assetimmo
Fondation de placements immobiliers

16e rapport annuel
2014/2015

Avant-propos du président

Les événements marquants de ces derniers temps, comme l'acceptation de l'initiative sur l'immigration de masse en février 2014 ou l'abolition du cours de change plancher de 1.20 CHF pour 1 euro le quinze janvier dernier posent de grands défis à la politique et à l'économie suisses. Les conjoncturistes ont ainsi tenté de prévoir quelles en seraient les répercussions pour le marché immobilier. Au final, rien n'a changé: les investisseurs sont toujours à la recherche d'immeubles de rapport et la demande s'est encore renforcée avec l'introduction de taux négatifs. En conséquence, les prix ont continué de s'apprécier. Malgré le recul des rendements qui en résulte, les investisseurs con-sidèrent que les placements immobiliers demeurent plus attrayants que les obligations domestiques.

Il n'est donc pas surprenant que nous n'ayons à nouveau pas pu, durant la période sous revue, satisfaire la demande de parts supplémentaires. Nous avons certes examiné de nombreux objets proposés à la vente, mais aucun d'eux ne correspondait au profil de rendement/risque de nos investisseurs. En conséquence, nous n'avons pas, pour l'instant, besoin de capitaux supplémentaires pour nos deux groupes de placement. Dans l'intérêt de nos investisseurs, le conseil de fondation renonce cette année aussi à proposer le réinvestissement de la distribution.

Comme nous l'avions annoncé l'exercice dernier, le conseil de fondation a continué d'adapter les règlements en vigueur. L'introduction de la possibilité de négocier les parts entre les investisseurs constitue la principale nouveauté. Cette modification du règlement de fondation a été soumise à la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle CHS PP pour un examen préliminaire. Celle-ci n'ayant pas émis de commentaires, une proposition correspondante sera présentée à l'assemblée des investisseurs. Le conseil de fondation a décidé d'introduire cette possibilité de cession en réponse au besoin manifesté par les investisseurs d'une liquidité accrue des participations dans les groupes de placement d'ASSETIMMO.

Avec la politique d'acquisition prudente suivie durant la période sous revue et les travaux de rénovation planifiés pour divers objets en portefeuille, les conditions sont réunies pour que vos placements auprès d'ASSETIMMO s'apprécient au fil du temps et pour nous permettre de saisir les opportunités qui s'offriront à l'avenir.

Nous vous remercions de votre confiance.

Zurich, mai 2015
Le président du conseil de fondation

Kurt Egli

Sommaire

Avant-propos du président 3

Les chiffres en bref, évolution des chiffres clés 6,7

Rapport de la direction 8

Environnement général, marchés immobiliers 8
Évolution des groupes de placement W et G 9
Distribution et réinvestissement 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 de la fortune 15
Dettes hypothécaires 15
Répartition des investissements 16
Liste des placements 18

Comptes annuels 24
Bilan au 31 mars 2015 24
Compte de résultats 2014/2015 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 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 de la fortune 33
Dettes hypothécaires 33
Répartition des investissements 34
Liste des placements 36

Comptes annuels 40
Bilan au 31 mars 2015 40
Compte de résultats 2014/2015 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 2015 46
Compte de résultats de la fortune de base 2014/2015 46
Commentaire sur le compte de résultats de la fortune de base 47
Proposition relative à l'emploi du bénéfice 47

Annexe aux comptes annuels 48

Fondements et organisation 50
Bases légales et but, organisation 50
Gestion des groupes de placement à l'interne 50
Organes 51

Principes comptables 52
Introduction 52
Principes de comptabilisation, d'établissement du bilan et d'évaluation des placements 52
Inscription des immeubles au bilan 52
Actualisation des valeurs vénales et de la VNI durant l'exercice 53
Impôts 53
Provisions 53
Retenue pour frais d'entretien, retenue incluse dans le bénéfice reporté 54
Commissions de vente et de conseil, rétrocessions 54
Swiss GAAP RPC 26 54

Investissements, résultat net et autres postes 55
Organisation des activités de placement, directives de placement 55
Gérance des immeubles 55
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
Engagements liés au bail 57
Loyauté dans la gestion de fortune, charte et directives de l'ASIP et de la 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 relatifs aux groupes de placement immobiliers CAFP 59

Rapport de l'expert chargé d'estimer les immeubles 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
2015	1'397'234'013	3.71	1'310'828'918	1.64	41'900'000	3.00

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
2015	744'571'000	0.35	714'910'598	0.12	10'400'000	1.40

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
2015	2'649'548	0.00	476.06	18.68	18.20	3.99	5.58

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
2015	1'714'066	0.00	399.09	17.99	16.70	4.50	4.38

Remarques:

- La distribution de l'exercice 2014/2015 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 2014, la conjoncture mondiale a connu une évolution plus favorable que prévu, mais la dynamique est restée inégale d'une région à l'autre. Aux Etats-Unis, la reprise s'est confirmée. En Extrême-Orient, la Chine n'a enregistré qu'une croissance à un chiffre par rapport aux années précédentes. A moyen terme, il est illusoire de s'attendre à des taux de croissance à deux chiffres. La croissance s'est également accélérée dans la zone euro très importante pour l'économie suisse, mais là aussi, la performance économique varie d'un pays à l'autre.

La conjoncture helvétique a enregistré une évolution réjouissante en 2014. L'industrie exportatrice a profité de la dynamique positive de l'économie mondiale, notamment parce que la Banque nationale suisse (BNS) avait maintenu le taux plancher de CHF 1.20/EUR tout au long de l'année dernière. Dans ce contexte et grâce à la robustesse de la demande intérieure, le PIB s'est accru de 2 % en 2014. L'emploi a continué de progresser et le taux de chômage est resté stable à un bas niveau. Le 31 décembre, il se situait vers 3.2 %.

Le 15 janvier 2015, une césure s'est produite avec l'abandon du cours de change plancher par la BNS. Bien disposée jusque-là, la conjoncture suisse est depuis lors pénalisée par le net raffermissement du franc. Les branches exportatrices et le secteur du tourisme sont les plus touchés. La consommation des ménages s'en ressentira également, même si elle pourrait, dans un premier temps, être stimulée par la hausse du franc. Pour 2015, les experts de la Confédération anticipent une croissance du PIB de 0.9 % nettement inférieure à leurs prévisions initiales, mais néanmoins toujours positive. Relevons à cet égard que les pronostics des conjoncturistes sont très divergents. Du fait de la nouvelle situation (raffermissement du franc), il faut s'attendre à un recul de l'emploi et à un taux de chômage de 3.3 % en moyenne annuelle. Une progression à 3.4 % est attendue en 2016.

L'évolution conjoncturelle de la Suisse en tant que pays à vocation exportatrice sera déterminée par des facteurs situés à l'étranger; en effet, l'évolution future du taux de change et ses répercussions sur la demande domestique joueront un rôle décisif. Eu égard à l'évolution réjouissante de la conjoncture internationale, les conditions sont globalement positives. Actuellement, le bas niveau du prix du pétrole constitue également un soutien. En zone euro, les perspectives sont ternies par la problématique de l'endettement (en particulier en Grèce). D'une manière générale, force est de constater que les risques géopolitiques potentiels n'ont pas diminué (crise en Ukraine ainsi qu'au Proche et au Moyen-Orient). Mis à part les questions soulevées par l'évolution du taux de change et les nouvelles conditions-cadres qui se sont instaurées, la Suisse doit encore trouver avec l'UE – notre principal partenaire commercial – une solution pour la mise en œuvre de l'initiative sur l'immigration de masse.

Marchés immobiliers

Avec l'abolition du cours de change plancher par la BNS, l'introduction de taux d'intérêt négatifs et le bas niveau persistant du loyer de l'argent, les placements immobiliers restent très recherchés.

La demande de logements était particulièrement vive. Les facteurs déterminants (progression de l'emploi, immigration et taux d'intérêt faibles) sont toujours positifs. On constate cependant un ralentissement de la demande d'objets du segment supérieur (vente et location) et un allongement de la durée d'absorption.

Dans le segment résidentiel, le rendement des objets de placement bien situés a continué de reculer. Les taux d'intérêt négatifs ont encore accentué les pressions sur les institutions de prévoyance. ASSETIMMO a examiné de nombreuses possibilités de placement, mais n'a identifié aucun objet (projet de construction ou immeuble existant) satisfaisant à ses exigences ou dont le prix correspondait à ses représentations.

La demande d'objets commerciaux a connu une évolution différenciée selon la situation et la qualité. La demande de surfaces s'est ralentie et cette tendance va se poursuivre du fait de la modification des conditions-cadres. Les objets loués bien situés resteront très recherchés par les investisseurs. Lors de la location d'objets existants, les propriétaires doivent cependant faire toujours davantage de concessions au niveau des loyers ou des aménagements. Ce constat s'applique aussi bien aux surfaces de ventes qu'aux bâtiments administratifs et le phénomène va s'accentuer avec la détérioration des perspectives conjoncturelles. ASSETIMMO a recherché activement de nouvelles possibilités d'investissement pour le groupe de placement G (immeubles commerciaux). Dans le segment en

propriété exclusive, aucune acquisition n'a pu être concrétisée. Un droit de superficie a été acheté au sein du portefeuille des immeubles en copropriété.

Groupe de placement W (immeubles d'habitation)

Durant l'exercice sous revue, la valeur du parc immobilier est passée de CHF 1'347 mio. à CHF 1'397 mio. Cet accroissement s'explique par l'achèvement de nouvelles constructions, par des travaux de rénovation et par la variation de la valeur des objets. La valeur vénale des immeubles en portefeuille s'est accrue de 1.88 %. Par rapport à l'exercice précédent, le taux de vacance a diminué et passe de 3.59 % à 2.70 %. Le taux d'escompte moyen pondéré a encore diminué et se chiffre à 4.11 %, contre 4.23 % l'exercice précédent. La valeur en capital d'une part a augmenté de CHF 468.67 à CHF 476.06. Le produit net du groupe de placement W se monte à CHF 18.68, contre CHF 18.07 l'exercice précédent. Cette variation de valeur correspond notamment à une augmentation du produit locatif et une diminution des frais d'entretien.
Il en résulte un rendement direct de 3.99 % et une performance totale de 5.58 %.

Groupe de placement G (immeubles commerciaux)

Durant l'exercice, la valeur du parc immobilier est passée de CHF 742 mio. à CHF 745 mio. Cet accroissement résulte de l'acquisition d'un droit de superficie, de travaux de rénovation et de la variation de la valeur des objets. La valeur vénale des immeubles en portefeuille a diminué de -0.10 %. Par rapport à l'exercice précédent, le taux de vacance des objets en propriété exclusive a légèrement augmenté et passe de 3.32 % à 3.59 %. Le taux d'escompte moyen pondéré des immeubles en propriété exclusive a diminué et se chiffre à 4.16 %, contre 4.24 % l'exercice précédent. Le taux d'escompte moyen pondéré des immeubles en copropriété est passé de 4.47 % à 4.42 %. La valeur en capital d'une part a augmenté de CHF 397.94 à CHF 399.09.
Le produit net du groupe de placement G se monte à CHF 17.99, contre CHF 18.65 l'exercice précédent. Cette réduction s'explique notamment par l'accroissement des frais de rénovation. Divers projets de rénovation ont été achevés avec un certain retard.
Il en résulte un rendement direct de 4.50 % et une performance totale de 4.38 %.

Distribution et réinvestissement

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 18.20 par part et celle du groupe de placement G (immeubles commerciaux) à CHF 16.70 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

A notre avis, les investisseurs vont continuer de manifester un vif intérêt pour les placements immobiliers. Les prévisions relatives à l'évolution de la conjoncture ont certes été revues à la baisse, mais le recul du rendement d'autres catégories de placement importantes a poussé certains investisseurs à augmenter la quote-part de l'immobilier. Ces derniers s'intéressent avant tout aux objets de rapport dans le secteur résidentiel, mais également à des immeubles commerciaux bien positionnés aussi bien du point de vue de la situation que de la qualité. Eu égard aux caractéristiques des groupes de placement d'ASSETIMMO, nous avons la conviction que leur valeur continuera d'évoluer favorablement.

Zurich, mai 2015
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

Le groupe de placement W (immeubles d'habitation) est toujours fermé aux nouvelles souscriptions. Comme le parc immobilier n'a pu être développé, la possibilité de réinvestir la distribution a été supprimée. Ainsi, le nombre de parts en circulation demeure inchangé à 2'649'548.

Produits et distribution

La demande de logements est restée vive durant l'exercice sous revue. L'accroissement de la population suisse s'est poursuivi et se chiffrait à 80'000 personnes à la fin 2014. Les loyers du marché et donc le produit des objets en portefeuille sont en revanche sous pression en raison du bas niveau du taux de référence.
Comme l'exercice précédent, des surfaces étaient vacantes en raison de travaux de rénovation importants ou de la mise en location – par définition progressive – des appartements nouvellement construits. Le taux de vacance du groupe de placement W se montait à 2.70 % durant la période et a donc sensiblement diminué par rapport à la même période de l'exercice précédent (3.59 %). Ce chiffre comprend les surfaces vacantes en raison de travaux de rénovation ainsi que des appartements en première location.
Le produit théorique des immeubles a augmenté de 0.51 %. Cet accroissement s'explique avant tout par les hausses de loyer intervenues après des travaux de rénovation de grande envergure et 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 18.68, contre CHF 18.07 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 18.20.

Rendement d'une part

	2014/2015	2013/2014
Valeur en capital d'une part le 1er avril après distribution	**468.59**	461.24
Produit net par part dégagé durant l'exercice	**18.68**	18.07
Rendement net d'une part en %	**3.99**	3.92
Variation de la valeur d'une part	**7.47**	7.43
Variation de la valeur d'une part, en %	**1.59**	1.61
Produit net et variation de la valeur d'une part durant l'exercice	**26.15**	25.50
Rendement total d'une part, en %	**5.58**	5.53

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

	2014/2015		2013/2014	
Région	Montant des loyers	Taux de vacance	Montant des loyers	Taux de vacance
	CHF	%	CHF	%
Zurich	14'884'169	1.67	14'904'137	3.15
Suisse orientale	6'773'880	4.92	6'547'105	8.21
Suisse centrale	6'569'649	1.96	6'572'155	0.96
Nord-ouest de la Suisse	17'383'564	2.73	17'412'236	4.26
Berne	13'063'432	2.74	13'002'381	3.27
Suisse méridionale	1'653'065	17.52	1'677'395	10.63
Arc lémanique	7'071'512	1.05	6'968'610	0.61
Suisse romande	4'066'134	0.63	4'016'963	2.29
Total	71'465'405	2.70	71'100'982	3.59

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 Berne, Kirchberg (BE) et Genève ont été rénovés. Plusieurs autres projets de rénovation de moindre importance ont été menés à bien sur d'autres sites. En outre, des projets ont été préparés dans diverses localités et ces travaux seront réalisés ces prochaines années.
Les travaux de construction à Egnach (TG) ont bien avancé.
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 %	9'830'307	Coût du projet
Zofingen AG	Junkermattstr., réserve de terrain	100 %	6'107	Coût du projet
Nouvelles acquisitions				
Aucun				
Principaux projets de rénovation				
Fribourg FR	Rue de Mon-Repos 23/25	100 %	403'900	Rénovation
Berne BE	Normannenstrasse 35/37/39 + 43/45	100 %	3'509'700	Rénovation
Bussigny VD	Ch. de Cocagne 14/16	100 %	327'600	Rénovation
Bussigny VD	Ch. De Cocagne 57/59/61	100 %	557'200	Rénovation
Genève GE	Av. de la Grenade 6/8	100 %	3'834'000	Rénovation
Kirchberg BE	Kirchmattstr. 12/14	100 %	1'414'000	Rénovation
Div. projets	Divers	100 %	4'359'038	Rénovation
Total			**24'241'852**	

Ventes	Désinvestissements
Aucune	0
Total	**0**

Engagements ouverts ne figurant pas au bilan

Le 31 mars 2015, 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
Egnach TG	Mooswiesen	100 %	10'645'000	Cont. entr. totale
Div. Projets		100 %	64'800	Div. contrats
Total			**10'709'800**	

Estimations/variation des valeurs vénales

Le 31 mars 2015, la valeur vénale des immeubles en portefeuille se montait à CHF 1'397'234'013. Les modifications susmentionnées ont été apportées au parc immobilier durant l'exercice sous revue. Il en résulte une plus-value absolue de CHF 49'992'483 par rapport à la valeur de CHF 1'347'241'530 calculée le 1er avril 2014. Cette variation correspond à une progression de 3,71 % de la valeur vénale et comprend l'ensemble des nouveaux placements, variations de valeur et investissements dans des objets existants.

La valeur du portefeuille de base a augmenté de 1,90 %. 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 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 4.11 %, contre 4.23 % l'exercice précédent. Du fait de la variation de la valeur intrinsèque des immeubles en portefeuille et de l'augmentation de la provision pour frais d'entretien, la valeur en capital d'une part est passée de CHF 468.59 à CHF 476.54

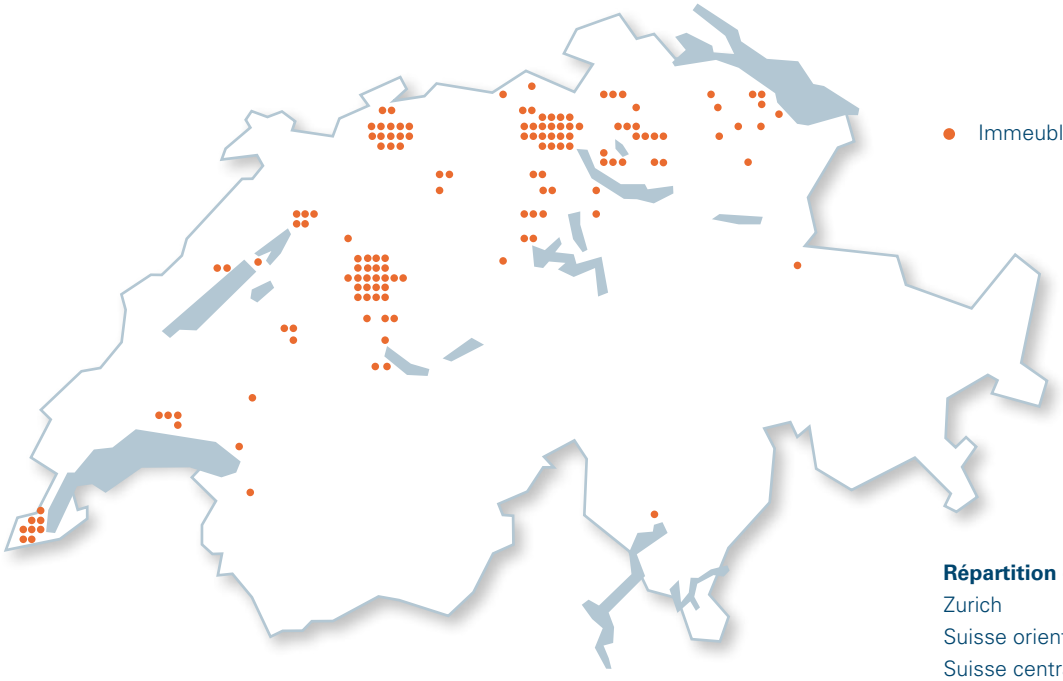
Évolution du parc immobilier

Immeubles/parts de copropriété/projets de construction		
	Valeur vénale CHF	%
Valeur au 31 mars 2014 selon estimation de Wüest & Partner SA	1'347'241'530	
Acquisitions/constructions/investissements 2014/2015	24'241'852	
	1'371'483'382	
Ventes	0	
Valeur au 31 mars 2014 base exercice précédent, y c. acquisitions/ventes	1'371'483'382	100.00
Valeur au 31 mars 2015 selon estimation de Wüest & Partner SA	1'397'234'013	
Variation	25'750'631	1.88
Variation totale des impôts latents	-5'981'300	
Gains/Pertes en capital non réalisés de l'exercice	19'769'331	1,44

Dettes hypothécaires

		31.03.2015		31.03.2014	
		CHF	%	CHF	%
Échéance	mensuelle	41'900'000	100.00	18'100'000	100.00
Total		**41'900'000**	**100.00**	18'100'000	100.00
en % de la valeur vénale		**3.00**		1.34	
Taux d'intérêt moyen pondéré		**0.46**		0.40	

Répartition des investissements



● Immeubles d'habitation

Répartition des placements

Zurich	21.75 %
Suisse orientale	10.00 %
Suisse centrale	9.14 %
Nord-ouest de la Suisse	24.28 %
Berne	16.06 %
Suisse méridionale	2.04 %
Arc lémanique	11.25 %
Suisse romande	5.48 %

Liste des placements au 31 mars 2015

NPA	Lieu		Part	Remarque	Valeur d'assurance	Valeur vénale	Revenu locatif	Année de construction	Rénovation
8134	Adliswil	Eggstrasse 9			2'050'000	3'089'000	148'164	1965	2002 P
8910	Affoltern am Albis	Seewadelstrasse 10			1'815'000	2'211'000	104'537	1965	1999 T
8910	Affoltern am Albis	Sonnenbergstrasse 4/6			2'630'000	3'091'000	161'411	1964	1999 T
4123	Allschwil	Spitzgartenweg 1/3			7'244'000	11'200'000	539'873	1981	1993/12/13 T
5400	Baden	Mellingerstrasse 99			6'408'000	6'324'000	382'388	1960	1980 T / 97 P
5400	Baden	Stadtturmstrasse 22/24			10'399'000	15'920'000	753'039	2009	-
6275	Ballwil	Neuheim 8+10			5'796'000	6'868'000	416'607	1982/87	-
4057	Basel	Feldbergstrasse 67			5'038'000	5'902'000	283'241	1963	2007 T
4052	Basel	Gellertstrasse 169+175+181			5'961'000	5'785'000	276'822	1960	1993/00/05/07 T
4052	Basel	Jacob Burckhardt-Strasse 69/71			5'390'000	8'450'000	384'339	1980	2013 T
4057	Basel	Klybeckstrasse 20/22			8'569'000	9'382'000	483'960	1962	2007 T
4057	Basel	Klybeckstrasse 63 + Oetlingerstrasse 48/50			15'407'000	16'130'000	832'313	1972/73	2002 T
4052	Basel	Lehenmattstrasse 280/282			31'846'000	40'690'000	1'966'837	1962	2003/08 T
3123	Belp	Brunnenstrasse 13/15			3'947'800	5'602'000	279'126	1970	1993/12/14 T
8965	Berikon	Unterdorfstrasse 48/50/52			4'990'000	5'819'000	364'659	1968	1990 P
3018	Bern	Alemannenstrasse 46/48/50			4'720'200	5'652'000	278'735	1951	1999 T
3014	Bern	Birkenweg 42			2'030'200	2'662'000	138'952	1929	1992 T
3027	Bern	Fellerstrasse 9/9A			2'284'100	2'519'000	130'567	1947	1996 T
3012	Bern	Länggassstrasse 21/21A			11'279'100	15'230'000	769'614	1928	1992 T
3006	Bern	Mülinenstrasse 33/35			10'223'300	8'181'000	489'325	1951	1995 T
3018	Bern	Normannenstrasse 35/37/39+43/45			29'910'000	29'260'000	1'743'802	1966	1997/13/14 T
3008	Bern	Schlossstrasse 90/92+94/96			9'395'400	8'352'000	483'783	1949/68	1997 P
3013	Bern	Spitalackerstrasse 70			2'441'900	2'816'000	135'504	1900	1992 P
3014	Bern	Wankdorffeldstrasse 105			4'788'000	4'527'000	292'983	1952	1993 P
3007	Bern	Weissensteinstrasse 86			1'447'100	2'340'000	116'755	1930	2007 T
2500	Biel	Bürenstrasse 87/89+91/93			6'840'000	6'087'000	375'620	1987/88	2004 P
2500	Biel	Erlacherweg 36 + Lischenweg 21/23			7'188'600	7'731'000	452'346	1962	1991 T / 00 P
2500	Biel	Forellenweg 14/16			9'196'600	9'898'000	595'512	1962	1989 T / 99 P
2500	Biel	Mettlenweg 92+94/96+98/100			24'557'300	12'450'000	1'051'003	1960/61	1979/99/08 P
2500	Biel	Mettstrasse 125A/B+125C+125D			5'175'100	5'032'000	305'340	1958/59	1999 T
8903	Birmensdorf	Aescherstrasse 1+3			3'463'300	4'510'000	251'004	1961	1989 P
4127	Birsfelden	Bärengasse 18			4'085'000	6'746'000	330'230	1960	1992 T
4127	Birsfelden	Florastrasse 30/32/34+36/38/40+42/44/46			13'559'000	16'920'000	903'816	1967	1997 T
8107	Buchs	Eichstrasse 1/3 + Ringstrasse 2/4			7'152'531	8'536'000	487'431	1985	-
1030	Bussigny	Chemin de Cocagne 14/16			5'544'580	6'957'000	342'302	1985	2014 P
1030	Bussigny	Chemin de Cocagne 57/59/61			6'446'977	9'585'000	486'841	1987	2014 P
1227	Carouge	Avenue de la Praille 35/37			10'211'000	16'300'000	837'070	1984	-
1227	Carouge	Chemin Charles-Poluzzi 23/25/27/29			11'076'000	18'400'000	823'385	1991	-
8953	Dietikon	Hofackerstrasse 16/18/20+22/24			12'574'500	18'170'000	914'205	1963	2003 T
4143	Dornach	Apfelseestrasse 18+20+22			7'210'140	9'966'000	573'147	1986	2006 P
5312	Döttingen	Erlenweg 4+6+8			4'441'000	6'093'000	305'593	1963/64	2004/09 T
8600	Dübendorf	Oskar-Bider-Strasse 4			3'823'300	4'637'000	247'656	1961	2006 P
4647	Dulliken	Glasacker 1+3			6'072'220	5'131'000	290'869	1965	1993/08 T
8307	Effretikon	Bietenholzstrasse 2/4			6'145'000	8'279'000	412'275	1981	2001/13 T
9322	Egnach	Luxburgstrasse 11 + Wilenstrasse 3			4'865'000	3'922'000	273'242	1984	2006 P
8117	Fällanden	Im Breiteli 1+2+4+3/5 + Langäristr. 1/3+5/7			26'998'800	32'410'000	1'805'014	1964/02	2006 P
8320	Fehraltorf	Obermülistrasse 37/39			4'071'000	6'235'000	300'915	1981	2008/14 T
8127	Forch	Bundtstrasse 17A/17B/19/21			5'330'000	8'537'000	418'006	1973	1988/14 T
8127	Forch	Im Brünneli 15			3'734'400	5'713'000	278'188	1975	1996/08 T
8500	Frauenfeld	Galgenholz 35/35A + Neuhofstrasse 7/9			4'714'000	6'067'000	345'331	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	309			50	629	0	2'680
9	3	96			3	205	3	239					0	540	7	2'349
12					12	751							0	751	11	3'611
22			4	232	9	758	9	906					224	2'120	30	11'112
27			10	596	17	1'277							0	1'873	19	8'897
27			10	558	16	1'344	1	124					532	2'558	38	14'200
24	1	28	3	167	4	296	15	1'674	1	114			27	2'306	47	11'734
18	8	251			10	825							508	1'584	0	6'704
15			3	173			12	1'253					0	1'426	9	8'460
18					12	868	6	722					139	1'729	11	8'671
18			6	344	10	788	2	168					1'864	3'164	5	13'566
42			11	643	31	2'415							1'058	4'116	72	25'683
136			68	3'932	68	4'958							27	8'917	80	53'045
20	4	116			4	283	9	782	3	294			26	1'501	20	6'084
24			1	52	23	1'676							0	1'728	24	8'056
26	8	231	8	436	10	697							50	1'414	0	7'000
10			1	60	9	531							0	591	0	2'751
9					9	656							0	656	0	3'200
25			2	145	22	1'721	1	94					1'169	3'129	23	13'900
34			10	436	12	1'028	12	1'160					0	2'624	7	12'200
132	11	444	8	510	71	5'085	42	3'524					38	9'601	81	47'520
32					32	2'496							0	2'496	34	13'657
6			1	79	1	86	4	411					0	576	2	3'219
20			6	376	8	600	6	527					101	1'604	6	6'137
8			4	216	4	250							0	466	3	2'335
22					10	831	10	996	2	237			156	2'220	22	11'836
36					24	1'584	12	1'035					30	2'649	4	11'100
48			12	641	24	1'684	12	941					0	3'266	20	14'800
116	5	89	25	1'080	57	3'628	27	2'218	2	249			93	7'357	104	40'010
30	4	59	7	331	16	1'045	3	235					49	1'719	21	7'965
18					6	357	12	888					0	1'245	12	5'650
24			8	358	16	1'039							62	1'459	16	6'567
63	6	190	15	653	39	2'497	1	86	2	171			498	4'095	35	22'984
25					3	212	16	1'523	6	683			255	2'673	34	15'742
18					8	628	2	220	8	979			63	1'890	24	10'767
30	3	124	11	696	11	868	5	497					45	2'230	32	13'920
29			5	288	14	1'108	10	1'010					498	2'904	26	14'900
32			4	276	17	1'483	7	805	4	528			40	3'132	40	13'090
52	4	136			28	1'940	20	1'574					0	3'650	44	16'921
33			9	486	18	1'659	6	629					179	2'953	33	13'461
24					16	1'112	8	640					32	1'784	17	7'490
15	3	101	1	66	7	503	4	345					0	1'015	9	5'572
27	4	140	6	312	8	532	8	712	1	129			64	1'889	24	7'952
22			2	121	2	146	18	1'476					0	1'743	29	9'627
16					2	191	14	1'572					68	1'831	21	8'593
121	23	735	20	1'131	26	1'848	34	2'977	17	1'617	1	127	0	8'435	128	39'066
12							6	663	4	485	2	227	53	1'428	23	6'074
24	1	36	5	283	12	882	6	520					44	1'765	30	7'984
13			2	126	6	452	5	472					32	1'082	17	5'020
24					12	700	12	826					67	1'593	42	10'007

Liste des placements au 31 mars 2015

NPA	Lieu		Part	Remarque	Valeur d'assurance	Valeur vénale	Revenu locatif	Année de construction	Rénovation
8500	Frauenfeld	Zürcherstrasse 229			9'181'000	9'865'000	539'801	1970	1996/07 T
1700	Fribourg	Avenue Jean-Marie Musy 20/22/24			14'572'700	17'050'000	966'237	1974	2004 T
1700	Fribourg	Route de Mon Repos 23/25			5'491'600	4'969'000	253'674	1963	1992/14 P
1203	Genève	Avenue d'Aïre 49			4'369'000	6'721'000	334'979	1959	1994/08 T
1207	Genève	Avenue de la Grenade 6/8			11'392'000	24'240'000	781'631	1900	1986 P / 2014 T
1206	Genève	Avenue Peschier 6			5'353'000	8'661'000	338'565	1911	1995/09 T
1205	Genève	Boulevard Carl-Vogt 83			6'179'000	9'676'000	409'464	1890	1965/09/12 T
1207	Genève	Rue de Montchoisy 49			5'926'000	8'378'000	396'479	1913	1985/07 P
1202	Genève	Rue du Prieuré 19/21			10'180'000	12'620'000	676'724	1980	2001/07 P
8954	Geroldswil	Stettenstrasse 5			4'183'000	3'112'000	201'812	1963	2003 P
8192	Glattfelden	Eichhölzlistrasse 26/28			4'766'300	5'110'000	299'173	1989	-
8192	Glattfelden	Eichhölzlistrasse 32/34+36/38			6'601'200	9'852'000	497'024	1963	1999 T
9403	Goldach	Haini-Rennhas-Str. 11/13+12/14+16/18+17/19+20/22			22'811'600	25'660'000	1'492'934	1963	1989/05 P
9202	Gossau	Hofmattstr. 25 + Industriestr. 4 + St.Gallerstr. 212B			11'350'000	16'270'000	829'398	1980	2012 T
9100	Herisau	Mühlestrasse 17+19+21+21A			13'352'000	17'090'000	822'888	2013	-
3324	Hindelbank	Bernstrasse 5			3'775'100	2'757'000	155'993	2000	2011 P
3324	Hindelbank	Wylerweg 1+3/3A+7/7A			7'971'900	9'482'000	516'507	1995	2011 P
8340	Hinwil	Zihlstrasse 46A/46B			5'666'000	9'781'000	458'648	2013	-
6280	Hochdorf	Hohenrainstrasse 10+12+14			12'281'000	17'580'000	860'792	2005	-
6280	Hochdorf	Lindenbergstrasse 8+10/12			6'428'000	7'140'000	376'429	1988/89	2008 P
7206	Igis	Ziegelgutstrasse 15/16/17			9'941'400	8'569'000	558'898	1983	1998 P
3063	Ittigen	Im Gerbelacker 4			2'819'800	3'088'000	200'817	1977	2002 P
3063	Ittigen	Schulmattstrasse 11+13/15			6'417'900	4'919'000	338'074	1969	-
3422	Kirchberg	Juraweg 15/15A+17/17A+19/19A			7'432'000	6'852'000	454'361	1985/86	2008 P
3422	Kirchberg	Kirchmattstrasse 12/14			3'193'967	4'270'000	175'906	1982	1999 P / 2014 T
1814	La Tour-de-Peilz	Avenue des Baumes 2			11'763'085	13'000'000	619'216	1964	1992 T
1000	Lausanne	Avenue de Beaulieu 18/20			7'931'907	11'770'000	493'865	1960	1987/12 T
4415	Lausen	Ergolzstrasse 12/14+16/18			8'324'000	6'719'000	390'966	1982	1997/05 P
4415	Lausen	Furlenbodenstrasse 23/25+27/29			7'032'000	7'374'000	438'876	1982/85	2007 P
4415	Lausen	Hofmattstrasse 1+3/5			4'117'000	5'251'000	307'195	1964	1987/08 P
6600	Locarno	Via Vincenzo d'Alberti 1+3+5			18'870'000	21'590'000	1'232'817	2011/12	-
6003	Luzern	Kauffmannweg 17 / Winkelriedstrasse 36			34'597'000	46'400'000	2'511'743	1986/87	2006/07/09/12 P
6005	Luzern	Matthofring 60/62			18'042'000	26'010'000	1'240'964	1965	1996 T / 2004 P
3250	Lyss	Bernstrasse 27/29			3'784'400	2'976'000	196'765	1988	-
6102	Malters	Hellbühlstrasse 44+46			5'809'000	10'570'000	508'011	2011	-
2074	Marin	Rue de la Prairie 5			2'880'000	3'109'000	170'196	1963	1997/06 T
1723	Marly	Route du Confin 20/22/24/26			5'730'000	7'532'000	416'672	1970	1990/13 T
8932	Mettmenstetten	Grundrebenstr. 9/11/13 + Leigrüppenstr. 1/3+5/7			11'088'300	11'140'000	588'415	1972	1999 T
1870	Monthey	Rue de la Reconfière 1			7'436'000	6'926'000	420'248	1966	1995 P
3053	Münchenbuchsee	Eichgutweg 29/31			3'950'000	4'442'000	258'422	1986	2008 P
3110	Münsingen	Schulhausgasse 9/9A			2'900'000	3'189'000	160'768	1957	2001 T
2000	Neuchâtel	Rue des parcs 121/123			11'500'000	14'540'000	743'984	2011	-
2000	Neuchâtel	Rue des Saars 83+85+87			10'050'000	12'130'000	632'841	1963	1999 T
5432	Neuenhof	Glärnischstrasse 28/30			3'938'000	4'725'000	236'376	2005	-
8102	Oberengstringen	Fabrikstrasse 2A+2B			4'426'900	6'629'000	339'607	2002	-
4104	Oberwil	Hallenstrasse 18 + Langegasse 37			3'344'000	4'798'000	224'952	1975	2007 T
4600	Olten	Tannwaldstrasse 26			2'753'100	2'687'000	143'702	1947	1999/06 T
3072	Ostermundigen	Bachstrasse 6+12			3'523'200	4'360'000	230'961	1962	1999 T
3072	Ostermundigen	Rütiweg 116			2'199'400	2'620'000	155'050	1967	1996 T
3072	Ostermundigen	Unterdorfstrasse 47/49			3'490'000	4'728'000	265'660	1982	2007 P

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	558	11	653	8	594	2	180					1‘017	3‘002	32	15‘001
72			24	1‘082			48	3‘955					0	5‘037	88	23‘480
20					10	759	6	556	4	448			16	1‘779	23	7‘351
32	15	398	11	415	6	336							148	1‘297	0	5‘698
26			1	46	12	1‘061	3	356	9	1‘322	1	167	218	3‘170	30	15‘250
14					14	1‘389							0	1‘389	0	6‘260
12					5	381	1	82	1	121	5	682	185	1‘451	0	7‘000
26	5	198	18	1‘038	3	222							0	1‘458	0	6‘650
22			4	265	12	959	6	613					577	2‘414	26	14‘520
12					1	88	8	734	3	342			124	1‘288	4	5‘575
15			3	198	9	830	3	332					69	1‘429	33	9‘483
32					16	1‘000	16	1‘186					0	2‘186	17	10‘024
120			20	1‘139	60	4‘348	40	3‘302					0	8‘789	141	50‘151
42					18	1‘648	13	1‘475	11	1‘385			161	4‘669	70	22‘824
38			15	1‘117	16	1‘399	7	810					0	3‘326	55	23‘689
9					3	217	6	821					0	1‘038	0	5‘650
30	3	119			15	1‘244	6	598	6	712			131	2‘804	53	15‘578
18			6	422	8	735	4	449					25	1‘631	24	10‘149
42			8	502	4	326	22	2‘474	8	1‘087			66	4‘455	73	36‘300
24			4	250	10	808	8	790	2	243			12	2‘103	29	13‘660
36							36	3‘191					0	3‘191	53	16‘941
12			3	156	3	243	6	597					128	1‘124	12	4‘367
32	14	320			6	486	9	831	3	327			23	1‘987	22	9‘561
30					12	820	12	1‘172	6	588			282	2‘862	40	12‘700
12					6	476	6	620					0	1‘096	14	6‘076
28					14	1‘239	6	658	8	1‘094			17	3‘008	34	16‘731
40	17	444	5	243	13	846	5	377					21	1‘931	15	9‘634
26					13	1‘004	13	1‘209					103	2‘316	34	13‘144
24							24	2‘259					106	2‘365	30	10‘276
24	4	100	5	256	9	565	6	457					27	1‘405	17	5‘821
60			18	900	21	1‘785	21	2‘310					58	5‘053	80	30‘063
48			17	1‘133	26	2‘335	5	543					4‘304	8‘315	116	55‘825
70			2	123	44	3‘457	22	1‘993	2	221			1‘148	6‘942	66	34‘683
10					4	312	6	584					278	1‘174	25	7‘067
21					10	852	6	612	5	590			172	2‘226	32	14‘840
15			5	258	5	325	5	451					0	1‘034	4	4‘695
32					32	1‘863							0	1‘863	31	8‘244
34					8	528	17	1‘427	7	757	2	251	32	2‘995	38	14‘729
39	2	64	22	1‘232	14	996	1	116					348	2‘756	1	12‘800
14					6	475	8	811					12	1‘298	16	6‘692
12					9	579	3	222					0	801	4	3‘900
37			8	432	21	1‘864	8	890					0	3‘186	40	17‘400
43			14	694	20	1‘546	6	561	1	134	2	277	0	3‘212	33	14‘400
11					5	378	6	591					5	974	13	6‘880
13					6	532	7	833					0	1‘365	23	6‘300
12			4	226	1	80	7	563					0	869	17	4‘601
10					6	391	4	344					0	735	0	3‘254
16					8	544	8	656					0	1‘200	8	5‘096
10					5	301	5	358					0	659	11	3‘000
16			6	343	6	485			4	465			39	1‘332	17	7‘432

Liste des placements au 31 mars 2015

NPA	Lieu		Part	Remarque	Valeur d'assurance	Valeur vénale	Revenu locatif	Année de construction	Rénovation
8422	Pfungen	Vorbruggenstrasse 5+7+9			9'008'700	10'270'000	592'425	1990	2009 P
4153	Reinach	Habshagstr.13+15/15B + Reichensteinerstr.10+12			38'351'000	52'920'000	2'469'172	1964-66	1991/98/10/11/12 T
1020	Renens	Place de la Gare 8A/8B			7'177'600	10'900'000	530'992	2006	-
1632	Riaz	Rue de la Comba 5/7+13/15+17/19+21/23			16'569'800	17'170'000	882'529	2002	-
8805	Richterswil	Untermattstrasse 63+65+67+69			12'073'200	20'520'000	937'813	2004	-
8690	Romanshorn	Kreuzstrasse 2/2A			5'219'000	3'686'000	229'827	1987	2006 P
8690	Romanshorn	Mirabellenweg 2+4+6 + Quittenweg 2+4+6			15'759'000	22'180'000	1'127'707	2011	-
3321	Schönbühl	Holzgasse 33/35			4'150'000	4'925'000	270'321	1985	2012 T
4334	Sisseln	Bodenackerstrasse 6A/6B/6C/6D			16'768'000	23'970'000	1'243'686	1974	1999/09 T
3646	Spiez	Kornweidliweg 3/3A/3B			4'970'000	6'437'000	341'523	1968	1994/10 T
8957	Spreitenbach	Langäckerstrasse 49/51			16'449'000	18'110'000	961'814	1971	1995 T
9000	St. Gallen	Lindenstrasse 76			3'682'000	3'382'000	191'120	1900	1992 T
3612	Steffisburg	Töpferweg 3+3B			6'040'000	6'710'000	357'064	1980	2012 T
3600	Thun	Favriweg 6/8			5'311'700	5'295'000	280'966	1976	1996/10 T
8488	Turbenthal	Zihlackerring 1/3/5+7/9/11			9'635'000	7'565'000	462'419	1985	2004 P
8142	Uitikon-Waldegg	Zürcherstrasse 26+28+30			8'169'300	10'490'000	485'310	1990	-
5417	Untersiggenthal	Bauhaldenstrasse 21			4'593'000	6'105'000	358'574	1970	2002 T
3084	Wabern	Weyerstrasse 7/9+11/15			8'120'800	7'596'000	411'499	1947/94	1991 T / 97 P
4612	Wangen bei Olten	Langackerstrasse 29+31+32+34			11'217'920	7'820'000	497'712	1990	2007 P
8570	Weinfelden	Aeulistrasse 1/3/5			5'802'000	5'927'000	362'733	1964	1997 T
8623	Wetzikon	Eggweg 12/14			4'581'900	5'769'000	297'694	1965	2001 T
3752	Wimmis	Pintelgasse 3+5			5'738'900	4'903'000	320'012	1984	-
5210	Windisch	Pestalozzistrasse 14/16/18/20			10'896'000	17'480'000	834'070	1979	2012 T
8400	Winterthur	Holzlegistrasse 47A/47B			6'383'500	11'180'000	499'752	2006	-
4800	Zofingen	Gotthelfstrasse 5/7			4'923'000	4'829'000	305'420	1965	1990/91/06 P
4800	Zofingen	Junkermattstrasse 4A/4B			5'336'000	5'838'000	299'923	1991	-
3052	Zollikofen	Lätternweg 22/24			4'820'000	6'507'000	333'796	1975	2011 T
6300	Zug	Chamerstrasse 117			9'766'000	13'160'000	655'102	1964	1992 P
8126	Zumikon	Dorfstrasse 27			2'590'000	3'519'000	181'035	1966	1999 T
8126	Zumikon	Farlifangstrasse 20+22+24			6'820'000	8'327'000	392'164	1962	1999 T
8055	Zürich	Burstwiesenstrasse 67			2'491'900	4'028'000	173'767	1959	1999 P
8008	Zürich	Delphinstrasse 10			3'770'000	5'785'000	192'300	1948	1999 T
8008	Zürich	Felsenstrasse 12/12A			5'152'000	9'653'000	382'662	1983	1996 P
8049	Zürich	Giblenstrasse 6+8+10+12			6'847'000	7'219'000	320'568	1993	1999 P
8048	Zürich	Malojaweg 1/3			4'250'000	8'095'000	325'367	1996	-
8049	Zürich	Regensdorferstrasse 175+179			3'930'000	5'188'000	234'669	1951	1999 P
8038	Zürich	Renggerstrasse 20			3'335'000	5'568'000	208'773	1959	2009 T
8050	Zürich	Schaffhauserstrasse 366/370/372			9'698'300	15'600'000	690'010	1955	2000 T / 07 P
8006	Zürich	Stolzestrasse 3			5'287'000	8'270'000	358'106	1910	1987 T / 2007 P
8038	Zürich	Widmerstrasse 88/90/92			4'575'000	5'820'000	235'852	1947	1990 T
Total des objets en portefeuille					**1'121'858'727**	**1'379'957'000**	**71'465'405**		
						Investissement	Revenu locatif		
aucune									
Total des objets en propriété exclusive acquis durant l'exercice 2014/2015					**0**	**0**	**0**		
						Investissement	Revenu locatif		
9322	Egnach	„Mooswiesen"	Projet de construction		0	17'134'677	0	2016	-
4800	Zofingen	„Junkermattstr. réserve de terrain"	Projet de construction		0	142'336	0	2016	-
Total des projets de construction					**0**	**17'277'013**	**0**		
TOTAL GLOBAL					**1'121'858'727**	**1'397'234'013**	**71'465'405**		

Legende: T = Rénovation totale P = Rénovation partielle

Appartements Total	1	m²	2	m²	3	m²	4	m²	5	m²	6	m²	Locaux commerciaux, dépôts m²	m² Total	Places de parc unités	Volume bâtiment ass. incendie m³
36	6	225	8	573	8	658	14	1‘305					52	2‘813	46	12‘790
136	3	59	49	2‘727	72	5‘424	12	1‘328					1‘060	10‘598	142	57‘179
22							20	1‘868			2	268	0	2‘136	25	11‘468
50			3	233	21	1‘935	23	2‘541	3	375			314	5‘398	87	28‘000
40			7	369	6	485	23	2‘325	4	510			11	3‘700	44	17‘200
15			3	175	6	641	4	444	2	273			85	1‘618	28	8‘520
54			15	1‘005	18	1‘800	21	2‘457					0	5‘262	94	31‘400
14			3	172	7	569	4	450					20	1‘211	15	3‘930
70			8	432	28	2‘004	26	2‘284	8	800			14	5‘534	91	24‘989
24	4	112			4	279	16	1‘244					0	1‘635	26	7‘118
60			10	563	40	3‘140	10	900					372	4‘975	76	27‘421
15			5	253	5	438	5	411					78	1‘180	2	5‘415
17	3	143	3	203	3	277	3	299	5	678			135	1‘735	29	10‘130
19	3	117	5	303	5	378	3	293	3	337			11	1‘439	24	6‘612
30			1	67	17	1‘426	10	1‘087			2	318	86	2‘984	44	14‘850
20			6	388	6	512	8	880					139	1‘919	32	10‘730
21					7	432	14	1‘373					0	1‘805	21	7‘483
34	8	266	14	817	2	136	8	670	2	235			15	2‘139	30	12‘605
32	2	71	4	283	19	1‘707	7	769					93	2‘923	50	13‘297
24					4	329	16	1‘470	4	422			0	2‘221	24	10‘146
16					8	645	8	740					77	1‘462	21	6‘556
20					7	539	13	1‘264					64	1‘867	26	10‘516
48			6	354	18	1‘377	18	1‘606	6	634			169	4‘140	58	18‘409
20							4	416	16	1‘871			8	2‘295	35	12‘300
30	10	310			10	685	10	790					13	1‘798	17	8‘178
14					6	468	6	564	2	300			0	1‘332	31	11‘750
24	8	206			16	1‘074							53	1‘333	30	5‘600
30	7	260			13	994	9	970			1	155	0	2‘379	46	11‘304
12	10	399	2	127									0	526	20	3‘534
21			1	55	14	1‘001	3	249			3	402	0	1‘707	24	8‘922
15	5	150	10	530									0	680	3	3‘345
9			3	158	2	180	3	266	1	103			148	855	7	4‘450
12			3	138	3	196	6	546					278	1‘158	21	6‘423
14			3	164	5	409	6	558					108	1‘239	14	8‘422
14			6	272	5	468	3	397					24	1‘161	15	6‘230
16			4	266	6	374	6	494					0	1‘134	0	4‘977
16	16	576											0	576	14	3‘820
24					8	657	12	1‘331	4	522			736	3‘246	11	14‘660
10			4	258	6	608							353	1‘219	2	5‘718
18			3	152	12	842	3	258					21	1‘273	0	5‘703
4‘139	**248**	**7‘871**	**711**	**39‘963**	**1‘759**	**133‘261**	**1‘207**	**113‘510**	**193**	**22‘691**	**21**	**2‘874**	**22‘530**	**342‘700**	**4‘205**	**1‘777‘414**
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
0			0		0								0	0	0	0
0	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
4‘139	**248**	**7‘871**	**711**	**39‘963**	**1‘759**	**133‘261**	**1‘207**	**113‘510**	**193**	**22‘691**	**21**	**2‘874**	**22‘530**	**342‘700**	**4‘205**	**1‘777‘414**

Bilan au 31 mars

		2015	2014
		CHF	CHF
Actif		**1'417'316'806**	1'367'530'396
Immeubles		**1'397'234'013**	1'347'241'530
Propriété exclusive		1'379'957'000	1'314'442'000
Propriété exclusive en construction		17'277'013	32'799'530
Parts de copropriété		0	0
Terrain		0	0
Autres actifs		**20'082'793**	20'288'866
Créances à court terme		18'556'089	18'540'260
Comptes de régularisation		611'281	676'742
Avoirs en banque		915'423	1'071'864
Passif		**1'417'316'806**	1'367'530'396
Fonds étrangers		**106'487'888**	77'886'423
Impôts latents		41'547'100	35'565'800
Dettes hypothécaires		41'900'000	18'100'000
Engagements à court terme		21'598'954	23'318'121
Comptes de régularisation		1'441'834	902'502
Fortune nette		**1'310'828'918**	1'289'643'973
Parts			
Parts en circulation	nombre	**2'649'548**	2'649'548
Parts annulées	nombre	**0**	0
Valeurs par part			
Valeur en capital d'une part	CHF	**476.06**	468.67
Produit net de l'exercice par part	CHF	**18.68**	18.07
Valeur d'inventaire d'une part avant distribution	CHF	**494.74**	486.74
Distribution par part	CHF	**18.20**	18.18
Valeur d'inventaire d'une part après distribution	CHF	**476.54**	468.59

La différence par rapport à la valeur nette d'inventaire (VNI) de CHF 494.87 publiée le 31 mars 2015 est incluse dans le cours du 1er juin 2015.

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

	2014/2015		2013/2014	
	CHF	%	CHF	%
Produit net des immeubles en propriété exclusive	**52'068'618**	**72.9**	49'966'039	70.3
Produit net des loyers	**69'360'611**		68'455'465	
Produit théorique des loyers	71'465'405	100.0	71'100'982	100.0
Manque à gagner sur logements vacants	-1'931'668	-2.7	-2'549'816	-3.6
Pertes sur encaissement des loyers et frais annexes dus	-173'126	-0.2	-95'701	-0.1
Entretien des immeubles	**12'127'999**	**17.0**	13'380'845	18.8
Frais d'entretien	4'494'779		5'020'057	
Frais de rénovation	7'633'220		8'360'788	
Frais d'exploitation	**5'163'994**	**7.2**	5'108'581	7.2
Frais d'approvisionnement et d'enlèvement, taxes, etc.	327'572	0.5	387'827	0.5
./. forfaits pour frais annexes	-13'875	-0.0	-8'081	-0.0
Frais de chauffage et d'exploitation non imputables	509'168	0.7	522'174	0.7
Pertes sur débiteurs, ducroire	-22'000	-0.0	10'000	0.0
Assurances	561'358	0.8	573'266	0.8
Honoraires de gérance	2'816'576	3.9	2'773'241	3.9
Frais de location et d'annonces	202'768	0.3	234'557	0.3
Impôts et taxes	782'427	1.1	615'597	0.9
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	**52'068'618**	**100.0**	49'966'039	100.0
Produit net des immeubles en propriété exclusive	52'068'618	100.0	43'966'039	100.0
Produit net des parts de copropriété	0	0.0	0	0.0
	en % du résultat opérationnel		en % du résultat opérationnel	
Autres produits	**53'159**	**0.1**	30'498	0.1
Intérêts actifs	2'942		6'423	
Intérêts intercalaires activés	50'037		10'365	
Autres produits	180		13'710	
Frais de financement	**441'783**	**0.8**	378'414	0.8
Intérêts hypothécaires	182'545		121'236	
Autres intérêts passifs	9'913		9'216	
Paiement de rentes de superficie	249'325		247'962	
Frais de gérance	**2'175'085**	**4.2**	2'182'195	4.4
Bonification au patrimoine administratif	1'778'044		1'716'324	
Frais d'estimation	195'169		240'120	
Frais d'estimation et d'expertise	62'508		60'668	
Autres frais de gérance	139'364		165'083	
Produit / charges découlant de mutations de parts	**0**		444'056	
Rachat des produits courus lors de l'émission de parts	230'961		699'559	
Versement des produits courus lors du rachat de parts	-230'961		-255'503	
Bénéfice net de l'exercice	**49'504'909**		47'879'984	
Gains et pertes en capital réalisés	**0**		0	
Gains en capital réalisés	0		0	
Pertes en capital réalisées	0		0	
Résultat	**49'504'909**		47'879'984	
Gains et pertes en capital non réalisés	**19'769'331**		19'676'793	
Gains en capital non réalisés	29'295'857		26'198'788	
Pertes en capital non réalisées	-3'545'226		-1'178'795	
Variation des impôts latents	-5'981'300		-5'343'200	
Résultat total de l'exercice	**69'274'240**		67'556'777	

Evolution du nombre de parts en circulation

	Nombre de parts	Fortune nette	Fortune nette par part
Parts en circulation le 31.3.2014	2'649'548	1'289'643'973	486.74
Souscriptions, négoce interne	14'674		
Rachats, négoce interne	-14'674		
Parts en circulation le 31.3.2015	2'649'548	1'310'828'918	494.74

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

Variation de la fortune nette

	31.03.2015	31.03.2014
Fortune nette au début de l'exercice le 1er avril	**1'289'643'973**	1'223'516'107
Distribution de l'exercice précédent	**-48'089'296**	-45'954'252
Fortune nette le 1er avril, y c. report du bénéfice	**1'241'554'677**	1'177'561'855
Souscriptions, négoce interne	**6'942'435**	56'035'802
Rachats, négoce interne	**-6'942'434**	-11'510'461
	1'241'554'678	1'222'087'196
Résultat total de l'exercice	**69'274'240**	67'556'777
Fortune nette le 31 mars	**1'310'828'918**	1'289'643'973

Retenue pour frais d'entretien

	2014/2015	2013/2014
Report	**172'280**	276'125
Frais d'entretien estimés à 1,2 % de la valeur d'assurance	13'399'000	13'277'000
Dépenses effectives durant la période	12'127'999	13'380'845
Variation de la retenue	**1'271'001**	-103'845
Montant de la retenue cumulée	**1'443'281**	172'280
Retenue par part en CHF	**0.54**	0.07

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

	31.03.2015	31.03.2014
Report du bénéfice de l'exercice précédent	**173'708**	383'020
Bénéfice net de l'exercice	**49'504'909**	47'879'984
Bénéfice y c. report de l'exercice précédent	**49'678'617**	48'263'004
Retenue pour frais d'entretien	**-1'443'281**	-172'280
Montant à disposition pour la distribution	**48'235'336**	48'090'724
Montant pour la distribution	**-48'221'774**	-48'089'296
Report sans retenue pour frais d'entretien	**13'562**	1'428
Report de la retenue pour frais d'entretien	**1'443'281**	172'280
Report à nouveau	**1'456'843**	173'708

Décision concernant l'affectation du résultat

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

Report de l'exercice précédent	173'708
Bénéfice net de l'exercice	49'504'909
Bénéfice y c. report de l'exercice précédent	49'678'617
Retenue cumulée pour frais d'entretien	-1'443'281
Montant à disposition pour la distribution	48'235'336
Montant de la distribution 2'649'548 parts à CHF 18.20	-48'221'774
Report à nouveau sans retenue pour frais d'entretien	13'562
Retenue cumulée pour frais d'entretien	1'443'281
Report total à nouveau	1'456'843

Groupe de placement G

immeubles commerciaux
n° de valeur 1'049'349

BC
66
BD
Coca-Cola
Coca-Cola
Coca-Cola

Nombre de parts en circulation

Le groupe de placement G (immeubles commerciaux) est toujours fermé aux nouvelles souscriptions. Comme le parc immobilier n'a pu être développé, la possibilité de réinvestir la distribution a été supprimée. Ainsi, le nombre de parts en circulation demeure inchangé à 1'714'066.

Produit 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 3.32 % à 3.59 % 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 accrus d'une année à l'autre. Des projets de rénovation prévus depuis longtemps et qui avaient pris de retard ont enfin pu commencer.
Les charges d'exploitation ont légèrement diminué. Le produit net des immeubles en propriété exclusive s'inscrit en repli, notamment en raison de l'augmentation des frais de rénovation d'environ 3.4 %.
Duran l'exercice sous revue, le parc des immeubles en copropriété a été étoffé avec l'acquisition d'une seule part de copropriété. Le produit net de ces participations s'est accru de d'environ 0.17 %.
Le résultat opérationnel a reculé d'environ 2.52 %.

Du fait des variations évoquées, le produit net d'une part a fléchi et passe de CHF 18.65 à CHF 17.99.
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 16.70.

Rendement d'une part

	2014/2015	2013/2014
Valeur en capital d'une part le 1er avril après distribution	**399.59**	394.10
Produit net par part dégagé durant l'exercice	**17.99**	18.65
Rendement net d'une part en %	**4.50**	4.73
Variation de la valeur d'une part	**-0.50**	3.84
Variation de la valeur d'une part, en %	**-0.12**	0.97
Produit net et variation de la valeur d'une part durant l'exercice	**17.49**	22.49
Rendement total d'une part, en %	**4.38**	5.71

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

	2014/2015		2013/2014	
Région	Montant des loyers	Taux de vacance	Montant des loyers	Taux de vacance
	CHF	%	CHF	%
Zurich	4'402'822	2.05	4'312'362	3.77
Suisse orientale	2'819'829	2.40	2'938'995	6.92
Suisse centrale	4'689'439	11.67	4'718'121	6.97
Nord-ouest de la Suisse	4'203'601	0.27	4'188'821	0.45
Berne	5'921'328	0.59	5'914'516	2.03
Suisse méridionale	947'601	8.00	1'009'089	3.23
Arc lémanique	6'049'781	3.56	6'124'703	1.67
Suisse romande	0	0.00	0	0.00
Total	29'034'401	3.59	29'206'607	3.32

Évolution des placements

Situation du marché

Le processus de consolidation s'est poursuivi, en particulier dans le segment des bâtiments administratifs. Il en résulte une augmentation des surfaces vacantes qu'il sera difficile de relouer. Les pressions sur les loyers se sont donc renforcées, en particulier lors de la relocation. Du fait de ces évolutions, le niveau général des loyers continue de stagner et les objets de placement intéressants disponibles sur le marché restent rares. Il est tout aussi ardu de trouver des objets en propriété exclusive répondant à nos exigences du point de vue de la qualité et du profil de rendement/risque. Le rendement des objets négociés reste stable à un bas niveau. Ce constat s'applique en première ligne aux objets attrayants bien ou même très bien situés.

Nous suivons toujours une politique d'investissement prudente et durable.

Projets, acquisitions et désinvestissements

Le portefeuille des objets en propriété exclusive est resté inchangé. Au sein du portefeuille des parts de copropriété, un droit de superficie a été acheté durant l'exercice 2014/15.

Dans le segment des immeubles en propriété exclusive, seuls quelques projets de rénovation prévus de longue date ont menés durant la période sous revue. D'autres projets planifiés sont en préparation.

Aucun immeuble n'a été vendu.

Le portefeuille se compose de 70.12 % d'objets en propriété exclusive, de 29.88 % 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
Berne BE	Neuengass-Passage	42.5 %	1'956'060	Achat d'un droit de superficie

Principaux projets de rénovation				
Bienne BE	Florastrasse 16/18	100.0 %	200'000	Planification
Genève GE	Cours de Rive 6	100.0 %	159'000	Rénovation
Mels SG	Centre commercial Rietbrüel	100.0 %	150'000	Rénovation
Rotkreuz ZG	Grundstrasse 12/14	100.0 %	215'000	Rénovation
Zurich ZH	Bärengasse 25	100,0 %	458'765	Part. amén. locataire
Div. projets			250'159	Rénovations
Total			**3'388'984**	

Ventes	Désinvestissement
Aucune	0

Engagements ouverts ne figurant pas au bilan

Le 31 mars 2015, 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
Bienne BE	Florastrasse 16/18	100.0 %	80'000	Planification
Genève GE	Cours de Rive 6	100.0 %	1'428'000	Planification, rénovation
Mels SG	Centre commerc. Rietbrüel	100.0 %	826'000	Rénovation
Zurich ZH	Bärengasse 25	100.0 %	200'000	Planification, Rénovation
Total			**2'534'00**	

Estimation/variation des valeurs vénales

La valeur du parc immobilier est passée de CHF 741'964'000 à CHF 744'571'000. L'ensemble des acquisitions, aliénations, variations de valeur et investissements dans des objets existants sont pris en compte dans cet accroissement de CHF 2'607'000.

Dans le segment des objets en propriété exclusive, la valeur du parc immobilier corrigée des investissements a diminué de -0.43 %.
La situation de la demande de surfaces commerciales a exigé une adaptation du loyer théorique. Des coûts plus élevés ont par ailleurs été budgetés pour les futurs projets de rénovation (notamment afin de satisfaire aux normes de protection contre l'incendie).

Le taux d'escompte de la plupart des immeubles a encore diminué du fait de la demande soutenue de placements immobiliers. Le 31 mars 2015, la valeur des immeubles en propriété exclusive se montait à CHF 522'084'000.

La valeur du portefeuille des objets en copropriété s'est accrue de 0.68 %. Les mutations ci-dessus ainsi que les variations de la valeur intrinsèque se traduisent par un accroissement de CHF 3'454'000 de la valeur totale des placements immobiliers en copropriété, qui s'élève actuellement à CHF 222'487'000CHF

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 4.16 % (2014: 4.24 %) dans le segment des immeubles en propriété exclusive et à 4.42 % (2014: 4.47 %) dans celui des immeubles en copropriété. En raison des variations de la valeur intrinsèque des immeubles en portefeuille et de l'augmentation de la provision pour frais d'entretien des immeubles, la valeur en capital a augmenté, passant de CHF 399.59 à CHF 400.38.

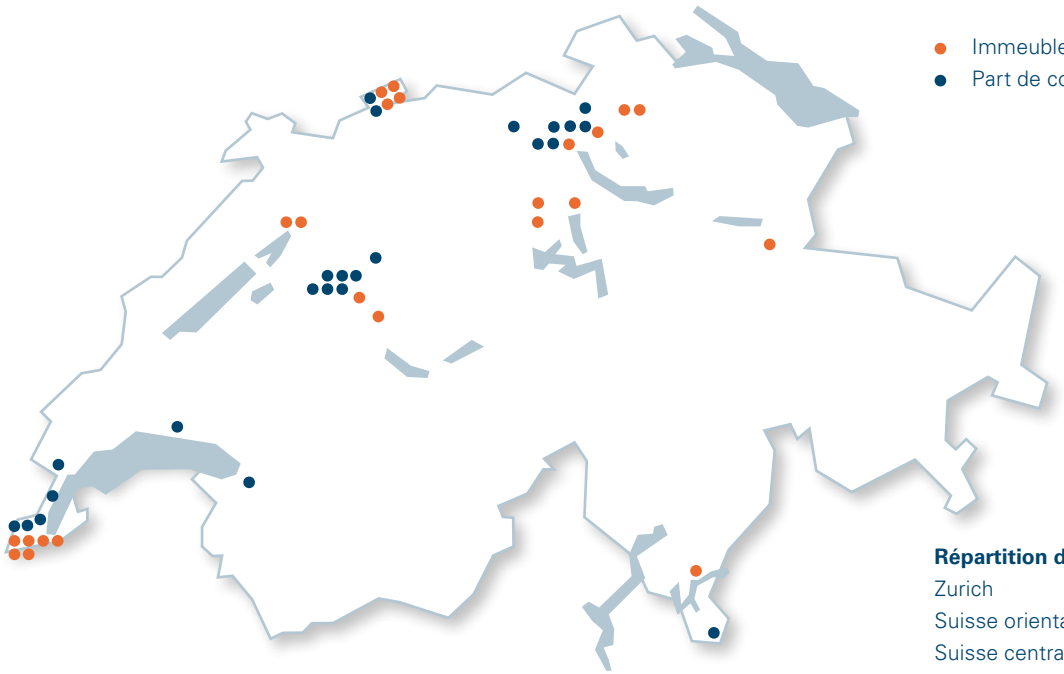
Évolution du parc immobilier

Immeubles/parts de copropriété/projets de construction		
	Valeur vénale CHF	%
Valeur au 31 mars 2014 selon estimation de Wüest & Partner SA	741'964'000	
Acquisitions/constructions/investissements 2014/2015	3'388'984	
	745'352'984	
Ventes	0	
Valeur au 31 mars 2014 base exercice précédent, y c. acquisitions/ventes	745'352'984	100.00
Valeur au 31 mars 2015 selon estimation de Wüest & Partner SA	744'571'000	
Variation	-781'984	-0.10
Variation totale des impôts latents	-78'800	
Gains/Pertes en capital non réalisés de l'exercice	-860'784	-0.12

Dettes hypothécaires

		31.03.2015		31.03.2014	
		CHF	%	CHF	%
Échéance	mensuelle	10'400'000	100.00	10'600'000	100.00
Total		**10'400'000**	**100.00**	10'600'000	100.00
en % de la valeur vénale		**1.40**		1.43	
Taux d'intérêt moyen pondéré		**0.40**		0.40	

Répartition des investissements



Répartition des placements

Zurich	19.93 %
Suisse orientale	6.20 %
Suisse centrale	9.27 %
Nord-ouest de la Suisse	16.62 %
Berne	20.21 %
Suisse méridionale	3.17 %
Arc lémanique	24.60 %
Suisse romande	0.00 %

Liste des placements au 31 mars 2015

NPA	Lieu		Part Remarque	Valeur d'assurance	Valeur vénale	Revenu locatif
4001	Basel	Falknerstrasse 2/4		9'834'000	25'790'000	1'191'264
4058	Basel	Greifengasse 7		4'139'000	6'849'000	322'752
4052	Basel	Peter Merian-Strasse 86		33'993'000	30'660'000	2'158'855
4051	Basel	Steinenvorstadt 53		6'330'000	10'110'000	530'730
3011	Bern	Kornhausplatz 7		26'900'000	39'980'000	1'892'819
2502	Biel	Albrecht Haller-Strasse 9		14'750'000	19'320'000	991'144
2502	Biel	Florastrasse 16/18		19'800'000	43'480'000	2'213'187
1224	Chêne-Bougeries	Chemin de la Montagne 136		16'196'000	18'070'000	1'248'979
8600	Dübendorf	Neugutstrasse 66		15'088'000	17'790'000	994'912
1205	Genève	Boulevard des Philosophes 3		3'552'000	6'343'000	343'667
1204	Genève	Cours de Rive 6		10'218'000	23'820'000	1'225'300
1204	Genève	Pélisserie 16/18 / Frank-Martin 8/10		19'868'000	21'820'000	1'302'690
1204	Genève	Rue de la Tour-de-l'Ile 4		10'196'000	25'670'000	1'203'539
1204	Genève	Rue Robert-Céard 8		5'136'000	15'670'000	725'606
6900	Lugano	Via Serafina Balestra 31/33		17'304'000	15'050'000	947'601
8887	Mels	EZ Rietbrüel		28'832'000	46'180'000	2'819'829
3110	Münsingen	Südstrasse 4/4A+6		20'314'300	10'750'000	824'178
6343	Rotkreuz	Grundstrasse 12/14		31'170'000	25'000'000	1'740'992
6312	Steinhausen	Hinterbergstrasse 26/28/30		25'637'000	26'980'000	1'686'241
8400	Winterthur	Marktgasse 31/33/37+Kirchplatz 6/8		16'231'600	22'690'000	1'064'673
8400	Winterthur	Untere Kirchgasse 2		2'756'100	3'702'000	155'064
6300	Zug	Baarerstrasse 43		18'770'000	17'010'000	1'262'206
8001	Zürich	Bärengasse 25		16'330'000	49'350'000	2'188'173
Total des objets en propriété exclusive				**373'345'000**	**522'084'000**	**29'034'401**

						Produit net
8184	Bachenbülach	Parkallee	15.5%	6'753'400	5'201'000	224'992
5400	Baden	Am Bahnhof	17.0%	11'770'800	12'890'000	462'029
5400	Baden	Badstrasse 17	17.0%	2'427'800	3'367'000	118'636
4058	Basel	Clara Shopping	7.5%	2'354'900	3'905'000	178'154
3000	Bern	Bolligenstrasse 52/54	9.0%	1'777'500	1'310'000	45'938
3011	Bern	Neuengasse 24	16.0%	2'592'000	5'096'000	185'444
3011	Bern	Neuengass-Passage 2/3	42.5%	13'685'000	16'924'000	565'148
3015	Bern	QZ Wittigkofen	19.0%	2'988'700	2'310'000	103'937
3011	Bern	Zeughaus-Passage	7.6%	3'850'100	5'258'000	176'623
3011	Bern	Zeughaus-Passage (BRP)	13.6%	0	4'324'000	185'086
5200	Brugg	Neumarkt 1+2	20.0%	25'647'800	26'070'000	799'512
3400	Burgdorf	Neumarkt	4.0%	1'203'800	1'692'000	42'098
1206	Genève	Place Cornavin 14/16/18/20	12.0%	9'042'700	10'780'000	398'188
1217	Meyrin	ICC	2.4%	8'856'400	9'542'000	466'351
1216	Genève-Cointrin	WTC I	3.0%	2'519'000	2'106'000	100'061
1216	Genève-Cointrin	WTC II	5.0%	7'189'600	7'126'000	271'415
1000	Lausanne	Métropole	8.4%	12'869'300	22'457'000	899'337
6834	Morbio-Inferiore	Serfontana	10.0%	10'549'800	8'523'000	372'174
1260	Nyon	La Combe	6.0%	7'643'600	10'424'000	498'864
4104	Oberwil	Mühlematt	15.0%	6'546'300	4'136'000	140'955

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		192		8‘630
1921	2007/08 T	1	122	486	269		99		4‘350
1999				6‘112		410	1‘092	56	33‘082
1957	2005 T	2	202	1‘263	184		201		7‘890
1964	2005-11 T	9	794	1‘438	920	752	724		21‘250
2009		5	677	2‘514	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‘514		239	296	104	24‘776
1900	1999/2007/08 P	3	335	336	95				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‘686	203		135		15‘600
1885	1992 T	1	42	1‘449	248		371		9‘000
1977	1993 P	3	206	430	332		0		4‘350
1991				3‘532	121		202	53	24‘600
2002					12‘654				106‘000
1983/91	2006/07 P	4	391	728			6‘439	107	55‘600
1990	2006/13 P	1	152	8‘489	384	156	140	196	48‘910
1988				11‘296			2‘813	169	57‘522
1907	1980/05/2011 P				4‘975				18‘730
1925	1999 T			389		149			2‘737
1965	1993 P	16	1‘102	2‘425	173		300	29	18‘852
1948	1995/05 P			2‘978	93		743	23	16‘450
		71	**7‘106**	**52‘831**	**30‘107**	**1‘827**	**14‘762**	**795**	**570‘713**
1989	2010/11 T				7‘085	1‘354	1‘735		104‘166
1981/83	2002 P	22	1‘996	4‘099	8‘270	224	664	61	100‘700
1962	1999/06 P			1‘200	1‘440		240		16‘200
1987	2012 P	6	502	1‘833	3‘367	348	708		40‘500
1987	2000 P			3‘589		451	398	103	23‘300
1900	1980/87 T / 2010 P			397	1‘152	536	354		15‘600
1900	1960 T / 2005 P	5	526	2‘070	1‘842	373	1‘362		28‘000
1980	2004 T/2010 P			1‘582	1‘298	1‘104	828	6	30‘300
1977/82	1998 P	3	184	3‘637	4‘245		1‘692		53‘112
-									
1976/81	2005/09/11/12 T	3	260	5‘338	12‘112	3‘752	3‘632	437	203‘924
1984/86	2004 P	8	667	12	4‘909	1‘513	415	28	77‘590
1860	1984/87/2008 P	48	5‘368	2‘588	2‘535	1‘292	964	97	65‘650
1987/89				36‘186	1‘224	26‘649	5‘608	1‘552	435‘565
1979	2005 P			10‘474		166	1‘744	125	90‘000
1987				16‘174		20	2‘630	1‘148	181‘000
1988/91	2008/2010 T	82	7‘117	3‘713	18‘330	360	2‘880	289	232‘721
1974/03	2012 P			1‘184	26‘144	460	3‘897		220‘671
1981	2004 T	55	5‘992	9‘950	19‘964	36	4‘778	796	256‘500
1990	1993/2007 P			4‘826	1‘415	2‘260	1‘319	99	64‘000

Liste des placements au 31 mars 2015

NPA	Lieu		Part Remarque	Valeur d'assurance	Valeur vénale	Revenu locatif
1847	Rennaz	Riviera-Villeneuve	22.0%	6'659'700	9'346'000	483'639
8001	Zürich	Bahnhofstrasse 71	11.0%	3'836'900	19'770'000	641'324
8052	Zürich	Schärenmoosstrasse 80	23.0%	14'141'800	14'680'000	573'911
8004	Zürich	Sihlbrücke am Stauffacher	20.0%	17'999'700	15'250'000	468'278
Total des objets en copropriété				**182'906'600**	**222'487'000**	**8'402'094**

		Investissement	Revenu locatif
aucune			
Total des objets en propriété exclusive acquis durant l'exercice 2014/2015		**0**	**0**	**0**

		Valeur vénal	Produit net
aucune			
Total des objets en copropriété durant l'exercice 2014/2015		**0**	**0**	**0**

TOTAL GLOBAL				**556'251'600**	**744'571'000**	**37'436'495**

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			136	11‘040	441	57		78‘120
1906	1985 T / 2010 P	1	160	1‘193	2‘970	184	1‘489	52	45‘500
1989	2005/10/11 P			11‘126			2‘120	3	74‘000
1991	2011 P	42	3‘488	4‘121	733	126	2‘446	109	74‘600
		275	**26‘260**	**125‘428**	**130‘075**	**41‘649**	**41‘960**	**4‘905**	**2‘511‘719**
		0	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
		0	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
		346	**33‘366**	**178‘259**	**160‘182**	**43‘476**	**56‘722**	**5‘700**	**3‘082‘432**

Bilan au 31 mars

		2015	2014
		CHF	CHF
Actif		**754'634'576**	752'478'313
Immeubles		**744'571'000**	741'964'000
Propriété exclusive		522'084'000	522'931'000
Propriété exclusive en construction		0	0
Parts de copropriété		222'487'000	219'033'000
Terrain		0	0
Autres actifs		**10'063'576**	10'514'313
Créances à court terme		9'291'225	8'129'631
Comptes de régularisation		134'085	110'641
Avoirs en banque		638'266	2'274'041
Passif		**754'634'576**	752'478'313
Fonds étrangers		**39'723'978**	38'412'110
Impôts latents		21'953'900	21'875'100
Dettes hypothécaires		10'400'000	10'600'000
Engagements à court terme		6'984'750	5'493'647
Comptes de régularisation		385'328	443'363
Fortune nette		**714'910'598**	714'066'203
Parts			
Parts en circulation	Nombre	**1'714'066**	1'714'066
Parts annulées	Nombre	**0**	0
Valeur d'une part			
Valeur en capital d'une part	CHF	**399.09**	397.94
Produit net de l'exercice par part	CHF	**17.99**	18.65
Valeur d'inventaire d'une part avant distribution	CHF	**417.08**	416.59
Distribution par part	CHF	**16.70**	17.00
Valeur d'inventaire d'une part après distribution	CHF	**400.38**	399.59

La différence par rapport à la valeur d'inventaire (VNI) de CHF 416.94 par part publiée le 31 mars 2015 est comprise dans le cours du 1er juin 2015.

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

	2014/2015		2013/2014	
	CHF	%	CHF	%
Produit net des immeubles en propriété exclusive	**23'651'619**	**81.5**	24'493'146	83.9
Produit net des loyers	**27'954'216**		28'228'715	
Produit théorique des loyers	29'034'401	100.0	29'206'607	100.0
Manque à gagner sur les surfaces vacantes	-1'043'115	-3.6	-968'504	-3.3
Pertes sur encaissement des loyers et frais annexes dus	-37'070	-0.1	-9'388	-0.0
Entretien des immeubles	**2'242'039**	**7.7**	1'569'928	5.4
Frais d'entretien	1'337'752		1'071'349	
Frais de rénovation	904'287		498'579	
Frais d'exploitation	**2'060'558**	**7.1**	2'165'641	7.4
Frais d'approvisionnement et d'enlèvement, taxes, etc.	222'456	0.8	205'940	0.7
./. forfait pour frais annexes	8'937	0.0	-6'727	-0.0
Frais de chauffage et d'exploitation non imputables	232'022	0.8	313'861	1.1
Pertes sur débiteurs, ducroire	-34'262	-0.1	21'337	0.1
Assurances	193'023	0.7	199'503	0.7
Honoraires de gérance	898'314	3.1	921'092	3.2
Frais de location et d'insertion	36'430	0.1	24'701	0.1
Impôts et taxes	503'638	1.7	485'934	1.7
Produit net des parts de copropriété	**8'402'094**	**67.4**	8'387'833	68.1
Produit net des loyers	12'463'734	100.0	12'307'982	100.0
Frais d'exploitation y c. impôts et taxes	4'061'640	32.6	3'920'149	31.9
Résultat opérationnel	**32'053'713**	**100.0**	32'880'979	100.0
Produit net des immeubles en propriété exclusive	23'651'619	73.8	24'493'146	74.5
Produit net des immeubles en copropriété	8'402'094	26.2	8'387'833	25.5
	en % du résultat opérationnel		en % du résultat opérationnel	
Autres produits	**2'497**	**0.0**	45'200	0,1
Intérêts actifs	1'737		3'417	
Intérêts intercalaires activés	0		0	
Frais d'émission et de rachat / autres produits	760		41'783	
Frais de financement	**71'144**	**0.2**	93'420	0.3
Intérêts hypothécaires	68'392		91'409	
Autres intérêts passifs	2'752		2'011	
Paiement de rentes de superficie	0		0	
Frais de gérance	**1'140'764**	**3.6**	1'143'903	3.5
Bonification au patrimoine administratif	968'348		954'576	
Frais d'estimation	113'096		128'056	
Frais d'expertise	39'988		39'608	
Autres frais d'exploitation	19'332		21'663	
Produits / charges découlant de mutations de parts	**0**		280'965	
Rachat des produits courus lors de l'émission de parts	67'218		309'664	
Versement des produits courus lors du rachat de parts	-67'218		-28'699	
Bénéfice net de l'exercice	**30'844'302**		31'969'821	
Gains et pertes en capital réalisés	**0**		0	
Gains en capital réalisés	0		0	
Pertes en capital réalisées	0		0	
Résultat	**30'844'302**		31'969'821	
Gains et pertes en capital non réalisés	**-860'784**		6'585'069	
Gains en capital non réalisés	8'881'016		10'863'496	
Pertes en capital non réalisées	-9'663'000		-2'310'527	
Variation des impôts latents	-78'800		-1'967'900	
Résultat total de l'exercice	**29'983'518**		38'554'890	

Évolution du nombre de parts

	Nombre de parts	Fortune nette	Fortune nette par part
Nombre de parts en circulation le 31 mars 2014	1'714'066	714'066'203	416.59
Souscriptions, négoce interne	4'442		
Rachats, négoce interne	-4'442		
Nombre de parts en circulation le 31 mars 2015	1'714'066	714'910'598	417.08

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

Variation de la fortune nette

	31.03.2015	31.03.2014
Fortune nette au début de l'exercice le 1er avril	**714'066'203**	676'587'226
Distribution de l'exercice précédent	**-29'139'122**	-28'215'214
Fortune nette le 1er avril, y c. report du bénéfice	**684'927'081**	648'372'012
Souscriptions, négoce interne	**1'772'648**	28'622'861
Rachats, négoce interne	**-1'772'649**	-1'483'560
	684'927'080	675'511'313
Bénéfice total de l'exercice	**29'983'518**	38'554'890
Fortune nette le 31 mars	**714'910'598**	714'066'203

Retenue pour frais d'entretien

	2014/2015	2013/2014
Report	**4'326'263**	1'463'191
Frais d'entretien estimés à 1,2 % de la valeur		
d'assurance des objets en propriété exclusive	4'432'000	4'433'000
Dépenses effectives durant la période	2'242'039	1'569'928
Variation de la retenue	**2'189'961**	2'863'072
Retenue cumulée pour frais d'entretien	**6'516'224**	4'326'263
Montant de la retenue par part CHF	**3.80**	2.52

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

	31.03.2015	31.03.2014
Report de l'exercice précédent	**4'370'743**	1'540'044
Bénéfice net de l'exercice	**30'844'302**	31'969'821
Bénéfice y c. report de l'exercice précédent	**35'215'045**	33'509'865
Retenue sur la distribution pour frais d'entretien	**-6'516'224**	-4'326'263
Montant à disposition pour la distribution	**28'698'821**	29'183'602
Montant pour la distribution	**-28'624'902**	-29'139'122
Report sans retenue pour frais d'entretien	**73'919**	44'480
Report de la retenue pour frais d'entretien	**6'516'224**	4'326'263
Report à nouveau	**6'590'143**	4'370'743

Décision concernant l'affectation du résultat

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

Report de l'exercice précédent	4'370'743
Bénéfice net de l'exercice	30'844'302
Bénéfice y c. report de l'exercice précédent	35'215'045
Retenue cumulée pour frais d'entretien	-6'516'224
Montant à disposition pour la distribution	28'698'821
Montant de la distribution 1'714'066 parts à CHF 16.70	-28'624'902
Report à nouveau sans retenue pour frais d'entretien	73'919
Retenue cumulée pour frais d'entretien	6'516'224
Report total à nouveau	6'590'143

Administration de la fondation

Bilan de la fortune de base au 31 mars

	2015	2014
	CHF	CHF
Actif	**5'602'163**	5'294'595
Mobilier et équipements	3	3
Cautions	30'241	30'218
Créances à court terme	5'426'431	5'117'067
Comptes de régularisation	54'980	54'283
Avoirs en banque, caisse	90'508	93'024
Passif	**5'602'163**	5'294'595
Fonds étrangers	**269'128**	79'482
Engagements à court terme	174'498	48'588
Comptes de régularisation	94'630	30'894
Fortune nette	**5'333'035**	5'215'113
Capital de dotation	105'000	105'000
Fonds de réserve	3'066'777	3'066'777
Report du bénéfice	2'043'336	1'774'724
Bénéfice	117'922	268'612

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

	2014/2015	2013/2014
	CHF	CHF
Produits	**2'769'743**	2'695'758
Contributions du groupe de placement W	1'778'044	1'716'324
Contributions du groupe de placement G	968'348	954'576
Autres produits d'exploitation	22'539	24'510
Produit extraordinaire	812	348
Charges	**2'769'743**	2'695'758
Frais de personnel	1'696'693	1'784'721
Organes, assemblée des membres	238'623	242'713
Prestations de tiers	112'235	7'918
Surveillance	50'324	50'606
Frais de révision	5'404	10'322
Frais d'exploitation	35'521	31'224
Infrastructure (loyer, informatique, etc.)	439'915	231'495
Frais administratifs	73'106	68'147
Résultat	117'922	268'612

Commentaire sur le compte de résultats de la fortune de base

Les frais de gestion effectifs ont été intégralement comptabilisés dans le compte de résultats de la fortune de base. Excepté la gérance immobilière qui est déléguée à des tiers, la fondation assume elle-même toutes les tâches de direction et d'administration. Les portefeuilles des groupes de placement sont gérés à l'interne.

Produits
Les contributions des groupes de placement W (immeubles d'habitation) et G (immeubles commerciaux) au compte d'exploitation se montent à 0.13% (2014 0.13%) de la valeur vénale des immeubles en portefeuille. La légère progression en termes absolus s'explique par la valeur vénale plus élevée des immeubles détenus par les groupes de placement W (immeubles d'habitation) et G (immeubles commerciaux).

Charges
Les principales variations par rapport à exercice précédent concernent les prestations de tiers ainsi que les frais d'infrastructure. La croissance des prestations de tiers s'explique par le recours aux services d'un conseiller juridique pour l'adaptation du règlement de fondation. La progression des frais d'infrastructure reflète le renouvellement partiel de l'infrastructure informatique (logiciels et matériel).

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 2'161'258 composé du bénéfice de l'exercice 2014/2015 et du report à nouveau de l'exercice précédent.

Proposition à l'assemblée des membres

Report de l'exercice précédent	2'043'336
Bénéfice de l'exercice 2014/2015	117'922
Report à nouveau	2'161'258

Annexe aux comptes annuels

Bases légales et but

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

La fondation a pour but de promouvoir la prévoyance professionnelle en offrant à ses membres domiciliés dans toute la Suisse la possibilité d'investir collectivement leurs capitaux, principalement dans des biens immobiliers. Conformément aux conditions du règlement de fondation du 1er juin 1999 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 2014/2015.

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 du 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 2014 - 2015
Président	Kurt Egli*, Wädenswil
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 Reto Hintermann*, Swiss & Global Asset Management SA, Zurich Markus Meyer*, Meggen Urs Niklaus*, Fondation collective Symova, Berne Dominik Peterson*, Banque Pictet & Cie SA, Genève
Comités	
Placements	Markus Meyer, responsable Ernst Brupbacher Kurt Egli Fritz Fischer Andres Haueter Urs Niklaus
Marketing	Jean E. Hiltbrunner, responsable Kurt Egli Urs Niklaus Dominik Peterson
Finances	Thomas Bühlmann, responsable Kurt Egli Sara Gabriel Reto Hintermann
Direction	Markus Strauss*, directeur Markus Berchtold,* gestionnaire de fortune Pierluigi Cannoletta*, 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 CP 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 (1.4.2014 – 31.3.2015). Les variations de valeur sont prises en compte le mois suivant (juillet et octobre) lors du calcul de la valeur en capital. En vue de la préparation du bouclement annuel à la fin mars, les immeubles ayant fait l'objet d'importants travaux de rénovation sont estimés une nouvelle fois en février. Les variations qui en résultent sont prises en compte dans la valeur en capital calculée pour fixer le cours à la fin mars.
Avec cette procédure, les fluctuations des prix des immeubles et du marché immobilier sont prises en compte au fur et à mesure dans la valeur en capital – et donc dans le cours des parts.
En cas de variations importantes du marché immobilier durant un exercice ou de modification substantielle du nombre de part en circulation, des évaluations intermédiaires supplémentaires sont effectuées si nécessaire. Nous renvoyons au rapport de l'estimateur immobilier indépendant.

Impôts

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

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

Provisions

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

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

Pour les deux 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 fonds séparés. Les provisions constituées ou dissoutes figuraient dans les comptes de résultats. L'état des provisions actuelles était présenté pour chaque fonds séparé et pris en compte dans la valeur en capital.
En vertu des règles de présentation des comptes que nous sommes légalement tenus d'appliquer, nous renonçons désormais à débiter ou à créditer le compte de résultats des fonds séparés. Les ajustements nécessaires ont été effectués dans le courant de l'exercice 2006/2007.
Différents facteurs font que les frais d'entretien effectifs ne correspondent pas toujours aux valeurs moyennes attendues à moyen ou à long terme. S'efforcer de faire concorder ces montants peut conduire à une utilisation suboptimale des moyens disponibles. Seules les dépenses effectives sont comprises dans le bénéfice net de l'exercice. Afin de préserver les intérêts à moyen et à long terme des investisseurs en ce qui concerne l'entretien des immeubles, le conseil de fondation 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 FER 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 2015, 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 % (2014: 0.13 %) 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 2015 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 41.9 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 10.4 millions.

Engagements liés au bail

Les obligations découlant du bail du bureau jusqu'à l'échéance contractuelle (31.3.2021) se chiffrent à CHF 597'000.

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 investisseurs

Le conseil de fondation d'ASSETIMMO a délibéré des comptes annuels pour l'exercice 2014/2015 le 19 mai 2015. 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 2015) et le 19 mai 2015.

Indice de référence pour les placements immobiliers, indice immobilier CAFP

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 parts de fortunes collectives avec des indices existants de fonds de placement ou d'actions de sociétés immobilières sont moins évocatrices, car ces derniers sont également influencés par les fluctuations des cours boursiers et par les écarts entre ces derniers et la valeur intrinsèque.
La part des deux fortunes collectives d'ASSETIMMO à l'indice représente 6.52 % (état mars 2015).

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

ASSETIMMO W (immeubles d'habitation)	4.21 %
ASSETIMMO G (immeubles commerciaux)	2.31 %
Adimora Omega (Wohnliegenschaften)	0.37 %
Avadis Immobilien Schweiz Geschäft	2.23 %
Avadis Immobilien Schweiz Wohnen	6.44 %
CSA Real Estate Switzerland	15.37 %
CSA Real Estate Switzerland Residential	1.76 %
CSA Real Estate Switzerland Commercial	2.98 %
Ecoreal Suissecore Plus	1.73 %
Helvetia Immobilien Schweiz	1.20 %
HIG CH-Classico	2.10 %
Imoka Immobilien Schweiz	1.41 %
Patrimonium Wohnimmobilien Schweiz	0.61 %
Pensimo Casareal (Wohnimmobilien)	2.93 %
Pensimo Proreal (Geschäftsimmobilien)	0.86 %
Sarasin Nachhaltig Immobilien Schweiz	1.00 %
Swiss Life Geschäftsimmobilien Schweiz	2.72 %
Swiss Life Immobilien Schweiz	4.92 %
Swisscanto Immobilien Schweiz	17.60 %
Tellco Immobilien Schweiz	2.30 %
Turidomus Casareal (Wohnimmobilien)	8.95 %
Turidomus Proreal (Geschäftsimmobilien)	2.57 %
UBS Kommerzielle Immobilien Schweiz	1.41 %
UBS Immobilien Schweiz	5.42 %
Zürich Immobilien Geschäft Schweiz	1.69 %
Zürich Immobilien Wohnen Schweiz	3.35 %
Zürich Immobilien Traditionell Schweiz	1.57 %

Chiffres clés relatifs aux groupes de placement 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
- Quote-part des fonds étrangers
- Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)
- Ratio des charges totales (TERISA (VBI) et TERISA (VNI))
- Rentabilité des fonds propres (ROE)
- Rendement sur distribution
- Quote-part de distribution (payout ratio)
- Rendement du placement

Chiffres clés des groupes de placement W et G

	Groupe de placement W (immeubles d'habitation)		Groupe de placement G (immeubles commerciaux)	
	2014/2015	2013/2014	2014/2015	2013/2014
Taux de pertes sur loyers	2.95 %	3.72 %	3.72 %	3.35 %
Quote-part des fonds étrangers	3.00 %	1.34 %	1.40 %	1.43 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	82.66 %	81.70 %	83.77 %	84.64 %
Ratio des charges totales (TERISA (VBI))	0.36 %	0.37 %	0.35 %	0.35 %
Ratio des charges totales (TERISA (VNI))	0.38 %	0.39 %	0.36 %	0.38 %
Rentabilité des fonds propres (ROE)	5.28 %	5.24 %	4.19 %	5.40 %
Rendement sur distribution	3.68 %	3.73 %	4.00 %	4.08 %
Quote-part de distribution (payout ratio)	97.41 %	100.44 %	92.80 %	91.15 %
Rendement du placement	5.58 %	5.53 %	4.38 %	5.71 %

Remarques:
Les chiffres clés se fondent sur les informations communiquées par la CAFP Nr. 1 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 1.8.2014 et le deuxième le 1.11.2014. Environ 11 % des immeubles ont fait l'objet d'une estimation supplémentaire le 1.3.2015. A cette date, les variations des valeurs vénales enregistrées au 3e et au 4e trimestre 2014, 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 2014.
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 2011 et l'automne 2014.

Résultats

Groupe de placement W (immeubles d'habitation)
Le 31.3.2015, la valeur totale du groupe de placement W composé de 142 immeubles s'élevait à CHF 1'397'234'013. Ce montant comprend deux projets achevés, estimés par Wüest & Partner après l'achèvement des travaux et qui avaient été inscrits au bilan de l'exercice 2014/2015 pour une valeur vénale de CHF 26'871'000, ainsi que deux projets de construction en cours, portés au bilan au coût d'acquisition de CHF 17'277'013. La valeur vénale des 138 objets en portefeuille représente un montant total de CHF 1'353'086'000.
Les immeubles ont été estimés sur la base de facteurs d'escompte réels compris entre 3.50 % et 4.70 %. Le taux d'escompte réel pondéré par la valeurs vénale de l'ensemble des immeubles s'établit à 4.11 % net.

Groupe de placement G (immeubles commerciaux)
A la date de référence, la valeur totale du groupe de placement G composé de 47 immeubles s'élevait à CHF 744'571'000. Les 23 objets en propriété exclusive représentent une valeur de CHF 522'084'000.
Le 31.3.2015, la valeur du portefeuille composé de 24 parts de copropriété se chiffrait à CHF 222'487'000 (y c. achat d'un droit de superficie pour l'immeuble situé au Neuengass-Passage à 3011 Berne).
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 4.16 % et 4.42 %.

Mutations intervenues durant la période sous revue

Groupe de placement W (immeubles d'habitation)
Durant la période du 1.4.2014 au 31.3.2015, aucun objet n'a été acquis pour le groupe de placement W. Les projets de construction de la Mühlestrasse 17+19+21+21A à 9100 Herisau, et de la Zihlstrasse 46A/46B à 8340 Hinwil ont été achevés et intégré au portefeuille. Aucun immeuble n'a été aliéné.
Durant l'exercice 2014/2015, ASSETIMMO a investi dans deux projets de construction. D'une part dans le projet «Mooswiesen» à 9322 Egnach. La réserve d'exploitation de l'immeuble de la Junkermattstrasse 4a/4b à Zofingen est d'autre part 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 2014/2015, aucune acquisition n'a été effectuée dans le segment des immeubles en propriété exclusive. Dans le portefeuille des objets en copropriété, un droit de superficie existant a été acheté pour l'immeuble du Neuengass-Passage à 3011 Bern.
Aucun objet du fonds séparé G n'a été vendu.

Indépendance et confidentialité

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

Zurich, le 4 mai 2015
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 des groupes 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 2015.

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 2015 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 20 mai 2015

BDO SA

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