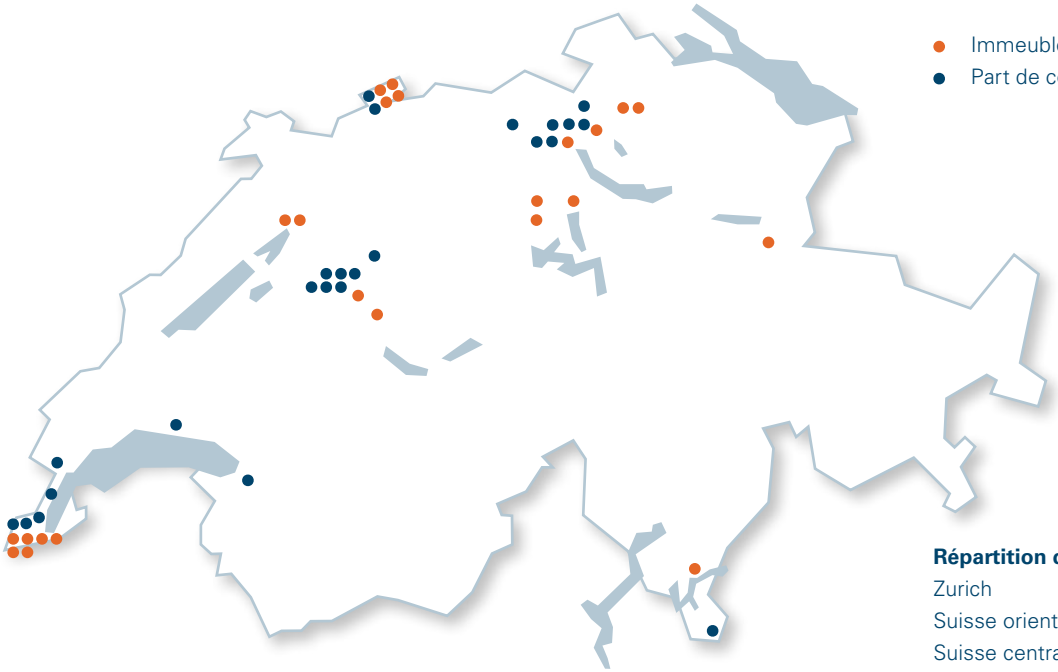
Dettes hypothécaires

		31.03.2013		31.03.2012	
		CHF	%	CHF	%
Échéance	mensuelle	33'700'000	100,00	51'100'000	100,00
Total		**33'700'000**	**100,00**	51'100'000	100,00
en % de la valeur vénale		**4,65**		7,23	
Taux d'intérêt moyen pondéré		**0,32**		0,37	

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



Répartition des placements

Zurich	19,06 %
Suisse orientale	6,63 %
Suisse centrale	10,05 %
Nord-ouest de la Suisse	16,19 %
Berne	19,94 %
Suisse méridionale	3,37 %
Arc lémanique	24,76 %
Suisse romande	0,00 %

Liste des placements au 31 mars 2013

NPA	Lieu		Part Remarque	Valeur d'assurance	Valeur vénale	Revenu locatif
4001	Basel	Falknerstrasse 2/4		9'848'000	24'840'000	1'192'510
4058	Basel	Greifengasse 7		4'145'000	6'429'000	333'778
4052	Basel	Peter Merian-Strasse 86		31'503'000	30'750'000	2'158'154
4051	Basel	Steinenvorstadt 53		6'339'000	9'904'000	539'594
3011	Bern	Kornhausplatz 7		26'900'000	36'370'000	1'898'625
2502	Biel	Albrecht Haller-Strasse 9		14'750'000	19'960'000	994'086
2502	Biel	Florastrasse 16/18		19'800'000	43'100'000	2'211'459
1224	Chêne-Bougeries	Chemin de la Montagne 136		16'195'790	18'030'000	1'256'961
8600	Dübendorf	Neugutstrasse 66		13'905'800	17'500'000	1'017'948
1205	Genève	Boulevard des Philosophes 3		3'552'410	6'233'000	350'076
1204	Genève	Cours de Rive 6		10'217'900	23'830'000	1'239'370
1204	Genève	Pélisserie 16/18 / Frank-Martin 8/10		19'868'015	21'890'000	1'374'183
1204	Genève	Rue de la Tour-de-l'Ile 4		10'196'310	23'890'000	1'221'994
1204	Genève	Rue Robert-Céard 8		5'135'935	15'050'000	713'032
6900	Lugano	Via Serafina Balestra 31/33		17'303'670	15'810'000	1'011'482
8887	Mels	EZ Rietbrüel		28'832'000	48'010'000	2'969'382
3110	Münsingen	Südstrasse 4/4A+6		20'314'300	10'710'000	802'422
6343	Rotkreuz	Grundstrasse 12/14		30'899'000	27'360'000	1'750'432
6312	Steinhausen	Hinterbergstrasse 26/28/30		25'637'000	27'800'000	1'705'041
8400	Winterthur	Marktgasse 31/33/37+Kirchplatz 6/8		16'231'600	20'690'000	1'063'820
6300	Zug	Baarerstrasse 43		18'770'000	17'620'000	1'259'663
8001	Zürich	Bärengasse 25		16'330'000	46'090'000	2'114'625
Total des objets en propriété exclusive				**366'674'730**	**511'866'000**	**29'178'637**
						Produit net
8184	Bachenbülach	Parkallee	7.0%	3'049'700	2'392'000	110'464
5400	Baden	Am Bahnhof	13.0%	8'958'200	9'886'000	386'468
5400	Baden	Badstrasse 17	13.0%	1'875'100	2'555'000	91'820
4058	Basel	Clara Shopping	7.5%	2'338'100	3'879'000	179'051
3000	Bern	Bolligenstrasse 52/54	9.0%	1'777'500	1'354'000	53'364
3011	Bern	Neuengasse 24	16.0%	2'592'000	4'880'000	181'544
3011	Bern	Neuengass-Passage 2/3	42.5%	13'685'000	14'260'000	634'899
3015	Bern	QZ Wittigkofen	19.0%	3'000'600	2'526'000	99'149
3011	Bern	Zeughaus-Passage	7.6%	3'424'300	5'223'000	179'191
3011	Bern	Zeughaus-Passage (BRP)	13.6%	0	4'268'000	185'754
5200	Brugg	Neumarkt 1+2	20.0%	24'776'200	24'400'000	392'451
3400	Burgdorf	Neumarkt	4.0%	1'203'800	1'732'000	73'765
1206	Genève	Place Cornavin 14/16/18/20	12.0%	8'841'500	10'390'000	421'159
1217	Meyrin	ICC	2.4%	8'659'300	9'233'000	458'407
1216	Genève-Cointrin	WTC I	3.0%	2'494'800	2'074'000	105'962
1216	Genève-Cointrin	WTC II	5.0%	7'120'600	7'018'000	291'762
1000	Lausanne	Métropole	8.4%	12'354'600	22'380'000	900'140
6834	Morbio-Inferiore	Serfontana	10.0%	10'274'500	8'602'000	376'958
1260	Nyon	La Combe	6.0%	7'643'700	10'380'000	511'757
4104	Oberwil	Mühlematt	15.0%	6'211'700	4'585'000	146'781

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	9	794	1'438	920	752	724		21'250
2009		5	669	2'470	574		37	27	19'724
1955	1974/2004 P	16	1'621	113	4'950		492	4	29'644
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
		71	**7'090**	**53'438**	**28'600**	**6'019**	**11'254**	**1'044**	**567'976**
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

Liste des placements au 31 mars 2013

NPA	Lieu		Part Remarque	Valeur d'assurance	Valeur vénale	Revenu locatif
1847	Rennaz	Riviera-Villeneuve	22.0%	6'393'300	8'997'000	466'328
8001	Zürich	Bahnhofstrasse 71	11.0%	3'799'000	17'470'000	625'897
8052	Zürich	Schärenmoosstrasse 80	23.0%	14'141'800	14'460'000	629'491
8004	Zürich	Sihlbrücke am Stauffacher	20.0%	17'964'300	15'770'000	593'617
Total des objets en copropriété				**172'579'600**	**208'714'000**	**8'096'179**

				Investissement	Revenu locatif
8400	Winterthur	Untere Kirchgasse 2		2'756'100	3'662'959	38'766
Total des objets en propriété exclusive acquis durant l'exercice 2012/2013				**2'756'100**	**3'662'959**	**38'766**

		Valeur vénal	Produit net
Total des objets en propriété exclusive acquis durant l'exercice 2012/2013	**0**	**0**	**0**

TOTAL GLOBAL	**542'010'430**	**724'242'959**	**37'313'582**

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
1985	2003/10 P				11'112		12		68'297
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**
1925	1999			392	96		74		2'737
		0	**0**	**392**	**96**	**0**	**74**	**0**	**2'737**
		0	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
		350	**33'616**	**180'819**	**175'248**	**17'301**	**50'141**	**6'644**	**3'072'609**

Bilan au 31 mars

		2013	2012
		CHF	CHF
Actif		**737'106'194**	718'111'617
Immeubles		**724'242'959**	706'611'493
Propriété exclusive		515'528'959	502'057'493
Propriété exclusive en construction		0	0
Parts de copropriété		208'714'000	204'554'000
Terrain		0	0
Autres actifs		**12'863'235**	11'500'124
Créances à court terme		9'684'020	11'127'334
Comptes de régularisation		631'516	245'500
Avoirs en banque		2'547'699	127'290
Passif		**737'106'194**	718'111'617
Fonds étrangers		**60'518'968**	78'589'496
Impôts latents		19'907'200	18'013'800
Dettes hypothécaires		33'700'000	51'100'000
Engagements à court terme		4'880'433	5'692'944
Comptes de régularisation		2'031'335	3'782'752
Fortune nette		**676'587'226**	639'522'121
Parts			
Parts en circulation	nombre	**1'645'202**	1'582'481
Parts annulées	nombre	**0**	0
Valeurs d'une part			
Valeur en capital d'une part	CHF	**394,12**	388,53
Produit net de l'exercice par part	CHF	**17,13**	15,60
Valeur d'inventaire d'une part avant distribution	CHF	**411,25**	404,13
Distribution par part	CHF	**17,15**	16,50
Valeur d'inventaire d'une part après distribution	CHF	**394,10**	387,63

La différence par rapport à la valeur d'inventaire (VNI) de CHF 410,21 par part publiée le 31 mars 2013 est comprise dans le cours du 1er juin 2013.

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

	2012/2013		2011/2012	
	CHF	%	CHF	%
Produit net des immeubles en propriété exclusive	**21'344'297**	**73,1**	18'319'866	67.9
Produit net des loyers	**27'869'983**		25'810'510	
Produit théorique des loyers	29'217'403	100,0	26'966'165	100,0
Manque à gagner sur les surfaces vacantes	-1'114'541	-3,8	-1'005'407	-3,7
Pertes sur encaissement des loyers et frais annexes dus	-232'879	-0,8	-150'248	-0,6
Entretien des immeubles	**4'480'503**	**15,3**	5'450'692	20,2
Frais d'entretien	1'505'820		1'058'934	
Frais de rénovation	2'974'683		4'391'758	
Frais d'exploitation	**2'045'183**	**7,0**	2'039'952	7,6
Frais d'approvisionnement et d'enlèvement, taxes, etc.	414'161	1,4	379'060	1,4
./. forfait pour frais annexes	689	0,0	-438	0,0
Frais de chauffage et d'exploitation non imputables	190'507	0,7	164'385	0,6
Pertes sur débiteurs, ducroire	-173'637	-0,6	-4'155	0,0
Assurances	198'067	0,7	191'503	0,7
Honoraires de gérance	903'090	3,1	849'471	3,2
Frais de location et d'insertion	58'172	0,2	97'812	0,4
Impôts et taxes	454'134	1,6	362'314	1,3
Produit net des parts de copropriété	**8'096'179**	**66.8**	6'971'327	57,2
Produit net des loyers	12'123'115	100,0	12'179'806	100,0
Frais d'exploitation y c. impôts et taxes	4'026'936	33,2	5'208'479	42,8
Résultat opérationnel	**29'440'476**	**100,0**	25'291'193	100,0
Produit net des immeubles en propriété exclusive	21'344'297	72,5	18'319'866	72,4
Produit net des immeubles en copropriété	8'096'179	27,5	6'971'327	27,6
	en % du résultat opérationnel		en % du résultat opérationnel	
Autres produits	**14'216**	**0,0**	19'715	0,1
Intérêts actifs	4'772		12'603	
Intérêts intercalaires activés	0		0	
Frais d'émission et de rachat / autres produits	9'444		7'112	
Frais de financement	**213'501**	**0,7**	161'455	0,6
Intérêts hypothécaires	146'270		93'482	
Autres intérêts passifs	2'779		3'521	
Paiement de rentes de superficie	64'452		64'452	
Frais de gérance	**1'330'199**	**4,5**	1'214'136	4,8
Bonification au patrimoine administratif	1'143'243		1'030'403	
Frais d'estimation	116'508		115'826	
Frais d'expertise	38'988		38'058	
Autres frais d'exploitation	31'460		29'849	
Produits / charges découlant de mutations de parts	**269'073**		756'312	
Rachat des produits courus lors de l'émission de parts	309'059		793'798	
Versement des produits courus lors du rachat de parts	-39'986		-37'486	
Bénéfice net de l'exercice	**28'180'065**		24'691'629	
Gains et pertes en capital réalisés	**0**		814'240	
Gains en capital réalisés	0		814'240	
Pertes en capital réalisées	0		0	
Résultat	**28'180'065**		25'505'869	
Gains et pertes en capital non réalisés	**10'683'435**		6'941'162	
Gains en capital non réalisés	12'929'735		10'988'250	
Pertes en capital non réalisées	-352'900		-3'548'489	
Variation des impôts latents	-1'893'400		-498'599	
Résultat total de l'exercice	**38'863'500**		32'447'031	

Évolution du nombre de parts

	Nombre de parts	Fortune nette	Fortune nette par part
Nombre de parts en circulation le 31 mars 2012	1'582'481	639'522'121	404,13
Souscriptions, négoce interne	68'533		
Rachats, négoce interne	-5'812		
Nombre de parts en circulation le 31 mars 2013	1'645'202	676'587'226	411,25

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

Variation de la fortune nette

	31.03.2013	31.03.2012
Fortune nette au début de l'exercice le 1er avril	**639'522'121**	590'470'586
Distribution de l'exercice précédent	**-26'110'937**	-26'115'007
Fortune nette le 1er avril, y c. report du bénéfice	**613'411'184**	564'355'579
Souscriptions, négoce interne	**26'582'880**	44'798'379
Rachats, négoce interne	**-2'270'338**	-2'078'868
	637'723'726	607'075'090
Bénéfice total de l'exercice	**38'863'500**	32'447'031
Fortune nette le 31 mars	**676'587'226**	639'522'121

Retenue pour frais d'entretien

	2012/2013	2011/2012
Report	**1'565'694**	2'943'386
Frais d'entretien estimés à 1,2% de la valeur d'assurance des objets		
en propriété exclusive	4'378'000	4'073'000
Dépenses effectives durant la période	4'480'503	5'450'692
Variation de la retenue	**-102'503**	-1'377'692
Retenue cumulée pour frais d'entretien	**1'463'191**	1'565'694
Montant de la retenue par part CHF	**0,89**	0,99

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

	31.03.2013	31.03.2012
Report de l'exercice précédent	**1'575'193**	2'994'501
Bénéfice net de l'exercice	**28'180'065**	24'691'629
Bénéfice y c. report de l'exercice précédent	**29'755'258**	27'686'130
Retenue sur la distribution pour frais d'entretien	**-1'463'191**	-1'565'694
Montant à disposition pour la distribution	**28'292'067**	26'120'436
Montant prévu pour la distribution	**-28'215'214**	-26'110'937
Report sans retenue pour frais d'entretien	**76'853**	9'499
Report de la retenue pour frais d'entretien	**1'463'191**	1'565'694
Report à nouveau	**1'540'044**	1'575'193

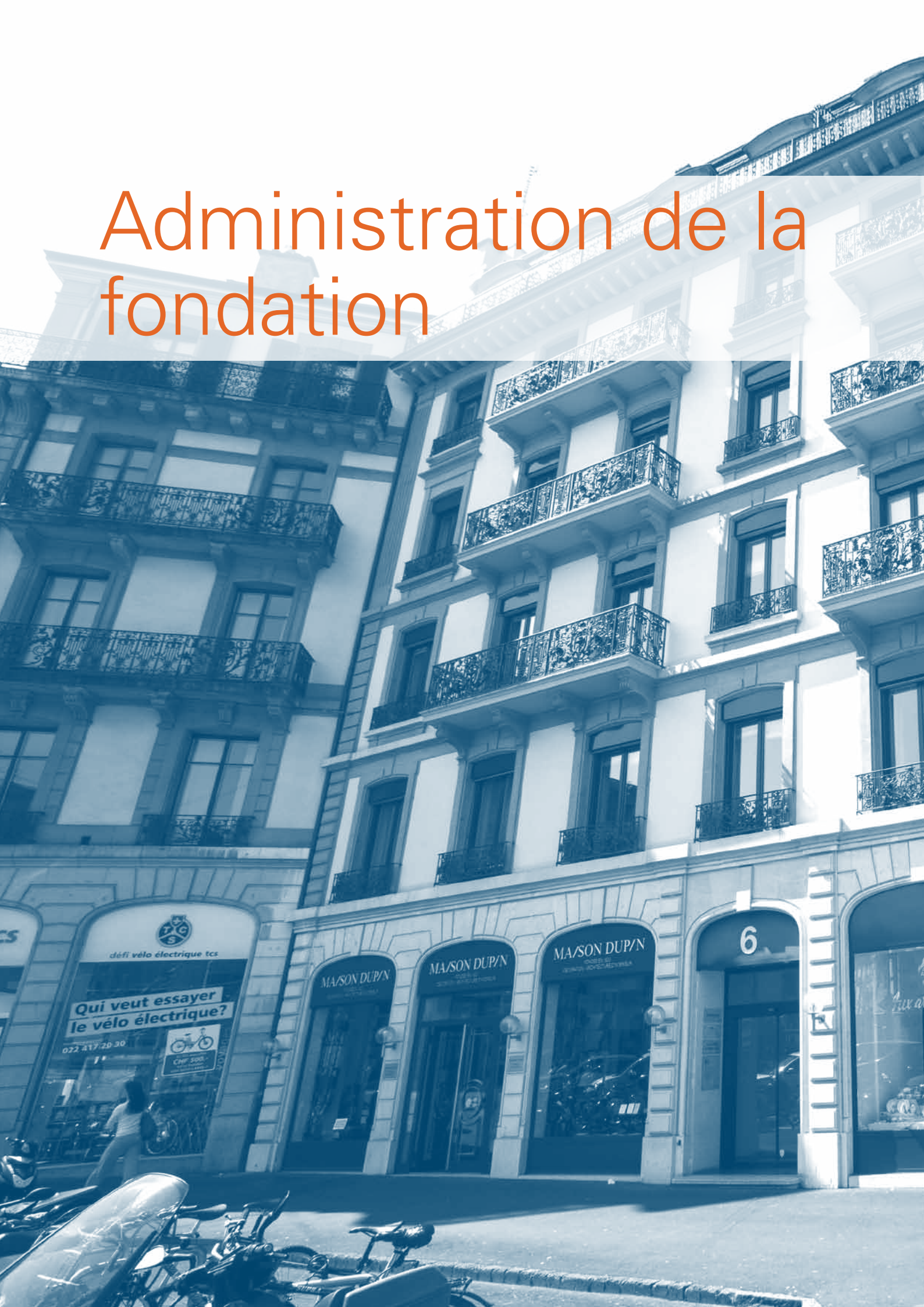
Proposition relative à la distribution et à l'emploi du bénéfice

Proposition à l'assemblée des membres

Report de l'exercice précédent	1'575'193
Bénéfice net de l'exercice	28'180'065
Bénéfice y c. report de l'exercice précédent	29'755'258
Retenue cumulée pour frais d'entretien	-1'463'191
Montant à disposition pour la distribution	28'292'067
Montant prévu pour la distribution/le réinvestissement 1'645'202 parts à CHF 17,15	-28'215'214
Report à nouveau sans retenue pour frais d'entretien	76'853
Retenue cumulée pour frais d'entretien	1'463'191
Report total à nouveau	1'540'044

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

Administration de la fondation



Aux arts du feu

Bilan au 31 mars

	2013 CHF	2012 CHF
Actif	**5'052'253**	4'298'092
Mobilier et équipements	3	3
Cautions	30'174	30'099
Créances à court terme	4'866'268	4'104'032
Comptes de régularisation	55'122	54'690
Avoirs en banque, caisse	100'686	109'268
Passif	**5'052'253**	4'298'092
Fonds étrangers	**105'752**	51'400
Engagements à court terme	82'436	41'141
Comptes de régularisation	23'316	10'259
Fortune nette	**4'946'501**	4'246'692
Capital de dotation	105'000	105'000
Fonds de réserve	3'066'777	3'066'777
Report du bénéfice	1'074'915	883'450
Bénéfice	699'809	191'465

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

	2012/2013 CHF	2011/2012 CHF
Produits	**3'190'877**	2'926'662
Contributions des fonds séparés	3'175'987	2'909'598
Autres produits d'exploitation	14'276	16'252
Produit extraordinaire	614	812
Charges	**3'190'877**	2'926'662
Frais de personnel	1'683'446	1'661'263
Organes, assemblée des membres	270'001	243'045
Prestations de tiers	126'142	440'410
Surveillance	58'861	47'873
Frais de révision	9'622	13'827
Frais d'exploitation	31'010	40'903
Infrastructure (loyer, informatique, etc.)	230'849	227'748
Frais administratifs	81'137	60'128
Résultat	699'809	191'465

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 1'774'724 composé du bénéfice de l'exercice 2012/2013 et du report à nouveau de l'exercice précédent.

Proposition à l'assemblée des membres	
Report de l'exercice précédent	1'074'915
Bénéfice de l'exercice 2012/2013	699'809
Report à nouveau	1'774'724

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 2012/2013.

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.

Organes

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 révision	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.

Inscriptions 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. 62 -64). 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 (1.4.2012 – 31.3.2013). 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. Nous renvoyons au rapport de l'estimateur immobilier indépendant.

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.

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 2013, 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 8 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

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 2013 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 en portefeuille.

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 145,3 millions et faisaient l'objet de restrictions de propriété. A la date de clôture du bilan, le montant du crédit utilisé était de CHF 42,6 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 168,3 millions et faisaient l'objet de restrictions de propriété. A la date de clôture du bilan, le montant du crédit utilisé était de CHF 33,7 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 la LPP, à l'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 2012/2013 le 23 mai 2013. 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 2013) et le 23 mai 2013.

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 7,47% (état mars 2013).

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

ASSETIMMO W (Wohnliegenschaften)	4,81%
ASSETIMMO G (Geschäftsliegenschaften)	2,66%
Avadis Immobilien Schweiz Geschäft	2,50%
Avadis Immobilien Schweiz Wohnen	7,32%
CSA Real Estate Switzerland	16,59%
CSA Real Estate Switzerland Dynamic	1,59%
CSA Real Estate Switzerland Commercial	2.94%
Ecoreal Suissecore Plus	1,50%
HIG Immobilien Schweiz	2,38%
Imoka Immobilien Schweiz	1,56%
Patrimonium Wohnimmobilien Schweiz	0,47%
Pensimo Casareal (Wohnimmobilien)	3,27%
Pensimo Proreal (Geschäftsimmobilien)	0,86%
Sarasin Nachhaltig Immobilien Schweiz	1,14%
Swiss Life Geschäftsimmobilien Schweiz	2,10%
Swiss Life Immobilien Schweiz	2,43%
Swisscanto Immobilien Schweiz	17,53%
Tellco Immobilien Schweiz	1,80%
Turidomus Casareal (Wohnimmobilien)	9,73%
Turidomus Proreal (Geschäftsimmobilien)	2,78%
UBS Kommerzielle Immobilien Schweiz	1,16%
UBS Immobilien Schweiz	5,46%
Zürich Immobilien Geschäft Schweiz	2,06%
Zürich Immobilien Wohnen Schweiz	3,59%
Zürich Immobilien Traditionell Schweiz	1,76%

* parts selon données de la CAFP à la fin mars 2013

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)**	
	2012/2013	2011/2012	2012/2013	2011/2012
Taux de pertes sur loyers	3,81%	3,90%	4,61%	4,29%
Taux de financement étranger	3,29%	3,39%	4,65%	7,23%
Marge bénéficiaire d'exploitation (marge EBIT)	81,61%	82,42%	82,31%	83,12%
Ratio des charges totales (TERISA)	0,40%	0,44%	0,38%	0,38%
Rendement des fonds propres (ROE)	5,12%	5,98%	5,74%	5,07%
Rendement de la distribution	3,76%	3,93%	4,17%	4,08%
Taux de distribution (payout ratio)	103,39%	98,79%	100,12%	105,75%
Rendement du placement	5,40%	6,40%	6,09%	5,36%

Remarques:
Les chiffres clés se fondent sur les informations communiquées par la CAFP le 1er avril 2010.

Rapports de l’estimateur immobilier indépendant et de l’organe de révision

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 une estimation supplémentaire effectuées à des dates différentes. Le premier portefeuille a été estimé le 1.8.2012 et le deuxième le 1.11.2012. Environ 5% des immeubles ont fait l'objet d'une estimation supplémentaire le 1.3.2013. A cette date, les variations des valeurs vénales enregistrées au 3e et au 4e trimestre 2012, les investissements effectués et la modification de l'état locatif ont été pris en compte.

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 2010 et l'automne 2012.
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 et le 4e trimestre 2012.

Résultats

Fonds séparé W (immeubles d'habitation)
Le 31.3.2013, Wüest & Partner a estimé la valeur vénale des 142 immeubles figurant dans le fonds séparé W à CHF 1'296'626'295. Ce montant englobe trois projets achevés estimés à CHF 45'305'000 par Wüest & Partner durant l'exercice 2012/2013 ainsi qu'un projet nouvellement acquis et quatre projets en cours représentant une valeur totale de CHF 48'986'295. La valeur vénale des 134 immeubles en portefeuille s'élève à CHF 1'202'335'000.
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 4.37%.

Fonds séparé G (immeubles commerciaux)
A la date de clôture du bilan, la valeur totale des 47 immeubles du fonds séparé G se montait à CHF 724'242'959. Les 22 objets du portefeuille des immeubles en propriété exclusive représentent une valeur totale de CHF 511'866'000. S'y ajoute une nouvelle acquisition d'une valeur de CHF 3'662'959.
Le portefeuille des immeubles en copropriété se compose de 24 parts immobilières et sa valeur se montait à CHF 208'714'000 le 31.3.2013.
Les immeubles en propriété exclusive et les parts de copropriété ont été estimés sur la base de facteurs d'escompte réels compris entre 3,80% et 5.20%, resp. 3.70% et 5.30%. Les taux d'escompte pondérés par les valeurs vénales se montent à 4.34% et 4.58%.

Mutations intervenues durant la période sous revue

Fonds séparé W (immeubles d'habitation)
Durant la période sous revue, un immeuble situé à la Pintelgasse 3 à Wimmis a été acquis et sera intégré dans le fonds séparé W. Les nouveaux projets de construction à la rue des Parcs 123/125 à Neuchâtel, au Mirabellenweg 2, 4, 6/Quittenweg 2, 4, 6 à Romanshorn ainsi qu'à la Hellbühlstrasse 44+46 à Malters ont été achevés et intégrés au parc immobilier. Aucun immeuble n'a été aliéné.
Durant l'exercice 2012/2013, ASSETIMMO a investi dans quatre nouveaux projets de construction (Locarno, «Parco delle Palme»; Herisau, «Birkenallee»; Hinwil, «Quadro verde»). La réserve d'exploitation de l'immeuble de la Junkermattstrasse 4a/4b à Zofingen est inclue dans le projet en tant que réserve de terrain à bâtir et les immeubles existants sont pris en compte dans la valeur du parc immobilier.

Fonds séparé G (immeubles commerciaux)
Dans le segment des objets en propriété exclusive, un immeuble situé à la Untere Kirchgasse 2 à Winterthour a été acheté durant l'exercice 2012/2013. Aucun achat complémentaire n'a été effectué dans le segment des immeubles en copropriété. Aucun objet du fonds séparé G n'a été vendu.

Indépendance et confidentialité

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

Zurich, le 7 mai 2013
Wüest & Partner AG

Marco Feusi MRICS
Associé

Dr. Andreas Bleisch
Associé

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

En notre qualité d'organe de révision, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joints d'ASSETIMMO Fondation de placement immobiliers, comprenant les comptes de fortune et de résultat de la fortune de placement W et G (pages 24 - 27, 40 - 43), le bilan et le compte de résultats de la fortune administratif (pages 46 et 47), ainsi que l'annexe (pages 50 – 59) pour l'exercice arrêté au 31 mars 2013.

Responsabilité du Conseil de fondation
La responsabilité de l'établissement des comptes annuels, conformément aux dispositions légales, à l'acte de fondation et aux règlements, incombe au Conseil de fondation. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En outre, le Conseil de fondation est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées, ainsi que des estimations comptables adéquates.

Responsabilité de l'organe de révision
Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur les comptes annuels. Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes d'audit suisses. Ces normes requièrent de planifier et réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne contiennent pas d'anomalies significatives.

Un audit inclut la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes annuels puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de celui-ci. Un audit comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées et du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour former notre opinion d'audit.

Opinion d'audit
Selon notre appréciation, les comptes annuels de l'exercice arrêté au 31 mars 2013 sont conformes à la loi suisse, à l'acte de fondation et aux règlements.

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

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

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

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

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

Nous recommandons d'approuver les comptes annuels présentés.

Zurich, le 24 mai 2013

BDO SA

Jörg Auckenthaler	Peter Stalder
	Auditeur responsable
Expert-réviseur agréé	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