



Fondation de placements immobiliers

3<sup>ème</sup> rapport annuel  
2001/2002

<b>Avant-propos du président</b>	<b>3</b>
<b>Organes et organisation</b>	<b>4</b>
<b>Introduction</b>	<b>5</b>
Les chiffres en bref	5
Environnement général, marchés immobiliers	6
Evolution des fonds séparés, perspectives	6
<b>Fonds séparé W (immeubles d'habitation)</b>	<b>7</b>
Nombre de parts, évolution du nombre de parts	8
Produits, rendement d'une part	8
Loyers encaissés par région, évolution du cours	9
Evolution des placements, situation du marché	9
Projets, acquisitions et désinvestissements	9
Estimations/variations des valeurs vénales, variation de la valeur d'inventaire	10
Evolution du parc immobilier	10
Hypothèques, variation de la fortune nette	11
Proposition relative à la distribution et à l'utilisation du bénéfice	11
Directives de placement, répartition des investissements	12
Liste des placements	13
Compte de fortune au 31 mars 2002	14
Compte de résultats de l'exercice 2001/2002	15
<b>Fonds séparé G (immeubles commerciaux)</b>	<b>17</b>
Nombre de parts, évolution du nombre de parts	18
Produits, rendement d'une part	18
Loyers encaissés par région, évolution du cours	19
Evolution des placements, situation du marché	19
Projets, acquisitions et désinvestissements	19
Estimations/variations des valeurs vénales, variation de la valeur d'inventaire	20
Evolution du parc immobilier	20
Hypothèques, variation de la fortune nette	21
Proposition relative à la distribution et à l'utilisation du bénéfice	21
Directives de placement, répartition des investissements	22
Liste des placements	23
Compte de fortune au 31 mars 2002	24
Compte de résultats de l'exercice 2001/2002	25
<b>Rapport de l'expert chargé de l'estimation des immeubles</b>	<b>28</b>
<b>Comptes de gestion de la Fondation de placements immobiliers IST</b>	<b>29</b>
Bilan et compte de résultats	29
Commentaire concernant les comptes de gestion	30
Proposition relative à l'utilisation du bénéfice	30
<b>Rapport de l'organe de contrôle</b>	<b>31</b>
<b>Adresses</b>	<b>32</b>

## Avant-propos du président

Le marché suisse de l'immobilier s'est sensiblement redressé après la profonde crise des années 1990. La demande est même nettement excédentaire dans les régions les plus prisées, en particulier dans les grandes villes. Cependant, le boom de l'immobilier prédit par certains conjoncturistes ne s'est pas matérialisé. Les actions des nouvelles sociétés de placements immobiliers lancées à grand renfort de publicité n'ont elles aussi enregistré qu'une progression très modeste.

De notre point de vue, cette situation n'est pas une source de déception, mais bien davantage la preuve que les investisseurs ont la tête sur les épaules. Du fait de leurs caractéristiques particulières, les placements immobiliers sont nettement moins volatils que par exemple les actions. Les plus-values à court terme constituent l'exception et ne peuvent généralement pas être réalisées en raison des frais de transaction élevés. Sauf dans le cas d'objets présentant un caractère hautement spéculatif, le risque de perte est lui aussi relativement faible.

Ces deux dernières années, les placements immobiliers ont réalisé une performance sensiblement supérieure à celle des actions et des obligations, ce qui témoigne de la faible corrélation entre les biens immobiliers et les autres catégories de placements. Mais cette affirmation n'est en fait valable que pour les placements immobiliers directs. Du fait qu'ils sont cotés en bourse, les fonds immobiliers sont étroitement corrélés avec les obligations, alors que les sociétés immobilières évoluent plutôt dans le sillage des actions.

Les fondations de placements immobiliers occupent une position particulière, dans le sens où l'évolution des résultats et les cours reflètent directement les fluctuations du marché immobilier. Ces institutions constituent ainsi une authentique alternative aux placements directs et offrent en outre l'avantage d'une diversification optimale et d'une gestion professionnelle des investissements.

Les deux fonds séparés de la Fondation de placements immobiliers IST ont à nouveau connu une évolution réjouissante au cours de l'exercice sous revue.

Rendement	2001/02	2000/01
Fonds séparé W		
Rendement direct	<b>4,87%</b>	4,57%
Performance	<b>3,96%</b>	5,68%
Fonds séparé G		
Rendement direct	<b>4,26%</b>	4,18%
Performance	<b>5,60%</b>	6,85%

L'évolution positive du rendement direct revêt à nos yeux un intérêt particulier. A relever que ce rendement n'est pas influencé par les fluctuations des frais d'entretien. Conformément aux directives du conseil de fondation, ces dernières doivent en effet être compensées par des provisions pour grands travaux.

La polémique actuelle au sujet du taux technique imposé aux institutions de prévoyance professionnelle montre que l'importance d'un rendement direct régulier et relativement élevé a longtemps été sous-estimée.

Eu égard aux incertitudes persistantes qui planent sur les marchés boursiers et à la faible rémunération servie sur les obligations, les investisseurs axés sur le long terme ont tout intérêt à augmenter la pondération des placements immobiliers.

C'est pourquoi nous sommes convaincus que la Fondation de placements immobiliers IST répond à un réel besoin de ses membres et réitérons notre engagement de gérer et de développer nos portefeuilles de manière optimale.

Zurich, mai 2002

Le président du conseil  
de fondation



Rudolf Peter Schilt

## Organes et organisation

### Conseil de fondation

<b>Président</b>	Rudolf Peter Schilt, Zschokke Holding SA, Genève
<b>Vice-président</b>	Urs Niklaus, Julius Baer Asset Management AG, Berne/Zurich
<b>Membres</b>	Markus Bill, IST Investmentstiftung für Personalvorsorge, Zurich Thomas Bühlmann, Fondation de prévoyance du personnel d'IBM Suisse SA, Zurich Heinz Fankhauser, Meubles Pfister SA, Suhr Kurt Feller, Pictet & Cie, Genève Fritz Fischer, Comunitas, titulaire de la FFT Fritz Fischer Treuhand, Fislisbach Jean E. Hiltbrunner, Fondation de prévoyance Compaq Computer SA, Dübendorf Ernst Reinhart, ASGA Pensionskasse des Gewerbes, St-Gall Walter Steiner, Caisse de prévoyance de la ville de Bienne

### Commission du conseil/ Comité d'investissement

Rudolf Peter Schilt  
Urs Niklaus  
Markus Bill  
Heinz Fankhauser  
Kurt Feller  
Fritz Fischer

### Direction

Markus Strauss, directeur  
Pascal G. Misar, gestion des portefeuilles  
Werner Bieri, finances et administration  
Sandra Keller, assistante de direction

### Expert chargé de l'estimation des immeubles

Wüest & Partner SA, Zurich

### Organe de contrôle

Ernst & Young SA, Zurich

### Adresses bancaires

Fonds séparé W: Banque Julius Baer & Cie SA, Zurich  
Fonds séparé G: Pictet & Cie, banquiers, Genève et Zurich

## Introduction

Nous avons le plaisir de vous présenter le rapport annuel 2001/2002 de la Fondation de placements immobiliers IST et de vous informer sur les développements les plus importants survenus durant l'exercice sous revue.

La réalisation concrète de la nouvelle répartition des immeubles a été achevée l'année dernière et l'exercice 2001/2002 a été consacré à l'optimisation et à la gestion active du parc immobilier des deux fonds séparés W (immeubles d'habitation) et G (immeubles commerciaux).

Les chiffres en bref			Fonds séparé W	Fonds séparé G
N° de valeur			1'049'345	1'049'349
Valeur vénale des immeubles	31 mars 2001	CHF	300'540'000	365'516'900
	31 mars 2002	CHF	309'824'000	387'909'600
	Variation	%	+3,09	+6,13
Fortune nette	31 mars 2001	CHF	254'161'010	284'160'246
	31 mars 2002	CHF	269'714'068	305'647'543
	Variation	%	+6,12	+7,56
Hypothèques en % de la valeur vénale	31 mars 2001	CHF	48'473'140	106'607'250
		%	16,13	29,17
Hypothèques en % de la valeur vénale	31 mars 2002	CHF	36'665'000	77'752'250
		%	11,83	20,04
Nombre de parts	31 mars 2001	unités	595'282	777'591
	31 mars 2002	unités	635'106	824'136
	Variation	%	+6,69	+5,99
Valeur d'inventaire d'une part	31 mars 2001	CHF	408,50	351,13
	31 mars 2002	CHF	404,78	355,91
Produit net par part	2000/2001	CHF	18,46	14,31
	2001/2002	CHF	19,89	14,96
Distribution par part	2000/2001	CHF	18,45	14,25
	2001/2002	CHF	19,85	15,00
Rendement net	2000/2001	%	4,57	4,18
	2001/2002	%	4,87	4,26
Performance/rendement total	2000/2001	%	5,68	6,85
	2001/2002	%	3,96	5,60

## Environnement général

Au cours de l'exercice sous revue, l'environnement économique est devenu plus difficile. Alors que le produit intérieur brut a progressé au premier semestre, la croissance de l'économie s'est nettement affaiblie durant la deuxième moitié de l'année. Cette évolution s'explique essentiellement par le ralentissement conjoncturel observé chez nos principaux partenaires commerciaux, mais aussi par les conséquences des événements tragiques du 11 septembre. La croissance économique est néanmoins restée positive au cours des 12 mois écoulés. La conjoncture a notamment été soutenue par la demande domestique toujours robuste.

## Les marchés immobiliers

Sur le marché du logement, les loyers ont progressé modérément dans tous les segments, mais surtout dans les grands centres économiques et les agglomérations. Une pénurie se fait même sentir dans les zones urbaines. La densité résidentielle continue de diminuer. Dans le fonds séparé W (immeubles d'habitation), la facilité avec laquelle les nouveaux appartements de la Schaffhauserstrasse à Zurich ont pu être loués reflète clairement ces tendances.

Dans le segment des immeubles commerciaux, l'exercice écoulé a été marqué par le ralentissement de la conjoncture; en conséquence, le marché des surfaces commerciales a connu une phase de calme après l'évolution turbulente de ces dernières années. La croissance économique toujours positive a entraîné une nouvelle progression des valeurs vénales dans les principaux centres économiques.

## Evolution des fonds séparés

La Fondation de placements immobiliers IST s'est employée à optimiser ses portefeuilles et à les étoffer, ce qui a permis d'améliorer encore leur situation bénéficiaire. Dans l'esprit d'une gestion active, nous avons également vendu quelques objets dans les deux portefeuilles.

## Perspectives

Eu égard à la reprise économique qui se dessine chez nos principaux partenaires commerciaux et à la demande domestique soutenue, les prix devraient se stabiliser à un niveau élevé également sur le marché des placements immobiliers.

Nous nous sommes fixés pour objectif prioritaire d'améliorer encore la capacité bénéficiaire de nos fonds et d'optimiser le parc immobilier grâce à une gestion active des placements. Nous avons notamment planifié d'importants travaux de rénovation pour plusieurs immeubles du fonds séparé W (immeubles d'habitation). Chacun de ces objets sera rénové en fonction de son potentiel de rendement effectif.

Eu égard à la situation tendue sur le marché immobilier et surtout sur le marché du logement, nous comptons avec une stabilisation du revenu locatif des immeubles en portefeuille. La concentration des placements dans les centres économiques devrait nous permettre d'améliorer encore la situation bénéficiaire des fonds. Nous continuerons d'élargir les portefeuilles afin d'optimiser le parc immobilier et de consolider durablement la capacité bénéficiaire des fonds.

Zurich, mai 2002

La direction de la Fondation  
de placements immobiliers IST

# Fonds séparé W (immeubles d'habitation)

N° de valeur 1'049'345

## Fonds séparé W (immeubles d'habitation)

### Nombre de parts

Les capitaux ont continué d'affluer dans le fonds grâce aux nouvelles souscriptions et à la possibilité de réinvestir sans frais les distributions de l'exercice écoulé. Le taux de réinvestissement des distributions de l'exercice 2000/01 a atteint 52,5%. Le nombre de parts en circulation a augmenté de 6,69%.

Les produits des nouvelles souscriptions et de la vente de divers objets ont été utilisés pour financer les projets de rénovation en cours et pour réduire la dette hypothécaire.

### Évolution du nombre de parts

	Nombre de parts	Fortune nette	Valeur nette d'une part
Parts en circulation le 31 mars 2001	595'282	254'160'010	426,96
Nouvelles souscriptions	74'705		
Rachats	-34'881		
Parts en circulation le 31 mars 2002	635'106	269'714'068	424,67

La valeur nette d'une part comprend la croissance des produits et la variation de la valeur d'une part.

### Produits

Grâce à l'évolution favorable du marché, la structure des produits a également pu être optimisée au cours de la période sous revue. La plupart des logements vacants au début de l'exercice ont été loués dans l'intervalle. Le 31 mars 2002, le taux de vacance du fonds séparé W atteignait 2,18% des produits théoriques (2001: 2,58%). Cette évolution s'explique notamment par l'augmentation de la de-

mande et par les efforts déployés pour relouer les appartements vacants. L'évolution favorable des taux d'intérêt a en outre débouché sur une amélioration de la structure de financement et sur une diminution des frais de financement, ce qui a également eu une incidence positive sur les produits. D'une année à l'autre, le produit net d'une part est passé de CHF 18,46 à CHF 19,89.

### Rendement d'une part entre le 1<sup>er</sup> avril 2001 et le 31 mars 2002

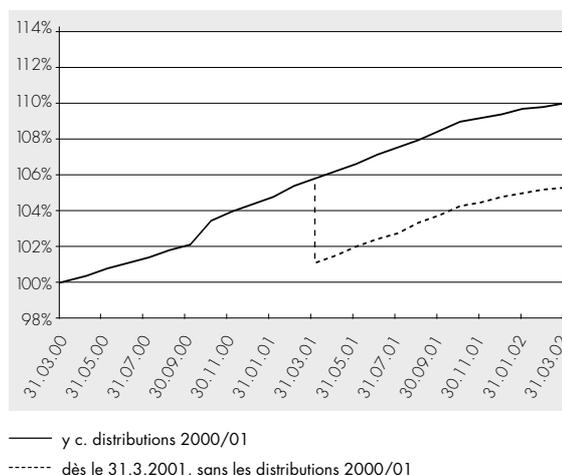
	2001/2002	2000/2001
Valeur d'inventaire d'une part le 1 <sup>er</sup> avril 2001 (après la distribution)	408,51	404,00
Produit net par part dégagé durant l'exercice	19,89	18,46
Produit net par part, en %	4,87	4,57
Variation de la valeur d'une part	-3,73	+4,50
Variation de la valeur d'une part, en %	-0,91	+1,11
Produit net et variation de la valeur d'une part durant l'exercice	16,16	22,96
Rendement total d'une part, en %	3,96	5,68

## Fonds séparé W (immeubles d'habitation)

### Loyers encaissés, logements vacants par région

Région	Loyers encaissés	Taux de vacance
Genève	2'664'198	0,73%
Suisse romande	2'475'019	0,46%
Berne	1'408'732	3,23%
Nord-ouest suisse	6'501'043	2,17%
Zurich	2'932'826	3,89%
Suisse orientale	2'922'428	4,47%
Suisse centrale	2'681'890	0,33%
Suisse méridionale	667'983	2,43%

### Évolution du cours d'une part entre le 1<sup>er</sup> avril 2000 et le 31 mars 2002



## Évolution des placements

### Situation du marché

Au cours de l'exercice sous revue, le segment des appartements locatifs a évolué selon une tendance clairement positive. En particulier dans les grandes villes, l'offre s'est raréfiée et le nombre de logements vacants a diminué. La demande accrue d'appartements à louer a évidemment débouché sur une diminution de l'offre d'objets de rendement, d'autant que les prix demandés par les vendeurs atteignent

souvent des niveaux peu réalistes. Afin de préserver le rendement à long terme de nos portefeuilles, nous ne sommes cependant pas disposés à réviser à la baisse nos exigences en matière de qualité et de rentabilité. C'est pourquoi nous avons renoncé à effectuer d'autres achats au cours de l'exercice sous revue, même si nous avons évalué d'innombrables objets.

### Projets/acquisitions/désinvestissements

Au cours de l'exercice sous revue, nous avons achevé la transformation de l'immeuble de la Schaffhauserstrasse 366-372 à Zurich-Oerlikon. Ces appartements modernes ont été immédiatement absorbés par le marché.

Hormis la remise en état de quelques installations techniques, nous n'avons pas entrepris d'autres travaux de grande envergure. En revanche, nous avons commencé à planifier la rénovation complète de divers objets.

Nous avons acheté l'immeuble situé à l'avenue de la Praille 35 à Carouge (GE). Cet objet de 29 appartements comprend aussi quelques surfaces de vente au rez-de-chaussée et constitue un complément judicieux aux investissements effectués dans la région genevoise. Nous avons vendu l'objet situé à la Rebgasse 54 à Bâle qui nécessitait d'importants travaux de rénovation.

## Fonds séparé W (immeubles d'habitation)

### Vue d'ensemble des changements survenus au sein du portefeuille

#### Achats

Localité	Immeuble	Part	Val. vénale	Remarques
Carouge	La Praille 35	100%	9'361'000	Apport en nature
Zurich-Oerlikon	Schaffhauserstrasse 366-372	100%	6'066'571	

#### Ventes

Bâle	Rebgasse 54	100%	2'500'000	
------	-------------	------	-----------	--

Conformément aux instructions du conseil de fondation, d'autres immeubles seront acquis dans des centres économiques choisis dans le but d'optimiser le portefeuille.

### Estimations/variations des valeurs vénales

La valeur vénale du parc immobilier est passée de CHF 300'540'000 à CHF 309'824'000 durant la période sous revue. Cet accroissement de CHF 9'284'000 comprend l'achat de l'immeuble situé à l'avenue de la Praille 35 à Carouge (GE), les investissements effectués à la Schaffhauserstrasse 366-372 à Zurich ainsi que la vente de l'objet de la Rebgasse 54 à Bâle. La valeur vénale du portefeuille de base 2001 du fonds séparé W (immeubles d'habitation) au 1<sup>er</sup> avril a diminué de 1,34 % après l'estimation annuelle des immeubles.

### Variation de la valeur d'inventaire

Les frais d'exploitation de certains objets ont été corrigés à la hausse lors de l'estimation annuelle réalisée par l'expert permanent. Dans les régions périphériques, le revenu locatif théorique a en outre été estimé de manière plus prudente. Ces ajustements n'ont pas d'influence sur les produits actuels. L'utilisation de la méthode d'évaluation dite du cash-flow escompté se traduit toutefois par une légère diminution de la valeur vénale. En conséquence, la valeur d'inventaire d'une part est passée de CHF 408,50 à CHF 404,78.

## Évolution du parc immobilier

### Immeubles/parts de copropriété/projets de construction

	CHF	Valeur vénale	%
Valeur au 31 mars 2001, selon estimation de Wüest & Partner SA		300'540'000	
Achats/constructions 2001/2002		15'812'327	
		316'352'327	
Ventes		2'500'000	
Valeur au 31 mars 2002, base exercice précédent, y c. acquisitions/ventes		313'852'327	100,00
Valeur au 31 mars 2002 selon estimation de Wüest & Partner SA		309'824'000	
Perte en capital non réalisée de l'exercice		4'028'327	-1,28

## Fonds séparé W (immeubles d'habitation)

Hypothèques	CHF	en % de la valeur vénale
Dettes hypothécaires au 31 mars 2001	48'473'140	16,13
Nouveaux emprunts lors de l'achat d'immeubles	0	
Remboursements effectués durant l'exercice 2001/2002	-11'808'140	
Dettes hypothécaires au 31 mars 2002	36'665'000	11,83
Taux d'intérêt moyen pondéré	3,45%	

### Variation de la fortune nette entre le 1<sup>er</sup> avril 2001 et le 31 mars 2002

Fortune au 1 <sup>er</sup> avril 2001	254'161'010
Distribution du bénéfice de l'exercice précédent	-10'982'953
Fortune au 1 <sup>er</sup> avril 2001, y c. report du bénéfice après distribution	243'178'057
Correction extraordinaire du bilan	395'073
Compensation des frais de rénovation activés	-108'000
Souscriptions	30'519'943
Rachats	-14'246'087
	259'738'986
Bénéfice total de l'exercice	8'604'955
Variation des impôts de liquidation	1'370'127
Fortune au 31 mars 2002	269'714'068

### Proposition relative à la distribution et à l'utilisation du bénéfice

#### Proposition à l'assemblée des membres

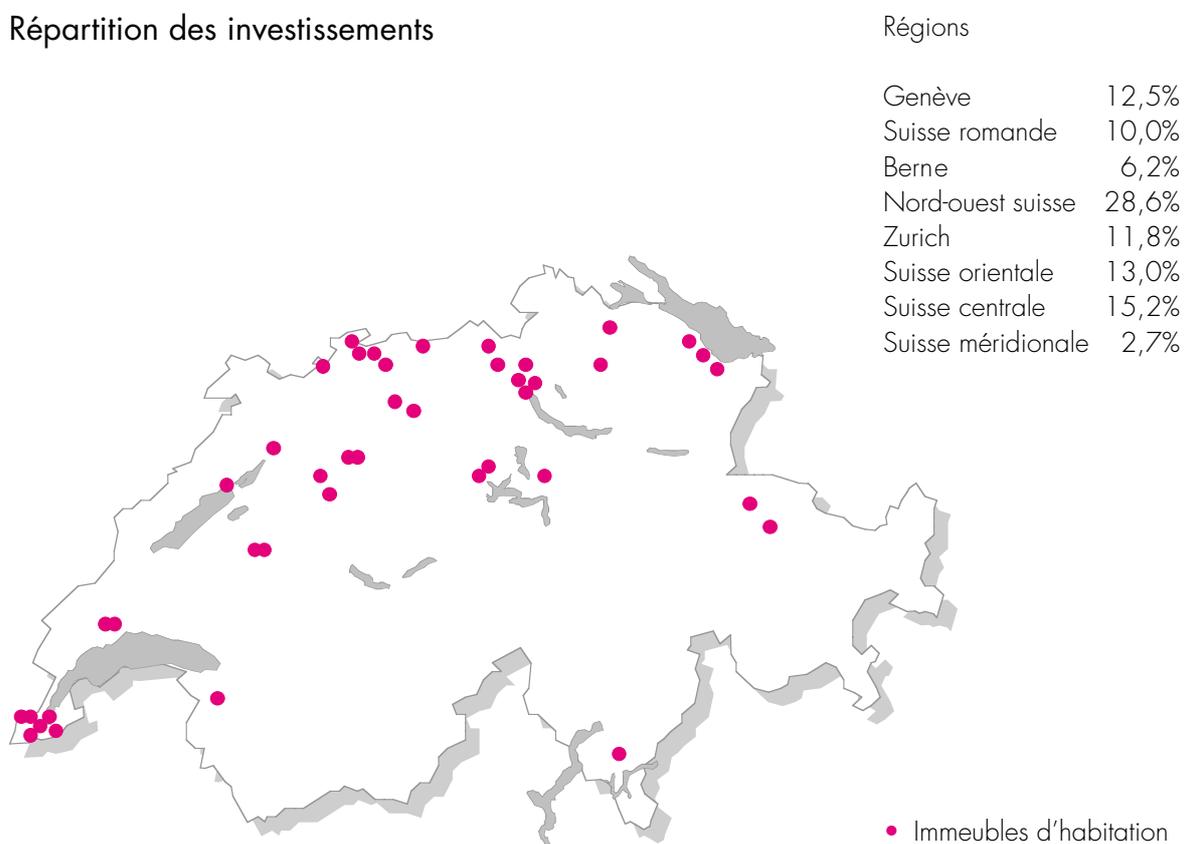
Bénéfice net de l'exercice	12'633'282
Report de l'exercice précédent	4'509
Montant disponible pour la distribution	12'637'791
Montant prévu pour la distribution/le réinvestissement: 635'106 parts à CHF 19,85	12'606'854
Report au nouvel exercice	30'937

Les membres ont la possibilité de réinvestir les distributions sans frais dans les fonds séparés W et G.

## Fonds séparé W (immeubles d'habitation)

Directives de placement		
	Objectifs	Egalement admis
Type d'objets	Immeubles d'habitation avec logements familiaux	Petits appartements/ immeubles d'habitation avec locaux commerciaux, immeubles tours, terrains/promotions
Répartition géographique	Toutes les régions importantes de la Suisse	Régions marginales de la Suisse
Emplacements	Agglomérations des moyennes et grandes villes	Petites localités
Niveau de qualité	Standing moyen, état d'entretien normal	Objets nécessitant une rénovation
Forme de propriété	Propriété exclusive et directe	Parts de copropriété, PPE, sociétés immobilières, objets en droit de superficie
Volume d'investissement par objet	Min. CHF 3'000'000, au max. 10% des actifs	Petits objets/participations
Financement hypothécaire	20% de la valeur vénale	40% de la valeur vénale, au max. 70% par objet individuel
Placements temporaires	Liquidités/placements à terme	Négociables en CHF

## Répartition des investissements



## Fonds séparé W (immeubles d'habitation)

### Liste des placements au 31 mars 2002

NPA	Localité		Part en %	Valeur d'assurance	Valeur vénale	Revenu locatif
4123	Allschwil	Spitzgartenweg 1, 3		4'077'000	5'623'000	395'576
4052	Bâle	Gellertstr. 51, 53		9'593'000	5'955'000	464'069
4052	Bâle	Gellertstr. 169, 181		4'833'000	4'392'000	261'576
4052	Bâle	Lehenmattstr. 280, 282		28'044'000	23'723'000	1'619'250
2503	Bienne	Erlenweg 23		3'872'100	2'516'000	216'528
4127	Birsfelden	Florastr. 30, 46		12'074'000	13'390'000	923'875
8107	Buchs/ZH	Eichstr./Ringstr.		6'105'409	7'426'000	528'384
1030	Bussigny	Ch. Cocagne 14, 16		4'879'230	4'892'000	368'662
1030	Bussigny	Ch. Cocagne 57-61		5'667'310	6'817'000	494'265
1227	Carouge	Poluzzi 23-29		9'712'000	10'870'000	762'708
1227	Carouge	Av. de la Praille 35		8'446'100	9'361'000	536'940
5312	Döttingen	Erlenweg 4, 6		2'245'000	2'690'000	199'860
9322	Egnach	Luxburg/Wilenstr.		4'348'000	3'125'000	261'382
8500	Frauenfeld	Zürcherstr. 229		7'354'000	6'480'000	527'956
1700	Fribourg	Mon Repos 23, 25		4'942'400	3'485'000	270'540
1700	Fribourg	J.M. Musy 20, 24		14'030'400	8'210'000	742'144
4414	Füllinsdorf	Mühlemattstrasse		4'126'000	2'392'000	216'006
1205	Genève	Carl-Vogt 83		4'541'500	3'856'000	284'660
1206	Genève	Peschier 6		4'180'100	3'320'000	226'966
1207	Genève	Grenade 6/8		8'762'200	6'692'000	545'149
1207	Genève	Montchoisy 49		4'602'800	4'338'000	307'776
9403	Goldach	Haini-Rennhaas		14'485'000	16'550'000	1'346'059
6410	Goldau	Sportplatzweg 8		1'709'000	1'463'000	125'544
7206	Igis/Landquart	Ziegelgutstr. 15-17		8'686'000	7'284'000	556'403
3422	Kirchberg	Juraweg 15-19		7'432'000	5'998'000	445'250
3422	Kirchberg	Kirchmattstr. 12, 14		3'540'200	2'380'000	173'138
4415	Lausen	Ergolzstr. 12-18		7'412'000	5'247'000	421'193
6003	Lucerne	Kauffmannweg 17	50,0	15'264'000	18'390'000	1'208'452
6005	Lucerne	Matthofring		17'387'000	20'540'000	1'347'893
2074	Marin	La Prairie 5		2'684'211	2'452'000	180'444
1870	Monthey	Rue Reconfière 1		5'411'500	5'156'000	418'964
3053	Münchenbuchsee	Eichgutweg 29, 31		3'440'000	3'970'000	270'996
3072	Ostermundigen	Unterdorfstr. 47, 49		3'305'470	4'406'000	302'820
8690	Romanshorn	Kreuzstr. 2		4'654'000	3'006'000	230'628
4334	Sisseln	Bodenackerstr. 6		12'040'000	12'030'000	930'212
6930	Taverne	Palazzi Hoda 1-4		8'003'800	8'455'000	667'983
8488	Turbenthal	Zihlackerring 1-11		7'920'000	6'836'000	500'145
4612	Wangen/Olten	Langacker		9'416'300	6'031'000	501'996
5210	Windisch	Pestalozzistr. 14	50,0	4'109'500	3'472'000	265'955
4800	Zofingen	Gottelfstr. 5, 7		3'991'000	3'692'000	301'476
8050	Zurich	Schaffhauserstr. 366-372		6'237'000	11'090'000	312'504
8006	Zurich	Stolzestr. 3		4'608'000	5'413'000	351'450
8041	Zurich-Leimbach	Sihlweidstr. 1		19'044'000	16'410'000	1'240'342
<b>Total</b>				<b>327'215'530</b>	<b>309'824'000</b>	<b>22'254'119</b>

## Fonds séparé W (immeubles d'habitation)

Compte de fortune au 31 mars 2002			
	CHF	Valeur vénale au 31.3.2002	Valeur vénale au 31.3.2001
<b>Immeubles</b>		<b>309'824'000</b>	<b>300'540'000</b>
Immeubles d'habitation	309'824'000	295'890'000	
Immeubles d'habitation en construction	0	4'650'000	
Terrains	0	0	
<b>Liquidités</b>		<b>815'074</b>	<b>9'611'893</b>
Avoirs en banque/comptes de prévoyance	815'074	3'611'893	
Dépôts à terme fixe/dépôts à vue	0	6'000'000	
<b>Autres actifs</b>		<b>3'705'342</b>	<b>3'763'121</b>
Débiteurs	3'415'201	2'496'181	
. /. ducroire	-32'781	0	
Actifs transitoires	322'922	286'938	
Mobilier et équipement	0	2	
Frais de rénovation activés	0	980'000	
<b>Actifs</b>		<b>314'344'416</b>	<b>313'915'014</b>
<b>Passifs</b>		<b>41'177'149</b>	<b>54'930'678</b>
Hypothèques	36'665'000	48'473'140	
Créanciers	2'696'310	5'006'436	
Passifs transitoires	1'049'817	956'385	
Commissions de placement/ frais de rachat non utilisés	766'022	494'717	
<b>Fortune</b>		<b>273'167'267</b>	<b>258'984'336</b>
<b>Impôts de liquidation estimés</b>		<b>-3'453'199</b>	<b>-4'823'326</b>
<b>Fortune nette</b>		<b>269'714'068</b>	<b>254'161'010</b>
<b>Parts en circulation le jour de référence</b>		<b>635'106</b>	<b>595'282</b>
Nombre de parts annulées		0	0
Valeur d'inventaire d'une part		404,78	408,50
Produit net de l'exercice par part		19,89	18,46
Valeur d'inventaire et produit par part		424,67	426,96

La différence par rapport à la valeur d'inventaire publiée au 31 mars 2002 et au bénéfice par part de CHF 424.98 est incluse dans le cours au 31 mai 2002.

## Fonds séparé W (immeubles d'habitation)

Compte de résultats de l'exercice 2001/2002			
	CHF	2001/2002	2000/2001
<b>Produits</b>		<b>23'206'712</b>	<b>21'489'555</b>
Intérêts actifs	133'810	287'314	
Revenu locatif	22'254'119	20'928'751	
Revenu des parts de copropriétés	0	0	
Intérêts intercalaires activés	162'256	65'431	
Autres recettes, y c. prod. liqu. anc. fonds A et B	47'639	6'465	
Produits courus	608'888	201'594	
<b>Charges</b>		<b>10'573'430</b>	<b>10'502'093</b>
<b>Intérêts passifs</b>		<b>1'475'559</b>	<b>2'064'542</b>
Intérêts hypothécaires	1'442'187	1'933'332	
Autres intérêts passifs	33'372	131'210	
<b>Entretien, réparations et rénovations</b>		<b>2'970'223</b>	<b>4'745'101</b>
Entretien courant, réparations	1'485'032	1'156'064	
Entretien extraordinaire/rénovations	1'485'191	3'589'037	
<b>Frais d'exploitation</b>		<b>1'110'269</b>	<b>1'104'857</b>
Frais d'approvisionnement et d'enlèvement, taxes	1'331'710	1'293'279	
. /. forfaits pour charges annexes	-221'441	-188'422	
<b>Assurances</b>		<b>311'100</b>	<b>277'512</b>
<b>Frais d'exploitation des immeubles</b>		<b>1'195'436</b>	<b>1'122'474</b>
Gestion des immeubles et des constructions	995'950	996'084	
Frais de location et d'annonces	199'486	126'390	
<b>Frais administratifs</b>		<b>1'197'585</b>	<b>976'797</b>
Bonification aux comptes de gestion	612'956	590'844	
Frais d'estimation et de révision	167'135	111'946	
Bonifications aux banques dépositaires/ autres frais de gestion	417'494	274'007	
<b>Impôts et taxes</b>		<b>404'145</b>	<b>378'497</b>
<b>Amortissements/pertes/provisions</b>		<b>1'506'095</b>	<b>-329'753</b>
Pertes nettes sur locaux vacants	487'370	540'240	
Pertes sur encaissements, frais de chauffage et d'exploitation	146'725	110'007	
Variation de la provision pour rénovations	872'000	-980'000	
<b>Versement de produits courus lors de rachats</b>		<b>403'018</b>	<b>162'066</b>
<b>Recettes nettes de l'exercice</b>		<b>12'633'282</b>	<b>10'987'462</b>
Gains et pertes en capital réalisés		0	0
<b>Bénéfice réalisé</b>		<b>12'633'282</b>	<b>10'987'462</b>
Gains et pertes en capital non réalisés		-4'028'327	3'249'018
<b>Bénéfice total de l'exercice</b>		<b>8'604'955</b>	<b>14'236'480</b>



# Fonds séparé G (immeubles commerciaux)

N° de valeur 1'049'349

## Fonds séparé G (immeubles commerciaux)

### Nombre de parts

Grâce à la possibilité de souscrire de nouvelles parts à un taux de commission réduit et à l'action «réinvestissement sans frais» réalisée durant l'exercice écoulé, les capitaux ont continué d'affluer dans le fonds. Le taux de réinvestissement a atteint 77,7%. Le nombre de parts en circulation a augmenté de

5,9%. Les nouveaux capitaux ont été utilisés pour élargir le portefeuille de manière ciblée par l'acquisition de parts de copropriété et d'immeubles en propriété exclusive, ainsi que par des investissements dans des projets de construction et d'entretien courant.

### Évolution du nombre de parts

	Nombre de parts	Fortune nette	Valeur nette d'une part
Parts souscrits au 31 mars 2001	777'591	284'160'246	365,44
Nouvelles souscriptions	66'414		
Rachats	-19'869		
Parts souscrits au 31 mars 2002	824'136	305'647'543	370,87

La valeur nette d'une part comprend la croissance des produits et les plus-values.

### Produits

La structure des produits du fonds séparé G a également pu être améliorée. Le 31 mars 2002, le taux de vacance atteignait 3,91% des revenus théoriques (2001: 2,74 %) pour les objets en propriété exclusive. Les surfaces inoccupées pour cause de rénovation et de transformation représentent environ 1,79% des surfaces vacantes. Le taux de vacance corrigé se monte ainsi à 2,12% (2001: 2,74%). Grâce aux bonnes dispositions du marché et au climat de con-

sommation favorable, les recettes dégagées par les objets dont le loyer est fonction du chiffre d'affaires (p. ex. participations dans des centres commerciaux) ont augmenté, alors que les frais sont restés pratiquement inchangés. L'optimisation de la structure de financement et de la structure des coûts a également eu une incidence positive sur les produits.

D'une année à l'autre, le produit net d'une part est passé de CHF 14,31 à CHF 14,96.

### Rendement d'une part entre le 1<sup>er</sup> avril 2001 et le 31 mars 2002

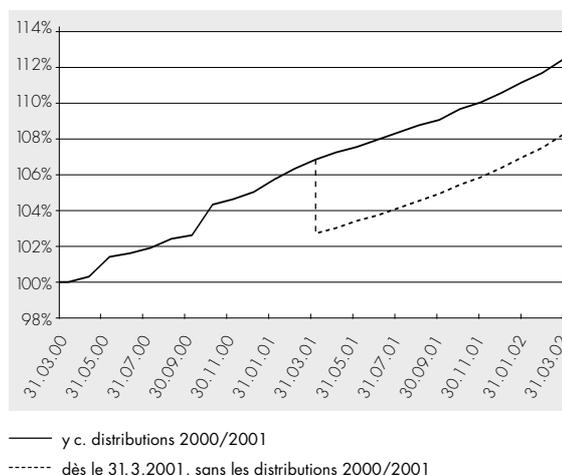
	2001/2002	2000/2001
Valeur d'inventaire d'une part le 1 <sup>er</sup> avril 2001 (après la distribution)	351,19	342,00
Produit net par part dégagé durant l'exercice	14,96	14,31
Produit net par part, en %	4,26	4,18
Variation de la valeur d'une part	4,72	9,13
Variation de la valeur d'une part, en %	1,34	2,67
Produit net et variation de la valeur d'une part durant l'exercice	19,68	23,44
Rendement total d'une part, en %	5,60	6,85

## Fonds séparé G (immeubles commerciaux)

### Loyers encaissés, surfaces vacantes par région, propriété exclusive

Région	Loyers encaissés	Taux de vacance
Genève	5'433'008	5,13%
Suisse romande	685'689	22,42%
Berne/Mittelland	1'229'245	0,49%
Nord-ouest suisse	1'953'532	5,76%
Zurich	2'711'926	0,04%
Suisse orientale	0	0,00%
Suisse centrale	1'576'737	0,00%
Suisse méridionale	542'658	0,00%

### Evolution du cours d'une part entre le 1<sup>er</sup> avril 2000 et le 31 mars 2002



## Evolution des placements

### Situation du marché

Dès le second semestre 2001, l'évolution de la conjoncture a eu une incidence décisive sur le marché des surfaces commerciales. A long terme, les chances de ce segment sont intactes, mais il convient de ne pas sous-estimer les risques.

L'offre de surfaces commerciales a fortement augmenté en raison du boom de la construction observé dans ce segment, surtout dans les centres écono-

miques. Les immeubles entièrement loués situés dans des emplacements de premier ordre restent toutefois très recherchés. Bien que nous ayons évalué d'innombrables objets, nous n'avons pu acquérir, au cours de l'exercice sous revue, qu'un seul immeuble en propriété exclusive satisfaisant à nos exigences élevées en matière de qualité et de rentabilité.

### Projets/acquisitions/désinvestissements

Le fonds séparé G (immeubles commerciaux) a pu augmenter ses investissements dans des objets existants grâce à l'important volume des souscriptions. Des travaux de remise en état de grande envergure sont en cours au centre commercial du Chemin de la Montagne à Chêne-Bougeries (GE) et devraient être achevés prochainement. Les problèmes structurels de cet immeuble ont également pu être résolus suite au changement de locataire, ce qui a déjà des effets positifs au niveau de la relocation. Des planifications en vue de décisions stratégiques futures ont été établies pour d'autres immeubles.

Le centre commercial spécialisé Rietbrüel à Mels constitue l'un des principaux investissements du fonds. A Berne, le portefeuille a été complété avec l'achat de l'immeuble situé à la Kornhausplatz 7z. Nous avons augmenté nos participations dans diverses copropriétés. Le portefeuille se compose d'environ 69,4% d'objets en propriété exclusive, de 30,3% de participations dans des copropriétés et de quelque 0,3% de terrain.

Les immeubles de la rue du Stand 60-62 à Genève ont été vendus, de même qu'une parcelle de terrain industriel à Subigen (SO).

## Fonds séparé G (immeubles commerciaux)

### Vue d'ensemble des changements survenus au sein du portefeuille

#### Achats

Localité	Immeuble	Part	Valeur vénale	Remarques
Mels	Rietbrüehl – Fachmarktzentrum	100%	14'680'800	En construction
Berne	Kornhausplatz 7z	100%	11'220'000	
Berne	ME Bolligenstrasse 52–54	1%	151'000	Apport en nature
Genève	ME WTC II	5%	5'221'000	
Zurich	ME Sihlbrücke/Stauffacher y c. Kasernenstr. 11/15	3%	2'700'000	

#### Ventes

Genève	Rue du Stand	100%	12'080'000
Subingen	Gewerbestrasse, parcelle 2931	100%	250'000

Conformément aux instructions du conseil de fondation, d'autres immeubles seront acquis dans des centres économiques choisis dans le but d'optimiser le portefeuille.

### Estimations/variation des valeurs vénales

La valeur du parc immobilier est passée de CHF 365'516'900 à CHF 387'909'600. Cet accroissement de CHF 22'392'700 englobe l'ensemble des achats et des ventes d'immeubles en propriété exclusive et de parts de copropriété. La valeur du portefeuille de base des immeubles en propriété exclusive et des parts de copropriété s'est accrue de 0,4%.

Dans le segment des objets en propriété exclusive, la croissance atteint 5,3% en termes absolus. Cette évolution s'explique principalement par la construction du centre commercial spécialisé de Mels et par l'acquisition de l'immeuble de Berne. La valeur du portefeuille de base a enregistré un léger déclin de 0,6%.

La valeur du portefeuille de base en parts de copropriété a augmenté de 0,9%. Avec les immeubles acquis durant la période sous revue, la valeur des participations dans des immeubles en copropriété a augmenté de 8,4%.

Compte tenu des investissements et des désinvestissements, la valeur vénale du fonds séparé G s'est accrue de 6,1%.

### Variation de la valeur d'inventaire

Du fait de l'augmentation de la valeur intrinsèque et des estimations plus élevées, la valeur d'inventaire d'une part est passée de CHF 351,13 à CHF 355,91.

### Evolution du parc immobilier

#### Compte de fortune

##### Immeubles/parts de copropriété/projets de construction

	Valeur vénale	%
Valeur au 1 <sup>er</sup> avril 2001, selon estimation de Wüest & Partner SA	365'516'900	
Achats/constructions 2001/2002	34'188'737	
	399'705'637	
Ventes	12'330'000	
Valeur au 31 mars 2002, base exercice précédent, y compris acquisitions/ventes	387'375'637	100,00
Valeur au 31 mars 2002 selon estimation de Wüest & Partner SA	387'909'600	
Gains de capital non réalisés de l'exercice	533'963	0,14

## Fonds séparé G (immeubles commerciaux)

Hypothèques	CHF	en % de la valeur vénale
Dettes hypothécaires au 31 mars 2001	106'607'250	29,17
Nouveaux emprunts lors de l'achat d'immeubles/parts de copropriété	0	
Remboursements effectués durant l'exercice 2001/2002	-28'855'000	
Dettes hypothécaires au 31 mars 2002	77'752'250	20,04
Taux d'intérêt moyen pondéré	3,68%	

### Variation de la fortune nette entre le 1<sup>er</sup> avril 2001 et le 31 mars 2002

Fortune au 1 <sup>er</sup> avril 2001	284'160'246
Distribution du bénéfice de l'exercice précédent	-11'080'672
Fortune au 1 <sup>er</sup> avril 2001, y c. report du bénéfice après distribution	273'079'574
Correction extraordinaire du bilan	51'700
Compensation des frais d'entretien et de rénovation activés	1'214'000
Souscriptions	23'338'141
Rachats	-6'993'149
	290'690'266
Bénéfice total de l'exercice	15'395'690
Variation des impôts de liquidation	-438'413
Fortune au 31 mars 2002	305'647'543

### Proposition relative à la distribution et à l'utilisation du bénéfice

#### Proposition à l'assemblée des membres

Bénéfice net de l'exercice	12'332'414
Report de l'exercice précédent	46'549
Montant disponible pour la distribution	12'378'963
Montant prévu pour la distribution/le réinvestissement: 824'136 parts à CHF 15,00	12'362'040
Report au nouvel exercice	16'923

Les membres ont la possibilité de réinvestir les distributions sans frais dans les fonds séparés W et G.

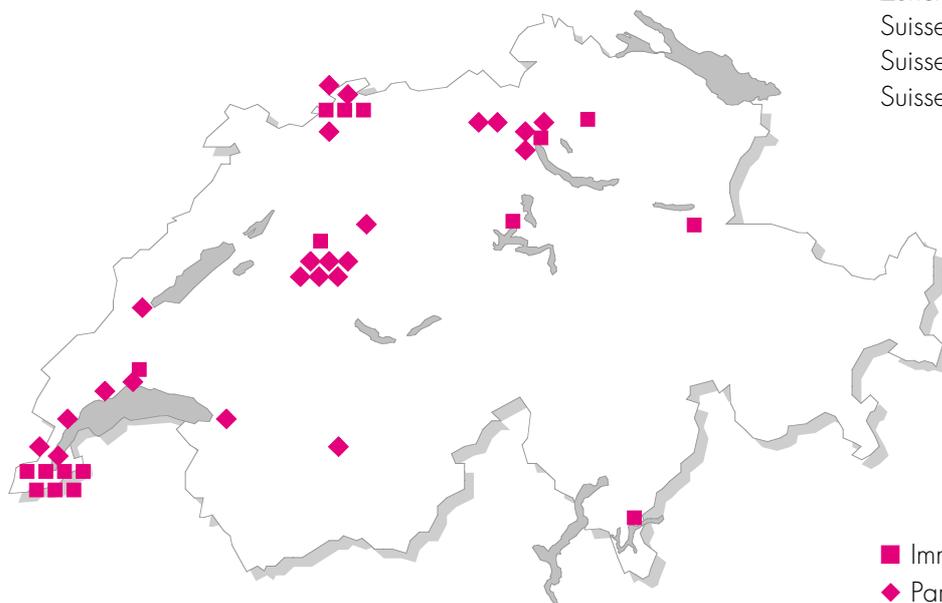
## Fonds séparé G (immeubles commerciaux)

Directives de placement		
	Objectifs	Egalement admis
Type d'objets	Immeubles commerciaux avec surfaces de vente et bureaux	Immeubles commerciaux avec logements, centres commerciaux, bâtiments industriels et artisanaux, bâtiments publics/parkings, hôtels/installations de loisirs, terrains, projets propres
Répartition géographique	Principaux centres économiques	Régions périphériques de la Suisse présentant un intérêt particulier
Emplacement	Grandes villes	Communes urbaines, villes de taille moyenne/centres régionaux
Niveau qualitatif	Standing élevé à moyen, bon état d'entretien	Objets susceptibles de se développer
Forme de propriété	Propriété exclusive et directe	Copropriété, PPE, sociétés immobilières, objets en droit de superficie
Volume d'investissement par objet	min. CHF 3'000'000, au max. 15% des actifs	Petits objets/participations
Financement hypothécaire	30% de la valeur vénale	40% de la valeur vénale au max. 70% par objet
Placements temporaires	Liquidités/placements à terme	Négociables en CHF

## Répartition des investissements

### Régions

Genève	26,0%
Suisse romande	7,1%
Berne	14,5%
Nord-ouest suisse	11,5%
Zurich	23,3%
Suisse orientale	8,4%
Suisse centrale	6,9%
Suisse méridionale	2,3%



## Fonds séparé G (immeubles commerciaux)

### Liste des placements au 31 mars 2002

NPA	Localité		Part en %	Valeur d'assurance	Valeur vénale	Revenu locatif
4051	Bâle	Steinenvorstadt 53		5'323'000	7'363'000	537'313
4051	Bâle	Falknerstr. 2-4		7'786'000	22'460'000	1'122'036
4058	Bâle	Greifengasse 7		3'223'000	4'526'000	294'183
3011	Berne	Kornhausplatz 7y		14'305'200	18'000'000	1'076'282
3011	Berne	Kornhausplatz 7z		5'539'200	11'220'000	152'963
1224	Chêne-Bougeries	Montagne 136		12'632'700	9'766'000	946'141
1204	Genève	Tour de l'Île 4		8'340'800	21'350'000	1'135'350
1204	Genève	Céard 8		4'100'600	9'976'000	575'644
1204	Genève	Cours de Rive 6		7'944'900	19'080'000	993'149
1204	Genève	Pélisserie 18		19'403'500	14'180'000	1'033'166
1205	Genève	Philosophes 3		2'759'900	4.329.000	286'026
1052	Le Mont	Maillefer 37		10'350'112	7'121'000	685'689
6900	Lugano	Via Balestra	50,00	10'569'000	8'663'000	542'658
8887	Mels/Sargans	Fachmarktzentrum	en construction	25'918'000	32'780'800	
6343	Risch/Rotkreuz	Grundstr. 12/14		26'781'000	26'870'000	1'576'737
8400	Winterthur	Marktgasse 31, 37		15'075'000	15'880'000	878'116
8001	Zurich	Bäregasse 25		13'968'000	35'680'000	1'833'810
Total immeubles commerciaux				194'019'912	269'244'800	13'669'263
						<b>Produits nets</b>
5400	Baden	Bahnhof/Badstr.	12,00	6'774'600	10'369'000	488'535
4051	Bâle	Freiestrasse	20,00	3'726'600	7'042'000	357'292
4058	Bâle	Clara Shopping	2,00	448'700	1'216'000	58'404
3001	Berne	Bolligenstr. 52-54	6,00	1'110'000	903'800	36'737
3001	Berne	Neuengasse 24	16,00	2'080'000	3'979'000	183'587
3001	Berne	Neuengass-Pass.	42,50	9'116'250	10'510'000	342'834
3001	Berne	Zeughaus-Pass.	7,60	3'036'000	4'499'000	194'702
3001	Berne	Parz 725	13,55	0	4'542'000	174'948
3015	Berne	Wittigkofen	10,00	1'150'900	1'141'000	42'616
3400	Burgdorf	Neumarkt	3,00	861'000	1'134'000	65'268
1216	Cointrin	ICC	1,00	2'653'332	3'694'000	182'820
1216	Cointrin	WTC II	5,00	6'537'100	5'221'000	71'325
1201	Genève	Place Cornavin	5,00	3'033'990	3'255'000	163'720
1001	Lausanne	Métropole 2000	6,20	7'697'140	13'385'000	716'828
1110	Morges	La Gottaz	9,50	1'633'000	1'904'000	107'772
1260	Nyon	La Combe	6,00	6'924'900	9'273'000	492'793
4104	Oberwil	Mühlematt	5,00	1'941'400	1'929'000	97'672
1847	Rennaz	Riviera	9,50	2'248'300	3'859'000	201'534
3960	Sierre	La Terrasse	4,00	946'180	1'012'000	59'892
1400	Yverdon	Rue du Lac	5,00	434'100	231'300	13'649
8001	Zurich	Bahnhofstr. 71	11,00	3'233'300	14'340'000	601'152
8004	Zurich	Sihlbrücke/Kasernenstr. 11/15	12,50	10'878'700	11'246'700	429'030
8048	Zurich	Nordring	5,00	2'705'400	2'996'000	163'369
Total parts de copropriété				79'170'892	117'681'800	5'246'479
1201	Genève	Montbrillant		0	715'000	49'569
4553	Subingen	Gewerbstrasse		0	268'000	0
Total terrains				0	983'000	49'569
<b>Total</b>				<b>273'190'804</b>	<b>387'909'600</b>	<b>18'965'311</b>

## Fonds séparé G (immeubles commerciaux)

Compte de fortune au 31 mars 2002			
	CHF	Valeur vénale au 31.3.2002	Valeur vénale au 31.3.2001
<b>Immeubles</b>		<b>387'909'600</b>	<b>365'516'900</b>
en propriété exclusive	236'464'000	237'510'000	
en propriété exclusive en construction	32'780'800	18'100'000	
en copropriété	117'681'800	108'598'600	
Terrains	983'000	1'308'300	
<b>Liquidités</b>		<b>234'343</b>	<b>26'410'301</b>
Avoirs en banque/comptes de prévoyance	234'343	3'910'301	
Placements à terme fixe /dépôts à vue	0	22'500'000	
<b>Autres actifs</b>		<b>3'569'787</b>	<b>6'295'048</b>
Débiteurs	3'358'407	6'038'353	
./. du croire	-75'163	-33'712	
Actifs transitoires	286'543	290'407	
Mobilier et équipement	0	0	
<b>Actifs</b>		<b>391'713'730</b>	<b>398'222'249</b>
<b>Passifs</b>		<b>81'015'764</b>	<b>109'449'993</b>
Hypothèques	77'752'250	106'607'250	
Créanciers	2'398'451	768'904	
Passifs transitoires	786'726	458'145	
Commissions de placement/ frais de rachat non utilisés	78'337	515'694	
Provisions pour réparations et rénovations futures	0	1'100'000	
<b>Fortune</b>		<b>310'697'966</b>	<b>288'772'256</b>
<b>Impôts de liquidation estimés</b>		<b>-5'050'423</b>	<b>-4'612'010</b>
<b>Fortune nette</b>		<b>305'647'543</b>	<b>284'160'246</b>
<b>Parts en circulation le jour de référence</b>		<b>824'136</b>	<b>777'591</b>
<b>Nombre de parts annulées</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Valeur d'inventaire d'une part</b>		<b>355,91</b>	<b>351,13</b>
<b>Produit net de l'exercice par part</b>		<b>14,96</b>	<b>14,31</b>
<b>Valeur d'inventaire et produit par part</b>		<b>370,87</b>	<b>365,44</b>

La différence par rapport à la valeur d'inventaire publiée au 31 mars 2002 et au bénéfice par part de CHF 369.99 est incluse dans le cours au 31 mai 2002.

## Fonds séparé G (immeubles commerciaux)

Compte de résultats de l'exercice 2001/2002			
	CHF	2001/2002	2000/2001
<b>Produits</b>		<b>21'261'049</b>	<b>20'753'007</b>
Intérêts actifs	333'437	487'925	
Revenu locatif	14'132'796	13'832'038	
Revenu des parts de copropriétés	5'246'479	4'742'384	
Intérêts intercalaires activés	932'894	347'933	
Autres recettes, y c. prod. liqu. anc. fonds A et B	266'906	172'916	
Produits courus	348'538	1'169'811	
<b>Charges</b>		<b>8'928'635</b>	<b>9'625'786</b>
<b>Intérêts passifs</b>		<b>3'527'335</b>	<b>4'836'945</b>
Intérêts hypothécaires	3'453'044	4'659'971	
Autres intérêts passifs	74'291	176'974	
<b>Entretien, réparations et rénovations</b>		<b>1'841'813</b>	<b>664'219</b>
Entretien courant, réparations	286'562	369'596	
Entretien extraordinaire /rénovations	1'555'251	294'623	
<b>Frais d'exploitation</b>		<b>460'522</b>	<b>515'934</b>
Frais d'approvisionnement et d'enlèvement, taxes	527'655	583'528	
./ . forfaits pour charges annexes	-67'133	-67'594	
<b>Assurances</b>		<b>130'726</b>	<b>178'091</b>
<b>Frais d'exploitation des immeubles</b>		<b>535'583</b>	<b>561'017</b>
Gestion des immeubles et des constructions	520'072	548'784	
Frais de location et d'annonces	15'511	12'233	
<b>Frais administratifs</b>		<b>1'233'385</b>	<b>1'043'546</b>
Bonification aux comptes de gestion	745'474	669'054	
Frais d'estimation et de révision	143'689	111'488	
Bonifications aux banques dépositaires/ autres frais de gestion	344'222	263'004	
<b>Impôts et taxes</b>		<b>273'503</b>	<b>239'015</b>
<b>Amortissements/pertes/provisions</b>		<b>755'882</b>	<b>1'526'352</b>
Pertes nettes sur locaux vacants	553'000	379'080	
Pertes sur encaissements, frais de chauffage et d'exploitation	88'882	47'272	
Variation de la provision pour rénovations	114'000	1'100'000	
<b>Versement de produits courus lors de rachats</b>		<b>169'886</b>	<b>60'667</b>
<b>Recettes nettes de l'exercice</b>		<b>12'332'414</b>	<b>11'127'221</b>
Gains et pertes en capital réalisés		2'529'313	0
<b>Bénéfice réalisé</b>		<b>14'861'727</b>	<b>11'127'221</b>
Gains et pertes en capital non réalisés		533'963	6'587'432
<b>Bénéfice total de l'exercice</b>		<b>15'395'690</b>	<b>17'714'653</b>



Rapport de l'expert  
Comptes de gestion  
Rapport de l'organe de contrôle  
Adresses

## Rapport de l'expert chargé de l'estimation des immeubles

Wüest & Partner estime chaque année la valeur vénale actuelle des immeubles de la Fondation de placements immobiliers IST. Pour l'exercice écoulé, la dernière estimation remonte au 31 mars 2002.

Wüest & Partner estime les immeubles selon la méthode dite de la «juste valeur», selon laquelle la valeur vénale correspond au prix de vente qui pourrait être obtenu avec une grande probabilité sur le marché si les immeubles étaient vendus le jour de l'estimation dans des conditions correctes à une contrepartie bien informée. Les positions extrêmes vers le haut ou vers le bas sont ainsi exclues. Les projets de construction et les immeubles en phase de développement sont estimés au prix coûtant; les frais d'investissement sont pris en compte jusqu'à la date de l'estimation. L'évaluation se fonde sur des informations et des données actuelles sur les biens-fonds et sur les marchés immobiliers concernés. Toutes les données relatives aux marchés immobiliers sont tirées des bases de données de Wüest & Partner (situation entre le 1<sup>er</sup> et le 4<sup>e</sup> trimestre 2001). Les données et les documents relatifs aux immeubles sont mis à disposition par le propriétaire.

Wüest & Partner estime les immeubles selon la méthode du «discounted cash-flow» (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 (avant impôts et paiement des intérêts). Les produits nets sont escomptés individuellement par immeuble et corrigés du risque, en fonction des chances et des risques inhérents à l'objet concerné.

### Fonds séparé W

Le fonds séparé W englobe 45 immeubles. Deux immeubles sont détenus en copropriété avec d'autres propriétaires. La valeur du portefeuille se montait à CHF 300'540'000 le 31 mars 2001 et à 309'824'000 (+3,09%) le 31 mars 2002. Durant l'exercice sous revue, l'immeuble de la Rebeggasse à Bâle a été vendu, alors que l'objet «La Praille» situé dans la commune genevoise de Carouge a été acheté. Si l'on exclut ces deux transactions ainsi que le montant activé en relation avec la construction de l'immeuble de la Schaffhauserstrasse à Zurich, la valeur vénale du portefeuille a diminué de 1,34%. Ce déclin est principalement imputable à deux facteurs: d'une part aux frais d'exploitation

plus élevés portés au budget et effectivement comptabilisés et, d'autre part, à l'évaluation plus prudente du revenu locatif estimé.

### Fonds séparé G

La part du portefeuille dévolue aux immeubles en propriété exclusive englobe 17 objets. Le 31 mars 2001, sa valeur vénale se montait à CHF 255'610'000. Au terme de l'exercice écoulé, cette valeur avait progressé de 5,33% à CHF 269'244'800. Durant la période sous revue, l'immeuble situé à la rue du Stand à Genève a été vendu, alors que l'objet de la Kornhausplatz 7z à Berne a été acheté. Si l'on exclut ces transactions ainsi que les montants activés en relation avec les objets de Chêne-Bougeries et de Mels, la valeur vénale de ce compartiment a diminué de 0,6%. Cette faible baisse est essentiellement imputable aux frais d'exploitation plus élevés portés au budget.

La part du portefeuille dévolue aux parts de copropriété comprend 27 objets. Le 31 mars 2001, la valeur vénale estimée par Wüest & Partner se montait à CHF 117'681'800. En conséquence, la valeur de ce segment a progressé de 8,36% depuis la dernière estimation. Les parts de copropriété suivantes ont été achetées au cours de l'exercice écoulé: WTC II à Genève (+ 5%), Sihlbrücke am Stauffacher à Zurich (+ 3%), Kasernenstrasse 11 et 15 à Zurich (+ 3% chacun) et Bolligenstrasse à Berne (+ 1%). Si l'on exclut les nouvelles acquisitions, la valeur vénale a augmenté de 0,92%.

Le fonds séparé G détient encore deux terrains non construits représentant 0,3% de la valeur vénale de tous les immeubles.

Wüest & Partner SA, Zurich, 31 mars 2002

Dr Urs Hausmann

Hanspeter Steiger

## Comptes de gestion de la Fondation de placements immobiliers IST

### Bilan au 31 mars 2002

	CHF	31 mars 2002	31 mars 2001
<b>Actifs</b>		<b>1'031'368</b>	<b>703'158</b>
Caisse	579		3'445
Banques/poste	146'146		561'106
Débiteurs	806'960		978
Impôts anticipés récupérables	3'330		1'191
Actifs transitoires	19'052		37'775
Immobilisations corporelles	55'301		98'663
<b>Passifs</b>		<b>1'031'368</b>	<b>703'158</b>
Créanciers	6'403		12'473
Passifs transitoires	78'035		171'114
Réserves libres	300'000		0
Capital de dotation	105'000		105'000
Report du bénéfice	114'571		-38'886
Bénéfice brut de l'exercice	427'359		453'457

### Compte de résultats pour l'exercice allant du 1<sup>er</sup> avril 2001 au 31 mars 2002

	CHF	2001/2002	2000/2001
<b>Charges</b>		<b>1'636'358</b>	<b>1'780'977</b>
Frais de personnel	690'213		693'416
Organes, assemblée des membres	215'125		181'894
Prestations de tiers	8'003		112'358
Révision	6'737		6'168
Frais d'exploitation	8'070		2'758
Equipements (loyers, informatique etc.)	187'786		150'329
Frais administratifs	49'703		137'226
Amortissements	43'362		43'371
Bénéfice brut de l'exercice 2001/2002	427'359		453'457
<b>Produits</b>		<b>1'636'358</b>	<b>1'780'977</b>
Contributions des fonds séparés	1'358'430		1'259'897
Commissions d'émission et de rachat	185'585		436'182
Autres produits	92'343		84'898

## Comptes de gestion de la Fondation de placements immobiliers IST

### Commentaire concernant les comptes de gestion

Le conseil de fondation propose à l'assemblée des membres de virer à la réserve générale CHF 500'000 du bénéfice de l'exercice 2001/2002 et du bénéfice reporté de l'exercice précédent et de reporter à nouveau le montant résiduel de CHF 41'930.

### Proposition relative à l'utilisation du bénéfice

#### Proposition à l'assemblée des membres

Report de l'exercice précédent	114'571
Bénéfice de l'exercice 2001/2002	427'359
Attribution à la réserve générale	-500'000
Report à nouveau	41'930

Zurich, mai 2002

Fondation de placements immobiliers IST

Rudolf Peter Schilt, président

Markus Strauss, directeur

## Rapport de l'organe de contrôle

En notre qualité d'organe de contrôle, nous avons vérifié la conformité aux lois des comptes annuels (bilan, compte de résultats et annexe des deux fonds séparés W et G ainsi que les comptes de gestion, p 8 à 25 et p 29 à 30), de la direction opérationnelle et des investissements de la Fondation de placements immobiliers IST pour l'exercice arrêté au 31 mars 2002.

Le conseil de fondation est responsable de l'établissement des comptes annuels, de la direction opérationnelle et des placements, alors que notre mission consiste à vérifier les comptes et à émettre une appréciation les concernant. Nous attestons que nous remplissons les exigences légales en matière de qualification et d'indépendance.

Notre révision a été effectuée selon les normes reconnues par la profession en Suisse. Ces normes requièrent de planifier et de réaliser la vérification de telle manière que les anomalies significatives dans les comptes annuels puissent être constatées avec une assurance raisonnable.

Nous avons vérifié les postes des comptes annuels et les indications fournies dans ceux-ci en procédant à des analyses et à des examens par sondages. En outre, nous avons apprécié la manière dont ont été appliquées les règles relatives à la reddition des comptes, les décisions significatives en matière d'évaluation ainsi que la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que notre révision constitue une base suffisante pour former notre opinion.

Selon notre appréciation, les comptes annuels, la direction opérationnelle et les investissements sont conformes à la loi suisse, à l'acte de la fondation, aux règlements et aux exigences de l'autorité de surveillance.

Nous recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

Zurich, le 28 mai 2002

Ernst & Young AG

Thomas Huwyler

Expert-comptable diplômé

(responsable du mandat)

Martin Aeschlimann

Expert-comptable diplômé

## Adresses

### Siège de la fondation

Fondation de placements immobiliers IST  
Steinstrasse 21  
8003 Zurich  
Téléphone: 01 455 37 30  
Téléfax: 01 455 37 31

### Relations bancaires

Fonds séparé W: Banque Julius Baer & Cie SA, Zurich  
Cpte 0300.9146, CB 8515

Fonds séparé G: Pictet & Cie, banquiers, Genève/Zurich  
Cpte T587 090.00.01, CB 8755

Les banques ci-dessus acceptent également les  
souscriptions de parts des deux fonds séparés W et G.