assetimmo
Fondation de placements immobiliers

18e rapport annuel
2016/2017

Avant-propos du président

Nous nous plaisons à relever que l'année écoulé s'est une fois de plus révélée extrêmement satisfaisante pour la Fondation de placements immobiliers ASSETIMMO. Le groupe de placement W (immeubles d'habitation) a même connu un excellent exercice, le meilleur du millénaire. En raison de la demande ininterrompue d'objets de placement et de l'offre toujours restreinte, les immeubles en portefeuille ont enregistré des variations de valeur encore plus importantes que l'année précédente. Selon l'évolution future, par ex. du niveau des taux d'intérêt et des surfaces vacantes en Suisse, une stabilisation, voire un revirement de tendance ne sont pas exclus.

Du fait de la variation de valeur globalement positive des objets en portefeuille, de nos projets de rénovation de grande envergure, de l'achèvement de nouvelles constructions et de l'acquisition de deux projets de construction, la valeur des immeubles des deux groupes de placement W et G s'est globalement accru de 113 millions à 2'365 millions de francs.

Durant la période, nous avons continué de chercher activement à étoffer la fortune de placement et à optimiser la diversification au moyen d'apports en nature. Après d'âpres négociations avec une caisse de pension relativement importante en vue de l'intégration d'un portefeuille substantiel, cette dernière a choisi l'autre concurrent en lice. Selon notre appréciation, des clarifications plus approfondies concernant la due diligence technique s'imposaient avant de soumettre l'offre finale pour pouvoir garantir l'égalité de traitement des investisseurs. Nous avons ainsi maintenu avec conviction notre point de vue. Vis-à-vis des investisseurs existants, nous devons en effet tenir compte de divers aspects commerciaux et techniques et évaluer le portefeuille à intégrer sur la base des mêmes critères que ceux utilisés pour évaluer le portefeuille existant. La position d'ASSETIMMO n'est pas négociables sur ce point.

Au sein du groupe de placement W (immeubles d'habitation), de nouveaux projets de rénovation de grande envergure sont en cours ou en planification. Etant donné que nous avons besoin de capitaux pour financer ces projets d'entretien et les deux nouveaux projets de construction acquis récemment, nous proposons aux investisseurs de réinvestir la distribution de ce groupe de placement. Au sein du groupe de placement G (immeubles commerciaux) aucune possibilité d'investissement substantielle ne s'est présentée pour le moment, c'est pourquoi le Conseil de fondation a décidé de renoncer au réinvestissement de la distribution.

Nous vous remercions de votre confiance.

Zurich, mai 2017
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 2017 24
Compte de résultat 2016/2017 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 2017 40
Compte de résultat 2016/2017 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 2017 46
Compte de résultat de la fortune de base 2016/2017 46
Commentaire sur le compte de résultat 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 résultat 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 résultat 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
Chiffres clés des groups de placement W et G 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
2016	1'484'192'396	6.22	1'363'019'543	3.98	64'000'000	4.31
2017	1'602'593'712	7.98	1'423'602'991	4.44	102'200'000	6.38

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
2016	767'491'000	3.08	724'207'281	1.30	20'100'000	2.62
2017	762'431'000	-0.66	726'541'417	0.32	12'400'000	1.63

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
2016	2'648'950	-0.02	495.41	19.14	18.50	4.02	7.98
2017	2'641'421	-0.28	521.00	17.95	18.10	3.62	8.65

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
2016	1'711'851	-0.13	407.00	16.06	16.65	4.01	5.66
2017	1'708'684	-0.19	409.37	15.84	15.85	3.90	4.63

Remarques:
Les rendements nets et le rendement total réalisés ne constituent pas une garantie concernant les évolutions futures.

Rapport de la direction

Environnement général

La conjoncture internationale s'est accélérée en 2016, surtout au cours du dernier trimestre. La croissance s'est révélée particulièrement robuste aux Etats-Unis. L'économie japonaise a une nouvelle fois enregistré une croissance supérieure à son potentiel. En Chine, l'activité économique est restée aussi dynamique que ces derniers trimestres et la croissance devrait se poursuivre au rythme actuel de 6,8 %. Cette diminution par rapport aux années précédentes s'explique par le passage d'une croissance basée sur les exportations à une croissance alimentée par l'économie domestique. Plusieurs pays émergents importants continuent de pâtir de la forte baisse du prix des matières premières et des conséquences de cette évolution. Les prix des ressources naturelles se sont récemment raffermis et ont légèrement progressé. En zone euro, la conjoncture est restée positive. Les développements observés en Europe demeurent hétérogènes, mais une convergence se dessine.

Le PIB de la Suisse a crû de 1,3 % en 2016. Ce taux de croissance relativement modeste reflète clairement les conséquences du raffermissement du franc suisse après l'abolition du taux de change plancher en 2015 par la Banque nationale suisse. Une récession a ainsi pu être évitée. Comme on pouvait s'y attendre, la force du franc n'est pas restée sans effet sur l'industrie, les firmes exportatrices et le secteur du tourisme. Les branches concernées ont dû et doivent encore déployer des efforts pour s'adapter aux nouvelles conditions-cadres. Tout comme les périodes précédentes, un recul prononcé a cependant pu être évité en Suisse, principalement grâce à la consommation des ménages privés. Du fait de l'évolution conjoncturelle de ces dernières années, le taux de chômage s'établissait à 3,3 % en 2016.

Les experts de la Confédération tablent sur une croissance du PIB de 1,6 % en 2017. Cette prévision repose sur la reprise en cours et sur l'affaiblissement continu des effets de change négatifs sur la conjoncture. Un taux de chômage annuel moyen de 3,2 % est attendu en 2017. En 2018, le BIP devrait croître de 1,9 %. De ce fait, le chômage devrait reculer à 3,1 % en moyenne annuelle l'année prochaine.

Pour la Suisse, les risques pour l'évolution conjoncturelle future résident toujours dans l'accélération de la croissance économique mondiale, l'intensification des échanges commerciaux et l'évolution des taux de change. Mais la mise en œuvre concrète des plans du nouveau gouvernement américain en matière de politique économique et commerciale jouera également un rôle décisif. L'introduction des mesures protectionnistes annoncées impacterait fortement les partenaires commerciaux des Etats-Unis et le commerce mondial dans son ensemble. La Suisse ne sera pas épargnée. Le bas niveau des prix du pétrole et des matières premières en comparaison historique constitue toujours un soutien. En zone euro, les incertitudes persistantes au sujet de la crise des migrants et surtout la concrétisation de la sortie de la Grande-Bretagne de l'Union européenne détermineront l'évolution future. Il peut en résulter de nouvelles pressions à la hausse sur le franc. Cela pourrait poser de grands défis à divers secteurs économiques importants pour la Suisse. En ce qui concerne la mise en œuvre de l'initiative sur l'immigration de masse, le législateur a maintenant élaboré une solution qui devrait pouvoir être mise en œuvre avec l'UE.

Marchés immobiliers

Le niveau toujours faible des taux d'intérêt a contribué à stabiliser la demande des investisseurs privés et institutionnels de biens immobiliers à un niveau élevé ou l'a même renforcée. L'évolution en dents de scie des marchés financiers et les politiques monétaires divergentes suivies par les Etats-Unis et les principaux autres blocs monétaires ont accentué cette tendance. D'importants cercles d'investisseurs en quête de rendement, dont des institutions de prévoyance, ont encore revu à la baisse les attentes de rendement posées aux objets de placement – ou occultent les risques liés à de tels investissements.

La demande de logements s'est calmée durant l'exercice sous revue. L'immigration – un facteur d'influence important – a continué de reculer. Le solde migratoire (population étrangère permanente) s'inscrit en recul depuis deux ans. A la fin 2016, le repli par rapport à l'année précédente était de 15,7%. Sur le marché du logement, le taux de vacance a par ailleurs augmenté, en particulier dans le segment de prix supérieur (vente et location) et la durée de commercialisation s'est sensiblement allongée. ASSETIMMO a recherché intensivement des possibilités de placement pour le groupe de placement W (immeubles d'habitation). Durant l'exercice, nous avons acquis deux nouveaux projets de construction présentant un profil de rendement/risque répondant à nos exigences.

La demande de surfaces commerciales a continué de fléchir en raison de la récente évolution conjoncturelle. Les pressions sur les rendements théoriques à la surface restent importantes lors de la relocation. Cette évolution nous rappelle de rester fidèles à nos critères de qualité lors de la recherche d'autres objets de

placement. Nous avons intensifié la recherche de potentiels d'optimisation et de développement pour les immeubles existants bien positionnés. La demande de surfaces commerciales émanant des investisseurs a connu une évolution différenciée selon la situation et la qualité des objets. Les immeubles bien situés et loués restent très recherchés et se négocient avec de faibles rendements. ASSETIMMO a également recherché intensivement de nouvelles possibilités de placement pour le groupe de placement G (immeubles commerciaux). Nous ne sommes cependant parvenus à étoffer ni le portefeuille des objets en propriété exclusive, ni celui des objets en copropriété.

Groupe de placement W (immeubles d'habitation)

Durant l'exercice sous revue, la valeur du parc immobilier est passée de CHF 1'484 mio. à CHF 1'603 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 5.69 %. Par rapport à l'exercice précédent, le taux de vacance a augmenté et passe de 2.80 % à 4.99 %. Le taux d'escompte moyen pondéré a encore diminué et se chiffre à 3.43 %, contre 3.80 % l'exercice précédent. La valeur en capital d'une part a augmenté de CHF 495.41 à CHF 521.00.
Le produit net du groupe de placement W se monte à CHF 17.95, contre CHF 19.14 l'exercice précédent. Cette variation de valeur correspond notamment à une augmentation des frais d'entretien.
Il en résulte un rendement direct de 3.62 % et une performance totale de 8.65 %.

Groupe de placement G (immeubles commerciaux)

Durant l'exercice, la valeur du parc immobilier est passée de CHF 767 mio. à CHF 762 mio. Cette diminution résulte d'un désinvestissement, de travaux de rénovation et de la variation de la valeur des objets. La valeur vénale des immeubles en portefeuille a augmenté de 0.65 %. Par rapport à l'exercice précédent, le taux de vacance des objets en propriété exclusive a augmenté et passe de 4.82 % à 5.46 %. Le taux d'escompte moyen pondéré des immeubles en propriété exclusive a diminué et se chiffre à 3.72 %, contre 3.92 % l'exercice précédent. Le taux d'escompte moyen pondéré des immeubles en copropriété est passé de 4.25 % à 4.04 %. La valeur en capital d'une part est passée de CHF 407.00 à CHF 409.37.
Le produit net du groupe de placement G se monte à CHF 15.84, contre CHF 16.06 l'exercice précédent. La diminution du produit net du groupe de placement G s'explique notamment par le recul du produit des participations dans des objets en copropriété.
Il en résulte un rendement direct de 3.90 % et une performance totale de 4.63 %.

Distribution et réinvestissement

Conformément aux dispositions statutaires (règlement de fondation, art. 16 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 18.10 par part et celle du groupe de placement G (immeubles commerciaux) à CHF 15.85 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.
Le conseil de fondation a décidé de proposer aux investisseurs du groupe de placement W (immeubles d'habitation) le réinvestissement de la distribution. Ces capitaux seront utilisés pour financer l'acquisition de projets de construction ainsi que des travaux de rénovation d'objets en portefeuille.
Aucune nouvelle possibilité de placement ne s'est offerte pour le groupe de placement G (immeubles commerciaux). Aussi, le conseil de fondation a-t-il décidé de renoncer au réinvestissement de la distribution.

Perspectives

Du fait de l'embellie conjoncturelle, de la croissance attendue du PIB et de la demande toujours vive de placements immobiliers de la part des investisseurs, les perspectives sont favorables. Selon notre appréciation actuelle de la situation, nous tablons sur une évolution stable des groupes de placement d'ASSETIMMO, en ligne avec l'ensemble du marché.

Zurich, mai 2017
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.
Dans le cadre du rachat et de l'émission coordonnés de parts en novembre 2016, les investisseurs ont présenté 6'333 parts au rachat. En raison du faible nombre de rachats, le conseil de fondation a décidé de renoncer à émettre le nombre correspondant de parts en novembre 2016. Mis à part le rachat et l'émission coordonnées en novembre, 1'196 parts supplémentaires ont été présentées au rachat.
Le 31 mars 2017, 2'641'421 parts étaient en circulation (2016 : 2'648'950).

Produits et distribution

La demande de logements s'est calmée durant l'exercice sous revue, quand bien même la population suisse a augmenté. L'immigration a fléchi d'une année à l'autre. Globalement, un peu plus de 60'000 personnes sont arrivées dans notre pays en 2016 selon les statistiques à la fin décembre 2016 (2015 : 71'000).
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. Le nombre de logements vacants en Suisse a augmenté, de manière plus marquée hors des principaux centres. Selon l'OFS, le taux de vacance s'établissait à 1,30 % en juin 2016 (2015 : 1,19 %). Les signes d'une poursuite de l'augmentation du nombre de logements vacants se sont multipliés au fil des mois. Comme les années précédentes, des surfaces étaient vides 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 4.99 % durant la période et a donc augmenté par rapport à la même période de l'exercice précédent (2.80 %). 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 2.12 %. 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 l'augmentation des surfaces vacantes et des frais d'entretien, le produit par part a diminué et se monte à CHF 17.95, contre CHF 19.14 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 18.10.

Rendement d'une part

	2016/2017	2015/2016
Valeur en capital d'une part le 1er avril après distribution	**496.05**	476.54
Produit net par part dégagé durant l'exercice	**17.95**	19.14
Rendement net d'une part en %	**3.62**	4.02
Variation de la valeur d'une part	**24.95**	18.87
Variation de la valeur d'une part, en %	**5.03**	3.96
Produit net et variation de la valeur d'une part durant l'exercice	**42.90**	38.01
Rendement total d'une part, en %	**8.65**	7.98

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

	2016/2017		2015/2016	
Région	Montant des loyers CHF	Taux de vacance %	Montant des loyers CHF	Taux de vacance %
Zurich	14'890'502	3.09	14'908'661	1.99
Suisse orientale	8'314'128	13.15	6'890'298	6.34
Suisse centrale	6'408'421	1.13	6'534'910	2.01
Nord-ouest de la Suisse	17'308'968	3.53	17'367'368	2.43
Berne	13'554'475	7.88	13'316'061	3.58
Suisse méridionale	1'615'814	13.94	1'623'812	11.93
Arc lémanique	7'324'349	0.82	7'246'506	0.54
Suisse romande	4'078'929	1.85	4'085'450	0.53
Total	73'495'586	4.99	71'973'066	2.80

Évolution des placements

Situation du marché

La demande d'objets de placement (projets de construction et immeubles existants) de la part des investisseurs privés et institutionnels demeure très vive. Les causes en sont expliquées dans le rapport de la direction.
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 12 mois écoulés, les immeubles de Bienne BE, Birmensdorf ZH, Genf GE et Ittigen BE 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.

Durant l'exercice, nous avons acquis deux nouveaux projets de construction (Stein am Rhein SH et Altdorf UR).
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	Investissements	Remarques
Projets de construction				
Altdorf UR	Spitalstrasse 4C + 4E	100 %	8'587'338	Coût du projet
Basel BS	Lehenmattstrasse 280/282	100 %	367'506	Coûts de planification
Egnach TG	Mooswiesen 1 – 7	100 %	1'514'706	Coût du projet
Stein an Rhein SH	«Degerfeld»	100 %	4'427'551	Coût du projet
Zofingen AG	Junkermattstr., réserve de terrain	100 %	810'215	Coût du projet
Nouvelles acquisitions				
Aucun				

Principaux projets de rénovation				
Bienne BE	Mettlenweg, 2e étape	100 %	2'450'600	Rénovation
Birmensdorf ZH	Aescherstrasse 1 + 3	100 %	3'527'700	Rénovation
Genf GE	Rue du Prieuré 19/21	100 %	2'418'000	Rénovation
Ittingen BE	Schulmattstrasse 11 + 13/15	100 %	3'690'400	Rénovation
Div. projets		100 %	6'600'701	Rénovation
Total			**34'394'717**	

Ventes	Désinvestissements
Aucune	0
Total	**0**

Engagements ouverts ne figurant pas au bilan

Le 31 mars 2017, 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
Altdorf UR	Spitalstrasse 4C +4E	100 %	5'681'667	div. contrats
Basel BS	Lehenmattstrasse 280/282	100 %	602'418	Planifications
Birmensdorf ZH	Aescherstrasse 1 + 3	100 %	1'262'242	div. contrats
Carouge GE	Av. de la Praille 35/37	100 %	115'046	div. contrats
Stein am Rhein SH	«Degerfeld»	100 %	18'150'000	Contrat d'entreprise totale
Wimmis BE	Pintelgasse 3 + 5	100 %	3'890'749	div. contrats
Zofingen AG	Junkermattstr., réserve de terrain	100 %	1'266'061	div. contrats
Total			**30'968'183**	

Estimations/variation des valeurs vénales

Le 31 mars 2017, la valeur vénale des immeubles en portefeuille se montait à CHF 1'602'593'712. Les modifications susmentionnées ont été apportées au parc immobilier durant l'exercice sous revue. Il en résulte une plus-value absolue de CHF 118'401'316 par rapport à la valeur de CHF 1'484'192'396 calculée le 1er avril 2016. Cette variation correspond à une progression de 7.98 % 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 5.69 %. 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 3,43 %, contre 3,80 % 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 après distribution est passée de CHF 496.05 à CHF 520.85

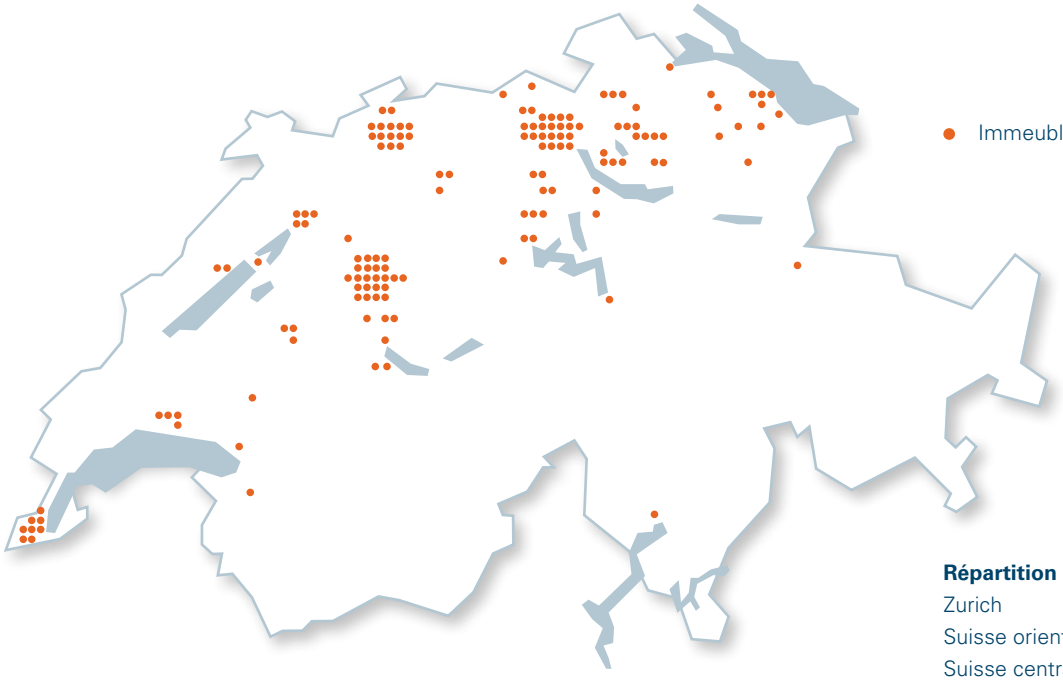
Évolution du parc immobilier

Immeubles/parts de copropriété/projets de construction	Valeur vénale CHF	%
Valeur au 1er avril 2016 selon estimation de Wüest Partner SA	1'484'192'396	
Acquisitions/constructions/investissements 2016/2017	34'394'717	
	1'518'587'113	
Ventes	0	
Valeur au 31 mars 2016 base exercice précédent, y c. acquisitions/ventes	1'518'587'113	100.00
Valeur au 31 mars 2017 selon estimation de Wüest Partner SA	1'602'593'712	
Variation	84'006'599	5.53
Variation totale des impôts latents	-17'919'900	
Plus-values/moins-values en capital non réalisées de l'exercice	66'086'699	4.35

Dettes hypothécaires

		31.03.2017 CHF	%	31.03.2016 CHF	%
Échéance	mensuelle	102'200'000	100.00	64'000'000	100.00
Total		**102'200'000**	**100.00**	64'000'000	100.00
en % de la valeur vénale		**6.38**		4.31	
Taux d'intérêt moyen pondéré		**0.50**		0.50	

Répartition des investissements



● Immeubles d'habitation

Répartition des placements

Zurich	21.41 %
Suisse orientale	10.62 %
Suisse centrale	9.47 %
Nord-ouest de la Suisse	23.64 %
Berne	16.58 %
Suisse méridionale	1.89 %
Arc lémanique	10.97 %
Suisse romande	5.42 %

Liste des placements au 31 mars 2017

NPA	Lieu		Part	Remarque	Valeur d'assurance	Valeur vénale	Revenu locatif	Année de construction	Rénovation
8134	Adliswil	Eggstrasse 9			2'050'000	3'379'000	144'804	1965	2002 P
8910	Affoltern am Albis	Seewadelstrasse 10			1'815'000	2'557'000	107'998	1965	1999 T
8910	Affoltern am Albis	Sonnenbergstrasse 4/6			2'630'000	3'408'000	163'870	1964	1999 T
4123	Allschwil	Spitzgartenweg 1/3			7'244'000	12'590'000	535'094	1981	1993/12/13 T
5400	Baden	Mellingerstrasse 99			6'253'000	6'970'000	378'344	1960	1980 T / 1997 P
5400	Baden	Stadtturmstrasse 22/24			10'149'000	18'410'000	744'624	2009	-
6275	Ballwil	Neuheim 8+10			5'796'000	7'398'000	384'811	1982/87	-
4057	Basel	Feldbergstrasse 67			4'888'000	6'691'000	296'469	1963	2007 T
4052	Basel	Gellertstrasse 169+175+181			5'784'000	6'687'000	274'381	1960	1993/00/05/07 T
4052	Basel	Jacob Burckhardt-Strasse 69/71			6'296'000	9'627'000	386'424	1980	2013 T
4057	Basel	Klybeckstrasse 20/22			8'314'000	10'240'000	480'655	1962	2007 T
4057	Basel	Klybeckstrasse 63 + Oetlingerstrasse 48/50			14'948'000	19'140'000	834'910	1972/73	2002 T
4052	Basel	Lehenmattstrasse 280/282			29'971'000	47'750'000	1'959'023	1962	2003/08 T
3123	Belp	Brunnenstrasse 13/15			3'947'800	5'977'000	281'882	1970	1993/12/13 T
8965	Berikon	Unterdorfstrasse 48/50/52			4'870'000	6'044'000	366'500	1968	1990/15 P
3018	Bern	Alemannenstrasse 46/48/50			4'720'200	6'370'000	278'091	1951	1999 T
3014	Bern	Birkenweg 42			2'030'200	3'079'000	137'683	1929	1992 T
3027	Bern	Fellerstrasse 9/9A			2'284'100	2'934'000	129'262	1947	1996 T
3012	Bern	Länggassstrasse 21/21A			11'279'100	16'400'000	774'686	1928	1992 T
3006	Bern	Mülinenstrasse 33/35			10'223'300	8'679'000	486'916	1951	1995 T
3018	Bern	Normannenstrasse 35/37/39+43/45			29'910'000	32'770'000	1'939'752	1966	1997/14 T
3008	Bern	Schlossstrasse 90/92+94/96			9'395'400	8'931'000	485'663	1949/68	1997 P
3013	Bern	Spitalackerstrasse 70			2'441'900	3'290'000	134'976	1900	1992/16 P
3014	Bern	Wankdorffeldstrasse 105			4'788'000	4'766'000	290'130	1952	1993 P
3007	Bern	Weissensteinstrasse 86			1'500'000	2'504'000	116'077	1930	2007 T
2500	Biel	Bürenstrasse 87/89+91/93			6'840'000	6'345'000	367'545	1987/88	2004 P
2500	Biel	Erlacherweg 36 + Lischenweg 21/23			7'188'600	8'288'000	452'081	1962	1991 T / 2000 P
2500	Biel	Forellenweg 14/16			9'550'000	11'140'000	596'383	1962	1989 T / 1999/16 P
2500	Biel	Mettlenweg 92+94/96+98/100			24'557'300	26'930'000	1'257'123	1960/61	1999/08/15/16 T
2500	Biel	Mettstrasse 125A/B+125C+125D			5'175'100	5'226'000	300'240	1958/59	1999 T
8903	Birmensdorf	Aescherstrasse 1+3			3'463'300	9'073'000	241'068	1961	1989/16/17 T
4127	Birsfelden	Bärengasse 18			4'085'000	7'234'000	330'968	1960	1992 T
4127	Birsfelden	Florastrasse 30/32/34+36/38/40+42/44/46			13'559'000	18'770'000	911'466	1967	1997 T
8107	Buchs	Eichstrasse 1/3 + Ringstrasse 2/4			7'152'531	9'326'000	486'410	1985	-
1030	Bussigny	Chemin de Cocagne 14/16			6'398'990	7'261'000	355'141	1985	2014 P
1030	Bussigny	Chemin de Cocagne 57/59/61			7'328'970	10'190'000	493'524	1987	2014 P
1227	Carouge	Avenue de la Praille 35/37			10'211'000	16'760'000	823'799	1984	-
1227	Carouge	Chemin Charles-Poluzzi 23/25/27/29			11'076'000	20'000'000	815'510	1991	-
8953	Dietikon	Hofackerstrasse 16/18/20+22/24			12'574'500	21'640'000	906'335	1963	2003 T
4143	Dornach	Apfelseestrasse 18+20+22			7'210'140	10'660'000	570'302	1986	2006 P
5312	Döttingen	Erlenweg 4+6+8			4'336'000	6'534'000	306'459	1963/64	2004/09 T
8600	Dübendorf	Oskar-Bider-Strasse 4			3'920'000	4'966'000	252'800	1961	2006 P
4647	Dulliken	Glasacker 1+3			6'072'220	5'658'000	286'471	1965	1993/08 T
8307	Effretikon	Bietenholzstrasse 2/4			6'145'000	9'454'000	431'615	1981	2001/13 T
9322	Egnach	Luxburgstrasse 11 + Wilenstrasse 3			4'920'000	4'272'000	272'784	1984	2006 P
8117	Fällanden	Im Breiteli 1+2+4+3/5 + Langäristr. 1/3+5/7			27'067'300	33'540'000	1'810'532	1964/02	2006 P
8320	Fehraltorf	Obermülistrasse 37/39			4'071'000	6'624'000	300'240	1981	2008/14 T
8127	Forch	Bundtstrasse 17A/17B/19/21			5'330'000	8'958'000	418'816	1973	1988/14 T
8127	Forch	Im Brünneli 15			3'734'400	6'939'000	270'134	1975	1996/08 T
8500	Frauenfeld	Galgenholz 35/35A + Neuhofstrasse 7/9			4'714'000	7'256'000	349'732	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			0		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 2017

NPA	Lieu	Part Remarque	Valeur d'assurance	Valeur vénale	Revenu locatif	Année de construction	Rénovation
8500	Frauenfeld	Zürcherstrasse 229 / Zeughausstrasse 4	9'181'000	11'570'000	546'900	1970	1996/07/15 T
1700	Fribourg	Avenue Jean-Marie Musy 20/22/24	14'572'700	21'080'000	975'467	1974	2004 T / 2014 P
1700	Fribourg	Route Mon-Repos 23/25	5'491'600	5'169'000	265'920	1963	1992/14 P
1203	Genève	Avenue d'Aïre 49	4'369'000	7'382'000	338'322	1959	1994/08 T
1207	Genève	Avenue de la Grenade 6/8	13'422'000	28'160'000	935'255	1900	1986/14 T
1206	Genève	Avenue Peschier 6	5'353'000	10'490'000	383'795	1911	1995/09 T
1205	Genève	Boulevard Carl-Vogt 83	7'469'000	10'500'000	414'322	1890	1965/09/12 T
1207	Genève	Rue de Montchoisy 49	5'926'000	8'869'000	405'517	1913	1985/07 P
1202	Genève	Rue du Prieuré 19/21	12'820'000	16'570'000	679'866	1980	2001/07/16 T
8954	Geroldswil	Stettenstrasse 5	4'183'000	4'511'000	200'304	1963	2003/16/17 T
8192	Glattfelden	Eichhölzlistrasse 26/28	5'000'000	5'455'000	300'024	1989	-
8192	Glattfelden	Eichhölzlistrasse 32/34+36/38	6'601'200	10'980'000	493'452	1963	1999 T
9403	Goldach	Haini-Rennhas-Str. 11/13+12/14+16/18+17/19+20/22	22'699'300	28'500'000	1'461'941	1963	1989/05 P
9202	Gossau	Hofmattstr. 25 + Industriestr. 4 + St.Gallerstr. 212B	11'294'300	18'290'000	825'590	1980	2012 T
9100	Herisau	Mühlestrasse 17+19+21+21A	13'352'000	18'790'000	849'510	2013	-
3324	Hindelbank	Bernstrasse 5	3'775'100	2'898'000	156'678	2000	2011 P
3324	Hindelbank	Wylerweg 1+3/3A+7/7A	7'971'900	10'110'000	516'630	1995	2011 P
8340	Hinwil	Zihlstrasse 46A/46B	5'666'000	10'900'000	453'598	2013	-
6280	Hochdorf	Hohenrainstrasse 10+12+14	12'281'000	19'940'000	851'236	2005	-
6280	Hochdorf	Lindenbergstrasse 8+10/12	6'428'000	7'594'000	377'596	1988/89	2008 P
7206	Igis	Ziegelgut 15/16/17	9'796'100	9'109'000	566'871	1983	1998/16 P
3063	Ittigen	Im Gerbelacker 4	3'100'000	5'553'000	242'533	1977	2002/15 T
3063	Ittigen	Schulmattstrasse 11+13/15	8'026'000	10'140'000	367'302	1969	2016 T
3422	Kirchberg	Juraweg 15/15A+17/17A+19/19A	7'432'000	7'355'000	443'191	1985/86	2008 P
3422	Kirchberg	Kirchmattstrasse 12/14	3'193'967	4'793'000	223'929	1982	1999/15 T
1814	La Tour-de-Peilz	Avenue des Baumes 2	11'763'085	14'430'000	631'941	1964	1992 T
1000	Lausanne	Avenue de Beaulieu 18/20	7'931'907	13'200'000	513'654	1960	1987/12 T
4415	Lausen	Ergolzstrasse 12/14+16/18	8'324'000	7'036'000	388'372	1982	1997/05 P
4415	Lausen	Furlenbodenstrasse 23/25+27/29	7'032'000	8'187'000	436'508	1982/85	2007 P
4415	Lausen	Hofmattstrasse 1+3/5	4'117'000	5'694'000	304'075	1964	1987/08 P
6600	Locarno	Via Vincenzo d'Alberti 1+3+5	18'870'000	21'900'000	1'189'025	2011/12	-
6003	Luzern	Kauffmannweg 17 / Winkelriedstrasse 36	34'597'000	51'740'000	2'417'553	1986/87	2006/07/09/12 P
6005	Luzern	Matthofring 60/62	18'042'000	28'640'000	1'226'166	1965	1996 T / 2004 P
3250	Lyss	Bernstrasse 27/29	3'784'400	3'102'000	196'757	1988	-
6102	Malters	Hellbühlstrasse 44+46	5'809'000	11'630'000	491'049	2011	-
2074	Marin	Rue de la Prairie 5	2'880'000	3'386'000	177'600	1963	1997/06 T
1723	Marly	Route du Confin 20/22/24/26	5'810'000	8'289'000	420'631	1970	1990/13 T
8932	Mettmenstetten	Grundrebenstr. 9/11/13 + Leigrüppenstr. 1/3+5/7	11'088'300	12'060'000	596'795	1972	1999 T
1870	Monthey	Rue de la Reconfière 1	8'246'000	8'348'000	426'788	1966	1995/16 P
3053	Münchenbuchsee	Eichgutweg 29/31	3'950'000	4'543'000	252'258	1986	2008 P
3110	Münsingen	Schulhausgasse 9/9A	2'900'000	3'577'000	163'800	1957	2001 T
2000	Neuchâtel	Rue des parcs 121/123	11'500'000	15'770'000	732'078	2011	-
2000	Neuchâtel	Rue des Saars 83+85+87	10'050'000	13'830'000	632'040	1963	1999 T / 2016 P
5432	Neuenhof	Glärnischstrasse 28/30	3'843'000	5'320'000	231'408	2005	-
8102	Oberengstringen	Fabrikstrasse 2A+2B	4'426'900	7'450'000	331'261	2002	-
4104	Oberwil	Hallenstrasse 18 + Langegasse 37	3'344'000	5'249'000	226'834	1975	2007 T
4600	Olten	Tannwaldstrasse 26	2'753'100	3'053'000	143'472	1947	1999/06 T
3072	Ostermundigen	Bachstrasse 6+12	3'523'200	4'752'000	230'076	1962	1999 T
3072	Ostermundigen	Rütiweg 116	2'199'400	2'853'000	153'936	1967	1996 T
3072	Ostermundigen	Unterdorfstrasse 47/49	3'490'000	4'853'000	265'416	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 2017

NPA	Lieu		Part Remarque	Valeur d'assurance	Valeur vénale	Revenu locatif	Année de construction	Rénovation
8422	Pfungen	Vorbruggenstrasse 5+7+9		9'008'700	11'030'000	597'330	1990	2009 P
4153	Reinach	Habshagstr.13+15/15B + Reichensteinerstr.10+12		38'351'000	57'070'000	2'448'817	1964-66	1991/98/10/11/12 T
1020	Renens	Place de la Gare 8A/8B		7'177'600	12'040'000	533'703	2006	-
1632	Riaz	Rue de la Comba 5/7+13/15+17/19+21/23		16'569'800	19'390'000	875'193	2002	2013 P
8805	Richterswil	Untermattstrasse 63+65+67+69		12'073'200	23'890'000	924'674	2004	-
8590	Romanshorn	Kreuzstrasse 2/2A		5'236'000	4'147'000	229'632	1987	2006 P
8590	Romanshorn	Mirabellenweg 2+4+6 + Quittenweg 2+4+6		15'759'000	24'400'000	1'129'226	2011	-
3321	Schönbühl	Holzgasse 33/35		4'150'000	5'771'000	269'604	1985	2012 T
4334	Sisseln	Bodenackerstrasse 6A/6B/6C/6D		16'364'000	26'360'000	1'239'117	1974	1999/09 T
3646	Spiez	Kornweidliweg 3/3A/3B		4'970'000	7'246'000	340'272	1968	1994/10 T
8957	Spreitenbach	Langäckerstrasse 49/51		16'053'000	20'800'000	945'867	1971	1995 T
9000	St. Gallen	Lindenstrasse 76		3'663'900	3'895'000	186'654	1900	1992 T
3612	Steffisburg	Töpferweg 3+3B		6'040'000	7'559'000	353'787	1980	2012 T
3600	Thun	Favriweg 6/8		5'311'700	6'136'000	279'504	1976	1996/10 T
8488	Turbenthal	Zihlackerring 1/3/5+7/9/11		9'635'000	8'413'000	460'411	1985	2004 P
8142	Uitikon-Waldegg	Zürcherstrasse 26+28+30		8'169'300	11'130'000	486'039	1990	-
5417	Untersiggenthal	Bauhaldenstrasse 21		4'482'000	6'790'000	358'788	1970	2002 T
3084	Wabern	Weyerstrasse 7/9+11/15		8'120'800	8'588'000	418'810	1947/94	1991 T / 1997 P
4612	Wangen bei Olten	Langackerstrasse 29+31+32+34		11'217'920	8'547'000	477'122	1990	2007 P
8570	Weinfelden	Aeulistrasse 1/3/5		5'884'000	6'737'000	360'367	1964	1997 T
8623	Wetzikon	Eggweg 12/14		4'606'000	6'600'000	298'831	1965	2001 T
3752	Wimmis	Pintelgasse 3+5		5'738'900	5'091'000	324'087	1984	-
5210	Windisch	Pestalozzistrasse 14/16/18/20		10'669'000	19'140'000	846'482	1979	2012 T
8400	Winterthur	Holzlegistrasse 47A/47B		6'383'500	13'280'000	482'666	2006	-
4800	Zofingen	Gotthelfstrasse 5/7		4'805'000	5'047'000	304'601	1965	1990/91/06 P
4800	Zofingen	Junkermattstrasse 4A/4B		5'208'100	6'033'000	295'416	1991	-
3052	Zollikofen	Lätternweg 22/24		4'820'000	7'243'000	327'415	1975	2011 T
6300	Zug	Chamerstrasse 117		9'766'000	16'180'000	660'010	1964	1992 P
8126	Zumikon	Dorfstrasse 27		2'590'000	3'756'000	181'744	1966	1999 T
8126	Zumikon	Farlifangstrasse 20+22+24		6'820'000	9'057'000	387'258	1962	1999 T
8055	Zürich	Burstwiesenstrasse 67		2'860'000	4'562'000	178'432	1959	1999 P
8008	Zürich	Delphinstrasse 10		3'770'000	6'552'000	200'548	1948	1999 T
8008	Zürich	Felsenstrasse 12/12A		5'152'000	9'858'000	384'999	1983	1996 P
8049	Zürich	Giblenstrasse 6+8+10+12		6'847'000	8'435'000	335'707	1993	1999 P
8048	Zürich	Malojaweg 1/3		4'250'000	9'100'000	322'624	1996	-
8049	Zürich	Regensdorferstrasse 175+179		3'930'000	5'986'000	239'273	1951	1999 P
8038	Zürich	Renggerstrasse 20		3'335'000	6'016'000	207'540	1959	2009 T
8050	Zürich	Schaffhauserstrasse 366/370/372		10'130'000	18'340'000	687'658	1955	2000 T / 2007 P
8006	Zürich	Stolzestrasse 3		5'287'000	9'661'000	355'584	1910	1987 T / 2007 P
8038	Zürich	Widmerstrasse 88/90/92		4'575'000	6'239'000	249'129	1947	1990 T
Total des objets en portefeuille				**1'129'666'230**	**1'559'350'000**	**71'960'666**		
					Investissement	Revenu locatif		
aucune								
Total nouvelles acquisitions en propriété exclusive exercice 2016/2017				**0**	**0**	**0**		
					Investissement	Revenu locatif		
6460	Altdorf	Spitalstrasse 4C+4E	Projet de constr.	0	8'587'338	0	2017	-
4052	Basel	Lehenmattstrasse 280/282	Coûts de planif.	0	367'506	0	2019	
9322	Egnach	Mooswiesen 1+2+3+4+5+6+7	Projet de constr.	21'731'000	28'781'099	1'534'920	2015	-
8260	Stein am Rhein	„Degerfeld"	Projet de constr.	0	4'427'551	0	2017	-
4800	Zofingen	„Junkermattstrasse"	Projet de constr.	0	1'080'218	0	2017	-
Total projets en construction				**21'731'000**	**43'243'712**	**1'534'920**		
TOTAL GLOBAL				**1'151'397'230**	**1'602'593'712**	**73'495'586**		

Légende: T = Rénovation totale P = Rénovation partielle

Appartements ventilés selon le nombre de pièces											Locaux commerciaux, dépôts		m²	Places de parc	Volume bâtiment ass. incendie
Total	1	m²	2	m²	3	m²	4	m²	5	m²	6	m²	m²	Total	unités	m³
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
71			28	2‘072	32	2‘738	11	1‘186					251	6‘247	98	37‘691
0			0		0		0						0	0	0	0
0			0		0								0	0	0	0
71	**0**	**0**	**28**	**2‘072**	**32**	**2‘738**	**11**	**1‘186**	**0**	**0**	**0**	**0**	**251**	**6‘247**	**98**	**37‘691**
4‘210	**248**	**7‘871**	**739**	**42‘035**	**1‘791**	**135‘999**	**1‘218**	**114‘696**	**193**	**22‘691**	**21**	**2‘874**	**22‘781**	**348‘947**	**4‘303**	**1‘815‘105**

Bilan au 31 mars

		2017	2016
		CHF	CHF
Actif		**1'622'639'467**	1'505'056'925
Actif circulant		**20'045'755**	20'864'529
Liquidités		7'291'552	8'917'018
Créances à court terme		12'207'802	11'334'512
Actifs transitoires		546'401	612'999
Immobilisations		**1'602'593'712**	1'484'192'396
Terrain (y compris objets à démolir)		0	0
Propriété exclusive en construction (y c. terrain)		43'243'712	27'536'396
Propriété exclusive (y c. terrain)		1'559'350'000	1'456'656'000
Parts de copropriété		0	0
Participation		0	0
Passif		**1'622'639'467**	1'505'056'925
Fonds étrangers		**199'036'476**	142'037'382
Engagements à court terme		20'894'636	21'115'060
Passifs transitoires		2'172'340	1'072'722
Dettes hypothécaires		102'200'000	64'000'000
Provisions		0	0
Impôts latents		73'769'500	55'849'600
Fortune nette		**1'423'602'991**	1'363'019'543
Parts			
Parts en circulation	nombre	**2'641'421**	2'648'950
Parts annulées	nombre	**0**	0
Valeurs par part			
Valeur en capital d'une part	CHF	**521.00**	495.41
Produit net de l'exercice par part	CHF	**17.95**	19.14
Valeur d'inventaire d'une part avant distribution	CHF	**538.95**	514.55
Distribution par part	CHF	**18.10**	18.50
Valeur d'inventaire d'une part après distribution	CHF	**520.85**	496.05

La différence par rapport à la valeur nette d'inventaire (VNI) de CHF 538.67 publiée le 31 mars 2017 est incluse dans le cours du 1er juin 2017.

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

	2016/2017		2015/2016	
	CHF	%	CHF	%
Produit net des immeubles en propriété exclusive	**50'190'128**	**68.3**	52'950'881	73.6
Produit net des loyers	**69'695'717**		69'833'064	
Produit théorique des loyers	73'495'586	100.0	71'973'066	100.0
Manque à gagner sur logements vacants	-3'665'794	-5.0	-2'018'093	-2.8
Pertes sur encaissement des loyers et frais annexes dus	-134'075	-0.2	-121'909	-0.2
Entretien des immeubles	**14'208'674**	**19.3**	11'855'037	16.5
Frais d'entretien	4'901'594		4'409'693	
Frais de rénovation	9'307'080		7'445'344	
Frais d'exploitation	**5'296'915**	**7.2**	5'027'146	7.0
Frais d'approvisionnement et d'enlèvement, taxes, etc.	268'379	0.4	311'269	0.4
./. forfaits pour frais annexes	-7'245	-0.0	-11'554	-0.0
Frais de chauffage et d'exploitation non imputables	647'270	0.9	397'382	0.6
Pertes sur débiteurs, ducroire	5'000	0.0	-10'000	-0.0
Assurances	557'923	0.8	550'263	0.8
Honoraires de gérance	2'833'948	3.9	2'834'127	3.9
Frais de location et d'annonces	229'629	0.3	184'739	0.3
Impôts et taxes	762'011	1.0	770'920	1.1
Produit net des parts de copropriété	**0**		0	
Produit net des loyers	0		0	
Frais d'exploitation, y c. impôts et taxes	0		0	
Résultat opérationnel	**50'190'128**	**100.0**	52'950'881	100.0
Produit net des immeubles en propriété exclusive	50'190'128	100.0	52'950'881	100.0
Produit net des parts de copropriété	0	0.0	0	0.0
	en % du résultat opérationnel		en % du résultat opérationnel	
Autres produits	**54'854**	**0.1**	104'044	0.2
Intérêts actifs	72		2'038	
Intérêts intercalaires activés	25'391		98'507	
Autres produits	29'391		3'499	
Frais de financement	**739'549**	**1.5**	591'982	1.1
Intérêts hypothécaires	478'223		328'936	
Autres intérêts passifs	7'937		9'657	
Paiement de rentes de superficie	253'389		253'389	
Frais de gérance	**1'994'266**	**4.0**	1'758'975	3.3
Bonification au patrimoine administratif	1'543'724		1'438'592	
Frais d'estimation	235'145		195'044	
Frais d'estimation et d'expertise	58'508		55'588	
Autres frais de gérance	156'889		69'751	
Produit / charges découlant de mutations de parts	**-92'408**		-7'182	
Rachat des produits courus lors de l'émission de parts	133'823		35'034	
Versement des produits courus lors du rachat de parts	-226'231		-42'216	
Bénéfice net de l'exercice	**47'418'759**		50'696'786	
Plus-values et moins-values en capital réalisées	**0**		0	
Plus-values en capital réalisées	0		0	
Moins-values en capital réalisées	0		0	
Résultat	**47'418'759**		50'696'786	
Plus-values et moins-values en capital non réalisées	**66'086'699**		50'010'618	
Plus-values en capital non réalisées	84'331'608		64'641'418	
Moins-values en capital non réalisées	-325'009		-328'300	
Variation des impôts latents	-17'919'900		-14'302'500	
Résultat total de l'exercice	**113'505'458**		100'707'404	

Evolution du nombre de parts en circulation

	Nombre de parts	Fortune nette	Fortune nette par part
Parts en circulation le 31.3.2016	2'648'950	1'363'019'543	514.55
Souscriptions, cessions, transferts sans frais	23'366		
Rachats, cessions, rachats et émission coordonnés	-30'895		
Parts en circulation le 31.3.2017	2'641'421	1'423'602'991	538.95

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

Variation de la fortune nette

	31.03.2017	31.03.2016
Fortune nette au début de l'exercice le 1er avril	**1'363'019'543**	1'310'828'918
Distribution de l'exercice précédent	**-49'005'575**	-48'221'774
Fortune nette le 1er avril, y c. report du bénéfice	**1'314'013'968**	1'262'607'144
Souscriptions, rachats et émission coordonnés, transferts sans frais, cessions	**11'588'284**	1'479'892
Rachats, rachats et émission coordonnés, transferts sans frais, cessions	**-15'504'719**	-1'774'897
	1'310'097'533	1'262'312'139
Résultat total de l'exercice	**113'505'458**	100'707'404
Fortune nette le 31 mars	**1'423'602'991**	1'363'019'543

Retenue pour frais d'entretien

	2016/2017	2015/2016
Report	**3'074'244**	1'443'281
Frais d'entretien estimés à 1,2 % de la valeur d'assurance	13'828'000	13'486'000
Dépenses effectives durant la période	14'208'674	11'855'037
Variation de la retenue	**-380'674**	1'630'963
Montant de la retenue cumulée	**2'693'570**	3'074'244
Retenue par part en CHF	**1.02**	1.16

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

	31.03.2017	31.03.2016
Report du bénéfice de l'exercice précédent	**3'148'054**	1'456'843
Bénéfice net de l'exercice	**47'418'759**	50'696'786
Bénéfice y c. report de l'exercice précédent	**50'566'813**	52'153'629
Retenue pour frais d'entretien	**-2'693'570**	-3'074'244
Montant à disposition pour la distribution	**47'873'243**	49'079'385
Montant pour la distribution	**-47'809'720**	-49'005'575
Report sans retenue pour frais d'entretien	**63'523**	73'810
Report de la retenue pour frais d'entretien	**2'693'570**	3'074'244
Report à nouveau	**2'757'093**	3'148'054

Décision concernant l'affectation du résultat

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

Report de l'exercice précédent	3'148'054
Bénéfice net de l'exercice	47'418'759
Bénéfice y c. report de l'exercice précédent	50'566'813
Retenue cumulée pour frais d'entretien	-2'693'570
Montant à disposition pour la distribution	47'873'243
Montant de la distribution 2'641'421 parts à CHF 18.10	-47'809'720
Report à nouveau sans retenue pour frais d'entretien	63'523
Retenue cumulée pour frais d'entretien	2'693'570
Report total à nouveau	2'757'093

Les membres ont la possibilité de réinvestir la distribution sans frais dans le groupe de placement W (immeubles d'habitation).

Groupe de placement G

immeubles commerciaux
n° de valeur 1'049'349

knechtreisen
C&A
NEU
NESPRESSO® KOMPATIBEL
GRAN CAFÉ
3.50

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 de manière substantielle l'exercice précédent, la possibilité de réinvestir la distribution a été supprimée.
Dans le cadre du rachat et de l'émission coordonnés de parts en novembre 2016, les investisseurs ont présenté 2'254 parts au rachat. En raison du faible nombre de rachats, le conseil de fondation a décidé de renoncer à émettre le nombre correspondant de parts. Mis à part le rachat et l'émission coordonnés en novembre, 913 parts supplémentaires ont été présentées au rachat.
Le 31 mars 2017, 1'708'684 parts étaient en circulation (2016 : 1'711'851).

Produit et distribution

La demande de surfaces commerciales a continué de fléchir durant l'exercice sous revue. En conséquence, les loyers sont également sous pression dans ce segment.
Le loyer théorique des immeubles en propriété exclusive a diminué d'environ 1.65 % par rapport à l'exercice précédent. Les pertes sur surfaces vacantes ont augmenté, passant de 4.82 % à 5.46 %. Les frais d'entretien des immeubles ont diminué de 19.04% par rapport à l'exercice précédent, alors que les charges d'exploitation se sont accrues de 14.57 %. Le produit net des immeubles en propriété exclusive a globalement augmenté de 1.00 %.
Au sein du portefeuille des objets en copropriété, les parts d'un immeuble ont été liquidées. Le produit net des participations en copropriété s'inscrit en recul de 8.03 %.
Le résultat opérationnel des placements dans des immeubles en propriété exclusive et en copropriété a reculé d'environ 1.62 %.
Du fait des variations évoquées, le produit net d'une part a fléchi et passe de CHF 16.06 à CHF 15.84.
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 15.85.

Rendement d'une part

	2016/2017	2015/2016
Valeur en capital d'une part le 1er avril après distribution	**406.41**	400.38
Produit net par part dégagé durant l'exercice	**15.84**	16.06
Rendement net d'une part en %	**3.90**	4.01
Variation de la valeur d'une part	**2.96**	6.62
Variation de la valeur d'une part, en %	**0.73**	1.65
Produit net et variation de la valeur d'une part durant l'exercice	**18.80**	22.68
Rendement total d'une part, en %	**4.63**	5.66

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

	2016/2017		2015/2016	
Région	Montant des loyers	Taux de vacance	Montant des loyers	Taux de vacance
	CHF	%	CHF	%
Zurich	4'419'593	0.80	4'419'155	0.54
Suisse orientale	2'605'634	0.00	2'677'064	0.00
Suisse centrale	4'583'900	13.53	4'675'220	15.42
Nord-ouest de la Suisse	5'112'505	0.41	5'071'468	1.56
Berne	4'991'012	4.09	5'504'265	1.43
Suisse méridionale	984'587	1.52	989'316	1.14
Arc lémanique	6'094'804	11.10	5'937'315	8.37
Suisse romande	0	0.00	0	0.00
Total	28'792'035	5.46	29'273'803	4.82

Évolution des placements

Situation du marché

Le mouvement de consolidation se poursuit dans le segment des bureaux et des surfaces commerciales. Le commerce de détail doit d'une part faire face à la concurrence de nouveaux canaux de distribution (commerce en ligne) et, d'autre part, au tourisme d'achat toujours très dynamique. Un taux de vacance incompressible en est la conséquence. Lors de la relocation, la pression sur les loyers demeure forte. En conséquence, il est difficile de trouver des objets de placement intéressants sur le marché. Les objets en propriété exclusive répondant à nos exigences de qualité et présentant un profil de risque et de rendement conforme à celui des immeubles en portefeuille restent donc très rares. Le rendement des objets négociés se situe toujours à un bas niveau. Le rendement des objets attrayants du point de vue de la situation a encore reculé.
Nous suivons toujours une politique d'investissement prudente et durable.

Projets, acquisitions et désinvestissements

Au cours de l'exercice sous revue, nous avons commencé ou mené à bien des projets d'entretien plus ou moins importants pour plusieurs immeubles. Des indications détaillées figurent dans le tableau ci-après. Durant la période, aucun immeuble en propriété exclusive n'a été acquis. Dans le segment des objets en copropriété, nous n'avons pas non plus effectué d'investissement. D'autres projets de renovation sont en planification et en préparation. Nous avons vendu toutes les parts de l'un de nos immeubles en copropriété.

Le portefeuille se compose de 71.87 % d'objets en propriété exclusive, de 28.13 % de parts de copropriété et de 0.00 % de terrain.

Vue d'ensemble des principales mutations

Achats				
Localité	Immeuble	Part	Investissement	Remarques
Objets acquis				
Aucun				
Principaux projets de rénovation				
Genève GE	Robert-Céard 8	100.0 %	1'401'005	Rénov. enveloppe, ascenseur
Genève GE	Pélisserie 16/18, Frank Martin 8/10	100.0 %	323'000	Rénovation bureaux
Rotkreuz SG	Grundstrasse 12/14	100.0 %	500'000	Agrandissement, technique
Steinhausen ZG	Hinterbergstrasse 26/28/304	100.0 %	1'230'252	Rénov. enveloppe, chauffage
Div. projets			1'371'313	Rénovations
Total			**4'825'570**	
Ventes			Désinvestissement	
Zurich ZH	Schärenmoosstrasse 80	23 %	14'819'000	Le 1er juillet 2016
Total			**14'819'000**	

Engagements ouverts ne figurant pas au bilan

Le 31 mars 2017, des engagements hors bilan en relation avec des constructions en cours ou des projets étaient ouverts. Seuls les engagements importants sont récapitulés ci-dessous.

Lieu	Immeuble	Part	Engagement ouvert	Remarques
Genève GE	Rue de la Tour-de-L'île 4	100.0 %	362'600	Planification
Bienne BE	Florastrasse 16/18	100.0 %	450'000	Planification
Total			**812'600**	

Estimation/variation des valeurs vénales

La valeur du parc immobilier est passée de CHF 767'491'000 à CHF 762'431'000. L'ensemble des acquisitions, ventes, cessions, variations de valeur et investissements dans des objets existants sont pris en compte dans cette diminution de CHF 5'060'000.

Dans le segment des objets en propriété exclusive, la valeur du parc immobilier corrigée des investissements a augmenté de 0.58 %.
Le taux d'escompte de la plupart des immeubles a encore diminué du fait de la demande soutenue de placements immobiliers. Le 31 mars 2017, la valeur des immeubles en propriété exclusive se montait à CHF 547'976'000.

La valeur du portefeuille des objets en copropriété s'est accrue de 0.84 %. Les mutations ci-dessus ainsi que les variations de la valeur intrinsèque se traduisent par une réduction de CHF 12'716'000 de la valeur totale des placements immobiliers en copropriété, qui s'élève actuellement à CHF 214'455'000.

Variation de la valeur en capital

Les produits, les loyers potentiels ainsi que les frais d'exploitation, de rénovation et d'entretien sont vérifiés lors de l'actualisation des valeurs vénales. Le taux d'escompte moyen pondéré a encore diminué. Le taux d'escompte actuel moyen se monte à 3.72 % (2016 : 3.92 %) dans le segment des immeubles en propriété exclusive et à 4.04 % (2016 : 4.25 %) dans celui des immeubles en copropriété. En raison des variations de la valeur intrinsèque des immeubles en portefeuille et de la légère diminution de la provision pour frais d'entretien des immeubles, la valeur en capital après distribution a augmenté, passant de CHF 406.41 à CHF 409.36.

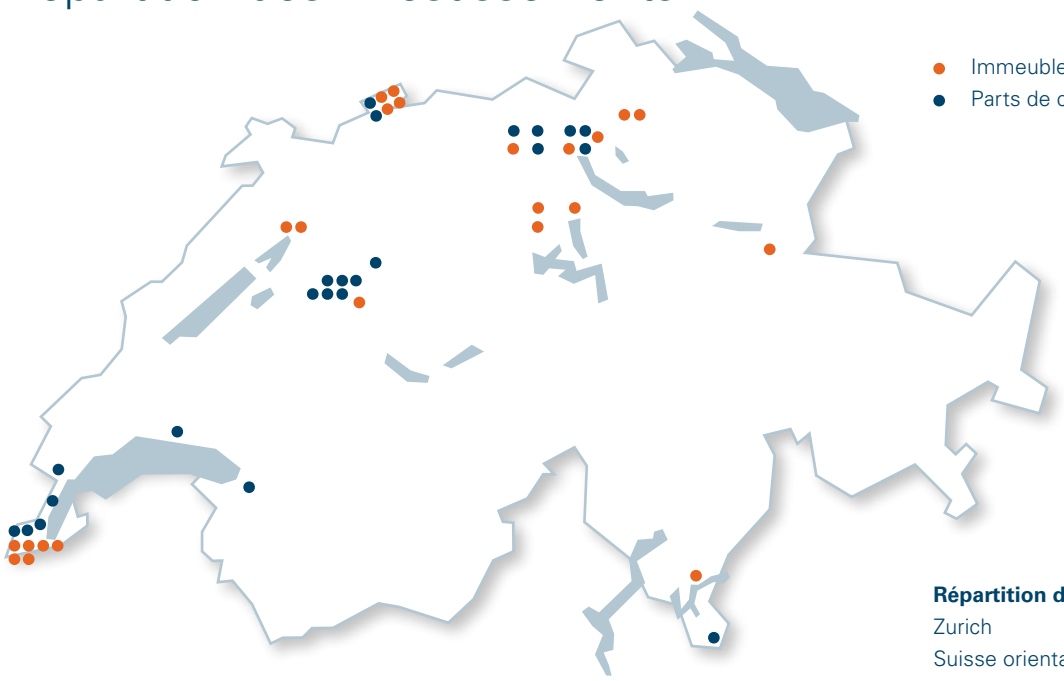
Évolution du parc immobilier

Immeubles/parts de copropriété/projets de construction	Valeur vénale CHF	%
Valeur au 1er avril 2016 selon estimation de Wüest Partner SA	767'491'000	
Acquisitions/constructions/investissements 2016/2017	4'825'570	
	772'316'570	
Ventes	-14'819'000	
Valeur au 31 mars 2016 base exercice précédent, y c. acquisitions/ventes	757'497'570	100.00
Valeur au 31 mars 2017 selon estimation de Wüest Partner SA	762'431'000	
Variation	4'933'430	0.65
Variation totale des impôts latents	-386'900	
Plus-values/moins-values en capital non réalisées de l'exercice	4'546'530	0.60

Dettes hypothécaires

		31.03.2017 CHF	%	31.03.2016 CHF	%
Échéance	mensuelle	12'400'000	100.00	20'100'000	100.00
Total		**12'400'000**	**100.00**	20'100'000	100.00
en % de la valeur vénale		**1.63**		2.62	
Taux d'intérêt moyen pondéré		**0.50**		0.50	

Répartition des investissements



Répartition des placements

Zurich	18.61 %
Suisse orientale	6.18 %
Suisse centrale	9.34 %
Nord-ouest de la Suisse	18.84 %
Berne	18.60 %
Suisse méridionale	3.11 %
Arc lémanique	25.32 %
Suisse romande	0.00 %

Liste des placements au 31 mars 2017

NPA	Lieu		Part	Remarque	Valeur d'assurance	Valeur vénale	Revenu locatif
4001	Basel	Falknerstrasse 2/4			9'541'000	28'020'000	1'184'351
4058	Basel	Greifengasse 7			4'016'000	7'046'000	301'738
4052	Basel	Peter Merian-Strasse 86			32'980'000	31'960'000	2'109'504
4051	Basel	Steinenvorstadt 53			6'141'000	10'750'000	531'781
3011	Bern	Kornhausplatz 7			26'900'000	41'310'000	1'814'893
2502	Biel	Albrecht Haller-Strasse 9			14'750'000	18'670'000	993'272
2502	Biel	Florastrasse 16/18			19'800'000	42'660'000	2'182'847
5200	Brugg	Neumarktplatz 18			28'184'000	14'630'000	985'131
1224	Chêne-Bougeries	Chemin de la Montagne 136			16'196'000	17'860'000	1'210'567
8600	Dübendorf	Neugutstrasse 66			15'088'000	17'410'000	964'740
1205	Genève	Boulevard des Philosophes 3			3'552'000	6'824'000	329'856
1204	Genève	Cours de Rive 6			10'218'000	28'200'000	1'260'259
1204	Genève	Pélisserie 16/18 / Frank-Martin 8/10			20'148'000	21'610'000	1'296'237
1204	Genève	Rue de la Tour-de-l'Ile 4			10'196'000	27'630'000	1'212'320
1204	Genève	Rue Robert-Céard 8			6'686'000	17'960'000	785'565
6900	Lugano	Via Serafina Balestra 31/33			17'304'000	15'560'000	984'587
8887	Mels	EZ Rietbrüel			28'690'100	47'100'000	2'605'634
6343	Rotkreuz	Grundstrasse 12/14			31'170'000	26'150'000	1'716'584
6312	Steinhausen	Hinterbergstrasse 26/28/30			25'637'000	27'990'000	1'640'099
8400	Winterthur	Marktgasse 31/33/37+Kirchplatz 6/8			16'231'600	24'240'000	1'065'673
8400	Winterthur	Untere Kirchgasse 2			2'880'000	3'876'000	157'946
6300	Zug	Baarerstrasse 43			18'770'000	17'040'000	1'227'217
8001	Zürich	Bärengasse 25			16'330'000	53'480'000	2'231'234
Total objets en propriété exclusive					**381'408'700**	**547'976'000**	**28'792'035**
							Revenu net
8184	Bachenbülach	Parkallee	15.5%		6'761'100	5'217'000	226'306
5400	Baden	Am Bahnhof	17.0%		11'646'700	13'627'000	496'102
5400	Baden	Badstrasse 17	17.0%		2'427'800	3'616'000	111'502
4058	Basel	Clara Shopping	7.5%		2'323'100	4'052'000	151'697
3000	Bern	Bolligenstrasse 52/54	9.0%		1'831'500	1'277'000	44'842
3011	Bern	Neuengasse 24	16.0%		2'592'000	5'616'000	180'972
3011	Bern	Neuengass-Passage 2/3	42.5%		13'685'000	17'931'000	637'740
3015	Bern	QZ Wittigkofen	19.0%		3'984'900	2'136'000	93'721
3011	Bern	Zeughaus-Passage	7.6%		5'034'400	5'694'000	182'130
3011	Bern	Zeughaus-Passage (BRP)	13.6%		0	4'748'000	182'039
5200	Brugg	Neumarkt 1+2	20.0%		25'114'800	26'022'000	757'853
3400	Burgdorf	Neumarkt	4.0%		1'203'800	1'796'000	31'587
1206	Genève	Place Cornavin 14/16/18/20	12.0%		9'042'700	11'040'000	398'810
1217	Meyrin	ICC	2.4%		9'000'000	9'872'000	441'588
1216	Genève-Cointrin	WTC I	3.0%		2'530'100	2'133'000	96'662
1216	Genève-Cointrin	WTC II	5.0%		7'221'400	7'303'000	255'774
1000	Lausanne	Métropole	8.4%		12'796'700	23'121'000	865'192
6834	Morbio-Inferiore	Serfontana	10.0%		10'454'900	8'170'000	294'783
1260	Nyon	La Combe	6.0%		7'996'600	10'664'000	473'042
4104	Oberwil	Mühlematt	15.0%		6'540'000	3'954'000	117'728

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
1989		0	0	1‘171	1‘592	42	378	44	26‘516
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
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
		67	**6‘715**	**53‘274**	**31‘699**	**1‘869**	**8‘701**	**732**	**541‘629**
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 2017

NPA	Lieu		Part Remarque	Valeur d'assurance	Valeur vénale	Revenu locatif
1847	Rennaz	Riviera-Villeneuve	22.0%	6'663'200	8'789'000	383'087
8001	Zürich	Bahnhofstrasse 71	11.0%	3'868'700	21'857'000	624'816
8052	Zürich	Schärenmoosstrasse 80	Vendu en 2016	0	0	107'399
8004	Zürich	Sihlbrücke am Stauffacher	20.0%	18'126'600	15'820'000	482'213
Total objets en copropriété				**170'846'000**	**214'455'000**	**7'637'585**

		Valeur vénale	Revenu locatif
Total nouvelles acquisitions en propriété exclusive exercice 2016/2017		**0**	**0**	**0**

		Valeur vénal	Revenu net
aucune			
Total nouvelles acquisitions en copropriété exercice 2016/2017		**0**	**0**	**0**

TOTAL GLOBAL		**552'254'700**	**762'431'000**	**36'429'620**

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
1991	2011 P	42	3‘488	4‘121	733	126	2‘446	109	74‘600
		275	**26‘260**	**114‘302**	**130‘075**	**41‘649**	**39‘840**	**4‘902**	**2‘437‘719**
		0	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
		0	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
		342	**32‘975**	**167‘576**	**161‘774**	**43‘518**	**48‘541**	**5‘634**	**2‘979‘348**

Bilan au 31 mars

		2017	2016
		CHF	CHF
Actif		**772'706'904**	777'188'910
Actif circulant		**10'275'904**	9'697'910
Liquidités		6'074'007	5'106'853
Créances à court terme		4'096'920	4'416'737
Actifs transitoires		104'977	174'320
Immobilisations		**762'431'000**	767'491'000
Terrain (y c. objets à démolir)		0	0
Propriété exclusive en construction (y c. terrain)		0	0
Propriété exclusive (y c. terrain)		547'976'00	540'320'000
Parts de copropriété		214'455'00	227'171'000
Participations		0	0
Passif		**772'706'904**	777'188'910
Fonds étrangers		**46'165'487**	52'981'629
Engagements à court terme		7'733'875	7'045'131
Passifs transitoires		2'822'612	1'287'898
Dettes hypothécaires		12'400'000	20'100'000
Provisions		0	0
Impôts latents		23'209'000	24'548'600
Fortune nette		**726'541'417**	724'207'281
Parts			
Parts en circulation	Nombre	**1'708'684**	1'711'851
Parts annulées	Nombre	**0**	0
Valeur d'une part			
Valeur en capital d'une part	CHF	**409.37**	407.00
Produit net de l'exercice par part	CHF	**15.84**	16.06
Valeur d'inventaire d'une part avant distribution	CHF	**425.21**	423.06
Distribution par part	CHF	**15.85**	16.65
Valeur d'inventaire d'une part après distribution	CHF	**409.36**	406.41

La différence par rapport à la valeur d'inventaire (VNI) de CHF 424.67 par part publiée le 31 mars 2017 est comprise dans le cours du 1er juin 2017.

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

	2016/2017		2015/2016	
	CHF	%	CHF	%
Produit net des immeubles en propriété exclusive	**20'495'232**	**71.2**	20'291'538	69.3
Produit net des loyers	**27'219'812**		27'825'165	
Produit théorique des loyers	28'792'035	100.0	29'273'803	100.0
Manque à gagner sur les surfaces vacantes	-1'572'830	-5.5	-1'410'429	-4.8
Pertes sur encaissement des loyers et frais annexes dus	607	0.0	-38'209	-0.1
Entretien des immeubles	**4'583'410**	**15.9**	5'664'738	19.4
Frais d'entretien	1'274'862		956'322	
Frais de rénovation	3'308'548		4'708'416	
Frais d'exploitation	**2'141'170**	**7.4**	1'868'889	6.4
Frais d'approvisionnement et d'enlèvement, taxes, etc.	184'956	0.6	112'282	0.4
./. forfait pour frais annexes	-18'217	-0.1	-28'558	-0.1
Frais de chauffage et d'exploitation non imputables	237'101	0.8	172'896	0.6
Pertes sur débiteurs, ducroire	150'769	0.5	-17'632	-0.1
Assurances	194'782	0.7	199'929	0.7
Honoraires de gérance	869'321	3.0	902'457	3.1
Frais de location et d'insertion	44'843	0.2	41'305	0.1
Impôts et taxes	477'615	1.7	486'210	1.7
Produit net des parts de copropriété	**7'637'585**	**66.6**	8'304'759	67.2
Produit net des loyers	11'461'184	100.0	12'351'064	100.0
Frais d'exploitation y c. impôts et taxes	3'823'599	33.4	4'046'305	32.8
Résultat opérationnel	**28'132'817**	**100.0**	28'596'297	100.0
Produit net des immeubles en propriété exclusive	20'495'232	72.9	20'291'538	71.0
Produit net des immeubles en copropriété	7'637'585	27.1	8'304'759	29.0
	en % du résultat opérationnel		en % du résultat opérationnel	
Autres produits	**15'241**	**0.1**	4'162	0.0
Intérêts actifs	85		399	
Intérêts intercalaires activés	0		0	
Frais d'émission et de rachat / autres produits	15'156		3'763	
Frais de financement	**99'863**	**0.4**	143'173	0.5
Intérêts hypothécaires	95'005		138'672	
Autres intérêts passifs	4'858		4'501	
Paiement de rentes de superficie	0		0	
Frais de gérance	**940'138**	**3.3**	941'485	3.3
Bonification au patrimoine administratif	762'227		762'900	
Frais d'estimation	111'440		113'330	
Frais d'expertise	38'988		37'068	
Autres frais d'exploitation	27'483		28'187	
Produits / charges découlant de mutations de parts	**-34'196**		-22'504	
Rachat des produits courus lors de l'émission de parts	149'087		22'331	
Versement des produits courus lors du rachat de parts	-183'283		-44'835	
Bénéfice net de l'exercice	**27'073'861**		27'493'297	
Plus-values et moins-values en capital réalisées	**510'258**		-742'213	
Plus-values en capital réalisées	499'560		0	
Moins-values en capital réalisées	10'698		-742'213	
Résultat	**27'584'119**		26'751'084	
Plus-values et moins-values en capital non réalisées	**4'546'530**		12'070'257	
Plus-values en capital non réalisées	10'432'970		17'483'662	
Moins-values en capital non réalisées	-5'499'540		-2'818'705	
Variation des impôts latents	-386'900		-2'594'700	
Résultat total de l'exercice	**32'130'649**		38'821'341	

Évolution du nombre de parts

	Nombre de parts	Fortune Nette	Fortune nette par part
Nombre de parts en circulation le 31 mars 2016	1'711'851	724'207'281	423.06
Souscriptions, cessions, transferts sans frais	30'877		
Rachats, cessions, rachats et émission coordonnés	-34'044		
Nombre de parts en circulation le 31 mars 2017	1'708'684	726'541'417	425.21

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

Variation de la fortune nette

	31.03.2017	31.03.2016
Fortune nette au début de l'exercice le 1er avril	**724'207'281**	714'910'598
Distribution de l'exercice précédent	**-28'502'319**	-28'624'902
Fortune nette le 1er avril, y c. report du bénéfice	**695'704'962**	686'285'696
Souscriptions, rachats et émission coordonnés, transferts sans frais, cessions	**12'557'819**	781'418
Rachats, rachats et émission coordonnés, transferts sans frais, cessions	**-13'852'013**	-1'681'174
	694'410'768	685'385'940
Bénéfice total de l'exercice	**32'130'649**	38'821'341
Fortune nette le 31 mars	**726'541'417**	724'207'281

Retenue pour frais d'entretien

	2016/2017	2015/2016
Report	**5'527'486**	6'516'224
Frais d'entretien estimés à 1,2 % de la valeur d'assurance des objets en propriété exclusive	4'580'000	4'676'000
Dépenses effectives durant la période	4'583'410	5'664'738
Variation de la retenue	**-3'410**	-988'738
Retenue cumulée pour frais d'entretien	**5'524'076**	5'527'486
Montant de la retenue par part CHF	**3.23**	3.23

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

	31.03.2017	31.03.2016
Report de l'exercice précédent	**5'581'121**	6'590'143
Bénéfice net de l'exercice	**27'073'861**	27'493'297
Bénéfice y c. report de l'exercice précédent	**32'654'982**	34'083'440
Retenue sur la distribution pour frais d'entretien	**-5'524'076**	-5'527'486
Montant à disposition pour la distribution	**27'130'906**	28'555'954
Montant pour la distribution	**-27'082'641**	-28'502'319
Report sans retenue pour frais d'entretien	**48'265**	53'635
Report de la retenue pour frais d'entretien	**5'524'076**	5'527'486
Report à nouveau	**5'572'341**	5'581'121

Décision concernant l'affectation du résultat

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

Report de l'exercice précédent	5'581'121
Bénéfice net de l'exercice	27'073'861
Bénéfice y c. report de l'exercice précédent	32'654'982
Retenue cumulée pour frais d'entretien	-5'524'076
Montant à disposition pour la distribution	27'130'906
Montant de la distribution 1'708'684 parts à CHF 15.85	-27'082'641
Report à nouveau sans retenue pour frais d'entretien	48'265
Retenue cumulée pour frais d'entretien	5'524'076
Report total à nouveau	5'572'341

Administration de la fondation

Bilan de la fortune de base au 31 mars

	2017	2016
	CHF	CHF
Actif	**5'129'509**	5'260'622
Avoirs en banque, caisse	39'896	82'480
Créances à court terme	5'009'267	5'102'561
Comptes de régularisation	50'094	45'332
Cautions	30'249	30'246
Mobilier et équipements	3	3
Passif	**5'129'509**	5'260'622
Fonds étrangers	**111'980**	94'302
Engagements à court terme	48'180	15'313
Comptes de régularisation	63'800	78'989
Fortune nette	**5'017'529**	5'166'320
Capital de dotation	105'000	105'000
Fonds de réserve	3'066'777	3'066'777
Report du bénéfice	1'994'543	2'161'258
Bénéfice	-148'791	-166'715

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

	2016/2017	2015/2016
	CHF	CHF
Produits	**2'352'394**	2'240'267
Contributions du groupe de placement W	1'543'724	1'438'592
Contributions du groupe de placement G	762'227	762'900
Autres produits d'exploitation	45'454	37'705
Produit extraordinaire	989	1'070
Charges	**2'352'394**	2'240'267
Frais de personnel	1'777'739	1'772'446
Organes, assemblée des membres	230'671	199'833
Prestations de tiers	41'713	5'512
Surveillance	12'316	15'942
Frais de révision	4'533	4'776
Frais d'exploitation	22'838	40'231
Infrastructure (loyer, informatique, etc.)	354'801	298'166
Frais administratifs	56'574	70'076
Résultat	-148'791	-166'715

Commentaire sur le compte de résultat de la fortune de base

Les frais de gestion effectifs ont été intégralement comptabilisés dans le compte de résultat 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 de résultat de la fortune de base se montent à 0.10 % (2016 0.10 %) de la valeur vénale des immeubles en portefeuille. En cas de variation substantielle des charges par rapport au niveau actuel, resp. lorsque l'objectif de réduction du report de bénéfice sera atteint, le taux des contributions des groupes de placement sera à nouveau relevé.

Du fait de l'augmentation des valeurs vénales des deux groupes de placement, les produits comptabilisés dans le compte de résultat de la fortune de base sont passés de CHF 2'240'267 à CHF 2'352'394.

Charges

Les charges imputées au compte de résultat de la fortune de base sont passées de CHF 2'406'982 à CHF 2'501'185. Les principales modifications par rapport à l'exercice précédent concernent les postes prestations de tiers et frais d'infrastructure. L'augmentation du volume des prestations de tiers correspond à des frais de clarification en lien avec des apports en nature. S'agissant des frais d'infrastructure, l'augmentation s'explique en première ligne par l'accroissement des dépenses pour l'infrastructure informatique.

Proposition à l'assemblée des membres

Proposition relative à l'emploi du bénéfice

Le conseil de fondation propose à l'assemblée des investisseurs de reporter à nouveau la perte de l'exercice 2016/2017 ainsi que le report de l'exercice précédent, pour un montant total de CHF 1'845'752.

Proposition à l'assemblée des membres

Report de l'exercice précédent	1'994'543
Perte de l'exercice 2016/2017	-148'791
Report à nouveau	1'845'752

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 17 juin 2015, 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 17 juin 2015 constituaient les bases juridiques d'ASSETIMMO Fondation de placements immobiliers pour l'exercice 2016/2017.

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 2016 - 2017
Président	Kurt Egli*, Wädenswil
Membres	Sara Gabriel*, Fondation collective Symova, Berne Ernst Brupbacher*, Fondation PK/WK Tamedia SA, Zurich Thomas Bühlmann*, Zürich Kurt Egli*, Wädenswil Andres Haueter*, Caisse de pensions de La Poste, Berne Jean E. Hiltbrunner*, Caisse de pension de Bühler SA Uzwil, Uzwil Reto Hintermann*, GAM Investment Management (Switzerland) 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 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 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 (1.4.2016 – 31.3.2017). Les variations de valeur sont prises en compte le mois suivant (août et novembre) lors du calcul de la valeur en capital. En vue de la préparation du bouclement annuel à la fin mars, les immeubles ayant fait l'objet d'importants travaux de rénovation sont estimés une nouvelle fois en février. Les variations qui en résultent sont prises en compte dans la valeur en capital calculée pour fixer le cours à la fin mars.
Avec cette procédure, les fluctuations des prix des immeubles et du marché immobilier sont prises en compte au fur et à mesure dans la valeur en capital – et donc dans le cours des parts.
En cas de variations importantes du marché immobilier durant un exercice ou de modification substantielle du nombre de part en circulation, des évaluations intermédiaires supplémentaires sont effectuées si nécessaire. Nous renvoyons au rapport de l'estimateur immobilier indépendant.

Impôts

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

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

Provisions

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

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

Pour les deux 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.
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.

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 placement
Durant l'exercice sous revue, ASSETIMMO n'a pas versé de commissions à des banques ou à d'autres prestataires de services.

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

Swiss GAAP RPC 26

Les comptes annuels ont été établis en accord avec la norme SWISS GAAP RPC 26.

Organisation des activités de placement, directives de placement

Selon le volume de l'investissement, les décisions de placement – en particulier celles concernant l'acquisition ou l'aliénation d'immeubles ainsi que les travaux de rénovation – sont prises soit par la délégation Placements, soit par le conseil de fondation, conformément aux directives de placement détaillées édictées pour chaque groupe de placement. Le conseil de fondation a édicté des directives lui permettant de déléguer une partie des compétences en matière de placement au comité de placement ou à la direction.
La fortune des groupes de placement est essentiellement investie en biens immobiliers. Les liquidités disponibles peuvent être placées temporairement, en principe dans des valeurs mobilières négociables ou dans des créances réalisables à court terme. Le 31 mars 2017, 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 résultat sont virées au compte administratif. La rémunération se monte actuellement à 0.10 % (2015/2016: 0.10 %) de la valeur vénale des immeubles en portefeuille.
L'intégralité des frais administratifs effectifs est présentée 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 : 2.50 %
Commission de rachat : 2.50 %.

Les commissions facturées lors du rachat et de l'émission coordonnés de parts entre les investisseurs se montent actuellement à 0.25 %. Pour les rachats qui n'ont pas pu être effectués dans le cadre du rachat et de l'émission coordonnés de parts, la commission de rachat se monte à 2.50 %.

Commentaire sur le résultat net des placements

Les placements au 31 mars 2017 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 résultat

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 189.8 millions et faisaient l'objet de restrictions de propriété. A la date de clôture du bilan, le montant du crédit utilisé était de CHF 102.2 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 157.0 millions et faisaient l'objet de restrictions de propriété. A la date de clôture du bilan, le montant du crédit utilisé était de CHF 12.4 millions.

Engagements liés au bail

Les obligations découlant du bail des bureaux jusqu'à l'échéance contractuelle (31.3.2021) se chiffrent à CHF 477'000.

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 2016/2017 le 23 mai 2017. 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 le compte de résultat

Aucun événement important ayant une influence sur les comptes annuels n'est survenu entre la date du bouclement (31 mars 2017) et le 23 mai 2017.

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 6.05 % (état mars 2017 CAFP).

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

ASSETIMMO W (immeubles d'habitation)	4.01 %
ASSETIMMO G (immeubles commerciaux)	2.04 %
Adimora Omega (Wohnliegenschaften)	0.57 %
Avadis Immobilien Schweiz Geschäft	2.24 %
Avadis Immobilien Schweiz Wohnen	6.08 %
CSA Real Estate Switzerland	14.68 %
CSA Real Estate Switzerland Residential	1.68 %
CSA Real Estate Switzerland Commercial	2.87 %
Ecoreal Suissecore Plus	1.90 %
Ecoreal Suisseselect	0.77 %
Helvetia Immobilien Schweiz	1.13 %
HIG CH-Classico	1.87 %
Imoka Immobilien Schweiz	1.46 %
IST Immobilien Schweiz	0.36 %
J. Safra Sarasin Nachhaltig Immobilien Schweiz	0.97 %
Patrimonium Gesundheitsimmobilien Schweiz	0.12 %
Patrimonium Wohnimmobilien Schweiz	0.83 %
Pensimo Casareal (Wohnimmobilien)	3.20 %
Pensimo Proreal (Geschäftsimmobilien)	0.76 %
Swiss Life Geschäftsimmobilien Schweiz	2.63 %
Swiss Life Immobilien Schweiz	5.02 %
Swisscanto Immobilien Schweiz	17.10 %
Tellco Immobilien Schweiz	2.37 %
Turidomus Casareal (Wohnimmobilien)	8.78 %
Turidomus Proreal (Geschäftsimmobilien)	2.70 %
UBS Kommerzielle Immobilien Schweiz	1.70 %
UBS Immobilien Schweiz	5.43 %
Zürich Immobilien Geschäft Schweiz	1.57 %
Zürich Immobilien Wohnen Schweiz	3.62 %
Zürich Immobilien Traditionell Schweiz	1.56 %

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.
Les chiffres clés ci-dessous pour l'exercice 2016/2017 ont été calculés conformément à la directive n° 1 de la CAFP «Calcul et publication des chiffres clés des groupes de placements immobiliers investissant directement en Suisse» du 1er septembre 2016.
Les chiffres ci-dessus ont été vérifiés et confirmés par l'organe de révision BDO SA.

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)
- Rentabilité du capital investi (ROIC)
- 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)	
	2016/2017[1)]	2015/2016[2)]	2016/2017[1)]	2015/2016[2)]
Taux de pertes sur loyers	5.17 %	2.97 %	4.93 %	4.95 %
Quote-part des fonds étrangers	6.38 %	4.31 %	1.63 %	2.62 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	82.22 %	83.75 %	87.55 %	86.48 %
Ratio des charges totales (TERISA(VBI))	0.31 %	0.31 %	0.30 %	0.31 %
Ratio des charges totales (TERISA(VNI))	0.35 %	0.34 %	0.32 %	0.33 %
Rentabilité des fonds propres (ROE)	8.66 %	7.39 %	4.63 %	5.36 %
Rentabilité du capital investi (ROIC)	7.31 %	n.a.	4.16 %	n.a
Rendement sur distribution	3.36 %	3.60 %	3.73 %	3.94 %
Quote-part de distribution (payout ratio)	100.82 %	96.66 %	100.03 %	103.67 %
Rendement du placement	8.65 %	7.98 %	4.63 %	5.66 %

Remarques:
1) Les chiffres clés se fondent sur la directive n° 1 de la CAFP du 1er septembre 2016.
2) Les chiffres clés se fondent sur la fiche d'information n° 1 de la CAFP du 23 août 2013.

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 SA (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 1.8.2016 et le deuxième le 1.11.2016. Environ 4 % des immeubles ont fait l'objet d'une estimation supplémentaire le 1.3.2017. A cette date, les variations des valeurs vénales enregistrées au 3e et au 4e trimestre 2016, 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 2016.
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 cons-

truction, 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 l'automne 2014 et l'automne 2016.

Résultats

Groupe de placement W (immeubles d'habitation)
Le 31.3.2017, la valeur totale du groupe de placement W composé de 145 immeubles s'élevait à CHF 1'602'593'712. Ce montant comprend cinq projets de construction en cours représentant une valeur d'acquisition totale de CHF 43'243'712. La valeur vénale des 140 objets en portefeuille représente un montant total de CHF 1'559'350'000.

Les immeubles ont été estimés sur la base de facteurs d'escompte réels compris entre 2.70 % et 3.90 %. Le taux d'escompte réel pondéré par la valeur vénale de l'ensemble des immeubles s'établit à 3.43 % net.

Groupe de placement G (immeubles commerciaux)
A la date de référence, la valeur totale du groupe de placement G composé de 46 immeubles s'élevait à CHF 762'431'000. Les 23 objets en propriété exclusive représentent une valeur de CHF 547'976'000.
Le 31.3.2017, la valeur du portefeuille composé de 23 parts de copropriété se chiffrait à CHF 214'455'000.

Les immeubles en propriété exclusive et les parts de copropriété ont été estimés sur la base de facteurs d'escompte réels compris entre 3.10 % et 4.50 %, resp. 3.20 % et 5.00 %. Les taux d'escompte réels nets pondérés par les valeurs vénales se montent à 3.72 % et 4.04 %.

Mutations intervenues durant la période sous revue

Groupe de placement W (immeubles d'habitation)
Durant la période du 1.4.2016 au 31.3.2017 le groupe de placement W n'a pas acheté, ni vendu d'immeuble.
Au cours de l'exercice 2016/2017, ASSETIMMO a investi dans cinq nouveaux projets de construction. Il s'agit de l'immeuble «Mooswiesen» à Egnach. La réserve d'utilisation de l'immeuble «Junkermattstrasse» à Zofingen est également incluse dans les projets en tant que terrain à bâtir. Les bâtiment existants de l'objet de Zofingen sont pris en compte dans l'évaluation du portefeuille immobilier. Les deux projets de construction de «Degerfeld» à Stein am Rhein et de la Spitalstrasse 4C+4E à Altdorf sont nouveaux, tout comme l'agrandissement prévu de l'immeuble de la Lehenmattstrasse 280/282 à Bâle.

Groupe de placement G (immeubles commerciaux)
Durant la période sous revue de l'exercice 2016/2017, aucun immeuble n'a été acheté dans le portefeuille des objets en propriété exclusive. Aucun objet n'a été aliéné.
Aucun immeuble ou part de copropriété n'a été acquis dans le portefelle des objets en copropriété. La totalité des parts de copropriété de l'immeuble de la Schärenmoosstrasse 80 à Zurich a été vendue.

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 27 avril 2017
Wüest Partner SA

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 résultat de la fortune administratif (pages 46 et 47), ainsi que l'annexe (pages 50 – 59) pour l'exercice arrêté au 31 mars 2017.

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 2017 sont conformes à la loi suisse, à l'acte de fondation et aux règlements.

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

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

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

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

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

Nous recommandons d'approuver les comptes annuels présentés.

Zurich, le 24 mai 2017

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