assetimmo
Fondation de placements immobiliers

15e rapport annuel
2013/2014

Avant-propos du président

Depuis le début du millénaire, notre appréciation du marché immobilier ne varie guère d'une année à l'autre: les prix évoluent toujours dans la même direction, à savoir vers le haut, alors que les rendements et les attentes de rendement des investisseurs ne cessent de diminuer. A cela s'ajoute le constat récurrent que la demande d'immeubles de placement intéressants ne faiblit pas malgré les prix élevés, mais que les objets satisfaisant à nos exigences font tout simplement défaut.
La situation n'a pas changé durant l'exercice sous revue. Seuls quelques rares immeubles commerciaux ou d'habitation qui nous intéressaient ont résisté à un examen plus approfondi de notre part. Après avoir passé en revue tous les aspects pertinents, nous avons dû renoncer à une acquisition dans la grande majorité des cas. Aucun apport en nature n'a pu être concrétisé. En effet, les propositions reçues n'étaient pas en accord avec notre position ferme – dans l'intérêt des investisseurs existants – concernant l'équivalence des portefeuilles et le principe d'égalité de traitement en matière fiscale. C'est pourquoi la croissance du volume des placements est à nouveau restée limitée et s'explique essentiellement par l'estimation plus élevée des objets en portefeuille et par les plus-values consécutives à des travaux de rénovation.

Lors de l'assemblée des membres de l'année dernière, désormais appelée assemblée des investisseurs, les nouvelles dispositions statutaires (composées des statuts et du règlement de fondation) ont été adoptées à l'unanimité. La CHS PP (Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle) a ensuite approuvé formellement les statuts et pris connaissance du règlement de fondation. Puis le conseil de fondation s'est réuni à plusieurs reprises afin d'apporter les modifications nécessaires aux autres règlements et ces travaux seront poursuivis durant le nouvel exercice.

Nous continuons de suivre très attentivement l'évolution du marché immobilier. Cela avant tout dans la perspective des conséquences de l'initiative sur l'immigration de masse acceptée lors des votations du 9 février 2014, mais aussi d'une probable hausse des taux d'intérêt américains, un scénario qui aura également des répercussions en Suisse et renforcera encore l'attrait des autres catégories de placement. Avec nos deux portefeuilles largement diversifiés, nous avons cependant la conviction d'être très bien positionnés pour pouvoir réagir dans un esprit positif.

Nous vous remercions de votre confiance.

Zurich, mai 2014
Le président du conseil de fondation

Kurt Egli

Inhalt

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 groupes de placement W et G 9
Distribution 9
Perspectives 9

Groupe de placement W (immeubles d'habitation) 10

Rapport annuel 12

Nombre de parts en circulation, produits et distribution, 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 du parc immobilier 15
Dettes hypothécaires 15
Répartition des investissements 16
Liste des placements 18

Comptes annuels 24

Bilan au 31 mars 2014 24
Compte de résultats 2013/2014 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
Décision concernant l'affectation du résultat 27

Groupe de placement G (immeubles commerciaux) 28

Rapport annuelRapport annuel 30

Nombre de parts en circulation, produits et distribution, 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 du parc immobilier 33
Dettes hypothécaires 33
Répartition des investissements 34
Liste des placements 36

Comptes annuels 40

Bilan au 31 mars 2014 40
Compte de résultats 2013/2014 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
Décision concernant l'affectation du résultat 43

Administration de la fondation 44

Comptes annuels de la fortune de base 46
Bilan de la fortune de base au 31 mars 2014 46
Compte de résultats de la fortune de base 2013/2014 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 des immeubles (retenue comprises dans le report de bénéfice) 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
Bonification à la fortune de base 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 investisseurs 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 58
Chiffres clés des groupes de placement W + G 59

Rapport de l'expert immobilier indépendent et de l'organe de révision 60

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

Adresses 67

Les chiffres en bref

Groupe de placement 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
2014	1'347'241'530	3.90	1'289'643'973	5.40	18'100'000	1.34

Groupe de placement 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
2014	741'964'000	2.45	714'066'203	5.54	10'600'000	1.43

Remarque:
- Les groupes de placement ont été constitués après la fusion d'ISP/SIG le 1er avril 2000.

Évolution des chiffres clés

Groupe de placement 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
2014	2'649'548	3.78	468.67	18.07	18.15	3.92	5.53

Groupe de placement 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
2014	1'714'066	4.19	397.94	18.65	17.00	4.73	5.71

Remarques:

- La distribution de l'exercice 2013/2014 inclut la modification de la provision pour entretien des immeubles.
- Les rendements nets et le rendement total réalisés ne constituent pas une garantie concernant les évolutions futures.

Rapport de la direction

Environnement général

En 2013, le développement économique mondial s'est révélé réjouissant dans toutes les régions du globe. La conjoncture internationale a connu une évolution positive, mais pas forcément homogène dans les différents blocs économiques. La situation s'est améliorée, en particulier dans les pays industrialisés. Sur les marchés financiers internationaux, une stabilisation a été observée aux Etats-Unis et dans les Etats de la zone euro. Les pays émergents ont en revanche connu une importante fuite de capitaux, ce qui a pesé sur la croissance locale. Cependant, la dynamique est dans l'ensemble restée positive.

L'économie de la zone euro – très importante pour la Suisse – a retrouvé le chemin de la croissance. Aux Etats-Unis, la conjoncture s'est nettement améliorée, notamment grâce à la stabilité de la consommation des ménages. En Extrême-Orient, les statistiques économiques sont également encourageants, même s'il ne faut plus compter avec une croissance à deux chiffres en Chine pour l'instant. Les divers pays de la zone euro devraient aussi connaître une évolution hétérogène. Une stabilisation est en vue dans les pays périphériques frappés de plein fouet par la crise de la dette.

Dans ce contexte, la conjoncture s'est révélée positive en Suisse. Les branches exportatrices helvétiques ont profité de la dynamique économique réjouissante et du fait que la Banque nationale suisse a maintenu le taux plancher de CHE 1.20 pour 1 euro. Par conséquent, la conjoncture a été soutenue aussi bien par la consommation privée toujours robuste que par l'industrie exportatrice. En 2013, le PIB de la Suisse a ainsi progressé de 2 %. La conjoncture a continué de se raffermir au premier trimestre 2014. Si la reprise de l'économie mondiale se confirme, un taux d'expansion d'environ 2.2 % peut être attendu dans notre pays cette année. Pour 2015, les experts de la Confédération tablent même sur une croissance encore plus robuste de 2.7 %. Cette évolution s'est traduite par une détente de la situation sur le marché du travail. Le taux de chômage est resté stable grâce à la progression de l'emploi (pour la première fois aussi dans le secteur industriel) et devrait osciller autour de 3.1% en moyenne en 2014. Un nouveau recul du chômage à 2.8 % est prévu en 2015.

Les facteurs d'incertitude et les risques pour la tendance globalement positive de l'économie suisse et internationale résident actuellement dans l'évolution différente des diverses régions. La conjoncture n'est pas encore très robuste dans la zone euro. Surtout dans les pays méridionaux, une poursuite de la consolidation fiscale est nécessaire pour que l'économie se redresse. Le conflit actuel entre la Russie et l'Ukraine crée un nouveau potentiel de risques géopolitiques pour l'économie mondiale. En Suisse, l'acceptation de l'initiative sur l'immigration de masse a déstabilisé les acteurs économiques. L'application de ce texte et les réactions de l'Union européenne à ce sujet constituent des sources de risque. Mais il est encore trop tôt pour évaluer de manière fiable les conséquences qui en découlent pour l'économie helvétique, que ce soit du point de vue qualitatif ou quantitatif.

Marchés immobiliers

La demande de placements immobiliers manifestée par les investisseurs est restée vive durant l'exercice écoulé. Par rapport aux autres possibilités de placement, leur attrait absolu et relatif demeure indéniable. L'évolution conjoncturelle réjouissante n'est pas étrangère à cette situation.

En ce qui concerne la demande des usagers de surfaces d'habitation, les facteurs déterminants (progression de l'emploi et flux d'immigration) restent positifs et ont largement contribué à la rapide absorption des nouvelles unités de logement mises sur le marché, aussi bien dans le segment de la propriété par étage que dans celui des appartements à louer.

Dans ce contexte, le rendement des objets négociés a encore diminué, notamment en raison du bas niveau persistant des taux d'intérêt. En conséquence, les prix offerts et payés se sont à nouveau inscrits en repli et les pressions sur les rendements bruts et nets se sont accentuées. ASSETIMMO a examiné plusieurs offres, mais n'a pas suivi la tendance générale du marché. Dans l'intérêt à long terme des investisseurs, nous avons en effet renoncé à acquérir des objets de placement dans des localités de plus en plus excentrées. Dans les agglomérations à forte densité de population, les objets de placement existants ou neufs se négocient toujours à des rendements minimaux. Durant l'exercice sous revue, ASSETIMMO n'a acquis aucun nouvel objet ou projet de construction pour le groupe de placement W (immeubles d'habitation).

La demande des investisseurs pour des objets de placement du groupe de placement G (immeubles commerciaux) est restée vive. Cependant, la situation de la demande doit être analysée de manière différenciée. Les objets très bien situés suscitent toujours un intérêt marqué, alors que les objets existants ou les projets de construction dans des zones périphériques sont désormais un peu moins recherchés.

Ce constat s'applique aussi bien aux surfaces de vente qu'aux bureaux. Malgré les perspectives conjoncturelles favorables, on observe en effet une stabilisation, voire une diminution de la demande de surfaces dans ces secteurs. En outre, cette stagnation, voire cette légère diminution de la demande doit être mise en parallèle avec une offre plus importante de projets de construction déja achevés. Lors de la location de bureaux ou de surfaces de vente, les propriétaires doivent faire davantage de concessions au niveau du prix et du standard d'équipement, cela même dans les grands centres et pour les objets très bien situés. Exception faite d'une parcelle grevée d'un droit de superficie, ASSETIMMO n'a effectué, durant l'exercice 2013/2014, des achats complémentaires pour le groupe de placement G (immeubles commerciaux) que dans le segment des parts de copropriété.

Groupe de placement W (immeubles d'habitation)

Durant l'exercice sous revue, la valeur du parc immobilier est passée de CHF 1'297 mio. à CHF 1'347 mio. Cet accroissement s'explique par l'achèvement de nouvelles constructions, par des travaux de rénovation et par la plus-value des immeubles en portefeuille. Par rapport à l'exercice précédent, le taux de vacance a légèrement progressé et passe de 3.57 % à 3.59 %. Le taux d'escompte moyen pondéré a encore diminué et se chiffre à 4.23 %, contre 4.37 % l'exercice précédent. En conséquence, la valeur en capital d'une part a augmenté de CHF 461.83 à CHF 468.67.
Le produit net du groupe de placement W se monte à CHF 18.07, contre CHF 17.41 l'exercice précédent. Cette variation de valeur correspond notamment à une augmentation du produit locatif et à une diminution des frais de rénovation.
Il en résulte un rendement direct de 3.92 % et une performance totale de 5.53 %.

Groupe de placement G (immeubles commerciaux)

Durant l'exercice, la valeur du parc immobilier est passée de CHF 724 mio. à CHF 742 mio. Cet accroissement résulte de l'acquisition de parts de copropriété supplémentaires, de l'achat d'une parcelle grevée d'un droit de superficie, de travaux de rénovation et d'une plus-value des immeubles en portefeuille. Par rapport à l'exercice précédent, le taux de vacance des objets en propriété exclusive a légèrement diminué et passe de 3.81 % à 3.32 %. Le taux d'escompte moyen pondéré des immeubles en propriété exclusive a diminué et se chiffre à 4.24 %, contre 4.34 % l'exercice précédent. Le taux d'escompte moyen pondéré des immeubles en copropriété est passé de 4.58 % à 4.47 %. Cette évolution se reflète dans la nette augmentation de la valeur en capital, qui passe de CHF 394.12 à CHF 397.94.
Le produit net du groupe de placement G se monte à CHF 18.65, contre CHF 17.13 l'exercice précédent. Cet accroissement s'explique notamment par la diminution des frais de rénovation. En raison de retards dans les procédures d'autorisation, plusieurs projets de rénovation n'ont en effet pas encore pu être réalisés comme prévu.
Il en résulte un rendement direct de 4.73 % et une performance totale de 5.71 %.

Distribution

Conformément aux nouvelles dispositions statutaires (règlement de fondation, art. 15 Distribution) le conseil de fondation décide de distribuer ou non les produits des groupes de placement.
La distribution du groupe de placement W (immeubles d'habitation) a ainsi été fixée à CHF 18.15 par part et celle du groupe de placement G (immeubles commerciaux) à CHF 17.00 par part.
Cette distribution tient compte de la provision pour frais d'entretien des immeubles prévue par le conseil de fondation ou, le cas échéant, de la variation de cette provision.
Durant l'exercice écoulé, aucune possibilité de placement substantielle ne s'est présentée pour les deux groupes de placement. C'est pourquoi le conseil de fondation a décidé de renoncer à réinvestir les distributions.

Perspectives

Compte tenu de l'amélioration attendue des perspectives économiques en Suisse, nous tablons sur une évolution toujours stable de la valeur des placements des deux groupes de placement.

Zurich, mai 2014
Direction d'ASSETIMMO Fondation de placements immobiliers

Groupe de placement 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 groupe de placement n'a pas encore pu être rouvert aux souscriptions. Le nombre de parts en circulation a augmenté suite au réinvestissement sans frais des distributions. 96'534 parts ont été émises à cette occasion. Le taux de réinvestissement a atteint 97.86 %. Au total, le nombre de parts a augmenté de 2'553'014 unités à 2'649'548, ce qui correspond à une progression de +3.78 %.

Produits et distribution

Durant l'exercice sous revue, la demande de logements est restée vive. Le produit des objets en portefeuille a légèrement diminué suite au recul du taux d'intérêt de référence. Comme l'année dernière, une partie des logements sont restés vacants en raison de travaux de rénovation d'une certaine importance et de la première location de nouvelles constructions. Le taux de vacance du groupe de placement W se montait à 3.59 % durant la période et s'est donc légèrement accru par rapport à la même période de l'exercice précédent (3.57 %).
Le produit théorique des immeubles a augmenté de 2.82 %. Cet accroissement s'explique avant tout par les hausses de loyer intervenues après des travaux de rénovation de grande envergure et par l'achèvement de nouvelles constructions.

Du fait de la progression du revenu locatif et de la diminution simultanée des frais d'entretien, le produit par part a augmenté et se monte à CHF 18.07, contre CHF 17.41 l'exercice précédent.

Les charges effectives comptabilisées au titre de frais d'entretien des immeubles sont comprises dans le produit net de l'exercice. L'éventuelle différence entre le montant moyen d'environ 1.2 % de la valeur d'assurance budgétée pour l'entretien des immeubles et le coût effectif des travaux est prise en compte lors de la fixation du montant de la distribution et du report de bénéfice.
La distribution du groupe de placement W (immeubles d'habitation) se monte à CHF 18.15.

Rendement d'une part

	2013/2014	2012/2013
Valeur en capital d'une part le 1er avril après distribution	**461.24**	454.70
Produit net par part dégagé durant l'exercice	**18.07**	17.41
Rendement net d'une part en %	**3.92**	3.83
Variation de la valeur d'une part	**7.43**	7.13
Variation de la valeur d'une part, en %	**1.61**	1.57
Produit net et variation de la valeur d'une part durant l'exercice	**25.50**	24.54
Rendement total d'une part, en %	**5.53**	5.40

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

	2013/2014		2012/2013	
Région	Montant des loyers CHF	Taux de vacance %	Montant des loyers CHF	Taux de vacance %
Zurich	14'904'137	3.15	14'421'547	1.87
Suisse orientale	6'547'105	8.21	5'868'818	5.84
Suisse centrale	6'572'155	0.96	6'573'752	1.31
Nord-ouest de la Suisse	17'412'236	4.26	16'987'060	4.85
Berne	13'002'381	3.27	12'816'889	3.55
Suisse méridionale	1'677'395	10.63	1'686'359	22.72
Arc lémanique	6'968'610	0.61	6'783'879	0.62
Suisse romande	4'016'963	2.29	4'011'113	1.63
Total	71'100'982	3.59	69'149'417	3.57

Évolution des placements

Situation du marché

Durant l'exercice sous revue, la situation est restée tendue aussi bien sur le marché des promotions immobilières que sur celui des objets existants. La demande d'objets de rapport demeure vive.
Nous avons à nouveau examiné de nombreux immeubles et projets de construction. Pour diverses raisons, nous n'avons cependant acquis aucun objet supplémentaire. Afin de préserver les intérêts à long terme de nos investisseurs, nous maintenons une politique prudente axée sur la durabilité.

Projets, acquisitions et désinvestissements

Au cours des douze mois écoulés, les immeubles de Bâle (BS), Belp (BE), Berne (BE), Effretikon (ZH), Fehraltdorf (ZH) et Marly (FR) ont subi une rénovation en profondeur. D'autres travaux de rénovation de moindre importance ont par ailleurs été effectués. En outre, des projets ont été préparés dans diverses localités et ces travaux seront réalisés ces prochaines années.
Une partie des projets de construction commencés les exercices précédents ont été achevés. A Egnach (TG), nous avons acquis une parcelle de terrain après avoir obtenu le permis de construire pour le projet présenté. Les travaux vont donc pouvoir commencer. 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				
Egnach TG	Mooswiesen	100 %	7'304'370	Coût du projet
				avec le terrain
Herisau AR	Mühlestrasse 17+19+21+ 21 A	100 %	2'361'954	Coût du projet
Hinwil ZH	Zihlstrasse 46A/46B	100 %	325'517	Coût du projet
Zofingen AG	Junkermattstr., réserve de terrain	100 %	550	Coût du projet
Nouvelles acquisitions				
Aucun				
Principaux projets d'entretien				
Bâle BS	Jacob Burkhardtstr. 69/71	100 %	2'144'300	Rénovation
Belp BE	Brunnenstr. 13/15	100 %	861'700	Rénovation
Berne BE	Normannenstr. 35/37/39 + 43/45	100 %	3'721'900	Rénovation
Effretikon ZH	Bietenholzstr. 2/4	100 %	1'142'300	Rénovation
Fehraltdorf ZH	Obermülistr. 37/39	100 %	478'800	Rénovation
Forch ZH	Bundstr. 17A – 21	100 %	448'500	Rénovation
Marly FR	Rte du Confin 20 – 26	100 %	1'592'100	Rénovation
Div. projets	Divers	100 %	5'213'252	Rénovation
Total			**25'595'243**	
Ventes			Désinvestissements	
Aucune			0	
Total			**0**	

Engagements ouverts ne figurant pas au bilan

Le 31 mars 2014, 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
Berne BE	Normannenstr. 35 – 45	100 %	1'840'240	Div. contrats
Egnach TG	Mooswiesen	100 %	20'145'000	Contr. entr. totale
Kirchberg BE	Kirchmattstr. 12 + 14	100 %	1'991'670	Div. contrats
Div. Projets		100 %	319'460	Div. contrats
Total			**24'296'370**	

Estimations/variation des valeurs vénales

Le 31 mars 2014, la valeur vénale des immeubles en portefeuille se montait à CHF 1'347'241'530. Les modifications susmentionnées ont été apportées au parc immobilier durant l'exercice sous revue. Il en résulte une plus-value absolue de CHF 50'615'235 par rapport à la valeur de CHF 1'296'626'295 calculée le 1er avril 2013. Cette variation correspond à une progression de 3,90 % 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 1,94 %. Les investissements effectués sont pris en compte dans cette variation qui s'explique aussi par l'appréciation plus favorable du marché du côté de la demande, par une optimisation durable de la substance des bâtiments et de la structure des coûts des objets.

Variation de la valeur en capital

Les produits, le potentiel locatif ainsi que les frais d'exploitation, d'entretien et de rénovation sont vérifiés lors de l'actualisation des valeurs vénales. Le taux d'escompte pondéré moyen du portefeuille a encore diminué et se monte à 4.23 %, contre 4.37 % l'exercice précédent. Il en résulte une progression substantielle de la valeur en capital d'une part, qui est passée de CHF 461.24 à CHF 468.59.

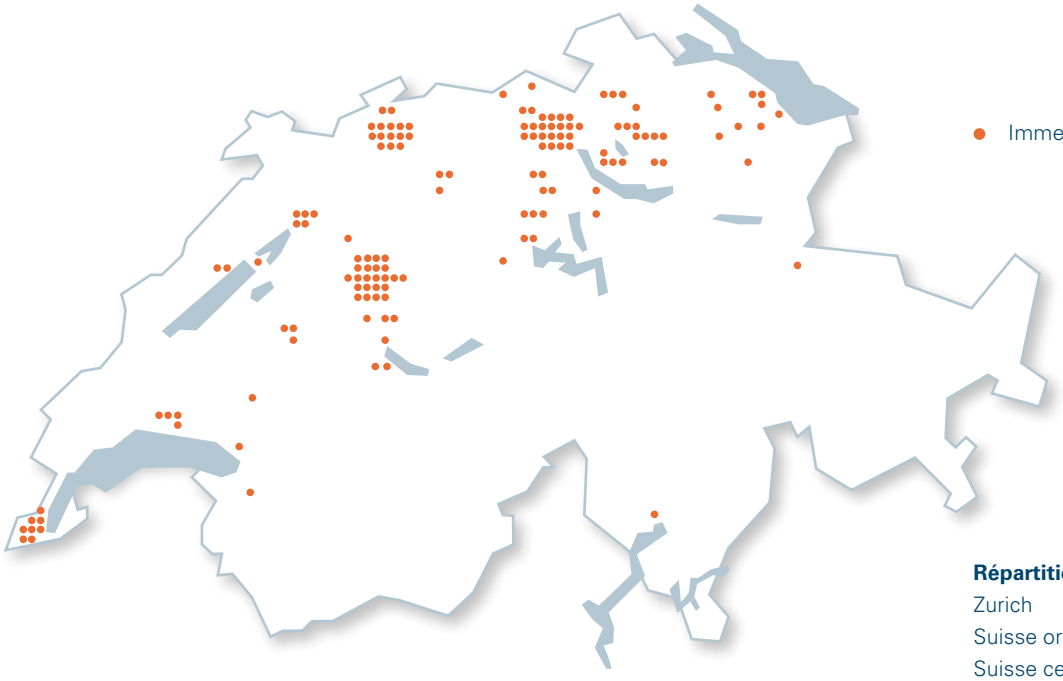
Évolution du parc immobilier

Immeubles/parts de copropriété/projets de construction		
	Valeur vénale CHF	%
Valeur au 31 mars 2013 selon estimation de Wüest & Partner SA	1'296'626'295	
Acquisitions/constructions/investissements 2013/2014	25'595'243	
	1'322'221'538	
Ventes	0	
Valeur au 31 mars 2013 base exercice précédent, y c. acquisitions/ventes	1'322'221'538	100.00
Valeur au 31 mars 2014 selon estimation de Wüest & Partner SA	1'347'241'530	
Variation	25'019'993	
Variation totale des impôts latents	-5'343'200	
Gains en capital non réalisés de l'exercice	19'676'793	1,49

Dettes hypothécaires

		31.03.2014		31.03.2013	
		CHF	%	CHF	%
Échéance	mensuelle	18'100'000	100.00	42'600'000	100.00
Total		**18'100'000**	**100.00**	42'600'000	100.00
en % de la valeur vénale		**1.34**		3.29	
Taux d'intérêt moyen pondéré		**0.40**		0.34	

Répartition des investissements



● Immeubles d'habitation

Répartition des placements

Zurich	22.13 %
Suisse orientale	9.39 %
Suisse centrale	9.26 %
Nord-ouest de la Suisse	24.74 %
Berne	15.92 %
Suisse méridionale	2.25 %
Arc lémanique	10.76 %
Suisse romande	5.55 %

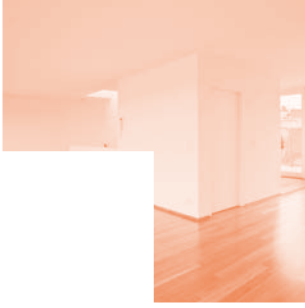
Liste des placements au 31 mars 2014

NPA	Lieu		Part	Remarque	Valeur d'assurance	Valeur vénale	Revenu locatif	Année de construction	Rénovation
8134	Adliswil	Eggstrasse 9			2'050'000	3'085'000	149'652	1965	2002 P
8910	Affoltern am Albis	Seewadelstrasse 10			1'791'500	2'171'000	98'858	1965	1999 T
8910	Affoltern am Albis	Sonnenbergstrasse 4/6			2'605'800	3'044'000	158'513	1964	1999 T
4123	Allschwil	Spitzgartenweg 1/3			7'244'000	11'010'000	540'916	1981	1993/12/13 T
5400	Baden	Mellingerstrasse 99			6'408'000	6'349'000	380'567	1960	1980 T / 97 P
5400	Baden	Stadtturmstrasse 22/24			10'399'000	15'300'000	753'999	2009	-
6275	Ballwil	Neuheim 8+10			5'796'000	6'808'000	421'143	1982/87	-
4057	Basel	Feldbergstrasse 67			5'013'000	5'882'000	291'716	1963	2007 T
4052	Basel	Gellertstrasse 169+175+181			5'931'000	5'694'000	278'416	1960	1993/00/05/07 T
4052	Basel	Jacob Burckhardt-Strasse 69/71			5'363'000	7'920'000	323'955	1980	2013 T
4057	Basel	Klybeckstrasse 20/22			8'527'000	9'353'000	483'941	1962	2007 T
4057	Basel	Klybeckstrasse 63 + Oetlingerstrasse 48/50			15'331'000	15'850'000	837'942	1972/73	2002 T
4052	Basel	Lehenmattstrasse 280/282			31'658'500	40'290'000	1'987'161	1962	2003/08 T
3123	Belp	Brunnenstrasse 13/15			3'947'800	5'556'000	270'756	1970	1993/12/13 P
8965	Berikon	Unterdorfstrasse 48/50/52			4'990'000	5'770'000	366'602	1968	1990 P
3018	Bern	Alemannenstrasse 46/48/50			4'720'200	5'432'000	281'468	1951	1999 T
3014	Bern	Birkenweg 42			2'030'200	2'573'000	139'416	1929	1992 T
3027	Bern	Fellerstrasse 9/9A			2'284'100	2'396'000	134'008	1947	1996 T
3012	Bern	Länggassstrasse 21/21A			11'279'100	14'560'000	771'022	1928	1992 T
3006	Bern	Mülinenstrasse 33/35			10'223'300	7'973'000	490'530	1951	1995 T
3018	Bern	Normannenstrasse 35/37/39+43/45			28'103'800	24'520'000	1'662'640	1966	1997/13/14 T
3008	Bern	Schlossstrasse 90/92+94/96			9'395'400	8'296'000	479'404	1949/68	1997 P
3013	Bern	Spitalackerstrasse 70			2'441'900	2'753'000	134'509	1900	1992 P
3014	Bern	Wankdorffeldstrasse 105			4'788'000	4'503'000	293'863	1952	1993 P
3007	Bern	Weissensteinstrasse 86			1'447'100	2'246'000	116'880	1930	2007 T
2500	Biel	Bürenstrasse 87/89+91/93			6'840'000	5'970'000	377'613	1987/88	2004 P
2500	Biel	Erlacherweg 36 + Lischenweg 21/23			7'188'600	7'645'000	458'765	1962	1991 T / 00 P
2500	Biel	Forellenweg 14/16			9'196'600	9'709'000	595'441	1962	1989 T / 99 P
2500	Biel	Mettlenweg 92+94/96+98/100			24'557'300	13'070'000	1'044'770	1960/61	1979/99/08 P
2500	Biel	Mettstrasse 125A/B+125C+125D			5'175'100	4'891'000	311'140	1958/59	1999 T
8903	Birmensdorf	Aescherstrasse 1+3			3'463'300	4'454'000	250'864	1961	1989 P
4127	Birsfelden	Bärengasse 18			4'085'000	6'512'000	332'475	1960	1992 T
4127	Birsfelden	Florastrasse 30/32/34+36/38/40+42/44/46			13'559'000	16'750'000	896'913	1967	1997 T
8107	Buchs	Eichstrasse 1/3 + Ringstrasse 2/4			7'038'300	8'496'000	494'468	1985	-
1030	Bussigny	Chemin de Cocagne 14/16			5'322'796	6'124'000	333'404	1985	-
1030	Bussigny	Chemin de Cocagne 57/59/61			6'189'098	8'249'000	483'105	1987	-
1227	Carouge	Avenue de la Praille 35/37			10'211'000	16'180'000	831'469	1984	-
1227	Carouge	Chemin Charles-Poluzzi 23/25/27/29			11'076'000	18'090'000	819'851	1991	-
8953	Dietikon	Hofackerstrasse 16/18/20+22/24			12'574'500	17'880'000	928'936	1963	2003 T
4143	Dornach	Apfelseestrasse 18+20+22			7'210'140	9'809'000	574'755	1986	2006 P
5312	Döttingen	Erlenweg 4+6+8			4'441'000	6'004'000	306'116	1963/64	2004/09 T
8600	Dübendorf	Oskar-Bider-Strasse 4			3'823'300	4'569'000	247'080	1961	2006 P
4647	Dulliken	Glasacker 1+3			6'072'220	4'902'000	291'446	1965	1993/08 T
8307	Effretikon	Bietenholzstrasse 2/4			6'000'000	7'907'000	388'663	1981	2001/13 T
9322	Egnach	Luxburgstrasse 11 + Wilenstrasse 3			4'865'000	3'863'000	274'182	1984	2006 P
8117	Fällanden	Im Breiteli 1+2+4+3/5 + Langäristr. 1/3+5/7			26'998'800	32'220'000	1'821'807	1964/02	2006 P
8320	Fehraltorf	Obermülistrasse 37/39			3'943'000	6'037'000	302'708	1981	2008/14 T
8127	Forch	Bundtstrasse 17A/17B/19/21			5'238'000	8'286'000	403'871	1973	1988/14 T
8127	Forch	Im Brünneli 15			3'734'400	5'585'000	280'478	1975	1996/08 T
8500	Frauenfeld	Galgenholz 35/35A + Neuhofstrasse 7/9			4'714'000	5'950'000	348'615	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 2014

NPA	Lieu		Part	Remarque	Valeur d'assurance	Valeur vénale	Revenu locatif	Année de construction	Rénovation
8500	Frauenfeld	Zürcherstrasse 229			9'181'000	9'748'000	541'778	1970	1996/07 T
1700	Fribourg	Avenue Jean-Marie Musy 20/22/24			14'572'700	16'890'000	962'470	1974	2004 T
1700	Fribourg	Route de Mon Repos 23/25			5'491'600	4'290'000	253'490	1963	1992 P
1203	Genève	Avenue d'Aïre 49			4'369'000	6'642'000	349'705	1959	1994/08 T
1207	Genève	Avenue de la Grenade 6/8			11'392'000	16'170'000	722'781	1900	1986 P
1206	Genève	Avenue Peschier 6			5'353'000	8'465'000	337'349	1911	1995/09 T
1205	Genève	Boulevard Carl-Vogt 83			6'179'000	9'515'000	405'064	1890	1965/09/12 T
1207	Genève	Rue de Montchoisy 49			5'926'000	8'273'000	397'419	1913	1985/07 P
1202	Genève	Rue du Prieuré 19/21			10'180'000	12'590'000	676'225	1980	2001/07 P
8954	Geroldswil	Stettenstrasse 5			4'183'000	3'087'000	202'719	1963	2003 P
8192	Glattfelden	Eichhölzlistrasse 26/28			4'766'300	4'957'000	303'966	1989	-
8192	Glattfelden	Eichhölzlistrasse 32/34+36/38			6'601'200	9'675'000	495'488	1963	1999 T
9403	Goldach	Haini-Rennhas-Str. 11/13+12/14+16/18+17/19+20/22			22'811'600	25'160'000	1'518'410	1963	1989/05 P
9202	Gossau	Hofmattstr. 25 + Industriestr. 4 + St.Gallerstr. 212B			11'350'000	16'090'000	822'074	1980	2012 T
3324	Hindelbank	Bernstrasse 5			3'775'100	2'734'000	160'964	2000	2011 P
3324	Hindelbank	Wylerweg 1+3/3A+7/7A			7'971'900	9'179'000	524'699	1995	2011 P
6280	Hochdorf	Hohenrainstrasse 10+12+14			12'101'000	17'100'000	863'271	2005	-
6280	Hochdorf	Lindenbergstrasse 8+10/12			6'428'000	6'860'000	375'584	1988/89	2008 P
7206	Igis	Ziegelgutstrasse 15/16/17			9'901'000	8'524'000	560'777	1983	1998 P
3063	Ittigen	Im Gerbelacker 4			2'819'800	3'074'000	201'708	1977	2002 P
3063	Ittigen	Schulmattstrasse 11+13/15			6'417'900	4'866'000	341'955	1969	-
3422	Kirchberg	Juraweg 15/15A+17/17A+19/19A			7'432'000	6'621'000	454'785	1985/86	2008 P
3422	Kirchberg	Kirchmattstrasse 12/14			3'193'967	2'668'000	177'218	1982	1999 P
1814	La Tour-de-Peilz	Avenue des Baumes 2			11'292'562	12'420'000	608'163	1964	1992 T
1000	Lausanne	Avenue de Beaulieu 18/20			7'614'630	11'410'000	472'995	1960	1987/12 T
4415	Lausen	Ergolzstrasse 12/14+16/18			8'324'000	6'679'000	395'666	1982	1997/05 P
4415	Lausen	Furlenbodenstrasse 23/25+27/29			7'032'000	7'359'000	443'236	1982/85	2007 P
4415	Lausen	Hofmattstrasse 1+3/5			4'117'000	5'168'000	311'679	1964	1987/08 P
6600	Locarno	Via Vincenzo d'Alberti 1+3+5			18'870'000	23'450'000	1'260'773	2011/12	-
6003	Luzern	Kauffmannweg 17 / Winkelriedstrasse 36			34'597'000	45'350'000	2'505'814	1986/87	2006/07/09/12 P
6005	Luzern	Matthofring 60/62			18'042'000	25'380'000	1'242'801	1965	1996 T/ 2004 P
3250	Lyss	Bernstrasse 27/29			3'784'400	2'925'000	196'311	1988	-
6102	Malters	Hellbühlstrasse 44+46			5'809'000	10'390'000	512'425	2011	-
2074	Marin	Rue de la Prairie 5			2'880'000	3'104'000	169'939	1963	1997/06 T
1723	Marly	Route du Confin 20/22/24/26			5'730'000	7'320'000	364'525	1970	1990/13 T
8932	Mettmenstetten	Grundrebenstr. 9/11/13 + Leigrüppenstr. 1/3+5/7			11'088'300	10'950'000	580'350	1972	1999 T
1870	Monthey	Rue de la Reconfière 1			7'436'000	6'900'000	416'622	1966	1995 P
3053	Münchenbuchsee	Eichgutweg 29/31			3'950'000	4'380'000	263'690	1986	2008 P
3110	Münsingen	Schulhausgasse 9/9A			2'639'400	3'121'000	159'696	1957	2001 T
2000	Neuchâtel	Rue des parcs 123/125			11'500'000	14'360'000	748'534	2011	-
2000	Neuchâtel	Rue des Saars 83+85+87			10'050'000	11'880'000	627'335	1963	1999 T
5432	Neuenhof	Glärnischstrasse 28/30			3'938'000	4'665'000	239'283	2005	-
8102	Oberengstringen	Fabrikstrasse 2A+2B			4'426'900	6'620'000	341'482	2002	-
4104	Oberwil	Hallenstrasse 18 + Langegasse 37			3'344'000	4'709'000	226'791	1975	2007 T
4600	Olten	Tannwaldstrasse 26			2'753'100	2'635'000	142'602	1947	1999/06 T
3072	Ostermundigen	Bachstrasse 6+12			3'314'300	4'288'000	231'515	1962	1999 T
3072	Ostermundigen	Rütiweg 116			2'199'400	2'582'000	155'040	1967	1996 T
3072	Ostermundigen	Unterdorfstrasse 47/49			3'490'000	4'639'000	271'617	1982	2007 P
8422	Pfungen	Vorbruggenstrasse 5+7+9			9'008'700	10'150'000	606'574	1990	2009 P
4153	Reinach	Habshagstr.13+15 + Reichensteinerstr.10+12			38'351'000	52'080'000	2'497'040	1964-66	1991/98/10/11/12 T
1020	Renens	Place de la Gare 8A/8B			6'890'496	10'800'000	531'080	2006	-



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
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	40	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					20	1'854	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
60			18	918	21	1'911	21	2'394					58	5'281	80	30'063
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							31	1'855	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 2014

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	16'880'000	890'668	2002	-
8805	Richterswil	Untermattstrasse 63+65+67+69		12'073'200	19'720'000	946'659	2004	-
8690	Romanshorn	Kreuzstrasse 2/2A		5'219'000	3'636'000	230'185	1987	2006 P
8690	Romanshorn	Mirabellenweg 2+4+6 + Quittenweg 2+4+6		15'759'000	21'490'000	1'136'269	2011	-
3321	Schönbühl	Holzgasse 33/35		4'150'000	4'875'000	271'260	1985	2012 T
4334	Sisseln	Bodenackerstrasse 6A/6B/6C/6D		16'768'000	23'110'000	1'250'214	1974	1999/09 T
3646	Spiez	Kornweidliweg 3/3A/3B		4'970'000	6'317'000	333'039	1968	1994/10 T
8957	Spreitenbach	Langäckerstrasse 49/51		16'449'000	17'870'000	977'615	1971	1995 T
9000	St. Gallen	Lindenstrasse 76		3'582'100	3'349'000	198'156	1900	1992 T
3612	Steffisburg	Töpferweg 3+3B		6'040'000	6'152'000	343'135	1980	2012 T
3600	Thun	Favriweg 6/8		5'311'700	5'225'000	283'949	1976	1996/10 T
8488	Turbenthal	Zihlackerring 1/3/5+7/9/11		9'024'900	7'542'000	468'798	1985	2004 P
8142	Uitikon-Waldegg	Zürcherstrasse 26+28+30		8'169'300	10'250'000	482'224	1990	-
5417	Untersiggenthal	Bauhaldenstrasse 21		4'593'000	5'985'000	363'092	1970	2002 T
3084	Wabern	Weyerstrasse 7/9+11/15		8'120'800	7'374'000	410'535	1947/94	1991 T / 97 P
4612	Wangen bei Olten	Langackerstrasse 29+31+32+34		11'217'920	8'041'000	505'677	1990	2007 P
8570	Weinfelden	Aeulistrasse 1/3/5		5'802'000	5'848'000	361'506	1964	1997 T
8623	Wetzikon	Eggweg 12/14		4'581'900	5'654'000	302'277	1965	2001 T
3752	Wimmis	Pintelgasse 3+5		5'738'900	4'858'000	319'992	1984	-
5210	Windisch	Pestalozzistrasse 14/16/18/20		9'815'000	16'840'000	797'486	1979	2012 T
8400	Winterthur	Holzlegistrasse 47A/47B		6'383'500	10'850'000	506'378	2006	-
4800	Zofingen	Gotthelfstrasse 5/7		4'923'000	4'714'000	306'108	1965	1990/91/06 P
4800	Zofingen	Junkermattstrasse 4A/4B		5'336'000	5'968'000	308'828	1991	-
3052	Zollikofen	Lätternweg 22/24		4'820'000	6'449'000	339'048	1975	2011 T
6300	Zug	Chamerstrasse 117		9'766'000	12'900'000	651'117	1964	1992 P
8126	Zumikon	Dorfstrasse 27		2'590'000	3'400'000	182'195	1966	1999 T
8126	Zumikon	Farlifangstrasse 20+22+24		6'820'000	8'224'000	399'488	1962	1999 T
8055	Zürich	Burstwiesenstrasse 67		2'491'900	3'804'000	166'979	1959	1999 P
8008	Zürich	Delphinstrasse 10		3'770'000	5'682'000	193'631	1948	1999 T
8008	Zürich	Felsenstrasse 12/12A		5'152'000	9'573'000	381'382	1983	1996 P
8049	Zürich	Giblenstrasse 6+8+10+12		6'847'000	7'088'000	320'613	1993	1999 P
8048	Zürich	Malojaweg 1/3		4'250'000	8'058'000	324'869	1996	-
8049	Zürich	Regensdorferstrasse 175+179		3'930'000	4'859'000	218'701	1951	1999 P
8038	Zürich	Renggerstrasse 20		3'335'000	5'637'000	207'021	1959	2009 T
8050	Zürich	Schaffhauserstrasse 366/370/372		9'698'300	15'290'000	689'228	1955	2000 T / 07 P
8006	Zürich	Stolzestrasse 3		5'287'000	7'909'000	361'114	1910	1987 T / 2007 P
8038	Zürich	Widmerstrasse 88/90/92		4'575'000	5'643'000	231'948	1947	1990 T
Total des objets en portefeuille				**1'096'084'629**	**1'314'442'000**	**70'081'673**		
					Investissement	Revenu locatif		
aucune								
Total des objets en propriété exclusive acquis durant l'exercice 2013/2014				**0**	**0**	**0**		
					Investissement	Revenu locatif		
9322	Egnach	„Mooswiesen"	Projet de construction	0	7'304'370	0	2016	-
9100	Herisau	Mühlestrasse 17 - 21A	Projet de construction	12'914'300	15'586'959	555'153	2013	-
8340	Hinwil	Zihlstrasse 46A/46B	Projet de construction	7'600'000	9'771'971	464'156	2013	-
4800	Zofingen	„Junkermattstr."	Réserve d'exploitation	0	136'229	0	2016	-
Total des projets de construction				**20'514'300**	**32'799'530**	**1'019'309**		
TOTAL GLOBAL				**1'116'598'929**	**1'347'241'530**	**71'100'982**		

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
20					8	618	12	1‘152					0	1‘770	26	10‘516
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‘087	**243**	**7‘623**	**683**	**37‘043**	**1‘687**	**124‘502**	**1‘259**	**114‘957**	**189**	**21‘835**	**26**	**3‘436**	**19‘979**	**329‘375**	**4‘529**	**1‘743‘576**
0	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
0			0		0		0						0	0	0	0
38			15	671	16	1‘842	7	813					30	3‘356	55	23‘689
18			6	423	8	727	4	452					30	1‘632	21	10‘149
0			0		0		0						0	0	0	0
56	**0**	**0**	**21**	**1‘094**	**24**	**2‘569**	**11**	**1‘265**	**0**	**0**	**0**	**0**	**60**	**4‘988**	**76**	**33‘838**
4‘143	**243**	**7‘623**	**704**	**38‘137**	**1‘711**	**127‘071**	**1‘270**	**116‘222**	**189**	**21‘835**	**26**	**3‘436**	**20‘039**	**334‘363**	**4‘605**	**1‘777‘414**

Bilan au 31 mars

		2014	2013
		CHF	CHF
Actif		**1'367'530'396**	1'317'946'960
Immeubles		**1'347'241'530**	1'296'626'295
Propriété exclusive		1'314'442'000	1'250'402'112
Propriété exclusive en construction		32'799'530	46'224'183
Parts de copropriété		0	0
Terrain		0	0
Autres actifs		**20'288'866**	21'320'665
Créances à court terme		18'540'260	19'505'569
Comptes de régularisation		676'742	1'121'820
Avoirs en banque		1'071'864	693'276
Passif		**1'367'530'396**	1'317'946'960
Fonds étrangers		**77'886'423**	94'430'853
Impôts latents		35'565'800	30'222'600
Dettes hypothécaires		18'100'000	42'600'000
Engagements à court terme		23'318'121	20'905'938
Comptes de régularisation		902'502	702'315
Fortune nette		**1'289'643'973**	1'223'516'107
Parts			
Parts en circulation	nombre	**2'649'548**	2'553'014
Parts annulées	nombre	**0**	0
Valeurs par part			
Valeur en capital d'une part	CHF	**468.67**	461.83
Produit net de l'exercice par part	CHF	**18.07**	17.41
Valeur d'inventaire d'une part avant distribution	CHF	**486.74**	479.24
Distribution par part	CHF	**18.15**	18.00
Valeur d'inventaire d'une part après distribution	CHF	**468.59**	461.24

La différence par rapport à la valeur nette d'inventaire (VNI) de CHF 486.28 publiée le 31 mars 2014 est incluse dans le cours du 1er juin 2014.

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

	2013/2014		2012/2013	
	CHF	%	CHF	%
Produit net des immeubles en propriété exclusive	**49'966'039**	**70.3**	46'745'602	67.6
Produit net des loyers	**68'455'465**		66'516'242	
Produit théorique des loyers	71'100'982	100.0	69'149'417	100.0
Manque à gagner sur logements vacants	-2'549'816	-3.6	-2'468'902	-3.6
Pertes sur encaissement des loyers et frais annexes dus	-95'701	-0.1	-164'273	-0.2
Entretien des immeubles	**13'380'845**	**18.8**	14'548'243	21.0
Frais d'entretien	5'020'057		4'460'076	
Frais de rénovation	8'360'788		10'088'167	
Frais d'exploitation	**5'108'581**	**7.2**	5'222'397	7.6
Frais d'approvisionnement et d'enlèvement, taxes, etc.	387'827	0.5	294'087	0.4
./. forfaits pour frais annexes	-8'081	0.0	-6'250	0.0
Frais de chauffage et d'exploitation non imputables	522'174	0.7	549'822	0.8
Pertes sur débiteurs, ducroire	10'000	0.0	57'000	0.1
Assurances	573'266	0.8	547'644	0.8
Honoraires de gérance	2'773'241	3.9	2'708'055	3.9
Frais de location et d'annonces	234'557	0.3	216'320	0.3
Impôts et taxes	615'597	0.9	855'719	1.2
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	**49'966'039**	**100.0**	46'745'602	100.0
Produit net des immeubles en propriété exclusive	49'966'039	100.0	46'745'602	100.0
Produit net des parts de copropriété	0	0.0	0	0.0
	en % du résultat opérationnel		en % du résultat opérationnel	
Autres produits	**30'498**	**0.1**	91'671	0.2
Intérêts actifs	6'423		14'898	
Intérêts intercalaires activés	10'365		65'550	
Frais d'émission et de rachat autres produits	13'710		11'223	
Frais de financement	**378'414**	**0.8**	410'505	0.9
Intérêts hypothécaires	121'236		154'255	
Autres intérêts passifs	9'216		8'288	
Paiement de rentes de superficie	247'962		247'962	
Frais de gérance	**2'182'195**	**4.4**	2'393'567	5.1
Bonification au patrimoine administratif	1'716'324		2'022'072	
Frais d'estimation	240'120		208'265	
Frais d'expertise	60'668		60'008	
Autres frais de gérance	165'083		103'222	
Produit / charges découlant de mutations de parts	**444'056**		414'969	
Rachat des produits courus lors de l'émission de parts	699'559		477'255	
Versement des produits courus lors du rachat de parts	-255'503		-62'286	
Bénéfice net de l'exercice	**47'879'984**		44'448'170	
Gains et pertes en capital réalisés	**0**		56'785	
Gains en capital réalisés	0		56'785	
Pertes en capital réalisées	0		0	
Résultat	**47'879'984**		44'504'955	
Gains et pertes en capital non réalisés	**19'676'793**		18'156'507	
Gains en capital non réalisés	26'198'788		25'605'099	
Pertes en capital non réalisées	-1'178'795		-2'573'792	
Variation des impôts latents	-5'343'200		-4'874'800	
Résultat total de l'exercice	**67'556'777**		62'661'462	

Evolution du nombre de parts en circulation

	Nombre de parts	Fortune nette	Fortune nette par part
Parts en circulation le 31.3.2013	2'553'014	1'223'516'107	479.24
Souscriptions, négoce interne	121'320		
Rachats, négoce interne	-24'786		
Parts en circulation le 31.3.2014	2'649'548	1'289'643'973	486.74

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

Variation de la fortune nette

	31.03.2014	31.03.2013
Fortune nette au début de l'exercice le 1er avril	**1'223'516'107**	1'164'500'346
Distribution de l'exercice précédent	**-45'954'252**	-45'763'198
Fortune nette le 1er avril, y c. report du bénéfice	**1'177'561'855**	1'118'737'148
Souscriptions, négoce interne	**56'035'802**	45'601'755
Rachats, négoce interne	**-11'510'461**	-3'484'258
	1'222'087'196	1'160'854'645
Résultat total de l'exercice	**67'556'777**	62'661'462
Fortune nette le 31 mars	**1'289'643'973**	1'223'516'107

Retenue pour frais d'entretien

	2013/2014	2012/2013
Report	**276'125**	1'864'368
Frais d'entretien estimés à 1,2 % de la valeur d'assurance	13'277'000	12'960'000
Dépenses effectives durant la période	13'380'845	14'548'243
Variation de la retenue	**-103'845**	-1'588'243
Montant de la retenue cumulée	**172'280**	276'125
Retenue par part en CHF	**0.07**	0.11

Distribution compte tenu de la retenue pour frais d'entretien

	31.03.2014	31.03.2013
Report du bénéfice de l'exercice précédent	**383'020**	1'889'102
Bénéfice net de l'exercice	**47'879'984**	44'448'170
Bénéfice y c. report de l'exercice précédent	**48'263'004**	46'337'272
Retenue pour frais d'entretien	**-172'280**	-276'125
Montant à disposition pour la distribution	**48'090'724**	46'061'147
Montant pour la distribution	**-48'089'296**	-45'954'252
Report sans retenue pour frais d'entretien	**1'428**	106'895
Report de la retenue pour frais d'entretien	**172'280**	276'125
Report à nouveau	**173'708**	383'020

Décision concernant l'affectation du résultat

Le conseil de fondation a décidé d'affecter le résultat comme suit:

Report de l'exercice précédent	383'020
Bénéfice net de l'exercice	47'879'984
Bénéfice y c. report de l'exercice précédent	48'263'004
Retenue cumulée pour frais d'entretien	-172'280
Montant à disposition pour la distribution	48'090'724
Montant de la distribution 2'649'548 parts à CHF 18.15	-48'089'296
Report à nouveau sans retenue pour frais d'entretien	1'428
Retenue cumulée pour frais d'entretien	172'280
Report total à nouveau	173'708

Groupe de placement 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 97.18 %; 68'864 parts ont été émises à cette occasion. Le nombre de parts en circulation s'est accru de (+4.19%) pour atteindre 1'714'066 unités. Par ailleurs, le groupe de placement est resté fermé aux souscriptions.

Produits et distribution

Le produit locatif théorique des immeubles en propriété exclusive a légèrement diminué suite à la réduction de certains loyers. Les pertes sur surfaces vacantes sont passées de 3.81 % à 3.32 % d'une année à l'autre. Le taux de vacance du groupe de placement G est sensiblement inférieur à la moyenne du marché, ce qui témoigne de la bonne qualité du portefeuille. Les frais d'entretien des immeubles se sont révélés nettement moins élevés que l'exercice précédent. En effet, divers projets de rénovation planifiés n'ont pas encore pu être réalisés en raison de la lenteur de la procédure d'autorisation. Les charges opérationnelles, auparavant appelées charges d'exploitation, se sont légèrement accrues par rapport à l'exercice 2012/2013. Etant donné que certain travaux de rénovation n'ont pas encore été effectués et que les pertes sur les surfaces vacantes ont diminué par rapport à l'exercice précédent, le produit net des immeubles en propriété exclusive s'inscrit en nette progression de 14.8 %.

Le portefeuille des immeubles en copropriété a été étoffé suite à l'achat de parts de copropriété supplémentaires. Le produit net de ces participations s'est accru de quelque 3.60 %.

Le résultat opérationnel a augmenté d'environ 11.69 %.

Du fait des variations évoquées, le produit net d'une part a augmenté et passe de CHF 17.13 à CHF 18.65.

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 groupe de placement G (immeubles commerciaux) se monte à CHF 17.00.

Rendement d'une part

	2013/2014	2012/2013
Valeur en capital d'une part le 1er avril après distribution	**394.10**	387.63
Produit net par part dégagé durant l'exercice	**18.65**	17.13
Rendement net d'une part en %	**4.73**	4.42
Variation de la valeur d'une part	**3.84**	6.49
Variation de la valeur d'une part, en %	**0.97**	1.67
Produit net et variation de la valeur d'une part durant l'exercice	**22.49**	23.62
Rendement total d'une part, en %	**5.71**	6.09

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

	2013/2014		2012/2013	
Région	Montant des loyers CHF	Taux de vacance %	Montant des loyers CHF	Taux de vacance %
Zurich	4'312'362	3.77	4'235'159	7.09
Suisse orientale	2'938'995	6.92	2'969'382	5.71
Suisse centrale	4'718'121	6.97	4'715'136	5.44
Nord-ouest de la Suisse	4'188'821	0.45	4'224'036	2.29
Berne	5'914'516	2.03	5'906'592	2.82
Suisse méridionale	1'009'089	3.23	1'011'482	1.98
Arc lémanique	6'124'703	1.67	6'155'616	1.70
Suisse romande	0	0.00	0	0.00
Total	29'206'607	3.32	29'217'403	3.81

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 portefeuille des objets en propriété exclusive est resté inchangé, exception faite de l'acquisition d'une parcelle grevée d'un droit de superficie. Le portefeuille d'objets en copropriété a été étoffé durant l'exercice sous revue avec l'acquisition de parts de copropriété supplémentaires.
En raison de retards dans les procédures d'autorisation, seule une partie des projets de rénovation planifiés ont pu être réalisés dans le segment des immeubles en propriété exclusive. Ces projets seront menés à bien dès que les conditions seront réunies et que les autorisations auront été obtenues.

Aucun immeuble n'a été vendu.

Le portefeuille se compose de 70.48 % d'objets en propriété exclusive, de 29.52 % 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
Baden AG	Am Bahnhof	4.0 %	3'018'839	Le 1.07.2013
Baden AG	Badstrasse 17	4.0 %	778'443	Le 1.07.2013
Bachenbülach ZH	Parkallee	8.5 %	2'803'617	Le 1.09.2013
Berne BE	Kornhausplatz 7	100.0 %	1'943'839	Achat d'une parcelle grevée d'un droit de superficie
Principaux projets de rénovation				
Rotkreuz ZG	Grundstrasse 12/14	100.0 %	343'000	Planification et rénovation
Bienne BE	Florastrasse 16/18	100.0 %	109'000	Planification
Genève GE	Péllisserie/Frank Martin	100,0 %	81'000	Planification
Div. projets			90'334	Rénovation
Total			**9'168'072**	

Ventes	Désinvestissement
Aucune	0

Engagements ouverts ne figurant pas au bilan

Le 31 mars 2014, 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
Genève GE	Pélisserie/Frank Martin	100.0 %	161'360	Contrats de planification
Genève GE	Cours de Rive 6	100.0 %	386'320	Contrats de planification
Total			**547'680**	

Estimation/variation des valeurs vénales

La valeur du parc immobilier est passée de CHF 724'242'959 à CHF 741'964'000. L'ensemble des acquisitions, aliénations, variations de valeur et investissements dans des objets existants sont pris en compte dans cet accroissement de CHF 17'721'041.

Dans le segment des objets en propriété exclusive, la valeur du parc immobilier corrigée des investissements a augmenté de 0.94 %. 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 2014, la valeur des immeubles en propriété exclusive se montait à CHF 522'931'000.

La valeur du portefeuille des objets en copropriété s'est accrue de 1.70 %. Les mutations ci-dessus ainsi que les variations de la valeur intrinsèque se traduisent par un accroissement de CHF 10'319'000 de la valeur totale des placements immobiliers en copropriété, qui s'élève actuellement à CHF 219'033'000.

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 4.24 % (2013: 4.34 %) dans le segment des immeubles en propriété exclusive et à 4.47 % (2013: 4.58 %) 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 394.10 à CHF 399.59.

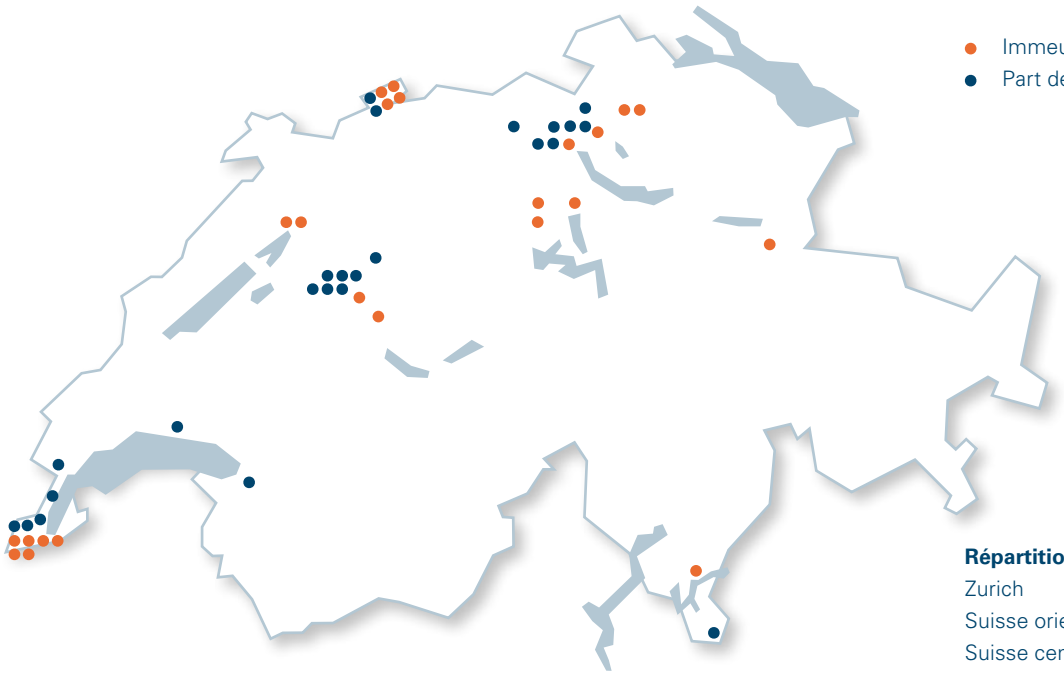
Évolution du parc immobilier

Immeubles/parts de copropriété/projets de construction		
	Valeur vénale CHF	%
Valeur au 31 mars 2013 selon estimation de Wüest & Partner SA	724'242'959	
Acquisitions/constructions/investissements 2013/2014	9'168'072	
	733'411'031	
Ventes	0	
Valeur au 31 mars 2013 base exercice précédent, y c. acquisitions/ventes	733'411'031	100.00
Valeur au 31 mars 2014 selon estimation de Wüest & Partner SA	741'964'000	
Variation	8'552'969	
Variation totale des impôts latents	-1'967'900	
Gains en capital non réalisés de l'exercice	6'585'069	0.90

Dettes hypothécaires

		31.03.2014		31.03.2013	
		CHF	%	CHF	%
Échéance	mensuelle	10'600'000	100.00	33'700'000	100.00
Total		**10'600'000**	**100.00**	33'700'000	100.00
en % de la valeur vénale		**1.43**		4.65	
Taux d'intérêt moyen pondéré		**0.40**		0.32	

Répartition des investissements



- Immeubles commerciaux
- Part de copropiéte

Répartition des placements

Zurich	19.41 %
Suisse orientale	6.47 %
Suisse centrale	9.69 %
Nord-ouest de la Suisse	16.61 %
Berne	19.92 %
Suisse méridionale	3.29 %
Arc lémanique	24.61 %
Suisse romande	0.00 %

Liste des placements au 31 mars 2014

NPA	Lieu		Part Remarque	Valeur d'assurance	Valeur vénale	Revenu locatif
4001	Basel	Falknerstrasse 2/4		9'785'000	25'460'000	1'191'754
4058	Basel	Greifengasse 7		4'119'000	6'780'000	315'240
4052	Basel	Peter Merian-Strasse 86		31'302'000	30'640'000	2'155'283
4051	Basel	Steinenvorstadt 53		6'298'000	10'030'000	526'544
3011	Bern	Kornhausplatz 7		26'900'000	39'560'000	1'901'694
2502	Biel	Albrecht Haller-Strasse 9		14'750'000	19'660'000	993'317
2502	Biel	Florastrasse 16/18		19'800'000	43'360'000	2'212'444
1224	Chêne-Bougeries	Chemin de la Montagne 136		16'196'000	18'390'000	1'253'779
8600	Dübendorf	Neugutstrasse 66		13'905'800	17'530'000	981'221
1205	Genève	Boulevard des Philosophes 3		3'552'000	6'261'000	341'688
1204	Genève	Cours de Rive 6		10'218'000	24'080'000	1'238'601
1204	Genève	Pélisserie 16/18 / Frank-Martin 8/10		19'868'000	22'660'000	1'348'908
1204	Genève	Rue de la Tour-de-l'Ile 4		10'196'000	24'680'000	1'223'713
1204	Genève	Rue Robert-Céard 8		5'136'000	15'090'000	718'014
6900	Lugano	Via Serafina Balestra 31/33		17'304'000	15'930'000	1'009'089
8887	Mels	EZ Rietbrüel		28'832'000	48'000'000	2'938'995
3110	Münsingen	Südstrasse 4/4A+6		20'314'300	10'820'000	807'061
6343	Rotkreuz	Grundstrasse 12/14		31'170'000	26'820'000	1'742'517
6312	Steinhausen	Hinterbergstrasse 26/28/30		25'637'000	27'440'000	1'708'009
8400	Winterthur	Marktgasse 31/33/37+Kirchplatz 6/8		16'231'600	21'580'000	1'064'673
8400	Winterthur	Untere Kirchgasse 2		2'756'100	3'680'000	155'064
6300	Zug	Baarerstrasse 43		18'770'000	17'640'000	1'267'595
8001	Zürich	Bärengasse 25		16'330'000	46'840'000	2'111'404
Total des objets en propriété exclusive				**369'370'800**	**522'931'000**	**29'206'607**
						Produit net
8184	Bachenbülach	Parkallee	7.0%	3'049'700	2'386'000	109'009
5400	Baden	Am Bahnhof	13.0%	8'950'300	9'927'000	382'059
5400	Baden	Badstrasse 17	13.0%	1'796'900	2'524'000	90'654
4058	Basel	Clara Shopping	7.5%	2'354'900	3'857'000	181'767
3000	Bern	Bolligenstrasse 52/54	9.0%	1'777'500	1'301'000	46'147
3011	Bern	Neuengasse 24	16.0%	2'592'000	5'050'000	185'059
3011	Bern	Neuengass-Passage 2/3	42.5%	13'685'000	14'270'000	536'986
3015	Bern	QZ Wittigkofen	19.0%	3'000'600	2'489'000	103'884
3011	Bern	Zeughaus-Passage	7.6%	3'424'300	5'242'000	182'491
3011	Bern	Zeughaus-Passage (BRP)	13.6%	0	4'345'000	185'854
5200	Brugg	Neumarkt 1+2	20.0%	24'776'200	25'800'000	742'292
3400	Burgdorf	Neumarkt	4.0%	1'203'800	1'700'000	45'471
1206	Genève	Place Cornavin 14/16/18/20	12.0%	8'922'000	10'720'000	419'270
1217	Meyrin	ICC	2.4%	8'659'300	9'356'000	487'061
1216	Genève-Cointrin	WTC I	3.0%	2'494'800	2'106'000	104'049
1216	Genève-Cointrin	WTC II	5.0%	7'120'600	7'158'000	265'822
1000	Lausanne	Métropole	8.4%	12'354'600	22'400'000	903'411
6834	Morbio-Inferiore	Serfontana	10.0%	10'444'100	8'467'000	374'025
1260	Nyon	La Combe	6.0%	7'643'700	10'380'000	504'051
4104	Oberwil	Mühlematt	15.0%	6'546'300	4'355'000	126'861

Année de construction	Rénovation	Appartements nombre	m²	Bureaux m²	Commerces m²	Locaux industriels m²	Dépôts m²	Places de parc unités	Volume bâtiment ass. incendie m³
1906	2009/10 T	2	202	1‘188	311		220		8‘630
1921	2007/08 T	1	104	608	136		104		4‘350
1999				6‘410		220	1‘345	56	33‘082
1957	2005 T	2	194	1‘246	162		194		7‘890
1964	2005-11 T	9	794	1‘438	920	752	724		21‘250
2009		5	669	2‘470	574		37	27	19‘724
1955/74	2004 P	16	1‘621	113	4‘950		492	4	29‘644
1967	2002 T / 07 P			1‘343	3‘365	121	180	23	28‘966
1991	2011/13 P			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
1885	1992 T	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	2006/13 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
1925	1999 T			392	96		74		2‘737
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‘830**	**28‘696**	**6‘019**	**11‘328**	**1‘044**	**570‘713**
1989	2010/11 T				8‘388	90	1‘693	500	104‘166
1981/83	2002 P	22	1‘993	4‘006	8‘628		622	58	100‘700
1962	1999/06 P			1‘244	1‘440		240		16‘200
1987	2012 P	6	502	1‘959	3‘288	222	756		40‘500
1987	2000 P			3‘616		451	455	103	23‘300
1900	1980/87 T / 2010 P			397	1‘145		354		15‘600
1900	1960 T / 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	1998 P	2	125	2‘818	5‘090		1‘812		53‘112
-									
1976/81	2005/09/11/12 T	3	260	5‘926	12‘006	3‘958	3‘655	438	203‘924
1984/86	2004 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
1974/03	2012 P			1‘149	25‘893	681	4‘095		220‘671
1981	2004 T	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 2014

NPA	Lieu		Part Remarque	Valeur d'assurance	Valeur vénale	Revenu locatif
1847	Rennaz	Riviera-Villeneuve	22.0%	6'393'300	9'342'000	479'920
8001	Zürich	Bahnhofstrasse 71	11.0%	3'803'400	18'680'000	625'280
8052	Zürich	Schärenmoosstrasse 80	23.0%	14'141'800	14'410'000	576'168
8004	Zürich	Sihlbrücke am Stauffacher	20.0%	17'989'700	16'040'000	555'291
Total des objets en copropriété				**173'124'800**	**212'305'000**	**8'212'882**

					Investissement	Revenu locatif
keine						
Total des objets en propriété exclusive acquis durant l'exercice 2013/2014				**0**	**0**	**0**

					Valeur vénal	Produit net
5400	Baden	Am Bahnhof	4.0%	2'754'000	3'054'000	87'898
5400	Baden	Badstrasse 17	4.0%	552'900	777'000	20'857
8184	Bachenbülach	Parkallee	8.5%	3'703'200	2'897'000	66'196
Total des objets en copropriété acquis durant l'exercice 2013/2014				**7'010'100**	**6'728'000**	**174'951**

TOTAL GLOBAL				**549'505'700**	**741'964'000**	**37'594'440**

Légende

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

Année de construction	Rénovation	Appartements nombre	m²	Bureaux m²	Commerces m²	Locaux industriels m²	Dépôts m²	Places de parc unités	Volume bâtiment ass. incendie m³
1985	2003/10/12 P				11‘112		12		68‘297
1906	1985 T / 2010 P	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	2011 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**
		0	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
		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

		2014	2013
		CHF	CHF
Actif		**752'478'313**	737'106'194
Immeubles		**741'964'000**	724'242'959
Propriété exclusive		522'931'000	515'528'959
Propriété exclusive en construction		0	0
Parts de copropriété		219'033'000	208'714'000
Terrain		0	0
Autres actifs		**10'514'313**	12'863'235
Créances à court terme		8'129'631	9'684'020
Comptes de régularisation		110'641	631'516
Avoirs en banque		2'274'041	2'547'699
Passif		**752'478'313**	737'106'194
Fonds étrangers		**38'412'110**	60'518'968
Impôts latents		21'875'100	19'907'200
Dettes hypothécaires		10'600'000	33'700'000
Engagements à court terme		5'493'647	4'880'433
Comptes de régularisation		443'363	2'031'335
Fortune nette		**714'066'203**	676'587'226
Parts			
Parts en circulation	Nombre	**1'714'066**	1'645'202
Parts annulées	Nombre	**0**	0
Valeur d'une part			
Valeur en capital d'une part	CHF	**397.94**	394.12
Produit net de l'exercice par part	CHF	**18.65**	17.13
Valeur d'inventaire d'une part avant distribution	CHF	**416.59**	411.25
Distribution par part	CHF	**17.00**	17.15
Valeur d'inventaire d'une part après distribution	CHF	**399.59**	394.10

La différence par rapport à la valeur d'inventaire (VNI) de CHF 413.73 par part publiée le 31 mars 2014 est comprise dans le cours du 1er juin 2014.

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

	2013/2014		2012/2013	
	CHF	%	CHF	%
Produit net des immeubles en propriété exclusive	**24'493'146**	**83.9**	21'344'297	73.1
Produit net des loyers	**28'228'715**		27'869'983	
Produit théorique des loyers	29'206'607	100.0	29'217'403	100.0
Manque à gagner sur les surfaces vacantes	-968'504	-3.3	-1'114'541	-3.8
Pertes sur encaissement des loyers et frais annexes dus	-9'388	0.0	-232'879	-0.8
Entretien des immeubles	**1'569'928**	**5.4**	4'480'503	15.3
Frais d'entretien	1'071'349		1'505'820	
Frais de rénovation	498'579		2'974'683	
Frais d'exploitation	**2'165'641**	**7.4**	2'045'183	7.0
Frais d'approvisionnement et d'enlèvement, taxes, etc.	205'940	0.7	414'161	1.4
./. forfait pour frais annexes	-6'727	0.0	689	0.0
Frais de chauffage et d'exploitation non imputables	313'861	1.1	190'507	0.7
Pertes sur débiteurs, ducroire	21'337	0.1	-173'637	-0.6
Assurances	199'503	0.7	198'067	0.7
Honoraires de gérance	921'092	3.2	903'090	3.1
Frais de location et d'insertion	24'701	0.1	58'172	0.2
Impôts et taxes	485'934	1.7	454'134	1.6
Produit net des parts de copropriété	**8'387'833**	**68.1**	8'096'179	66.8
Produit net des loyers	12'307'982	100.0	12'123'115	100.0
Frais d'exploitation y c. impôts et taxes	3'920'149	31.9	4'026'936	33.2
Résultat opérationnel	**32'880'979**	**100.0**	29'440'476	100.0
Produit net des immeubles en propriété exclusive	24'493'146	74.5	21'344'297	72.5
Produit net des immeubles en copropriété	8'387'833	25.5	8'096'179	27.5
	en % du résultat opérationnel		en % du résultat opérationnel	
Autres produits	**45'200**	**0.1**	14'216	0,0
Intérêts actifs	3'417		4'772	
Intérêts intercalaires activés	0		0	
Frais d'émission et de rachat / autres produits	41'783		9'444	
Frais de financement	**93'420**	**0.3**	213'501	0.7
Intérêts hypothécaires	91'409		146'270	
Autres intérêts passifs	2'011		2'779	
Paiement de rentes de superficie	0		64'452	
Frais de gérance	**1'143'903**	**3.5**	1'330'199	4.5
Bonification au patrimoine administratif	954'576		1'143'243	
Frais d'estimation	128'056		116'508	
Frais d'expertise	39'608		38'988	
Autres frais de gérance	21'663		31'460	
Produits / charges découlant de mutations de parts	**280'965**		269'073	
Rachat des produits courus lors de l'émission de parts	309'664		309'059	
Versement des produits courus lors du rachat de parts	-28'699		-39'986	
Bénéfice net de l'exercice	**31'969'821**		28'180'065	
Gains et pertes en capital réalisés	**0**		0	
Gains en capital réalisés	0		0	
Pertes en capital réalisées	0		0	
Résultat	**31'969'821**		28'180'065	
Gains et pertes en capital non réalisés	**6'585'069**		10'683'435	
Gains en capital non réalisés	10'863'496		12'929'735	
Pertes en capital non réalisées	-2'310'527		-352'900	
Variation des impôts latents	-1'967'900		-1'893'400	
Résultat total de l'exercice	**38'554'890**		38'863'500	

Évolution du nombre de parts

	Nombre de parts	Fortune nette	Fortune nette par part
Nombre de parts en circulation le 31 mars 2013	1'645'202	676'587'226	411.25
Souscriptions, négoce interne	72'620		
Rachats, négoce interne	-3'756		
Nombre de parts en circulation le 31 mars 2014	1'714'066	714'066'203	416.59

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

Variation de la fortune nette

	31.03.2014	31.03.2013
Fortune nette au début de l'exercice le 1er avril	**676'587'226**	639'522'121
Distribution de l'exercice précédent	**-28'215'214**	-26'110'937
Fortune nette le 1er avril, y c. report du bénéfice	**648'372'012**	613'411'184
Souscriptions, négoce interne	**28'622'861**	26'582'880
Rachats, négoce interne	**-1'483'560**	-2'270'338
	675'511'313	637'723'726
Bénéfice total de l'exercice	**38'554'890**	38'863'500
Fortune nette le 31 mars	**714'066'203**	676'587'226

Retenue pour frais d'entretien

	2013/2014	2012/2013
Report	**1'463'191**	1'565'694
Frais d'entretien estimés à 1,2 % de la valeur d'assurance des objets en propriété exclusive	4'433'000	4'378'000
Dépenses effectives durant la période	1'569'928	4'480'503
Variation de la retenue	**2'863'072**	-102'503
Retenue cumulée pour frais d'entretien	**4'326'263**	1'463'191
Montant de la retenue par part CHF	**2.52**	0.89

Distribution compte tenu de la retenue pour frais d'entretien

	31.03.2014	31.03.2013
Report de l'exercice précédent	**1'540'044**	1'575'193
Bénéfice net de l'exercice	**31'969'821**	28'180'065
Bénéfice y c. report de l'exercice précédent	**33'509'865**	29'755'258
Retenue sur la distribution pour frais d'entretien	**-4'326'263**	-1'463'191
Montant à disposition pour la distribution	**29'183'602**	28'292'067
Montant pour la distribution	**-29'139'122**	-28'215'214
Report sans retenue pour frais d'entretien	**44'480**	76'853
Report de la retenue pour frais d'entretien	**4'326'263**	1'463'191
Report à nouveau	**4'370'743**	1'540'044

Décision concernant l'affectation du résultat

Le conseil de fondation a décidé affecter le résultat comme suit:

Report de l'exercice précédent	1'540'044
Bénéfice net de l'exercice	31'969'821
Bénéfice y c. report de l'exercice précédent	33'509'865
Retenue cumulée pour frais d'entretien	-4'326'263
Montant à disposition pour la distribution	29'183'602
Montant de la distribution 1'714'066 parts à CHF 17.00	-29'139'122
Report à nouveau sans retenue pour frais d'entretien	44'480
Retenue cumulée pour frais d'entretien	4'326'263
Report total à nouveau	4'370'743

Administration de la fondation

Bilan de la fortune de base au 31 mars

	2014	2013
	CHF	CHF
Actif	**5'294'595**	5'052'253
Mobilier et équipements	3	3
Cautions	30'218	30'174
Créances à court terme	5'117'067	4'866'268
Comptes de régularisation	54'283	55'122
Avoirs en banque, caisse	93'024	100'686
Passif	**5'294'595**	5'052'253
Fonds étrangers	**79'482**	105'752
Engagements à court terme	48'588	82'436
Comptes de régularisation	30'894	23'316
Fortune nette	**5'215'113**	4'946'501
Capital de dotation	105'000	105'000
Fonds de réserve	3'066'777	3'066'777
Report du bénéfice	1'774'724	1'074'915
Bénéfice	268'612	699'809

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

	2013/2014	2012/2013
	CHF	CHF
Produits	**2'695'758**	3'190'877
Contributions du groupe de placement W	1'716'324	2'022'072
Contributions du groupe de placement G	954'576	1'143'243
Autres produits d'exploitation	24'510	24'948
Produit extraordinaire	348	614
Charges	**2'695'758**	3'190'877
Frais de personnel	1'784'721	1'683'446
Organes, assemblée des membres	242'713	270'001
Prestations de tiers	7'918	126'142
Surveillance	50'606	58'861
Frais de révision	10'322	9'622
Frais d'exploitation	31'224	31'010
Infrastructure (loyer, informatique, etc.)	231'495	230'849
Frais administratifs	68'147	81'137
Résultat	268'612	699'809

L'intégralité des frais administratifs effectifs sont présentés dans le compte de résultats de la fortune de base.

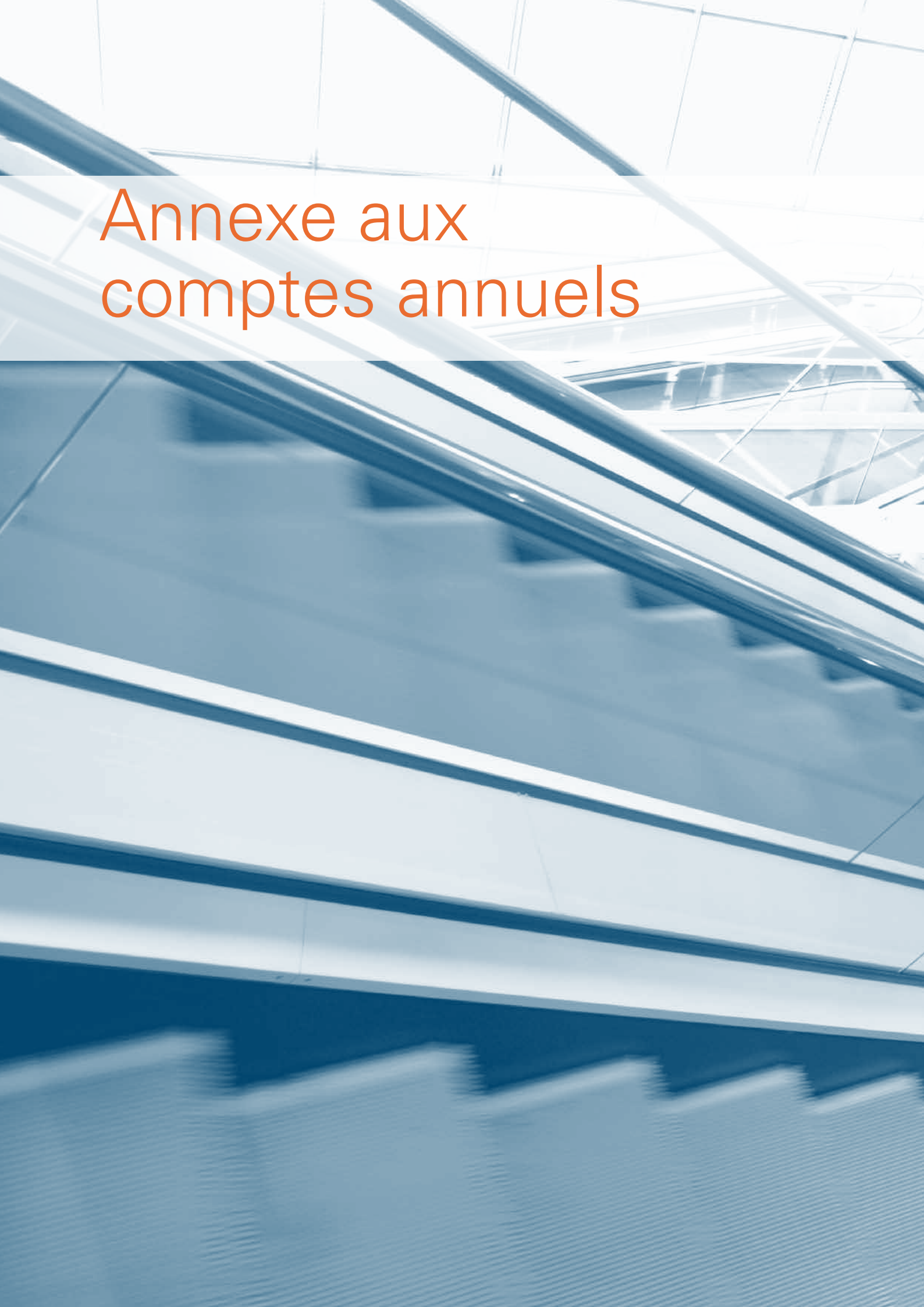
Proposition à l'assemblée des membres

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 2'043'336 composé du bénéfice de l'exercice 2013/2014 et du report à nouveau de l'exercice précédent.

Proposition à l'assemblée des membres

Report de l'exercice précédent	1'774'724
Bénéfice de l'exercice 2013/2014	268'612
Report à nouveau	2'043'336



Annexe aux comptes annuels

Gratis Lieferung
und Montage.

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 modifié le 19 juin 2013, 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 groupes de placement sans responsabilité solidaire et le patrimoine administratif.

Les statuts du 25 juillet 2013 et le règlement de fondation du 1er juin 1999 modifié le 19 juin 2013 constituaient les bases juridiques d'ASSETIMMO Fondation de placements immobiliers pour l'exercice 2013/2014.

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

Organisation

Les organes de la fondation sont précisés dans les statuts datés de 25 juillet 2013. 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/comités chargés 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 groupes de placement 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 présentée à la page 51.

Organes

Conseil de fondation	Période administrative jusqu'à 2014
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 Fritz Fischer*, 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 Anton Oberhofer*, Schaffhouse
Comités	
Placements	Markus Meyer, responsable Ernst Brupbacher Kurt Egli Fritz Fischer Andres Haueter Urs Niklaus
Marketing	Jean E. Hiltbrunner, responsable Kurt Egli Urs Niklaus Anton Oberhofer
Finances	Thomas Bühlmann, responsable Kurt Egli Sara Gabriel Anton Oberhofer
Direction	Markus Strauss*, directeur Wolfgang Barth*, gestionnaire de fortune (jusqu'au 31.3.2014) Markus Berchtold,* gestionnaire de fortune Mark Plüss*, 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 groupes de placement 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 groupe de placement et pour la fortune de base.

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 au 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 (1.4.2013 – 31.3.2014). 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 parts 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.

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

Pour les deux groupes de placement, 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 groupes de placement. Les provisions constituées ou dissoutes figuraient dans les comptes de résultats. L'état des provisions actuelles était présenté pour chaque groupe de placement 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 groupes de placement. 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 tient compte de ces divergences lors de la fixation de la distribution et du calcul du report à nouveau. Avec cette façon de faire, le rendement direct et le taux de distribution des groupes de placement subiront systématiquement des fluctuations plus importantes. Le montant de ces retenues et leur variation sont documentés et présentés en détail pour chaque groupe de placement.

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 groupe de placement. Le conseil de fondation a édicté des directives lui permettant de déléguer une partie des compétences en matière de placement au comité de placement ou à la direction.
La fortune des groupes de placement 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. Le 31 mars 2014, ASSETIMMO et ses groupes de placement 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 et Fribourg
Privera AG, Berne

Bonification à la fortune de base

Les bonifications à la fortune de base sont imputées proportionnellement à chaque groupe de placement. Seules les rémunérations figurant dans le compte de résultats sont virées au compte administratif. La rémunération se monte actuellement à 0.13 % (2013: 0.16 %) de la valeur vénale des immeubles en portefeuille.
L'intégralité des frais administratifs effectifs sont présentés dans le compte de résultat de la fortune de base.

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 2014 des groupes de placement 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 (groupe de placement W) et 32 (groupe de placement G). La composition du bénéfice opérationnel (résultat net des placements) des groupes de placement est également précisée dans le rapport annuel. Un compte administratif distinct (fortune de base) est établi indépendamment des comptes annuels des groupes de placement. 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 (groupe de placement W) et 32 (groupe de placement G). Il s'agit d'engagements ouverts en relation avec des achats, 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

Groupe de placement W (immeubles d'habitation)
Pas de responsabilité solidaire.

Groupe de placement G (immeubles commerciaux)
Pas de responsabilité solidaire.

Restrictions de propriété/actifs mis en gage

Groupe de placement W (immeubles d'habitation)
Dans le groupe de placement 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 18.1 millions.

Groupe de placement G (immeubles commerciaux)
Dans le groupe de placement 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 10.6 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 2013/2014 le 22 mai 2014. Il les soumet dans la présente teneur et sous la présente forme à l'assemblée des investisseurs 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 2014) et le 22 mai 2014.

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.cafp.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 groupes de placement 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 groupes de placement d'ASSETIMMO à l'indice représente 7.07 % (état mars 2014).

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

ASSETIMMO W (Wohnliegenschaften)	4.56 %
ASSETIMMO G (Geschäftsliegenschaften)	2.51 %
Adimora Omega (Wohnliegenschaften)	0.28 %
Avadis Immobilien Schweiz Geschäft	2.28 %
Avadis Immobilien Schweiz Wohnen	6.69 %
CSA Real Estate Switzerland	16.07 %
CSA Real Estate Switzerland Residential	1.61 %
CSA Real Estate Switzerland Commercial	2.69 %
Ecoreal Suissecore Plus	1.49 %
HIG CH-Classico	2.22 %
Imoka Immobilien Schweiz	1.49 %
Patrimonium Wohnimmobilien Schweiz	0.52 %
Pensimo Casareal (Wohnimmobilien)	3.04 %
Pensimo Proreal (Geschäftsimmobilien)	0.85 %
Sarasin Nachhaltig Immobilien Schweiz	1.06 %
Swiss Life Geschäftsimmobilien Schweiz	2.80 %
Swiss Life Immobilien Schweiz	3.42 %
Swisscanto Immobilien Schweiz	18.50 %
Tellco Immobilien Schweiz	2.15 %
Turidomus Casareal (Wohnimmobilien)	9.32 %
Turidomus Proreal (Geschäftsimmobilien)	2.63 %
UBS Kommerzielle Immobilien Schweiz	1.31 %
UBS Immobilien Schweiz	5.42 %
Zürich Immobilien Geschäft Schweiz	1.93 %
Zürich Immobilien Wohnen Schweiz	3.45 %
Zürich Immobilien Traditionell Schweiz	1.70 %

* parts selon données de la CAFP à la fin mars 2014

Chiffres clés relatifs aux fortunes collectives immobiliers CAFP

Des chiffres clés uniformes doivent être présentés pour les groupes de placement immobiliers. 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 Funds & Asset Management Association SFAMA 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(VBI) et TERISA(VNI)
- Rendement des fonds propres (ROE)
- Rendement de la distribution
- Taux de distribution (payout ratio)
- Rendement du placement

Chiffres clés des groupes de placement W et G

	Groupe de placement W (immeubles d'habitation)		**Group dee placement G (immeubles commerciaux)**	
	2013/2014	2012/2013	2013/2014	2012/2013
Taux de pertes sur loyers	3.72 %	3.81 %	3.35 %	4.61 %
Taux de financement étranger	1.34 %	3.29 %	1.43 %	4.65 %
Marge bénéficiaire d'exploitation (marge EBIT)	81.70 %	81.61 %	84.64 %	82.31 %
Ratio des charges totales (TERISA (VBI))	0.37 %	0.40 %	0.35 %	0.38 %
Ratio des charges totales (TERISA (VNI))	0.39 %	0.43 %	0.38 %	0.43 %
Rendement des fonds propres (ROE)	5.24 %	5.12 %	5.40 %	5.74 %
Rendement de la distribution	3.73 %	3.76 %	4.08 %	4.17 %
Taux de distribution (payout ratio)	100.44 %	103.39 %	91.15 %	100.12 %
Rendement du placement	5.53 %	5.40 %	5.71 %	6.09 %

Remarques:
Les chiffres clés se fondent sur les informations communiquées par la CAFP 1er le 23 août 2013.
Les chiffres ci-dessus ont été vérifiés et confirmés par l'organe de révision BDO SA.

Rapports de l'expert 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 d'une estimation supplémentaire effectuée à des dates différentes. Le premier portefeuille a été estimé le 1.8.2013 et le deuxième le 1.11.2013. Environ 4 % des immeubles ont fait l'objet d'une estimation supplémentaire le 1.3.2014. A cette date, les variations des valeurs vénales enregistrées au 3e et au 4e trimestre 2013, 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

Les estimations se fondent sur des données et des informations actuelles sur les immeubles et les marchés immobiliers concernés. Toutes les données relatives au marché sont issues des bases de données de Wüest & Partner et couvrent la période du 1er au 4e trimestre 2013.
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 objets à louer actuellement vacants ont été estimés compte tenu d'un délai de location adéquat.
Tous les immeubles ont été visités par les experts de Wüest & Partner. Les visites ont eu lieu entre le printemps 2010 et l'automne 2013.

Résultats

Groupe de placement W (immeubles d'habitation)
Le 31.3.2014, la valeur totale du groupe de placement W composé de 142 immeubles s'élevait à CHF 1'347'241'530. Ce montant comprend un projet réalisé, dont la valeur vénale estimée par Wüest & Partner après l'achèvement des travaux se montait à CHF 23'450'000, ainsi que quatre projets de construction en cours, portés au bilan à la valeur d'acquisition de CHF 32'799'530. La valeur vénale des 137 immeubles en portefeuille se chiffre à CHF 1'290'992'000.
Les immeubles ont été estimés sur la base de facteurs d'escompte réels compris entre 3.60 % et 4.80 %. Le taux d'escompte réel net pondéré par la valeur vénale de tous les immeubles s'établit à 4.23 %.

Groupe de placement G (immeubles commerciaux)
A la date de clôture du bilan, la valeur totale du groupe de placement G composé de 47 immeubles s'élevait à CHF 741'964'000. Les 23 immeubles du portefeuille des objets en propriété exclusive représentent une valeur de CHF 522'931'000 (y c. achat d'un droit de superficie pour l'immeuble situé à la Kornhausplatz 7 à Berne).
Le 31.3.2014, le portefeuille des objets en copropriété se composait de 24 parts de copropriété représentant une valeur de CHF 212'305'000 sans les parts de copropriété supplémentaires acquises durant la période. Ces dernières figurent au bilan pour une valeur totale de CHF 6'728'000.
Les immeubles en propriété exclusive et les parts de copropriété ont été estimés sur la base de facteurs d'escompte réels compris entre 3.60 % et 5.10 %, resp. 3.60 % et 5.30 %. Les taux d'escompte réels nets pondérés par les valeurs vénales se montent à 4.24% et 4.47%.

Mutations intervenues durant la période sous revue

Groupe de placement W (immeubles d'habitation)
Durant la période du 1.4.2013 au 31.3.2014, aucun objet n'a été acquis pour le groupe de placement W. Le projet de construction de la Via Vincenzo d'Alberti 1+3+5 à Locarno a été achevé et intégré au portefeuille. Aucun immeuble n'a été aliéné.
Durant l'exercice 2013/2014, ASSETIMMO a investi dans quatre nouveaux projets de construction (9100 Herisau, «Birkenallee»; 8340 Hinwil, «Quadro verde»; 9322 Egnach, «Mooswiesen»).
La réserve d'exploitation de l'immeuble de la Junkermattstrasse 4a/4b à Zofingen est incluse 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.

Groupe de placement G (immeubles commerciaux)
Durant l'exercice 2013/2014, ASSETMMO a acheté le droit de superficie existant pour l'immeuble de la Kornhausplatz 7 à Berne figurant dans le portefeuille des objets en propriété exclusive. Dans le portefeuille des objets en copropriété, ASSETIMMO a acheté deux parts supplémentaires de 4 % chacune pour les immeubles de la Bahnhof/Badstrasse et de la Badstrasse 17 à 5400 Baden, et une part supplémentaire de 8.50% pour l'immeuble de la Parkallee à Bachenbülach.
Aucun objet 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 5 mai 2014
Wüest & Partner AG

Marco Feusi MRICS
Associé

Peter Pickel MRICS
Directeur

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 placements 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 2014.

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 2014 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 23 mai 2014

BDO AG

Jörg Auckenthaler
Expert-réviseur agréé

Peter Stalder
Auditeur responsable
Expert-réviseur agréé

Siège de la fondation

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