



Fondation de placements immobiliers

7e rapport annuel 2005/2006

Avant-propos du président	5
Les chiffres en bref, évolution des chiffres clés	6, 7
Rapport de la direction	8
Environnement général, marchés immobiliers	8
Évolution des fonds séparés, perspectives	8
Fonds séparé W (immeubles d'habitation)	9
Rapport annuel	10
Nombre de parts, évolution du nombre de parts	10
Produits, rendement d'une part	10
Loyers encaissés et surfaces vacantes par région	11
Évolution des placements, situation du marché	11
Projets, acquisitions et désinvestissements	11
Vue d'ensemble des principales mutations	12
Engagements ouverts	12
Estimations/variation des valeurs vénales, variation de la valeur en capital	12
Évolution de la fortune	13
Dettes hypothécaires, hypothèques actives	13
Variation de la fortune nette	14
Évolution du cours	14
Directives de placement, répartition des investissements	15
Liste des placements	16, 17
Comptes annuels	18
Bilan au 31 mars 2006	18
Compte de résultats 2005/2006	19
Proposition relative à la distribution et à l'utilisation du bénéfice	20
Fonds séparé G (immeubles commerciaux)	21
Rapport annuel	22
Nombre de parts, évolution du nombre de parts	22
Produits, rendement d'une part	22
Loyers encaissés et surfaces vacantes par région	23
Évolution des placements, situation du marché	23
Projets, acquisitions et désinvestissements	23
Vue d'ensemble des principales mutations	24
Engagements ouverts	24
Estimations/variation des valeurs vénales, variation de la valeur en capital	24
Évolutions de la fortune	25
Dettes hypothécaires, hypothèques actives	25
Variation de la fortune nette	26
Évolution du cours	26
Directives de placement, répartition des investissements	27
Liste des placements	28, 29
Comptes annuels	30
Bilan au 31 mars 2006	30
Compte de résultats 2005/2006	31
Proposition relative à la distribution et à l'utilisation du bénéfice	32

Administration de la fondation	33
Comptes annuels	34
Bilan au 31 mars 2006	34
Compte de résultats 2005/2006	34
Proposition relative à l'utilisation du bénéfice	35
Annexe aux comptes annuels	37
Fondements et organisation	39
Bases légales et but, organisation	39
Organes	40
Principes comptables	41
Introduction	41
Principes de comptabilisation, d'établissement du bilan et d'évaluation des placements	41
Inscription des immeubles au bilan	41
Impôts	41
Provisions	41
Provisions pour frais d'entretien des immeubles	42
Établissement des comptes pour la première fois selon la norme Swiss GAAP RPC 26	42
Investissements, résultat net et autres postes	43
Organisation des activités de placement, directives de placement	43
Gérance des immeubles	43
Frais de gérance	43
Commentaire sur le résultat net des placements	43
Commentaire sur d'autres postes du bilan et du compte de résultats	43
Divers	43
Rapport de l'expert chargé d'estimer les immeubles	44, 45
Rapport de l'organe de contrôle	46
Adresses	47

Avant-propos du président

L'exercice 2005 restera dans les mémoires des institutions de prévoyance suisses comme une année boursière exceptionnelle. Les portefeuilles ont dégagé une performance totale comprise entre 9% et 15% selon la proportion d'actions. Dans ce contexte, le rendement d'environ 5% des placements immobiliers directs paraît plutôt modeste, mais reste largement supérieur à celui des obligations.

Les biens immobiliers suscitent toujours un vif intérêt de la part des investisseurs. En effet, les cours élevés des actions font craindre un effondrement de la Bourse, alors que les signes annonciateurs d'une hausse des taux d'intérêt se multiplient sur le marché des capitaux. Les placements immobiliers demeurent attrayants dans une telle situation, notamment en raison de leur excellent rendement de la distribution et de leur faible volatilité sur de longues périodes.

En conséquence, la demande reste excédentaire sur le marché immobilier, même si une stabilisation se dessine. Sur le marché du logement, la première location atteint de plus en plus souvent les limites de la capacité d'absorption, surtout pour les objets dont le loyer est cher. Le taux de vacance reste élevé dans le segment des immeubles commerciaux.

C'est pourquoi nous continuons de suivre une politique d'investissement très sélective. Au cours de l'exercice écoulé, deux projets de construction relativement importants ont été achevés et deux autres sont pratiquement terminés. En ce qui concerne les objets de notre parc immobilier, nous visons une optimisation progressive du portefeuille grâce à des travaux de rénovation appropriés et au renouvellement de la substance des bâtiments dans le cadre d'une planification sur dix ans.

Durant la période sous revue, le rendement direct du fonds séparé W a progressé à 4,73%, contre 4,57% l'exercice précédent. La valeur en capital d'une part s'est accrue de 1,54%, essentiellement du fait de la réévaluation de certains objets jouissant d'une situation privilégiée. A relever que les estimations obtenues avec la méthode DCF utilisée par notre expert indépendant Wüest & Partner SA ne reflètent que de manière atténuée les fluctuations à court terme du marché immobilier. Les parts affichent une performance totale remarquable de 6,27%.

Le rendement direct de 4,31% du fonds séparé G est légèrement inférieur au taux de 4,47% enregistré l'exercice précédent. Le taux de vacance de 5,63% a sensiblement augmenté d'une année à

l'autre, en partie en raison des travaux de transformation et de rénovation en cours. Le marché des bureaux pâtit toujours d'une abondante offre excédentaire qui ne se réduira que lentement même si la relance conjoncturelle se poursuit. Les changements de locataire plus fréquents observés sur le marché des surfaces commerciales reflètent les mutations en cours dans ce segment ainsi que la tendance à concentrer les points de vente dans les emplacements centraux bien fréquentés. Bien que l'évolution du marché ait été appréciée de manière prudente, la nouvelle estimation des immeubles a entraîné une progression de 0,76% de la valeur en capital d'une part. Le rendement total de 5,07% est supérieur de 0,51% à la performance de l'année dernière.

Durant l'exercice sous revue, l'événement le plus important pour le développement futur de la fondation a incontestablement été la signature d'un accord de principe concernant la reprise, en tant qu'apport en nature contre l'émission de parts des fonds séparés W et G, d'un gros portefeuille immobilier de la caisse de pension ASCOOP. Les immeubles seront transférés sur la base d'une estimation de l'expert indépendant Wüest & Partner SA confirmée par un rapport de PricewaterhouseCoopers. La fortune du fonds séparé W va presque doubler avec cette transaction; le volume total de 1'155 millions de francs sera du même ordre de grandeur que les portefeuilles de nos principaux concurrents et nous permettra d'optimiser la structure des coûts de gestion.

Au cours de l'exercice écoulé, la direction et le conseil de fondation ont été très sollicités par la préparation du transfert déjà évoqué et cette tâche les occupera à nouveau cette année. Nous sommes convaincus que cet engagement infatigable portera des fruits et que nous serons ainsi en mesure de créer une valeur ajoutée durable pour nos investisseurs.

Au nom du conseil de fondation et de la direction, je remercie nos membres de la confiance qu'ils nous témoignent.

Zurich, mai 2006

Le président
du conseil de fondation



Rudolf Peter Schilt

Les chiffres en bref

Fonds séparé W (immeubles d'habitation), n° de valeur 1'049'345

Le 31.3.	Valeur vénale des immeubles		Fortune nette		Hypothèques	
	Variation par rapport à 2004/05		Variation par rapport à 2004/05		en % de la valeur vénale	
	CHF	%	CHF	%	CHF	
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

Fonds séparé G (immeubles commerciaux), n° de valeur 1'049'349

Le 31.3.	Valeur vénale des immeubles		Fortune nette		Hypothèques	
	Variation par rapport à 2004/05		Variation par rapport à 2004/05		en % de la valeur vénale	
	CHF	%	CHF	%	CHF	
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

Remarque:

- Les deux fonds séparés ont été constitués après la fusion d'ISP/SIG le 1^{er} avril 2000.

Évolution des chiffres clés

Fonds séparé W (immeubles d'habitation), n° de valeur 1'049'345

Le 31.3.	Nombre de parts en circulation	Variation en %	Valeur en capital d'une part en CHF	Produit net par part en CHF	Distribution par part en CHF	Rendement net en %	Rendement total en %
2000	549'090		404,00				
2001	595'282	8,41	408,50	18,46	18,45	4,57	5,68
2002	635'106	6,69	404,78	19,89	19,85	4,87	3,96
2003	760'308	19,71	404,36	19,68	19,70	4,86	4,75
2004	776'324	2,11	401,92	17,06	17,05	4,22	3,62
2005	799'967	3,05	402,55	18,35	18,35	4,57	4,72
2006	826'294	3,29	408,75	19,04	19,05	4,73	6,27

Fonds séparé G (immeubles commerciaux), n° de valeur 1'049'349

Le 31.3.	Nombre de parts en circulation	Variation en %	Valeur en capital d'une part en CHF	Produit net par part en CHF	Distribution par part en CHF	Rendement net en %	Rendement total en %
2000	534'510		342,00				
2001	777'591	45,48	351,13	14,31	14,25	4,18	6,85
2002	824'136	5,99	355,91	14,96	15,00	4,26	5,60
2003	866'977	5,20	355,68	17,05	17,05	4,79	4,73
2004	866'395	-0,07	356,81	17,61	17,60	4,95	5,27
2005	1'004'875	15,98	357,12	15,96	15,95	4,47	4,56
2006	1'040'508	3,55	359,82	15,39	15,40	4,31	5,07

Rapport de la direction

Environnement général

La situation conjoncturelle s'est sensiblement améliorée et la relance économique se confirme heureusement sur un large front. La demande liée à la consommation s'est nettement renforcée, tandis que la production artisanale et industrielle s'est accrue parallèlement à l'augmentation du degré d'utilisation des capacités, de sorte que les entreprises sont à nouveau disposées à investir davantage. Avec une progression estimée à 1,9% par rapport à la même époque de l'année précédente, le produit intérieur brut réel a crû davantage que prévu. Au début de la période sous revue, la reprise ne s'était pas encore répercutée sur le marché du travail; les signaux positifs sont donc d'autant plus réjouissants.

Les marchés immobiliers

Les investisseurs manifestent toujours un vif intérêt pour les placements immobiliers. La demande privée, surtout de logements en propriété par étage, contribue à stimuler l'activité de construction, qui est également soutenue par les conditions de financement toujours avantageuses. Certaines publications parlent même déjà d'un «boom du logement». Avec l'augmentation de la part des appartements en propriété, l'évolution des loyers s'est stabilisée, surtout pour les grandes unités. Le taux de vacance sur le marché du logement a légèrement augmenté ici et là à partir d'un bas niveau. Alors qu'il n'a guère progressé dans les grands centres économiques, il s'est nettement accru dans les régions moins intéressantes.

La relance économique n'est pas encore perceptible dans le segment des surfaces commerciales, mais les loyers se sont stabilisés.

Évolution des fonds séparés

La demande de parts demeure soutenue. Etant donné que les possibilités de placement sont toujours limitées, les fonds séparés n'ont pas pu être rouverts aux souscriptions. Les membres ont néanmoins eu la possibilité d'augmenter leur engagement dans le cadre du réinvestissement sans frais des distributions. Nous avons intensifié nos recherches de nouvelles possibilités de placement et sommes aussi de plus en plus intéressés par les apports en nature. La pénurie de logements qui sévissait sur certains marchés s'est atténuée. Les objets de rapport sont toujours très recherchés, mais le rendement des immeubles disponibles sur le marché a encore diminué. Les objets offerts à des conditions justifiables sur le long terme sont rares et les indicateurs précurseurs signalent clai-

rement que les promoteurs s'attendent à une demande toujours soutenue d'immeubles de placement de la part des investisseurs. Un nouveau ralentissement de la hausse des prix paraît réaliste, en particulier pour les grandes unités de logement.

La demande de surfaces commerciales demeure contenue en dépit de l'embellie conjoncturelle. Les objets de rapport vraiment intéressants sont également peu nombreux dans ce segment. Le fonds séparé G affiche un taux de vacance de 5,6%; grâce à la bonne qualité des emplacements des objets en portefeuille, il a été épargné par la situation difficile du marché des immeubles commerciaux, où le taux de vacance atteint 12%.

Pour le fonds séparé W, le versement d'une distribution de 19,05 francs par part sera proposé à l'assemblée des membres. Cette dernière est à nouveau nettement plus élevée que l'exercice précédent. Le versement d'une distribution de 15,40 francs par part sera proposé pour le fonds séparé G. La diminution par rapport à l'année dernière s'explique principalement par la progression du taux de vacance imputable à la situation du marché.

Perspectives

A notre avis, la conjoncture favorable se poursuivra ces prochains mois. Selon les indicateurs avancés, une croissance de l'économie et du produit intérieur brut sont attendus.

La demande demeurera robuste sur le marché du logement et le produit par part restera globalement stable. Dans le segment des surfaces commerciales, les signes d'une stabilisation de la demande se multiplient, avant tout sur le marché des bureaux. Nous comptons avec une consolidation des produits et sommes convaincus que le rendement total et le produit par part se maintiendront aux niveaux actuels.

Mis à part nos recherches intensives de nouvelles possibilités de placement, nous mettons tout en œuvre pour intégrer rapidement les immeubles provenant de l'apport en nature de la caisse de pension ASCOOP.

Zurich, mai 2006,

La direction de la Fondation de placements immobiliers IST

Fonds séparé W (immeubles d'habitation)

N° de valeur 1'049'345

Nombre de parts en circulation

Le nombre de parts en circulation ne s'est accru qu'en raison du réinvestissement sans frais de la distribution. Sinon, le fonds séparé est resté fermé aux nouvelles souscriptions. Des variations mineures ré-

sultent par ailleurs d'ajustements de positions. Le nombre de parts en circulation a augmenté de 26'327 unités ou 3,29% pour s'établir à 799'967 unités.

Évolution du nombre de parts

	Nombre de parts	Fortune nette	Valeur nette d'une part
Parts en circulation le 31 mars 2005	799'967	336'702'528	420,90
Nouvelles souscriptions	35'536		
Rachats	9'209		
Parts en circulation le 31 mars 2006	826'294	353'481'185	427,79

La valeur nette englobe les produits et la variation de valeur d'une part.

Produits

La demande de logements demeure soutenue. En conséquence, les produits dégagés par les objets existants sont restés stables malgré le bas niveau des taux hypothécaires. Comme l'année dernière, certains logements sont restés vacants en raison de travaux de rénovation. Au terme de l'exercice, le taux de vacance du fonds séparé W se chiffrait à 6,05% et s'est donc accru par rapport au chiffre de 3,63% enregistré l'exercice précédent. La hausse du taux de vacance est essentiellement liée à l'achèvement de deux projets de construction. Comme l'année dernière, la demande de grands appartements a fléchi dans certaines régions, si

bien que le niveau des loyers réalisables a légèrement diminué. Nous n'avons pas été épargnés par cette évolution lors de la location des appartements de Hochdorf et de Richterswil achevés dans le courant de l'année et avons dû ajuster les loyers à la situation du marché. Le produit théorique de la plupart des immeubles en portefeuille a heureusement augmenté. Avec l'avancement des nouveaux projets de construction et l'élargissement de la base de revenus qui en résulte, le produit par part a encore progressé par rapport à l'exercice précédent, passant de 18,35 francs à 19,04 francs.

Rendement d'une part

	2005/2006	2004/2005
Valeur en capital d'une part le 1er avril après distribution	402,55	401,93
Produit net par part dégagé durant l'exercice	19,04	18,35
Produit net par part, en %	4,73	4,57
Variation de la valeur d'une part	6,20	0,62
Variation de la valeur d'une part, en %	1,54	0,15
Produit net et variation de la valeur d'une part durant l'exercice	25,24	18,97
Rendement total d'une part, en %	6,27	4,72

Loyers encaissés et logements vacants par région				
Région	2005/2006		2004/2005	
	Montant des loyers CHF	Taux de vacance %	Montant des loyers CHF	Taux de vacance %
Genève	3'920'203	0,89	3'274'502	1,50
Suisse romande	2'568'989	2,14	2'489'689	3,32
Berne/Plateau	1'265'105	6,17	1'392'043	4,84
Nord-ouest suisse	5'782'531	1,40	5'737'019	1,48
Zurich	4'623'372	7,10	4'375'489	3,14
Suisse orientale	3'012'642	3,66	2'984'745	8,30
Suisse centrale	3'723'953	21,96	2'794'631	5,96
Suisse méridionale	0	0,00	0	0,00
Total	24'896'795	6,05	23'048'118	3,63

Évolution des placements

Situation du marché

Il est de plus en plus difficile d'effectuer de nouveaux placements et la demande d'immeubles de rapport reste vive. Malgré nos efforts, nous n'avons que rarement trouvé des objets intéressants à des prix adéquats. Les rendements ont encore diminué.

Le bien-fondé de notre politique d'investissement prudente a été confirmé et nous continuerons d'apprécier avec rigueur les loyers théoriques calculés pour les promotions. Des taux de vacance allant jusqu'à

50% ont été relevés pour certains projets de construction récemment mis sur le marché, et cela même dans le Grand Zurich.

Les loyers doivent se fonder sur des bases réalistes à moyen et à long terme du point de vue de la situation géographique et de l'offre.

Projets, acquisitions et désinvestissements

La rénovation de l'immeuble de Goldach a été achevée durant l'exercice sous revue.

En raison de la situation difficile du marché, le parc immobilier n'a pas subi de mutations importantes ces douze derniers mois. Nous nous sommes engagés dans un nouveau projet de construction à Renens près de Lausanne. Le volume des investissements dans les projets de construction déjà en cours a augmenté au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Deux immeubles qui ne correspondaient plus à notre stratégie d'investissement ont été aliénés durant l'exercice. Nous avons en outre décidé de diviser l'un des quatre immeubles de 14 appartements de Hochdorf en unités de propriété par étage et de les vendre. A la date de clôture de l'exercice, trois d'entre eux avaient déjà trouvé preneur.

Vue d'ensemble des principales mutations

Achats/investissements

Localité	Situation	Part	Investissement	Remarques
Projets de construction:				
Hochdorf	Hohenrainstrasse 10-16	100%	2'347'672	Investissement 05/06
Winterthour	Holzlegistrasse 47a/b	100%	5'651'499	Investissement 05/06
Renens	Place de la Gare 8	100%	5'956'109	Investissement 05/06
Nouveaux objets acquis:				
Igis	Ziegelgutstrasse 15/17	100%	180'500	Servitude 12 places de parc
Principaux projets de rénovation/d'entretien				
Goldach	Haini-Rennhas-Str. 11-22	100%	4'380'000	Rénovation
Div. projets			750'682	Rénovation
Total			19'266'462	
Ventes				
Bienne	Erlenweg 23	100%	2'625'000	Le 1 ^{er} sept. 05
Goldau	Sportplatzweg 8	100%	1'765'000	Le 1 ^{er} juil. 05
Hochdorf	Hohenrainstrasse 16	3 App.	1'257'500	Le 31 mars 06
Total			5'647'500	

Engagements ouverts

Le 31 mars 2006, des engagements hors bilan en relation avec des constructions en cours ou des projets étaient ouverts. Seuls les engagements importants sont récapitulés ci-dessous.

Localité	Immeuble	Part	Engagement ouvert	Remarques
Winterthour	Holzlegistr. 47a, b	100%	350'000	Paiement final ET
Renens	Place de la Gare 8	100%	2'400'000	Paiement final ET et divers
Total			2'750'000	

Estimations/variation des valeurs vénales

Le 31 mars 2006, la valeur vénale des immeubles en portefeuille se montait à 372'857'715 francs. Durant l'exercice sous revue, les modifications susmentionnées ont été apportées au parc immobilier. Par rapport à la valeur de 353'590'588 calculée le 1^{er} avril 2005, la plus-value absolue se monte à 19'267'127 francs. Cette variation correspond à une progression de 5,45% de la valeur vénale et comprend l'ensemble des acquisitions, aliénations, variations de valeur et investissements dans des objets existants.

L'estimation annuelle des immeubles par l'expert indépendant a été effectuée en quatre tranches. Les variations de valeur sont prises en compte au fur et à mesure dans le calcul de la valeur nette d'inventaire. La valeur du portefeuille de base a augmenté de 5'423'278 francs ou 1,47%. Les investissements effectués sont pris en compte dans cette variation.

Variation de la valeur en capital

Les produits, les loyers potentiels ainsi que les frais d'exploitation, de rénovation et d'entretien sont contrôlés lors de l'actualisation des valeurs vénales. L'évolution positive à tous les niveaux s'explique par la progression des loyers théoriques. Eu égard à la situation du marché, le risque des objets bien situés a par ailleurs été révisé à la baisse. En conséquence, le taux d'escompte pondéré a encore fléchi. Il en résulte une progression réjouissante de la valeur en capital d'une part, qui est passée de 402,55 francs à 408,75 francs.

Évolution du parc immobilier

Immeubles/parts de copropriété/projets de construction			
	CHF	Valeur vénale	%
Valeur au 31 mars 2005 selon estimation de Wüest & Partner SA		353'590'588	
Acquisitions/constructions/investissements 2005/2006		19'266'462	
		372'857'050	
Ventes		5'091'500	
Valeur au 31 mars 2006 base exercice précédent, y c. acquisitions/ventes		367'765'550	100,00
Valeur au 31 mars 2006 selon estimation de Wüest & Partner SA		372'857'715	
		5'092'165	
Attribution à la provision pour frais d'entretien		331'113	
Variations du portefeuille de base		5'423'278	1,47
Variation des impôts latents		-1'220'388	
Gains en capital non réalisés de l'exercice		4'202'890	1,14

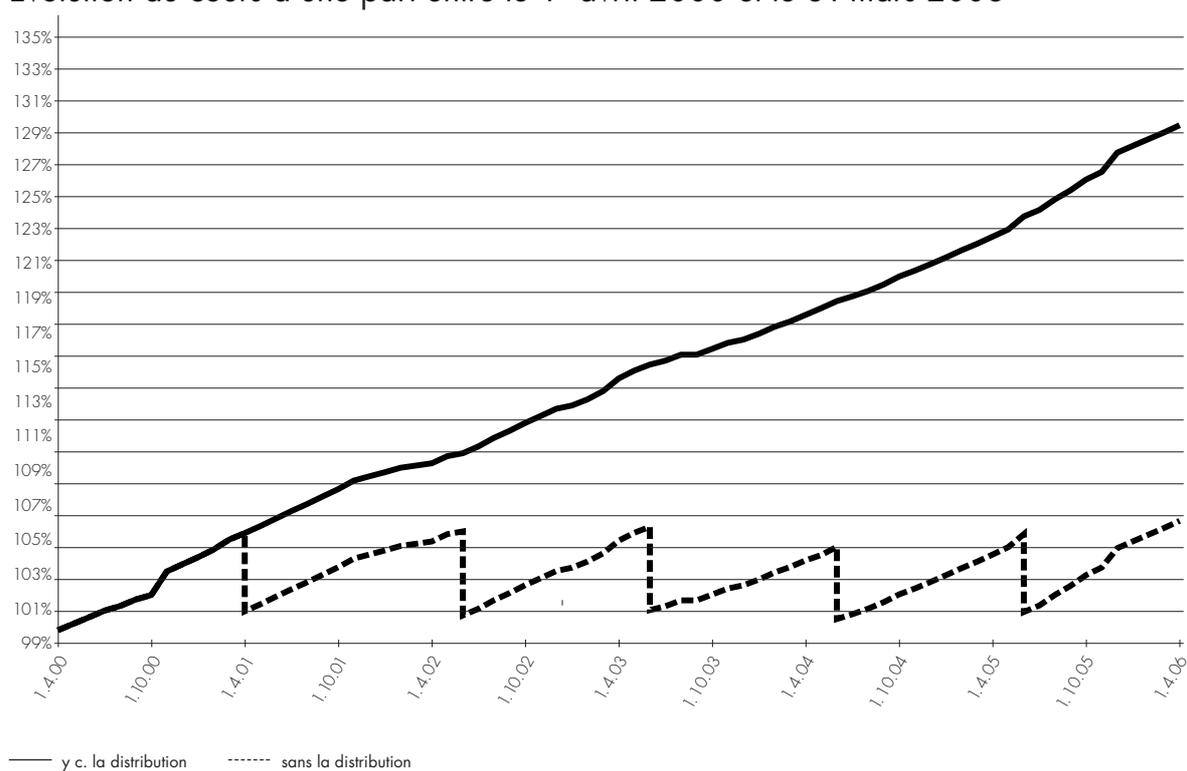
Dettes hypothécaires

		31.03.2006		31.03.2005	
		CHF	%	CHF	%
Echéance	31.03.2006	0	0,0	17'550'000	89,8
	31.03.2007	16'450'000	100,0	2'000'000	10,2
Total		16'450'000	100,0	19'550'000	100,0
en % de la valeur vénale		4,41		5,53	
Taux d'intérêt moyen pondéré		1,61%		3,79%	

Hypothèques actives

Volume CHF	Taux d'intérêt	Sûreté	Durée
Aucune			

Variation de la fortune nette		
	31.03.2006	31.03.2005
Fortune nette en début d'exercice le 1 ^{er} avril	336'702'528	325'262'612
Distribution du bénéfice de l'exercice précédent	-14'679'395	-13'236'324
Fortune nette le 1 ^{er} avril, y c. report du bénéfice	322'023'133	312'026'288
Souscriptions	35'694'833	17'144'933
Rachats	-25'080'576	-7'642'103
	332'637'390	321'529'118
Bénéfice de l'exercice	20'843'795	15'173'410
Fortune nette le 31 mars	353'481'185	336'702'528
Provision pour frais d'entretien comprise dans la fortune nette	1'204'941	873'828

Évolution du cours d'une part entre le 1^{er} avril 2000 et le 31 mars 2006

Directives de placement		
	Objectif	Egalement admis
Type d'objets	Immeubles d'habitation avec logements familiaux	Petits appartements/résidences, immeubles d'habitation avec locaux commerciaux, terrains/promotions
Répartition géographique	Principaux centres économiques de la Suisse	Régions périphériques de la Suisse
Situation	Agglomérations de taille moyenne et grandes villes	Petites localités
Niveau qualitatif	Standing moyen, état d'entretien normal	Objets nécessitant une rénovation
Forme de propriété	Propriété exclusive et directe	Parts de copropriété, PPE, sociétés immobilières, immeubles en droit de superficie
Volume d'investissement par objet	min. CHF 3'000'000 max. 10% des actifs	Petits objets/participations
Financement étranger	20% de la valeur vénale	40% de la valeur vénale au max. 70% par objet
Placements temporaires	Liquidités/placements à terme Négociables en CHF	

Répartition des placements

Régions

Genève	14,8%
Suisse romande	11,4%
Berne/Plateau	4,3%
Nord-ouest suisse	21,8%
Suisse centrale	15,3%
Zürich	21,6%
Suisse orientale	10,8%
Suisse méridionale	0,0%



• Immeubles d'habitation

Liste des placements au 31 mars 2006

NPA	Lieu		Part en % Remarque	Valeur ass. incendie	Valeur vénele	Produit locatif	Année de construction	Rénovation
4123	Allschwil	Spitzgartenweg 1/3		4'645'157	5'261'000	380'548	1981	1993 P
4052	Bâle	Gellertstr. 169-181		4'884'000	4'416'000	269'942	1960	93/00/05 P
4052	Bâle	Lehenmattstr. 280/282		24'930'000	22'070'000	1'518'219	1962	1991/00 P
4052	Bâle	Lehenmattstr. EH	50.0%	1'486'500	1'151'000	84'155	1962	1992/03 P
2503	Bienne	Erlenweg 23	vendu			89'855		
4127	Birsfelden	Florastr. 30-46		12'074'000	14'050'000	926'505	1967	1997 T
8107	Buchs	Eichstr. 1/3 + Ringstr. 2/4		5'356'900	7'213'000	520'314	1985	
1030	Bussigny	Ch. de Cocagne 14/16		4'879'230	4'593'000	345'465	1985	
1030	Bussigny	Ch. de Cocagne 57-61		5'673'340	6'353'000	493'301	1987	
1227	Carouge	Av. de la Praille 35/37		8'446'100	11'090'000	809'649	1984	
1227	Carouge	Ch. Charles-Poluzzi 23-29		9'712'000	11'610'000	828'865	1991	
5312	Döttingen	Erlenweg 4 + 6		2'435'000	2'791'000	190'684	1963	1993/04 P
9322	Egnach	Luxburgstr. 11, Wilenstr. 3		4'450'000	2'786'000	264'938	1984	
8500	Frauenfeld	Zürcherstr. 229		7'527'000	6'223'000	514'424	1970	1996 P
1700	Fribourg	Av. Jean-Marie-Musy 20-24		13'046'300	14'410'000	913'046	1974	2004 T
1700	Fribourg	Rte. de Mon Repos 23/25		4'942'400	3'443'000	259'008	1963	1992 P
1207	Genève	Av. de la Grenade 6/8		8'762'200	9'342'000	680'663	1900	1986 P
1206	Genève	Av. Peschier 6		4'180'100	4'403'000	258'891	1911	1995 P
1205	Genève	Bd Carl-Vogt 83		4'541'500	4'121'000	310'950	1890	1965 P
1207	Genève	Rue de Montchoisy 49		4'602'800	5'144'000	349'534	1913	1985 P
1202	Genève	Rue du Prieuré 19-21		7'950'000	9'519'000	681'651	1980	2001 P
9403	Goldach	Haini-Rennhas-Str. 11-22		20'358'000	21'200'000	1'430'867	1963	1989/05 P
6410	Goldau	Sportplatzweg 8	vendu			31'620		
6280	Hochdorf	Hohenrainstr. 10-16		14'706'000	17'490'000	1'195'250	2004/05	
7206	Igis	Ziegelgutstr. 15/17		8'722'000	7'307'000	570'527	1983	1998 P
3422	Kirchberg	Juraweg 15-19		7'432'000	5'899'000	450'079	1985/86	
3422	Kirchberg	Kirchmattstr. 12/14		3'011'600	2'327'000	173'820	1982	
4415	Lausen	Ergolzstr. 12-18		7'412'000	5'405'000	401'711	1982	1997/05 T
6003	Lucerne	Kauffmanweg 17/Winkelriedstr. 36	50.0%	15'264'000	19'300'000	1'254'079	1986/87	
6005	Lucerne	Matthofring 60/62		17'387'000	20'100'000	1'243'004	1964/65	1996 T
2074	Marin	Rue de la Prairie 5		2'818'421	2'256'000	176'973	1963	1997 T
1870	Monthey	Rue de la Reconfière 1		5'411'500	5'358'000	381'198	1966	1994/95 P
3053	Münchenbuchsee	Eichgutweg 29/31		3'700'000	3'933'000	265'463	1986	
8102	Oberengstringen	Fabrikstr. 2a/2b		3'887'000	6'144'000	375'265	2002	
3072	Ostermundigen	Unterdorfstr. 47/49		3'303'500	4'104'000	285'888	1982	
8805	Richterswil	Untermattstr. 63-69		10'600'800	16'460'000	973'086	2004	
8690	Romanshorn	Kreuzstr. 2/2a		4'763'000	2'788'000	231'886	1987	
4334	Sisseln	Bodenackerstr. 6a-d		12'700'000	12'060'000	936'365	1974	1998/99 P
8957	Spreitenbach	Langäckerstr. 49/51		14'401'000	14'100'000	972'536	1971	1995 T
8488	Turbenthal	Zihlackerring 1-11		7'924'300	5'945'000	439'972	1985	
5417	Untersiggenthal	Bauhaldenstr. 21		4'021'000	5'394'000	330'728	1970	2002 T
4612	Wangen b. Olten	Langackerstr. 29-34		9'416'300	6'329'000	501'660	1990	
5210	Windisch	Pestalozzistr. 14-20	50.0%	4'296'500	3'315'000	265'805	1979	
4800	Zofingen	Gotthelfstr. 5/7		4'310'000	4'341'000	306'936	1965	1990/91 P
8050	Zurich	Schaffhauserstr. 366-372		8'450'000	11'250'000	661'768	1960	2000 T
8006	Zurich	Stolzestr. 3		4'607'400	5'737'000	349'702	1910	1987 T
Total des objets en portefeuille				343'427'848	358'531'000	24'896'795		
				Frais				
Nouveau objets acquis				d'investissement				
Total des objets achetés durant l'exercice 2005/2006				0	0	0		
				Frais				
Projets de construction				d'investissement				
8400	Winterthur	Holzlegistr. 47a/47b	en constr.	0	8'370'606	0	2006	
1020	Renens	Place de la Gare 8	en constr.	0	5'956'109		2006	
Total des projets en construction				0	14'326'715	0		
Total global				343'427'848	372'857'715	24'896'795		

Légende: T = rénovation totale P = rénovation partielle

Liste des placements au 31 mars 2006		Appartements		Appartements ventilés par nombre de chambres						Places de parc unités	Surfaces artisanales dépôts m ²	Volume ass. incendie m ³
		Total	m ²	1	2	3	4	5	6			
Allschwil	Spitzgartenweg 1/3	20	1'597		5	7	7	1		27	218	11'112
Bâle	Gellerstr. 169-181	15	1'394		3		12			9		8'460
Bâle	Lehenmattstr. 280/282	136	8'364		68	68					8	42'693
Bâle	Lehenmattstr. EH									152		10'352
Bienne	Erlenweg 23											
Birsfelden	Florastr. 30-46	63	3'522	6	15	39	3			32	220	22'984
Buchs	Eichstr. 1/3 + Ringstr. 2/4	25	2'285			3	16	6		34		15'742
Bussigny	Ch. de Cocagne 14/16	18	1'726			8	2	8		24	60	10'767
Bussigny	Ch. de Cocagne 57-61	30	2'121	3	11	11	5			32	44	13'920
Carouge	Av. de la Praille 35/37	29	2'382		5	14	10			28	460	14'900
Carouge	Ch. Charles-Poluzzi 23-29	32	2'744			4	25		3	44	15	13'090
Döttingen	Erlenweg 4 + 6	16	1'160			8	8			12		4'690
Egnach	Luxburgstr. 11, Wilenstr. 3	16	1'350			1	15			19		8'593
Frauenfeld	Zürcherstr. 229	36	1'885	15	11	7	3			14	935	15'001
Fribourg	Av. Jean-Marie-Musy 20-24	72	4'872		24		48			77		23'480
Fribourg	Rte. de Mon Repos 23/25	20	1'745			10	6	4		24		7'351
Genève	Av. de la Grenade 6/8	24	2'652				14	6	4	29	83	15'250
Genève	Av. Peschier 6	14	1'245				14					6'260
Genève	Bd Carl-Vogt 83	12	1'105	2		5		2	3		182	7'000
Genève	Rue de Montchoisy 49	26	1'411	6	17	3						6'650
Genève	Rue du Prieuré 19-21	22	1'906		4	12	4	2		27	570	14'520
Goldach	Haini-Rennhas-Str. 11-22	120	8'756		20	60	40			139		50'151
Goldau	Sportplatzweg 8											
Hochdorf	Hohenrainstr. 10-16	56	5'784		8	8	32	8		60		36'300
Igis	Ziegelgutstr. 15/17	36	3'168				36			40		16'941
Kirchberg	Juraweg 15-19	30	2'447			12	12	6		31		12'700
Kirchberg	Kirchmattstr. 12/14	12	1'026			6	6			14		6'076
Lausen	Ergolzstr. 12-18	26	2'093			13	13			40	52	13'144
Lucerne	Kauffmannweg 17/Winkelriedstr. 36	48	4'020		17	26	4	1		127	4'480	55'825
Lucerne	Matthofring 60/62	70	5'631		2	44	22	2		60	1'140	34'683
Marin	Rue de la Prairie 5	15	995		5	5	5			4		4'695
Monthey	Rue de la Reconfière 1	39	2'175	2	22	14	1			1	300	12'800
Münchenbuchsee	Eichgutweg 29/31	14	1'278			6	8			16		6'692
Oberengstringen	Fabrikstr. 2a/2b	13	1'288			6	7			18		6'300
Ostermundigen	Unterdorfstr. 47/49	16	1'282		6	6		4		17	46	7'432
Richterswil	Untermattstr. 63-69	40	3'571		7	6	23	4		44		17'200
Romanshorn	Kreuzstr. 2/2a	15	1'389		3	6	4	2		28	69	8'520
Sisseln	Bodenackerstr. 6a-d	70	5'340		8	28	24	10		92	35	24'989
Spreitenbach	Langackerstr. 49/51	60	4'423		10	40	10			83	190	27'421
Turbenthal	Zihlackerring 1-11	30	2'511		1	17	10		2	42	94	14'850
Untersiggenthal	Bauhaldenstr. 21	21	1'882			7	14			21		7'483
Wangen b. Olten	Langackerstr. 29-34	32	2'688	2	4	19	7			50	89	13'297
Windisch	Pestalozzistr. 14-20	48	3'834		6	18	18	6		55		18'409
Zofingen	Gottelfstr. 5/7	30	1'752	10		10	10			17		8'178
Zurich	Schaffhauserstr. 366-372	24	2'452			8	12	4		11	861	14'660
Zurich	Stolzestr. 3	10	829		4	6				3	344	5'718
Total des objets en portefeuille		1'501	116'080	46	286	571	510	76	12	1'597	10'495	697'279
Nouveaux objets acquis												
Total des objets achetés durant l'exercice 05/06		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Projets de construction												
Winterthur	Holzlegistr. 47a/47b	20	2'314				4	16		30		12'300
Renens	Place de la Gare 8	22	2'081				20		2	25		11'468
Total des projets en construction		42	4'395	0	0	0	24	16	2	55	0	23'768
Total global		1'543	120'475	46	286	571	534	92	14	1'652	10'495	721'047

Bilan au 31 mars		2006 CHF	2005 CHF
Actif		379'082'437	364'857'220
Immeubles		372'857'715	353'590'588
Propriété exclusive		358'531'000	316'523'010
Propriété exclusive en construction		14'326'715	37'067'578
Parts de copropriété		0	0
Terrain		0	0
Autres actifs		6'224'722	11'266'632
Prêts hypothécaires		0	5'000'000
Créances à court terme		5'042'806	5'262'996
Comptes de régularisation		367'743	315'440
Avoirs en banque		814'173	688'196
Passif		379'082'437	364'857'220
Fonds étrangers		25'601'252	28'154'692
Impôts latents		3'129'700	1'909'312
Dettes hypothécaires		16'450'000	19'550'000
Provisions		0	350'000
Engagements à court terme		4'987'615	4'961'069
Comptes de régularisation		1'033'937	1'384'311
Fortune nette		353'481'185	336'702'528
Parts			
Parts en circulation	Nombre	826'294	799'967
Parts annulées	Nombre	0	0
Valeur en capital d'une part	CHF	408,75	402,55
Produit net de l'exercice par part	CHF	19,04	18,35
Valeur d'inventaire d'une par	CHF	427,79	420,90

La différence par rapport à la valeur d'inventaire (VNI) de 428,15 francs publiée le 31 mars 2006 est incluse dans le cours du 1^{er} juin 2006.

Compte de résultats pour la période du 1 ^{er} avril au 31 mars				
	2005 / 2006		2004 / 2005	
	CHF	%	CHF	%
Produit net des immeubles en propriété exclusive	16'576'353	66,6	15'510'588	67,3
Produit net des loyers	23'391'378		22'211'922	
Produit théorique des loyers	24'896'795	100,0	23'048'118	100,0
Manque à gagner sur logements vacants	-1'505'417	-6,0	-836'196	-3,6
Entretien des immeubles	4'043'938	16,2	3'933'637	17,1
Frais d'entretien	2'208'224		2'826'339	
Frais de rénovation	1'504'601		1'075'913	
Provision pour frais d'entretien	331'113		31'385	
Frais d'exploitation	2'771'087	11,2	2'767'697	12,0
Frais d'approvisionnement et d'enlèvement, taxes, etc, ./. forfait pour frais accessoires	1'089'878 -122'352	4,4 -0,5	1'141'046 -146'288	5,0 -0,6
Frais de chauffage et d'exploitation non imputables	153'082	0,6	139'313	0,6
Pertes sur encaissement des loyers et frais accessoires dus	38'442	0,2	4'394	0,0
Pertes sur débiteurs, ducroire	-52'004	-0,2	54'528	0,2
Assurances	224'784	0,9	203'324	0,9
Honoraires des gérances	983'875	4,0	933'087	4,0
Frais de location et d'annonces	185'761	0,7	159'255	0,7
Impôts et taxes	269'621	1,1	279'038	1,2
Produit net des parts de copropriété	0		0	
Produit net des loyers	0		0	
Frais d'exploitation y c. impôts et taxes	0		0	
Résultat opérationnel	16'576'353	100,0	15'510'588	100,0
Produit net des immeubles en propriété exclusive	16'576'353	100,0	15'510'588	100,0
Produit net des parts de copropriété	0	0,0	0	0,0
		en % du résultat opérationnel		en % du résultat opérationnel
Autres produits	387'980	2,3	673'543	4,3
Intérêts actifs	141'630		225'826	
Intérêts intercalaires activés	221'066		402'033	
Autres produits	25'284		45'684	
Frais de financement	476'965		371'676	
Intérêts hypothécaires	445'112		355'393	
Autres intérêts passifs	31'853		16'283	
Frais de gérance	888'573	5,4	1'242'343	8,0
Bonification au patrimoine administratif	653'409		599'911	
Bonifications aux partenaires bancaires	56'216		420'368	
Frais d'estimation et d'expertise	148'991		145'521	
Autres frais de gérance	29'957		76'543	
Produit / charges découlant de mutations des parts	136'110		111'831	
Rachat des produits courus lors de l'émission de parts	1'040'655		308'897	
Versement des produits courus lors du rachat de parts	-904'545		-197'066	
Bénéfice net de l'exercice	15'734'905		14'681'943	
Gains et pertes en capital réalisés	906'000		0	
Gains en capital réalisés	556'000		0	
Pertes en capital réalisées	0		0	
Dissolution de provisions	350'000		0	
Produits réalisés	16'640'905		14'681'943	
Gains et pertes en capital non réalisés	4'202'890		491'467	
Gains en capital non réalisés	9'879'310		3'021'689	
Pertes en capital non réalisées	-4'456'032		-2'437'615	
Variation des impôts latents	-1'220'388		-92'607	
Bénéfice total de l'exercice	20'843'795		15'173'410	

Fonds séparé W (immeubles d'habitation) Proposition à l'assemblée des membres

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

Proposition à l'assemblée des membres	
Bénéfice net de l'exercice	15'734'905
Report de l'exercice précédent	26'616
Montant à disposition pour la distribution	15'761'521
Montant prévu pour la distribution/le réinvestissement: 826'294 parts à CHF 19,05	15'740'901
Report à nouveau	20'620

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

Fonds séparé G (immeubles commerciaux)

N° de valeur 1'049'349

Nombre de parts en circulation

Le nombre de parts en circulation ne s'est accru qu'en raison du réinvestissement sans frais de la distribution. Sinon, le fonds séparé est resté fermé aux nouvelles souscriptions. Des variations mineures résultent par ailleurs d'ajustement de positions. Le nombre de parts en

circulation est passé de 1'004'875 unités à 1'040'508 unités. Le fonds séparé G a lui aussi enregistré un afflux persistant de demandes de souscription.

Évolution du nombre de parts

	Nombre de parts	Fortune nette	Valeur nette d'une part
Parts en circulation le 31 mars 2005	1'004'875	374'900'478	373,08
Nouvelles souscriptions	48'465		
Rachats	12'832		
Parts en circulation le 31 mars 2006	1'040'508	390'406'054	375,21

La valeur nette d'une part englobe les produits et la variation de valeur.

Produits

Le produit théorique des loyers des immeubles en propriété exclusive a légèrement augmenté par rapport à l'année dernière. Nous n'avons pas été entièrement épargnés par la situation difficile du marché. Les pertes sur logements vacants sont passées de 4,15% à 5,63%. Cette évolution confirme la qualité supérieure à la moyenne des objets en portefeuille si l'on considère le taux de vacance de 12% généralement observé sur le marché. Le produit net est un peu plus élevé que l'exercice précédent.

Le volume des immeubles en copropriété a augmenté d'une année à l'autre et le produit des loyers a légèrement progressé. La faible hausse du taux de vacance liée à la situation générale du marché se reflète dans la nouvelle estimation des immeubles. Les charges d'exploitation se sont accrues, si bien que le résultat opérationnel s'est contracté.

Du fait de la diminution du résultat opérationnel, le produit par part est passé de 15,96 francs à 15,39 francs.

Rendement d'une part

	2005/2006	2004/2005
Valeur en capital d'une part le 1er avril après distribution	357,12	356,82
Produit net par part dégagé durant l'exercice	15,39	15,96
Produit net par part, en %	4,31	4,47
Variation de la valeur d'une part	2,70	0,30
Variation de la valeur d'une part, en %	0,76	0,08
Produit net et variation de la valeur d'une part durant l'exercice	18,09	16,26
Rendement total d'une part, en %	5,07	4,56

Loyers encaissés et logements vacants par région, propriété exclusive				
Région	2005/2006		2004/2005	
	Montant des loyers CHF	Taux de vacance %	Montant des loyers CHF	Taux de vacance %
Genève	5'575'881	4,28	5'380'770	3,60%
Suisse romande	701'732	17,70	773'167	26,96%
Berne/Plateau	1'780'643	11,33	1'765'834	0,28%
Nord-ouest suisse	1'935'001	14,92	1'950'518	9,39%
Zurich	2'803'865	1,33	2'788'904	0,53%
Suisse orientale	2'781'234	0,00	2'758'839	0,0%
Suisse centrale	1'645'048	0,81	1'607'733	1,88%
Suisse méridionale	640'134	16,03	511'632	18,28%
Total	17'863'538	5,63%	17'537'397	4,15%

Évolution des placements

Situation du marché

Dans le segment des immeubles commerciaux, le taux de vacance a encore augmenté par rapport à l'exercice précédent. Il se situe actuellement au niveau assez élevé de 12%. Même si les impulsions restent faibles du côté de la demande, le niveau général des loyers a pu être maintenu. Il est toujours difficile de trouver des objets de rapport intéressants sur le marché. Les immeubles en propriété exclusive

qui correspondent au profil de qualité et de risque moyen des objets en portefeuille sont très rares. Dans le segment des immeubles en copropriété, nous avons pu, dans certains cas, acquérir des parts supplémentaires à des conditions relativement avantageuses.

Projets, acquisitions et désinvestissements

Les travaux de rénovation de grande envergure planifiés l'année dernière pour l'immeuble de la Steinenvorstadt 53 à Bâle ont été achevés dans le courant de l'exercice.

En raison de la situation du marché, des investissements supplémentaires n'ont été effectués que dans le segment des immeubles en copropriété.

L'objet situé au Mont-sur-Lausanne a été vendu à un bon prix.

Le portefeuille se compose de 67,89% d'objets en propriété exclusive, de 31,83% de parts de copropriété et de 0,28% de terrain.

Vue d'ensemble des principales mutations				
Achats				
Localité	Immeuble	Part	Investissement	Remarques
Nouveaux objets acquis				
Berne	Neuengass-Passage, parcelle	42,5%	637'308	Le 1.10.2005
Berne	Bolligenstrasse 52/54	1,0%	139'416	Le 1.1.2006
Berne	Wittigkofen, Centre de quartier	5,0%	701'854	Le 1.1.2006
Bâle	Clara Shopping	0,5%	279'125	Le 1.1.2006
Principaux projets de rénovation/d'entretien				
Bâle	Steinenvorstadt 53	100%	1'355'000	Rénovation
Berne	Neuengass-Passage	42,5%	700'000	Rénovation
Div. projets			<u>687'792</u>	Rénovation
			4'500'495	
Ventes			Produit	
Le Mont	Maillefer 37	100%	7'572'000	Le 31.03. 2006

Engagements ouverts

Le 31 mars 2006, des engagements hors bilan en relation avec des constructions en cours ou des projets étaient ouverts. Seuls les engagements importants sont récapitulés ci-dessous.

Localité	Immeuble	Part	Engagement ouvert	Remarques
Berne	Kornhausplatz 7	100%	1'400'000	Divers contrats

Estimations/variation des valeurs vénales

La valeur du parc immobilier est passée de 410'858'852 francs à 410'380'203 francs. L'ensemble des acquisitions, aliénations, variations de valeur et investissements dans des objets existants sont pris en compte dans cette diminution de 478'649 francs.

Dans le segment des objets en propriété exclusive, la variation de valeur positive du portefeuille corrigée des investissements atteint 2'069'877 francs ou 0,75%. Malgré la situation difficile du marché, les objets en portefeuille ont enregistré une évolution positive grâce à l'amélioration de la rentabilité de certains objets après la réalisation de travaux de rénovation. Le taux d'escompte de certains objets s'est en outre légèrement réduit grâce à la demande soutenue de placements immobiliers. La valeur des immeubles en propriété exclusive se montait à 278'608'000 francs le 31 mars 2006.

La valeur du portefeuille des objets en copropriété a fléchi de 858'123 francs ou 0,65%. Cette évolution s'explique par le déclin du produit théorique des loyers et par l'augmentation temporaire du taux de vacance. Les achats et les ventes récapitulés ci-dessus ainsi que les variations de la valeur intrinsèque ont entraîné une progression de 1'786'551 francs. La valeur totale des placements immobiliers en copropriété se monte actuellement à 130'615'603 francs.

Variation de la valeur en capital

En raison des variations de la valeur intrinsèque des immeubles en portefeuille et des mutations susmentionnées, la valeur en capital d'une part est passée de 357,12 francs à 359,82 francs.

Évolution du parc immobilier

Immeubles/parts de copropriété/projets de construction			
	CHF	Valeur vénale	%
Valeur au 31 mars 2005 selon estimation de Wüest & Partner SA		410'858'852	
Acquisitions/constructions/investissements 2005/2006		4'500'495	
		415'359'347	
Ventes		6'130'000	
Valeur au 31 mars 2006 base exercice précédent, y c. acquisitions/ventes		409'229'347	100,00
Valeur au 31 mars 2006 selon estimation de Wüest & Partner SA		410'380'203	
		1'150'856	
Attribution à la provision pour frais d'entretien		60'898	
Variations du portefeuille de base		1'211'754	0,30
Variation des impôts latents		156'544	
Gains en capital non réalisés de l'exercice		1'368'297	0,33

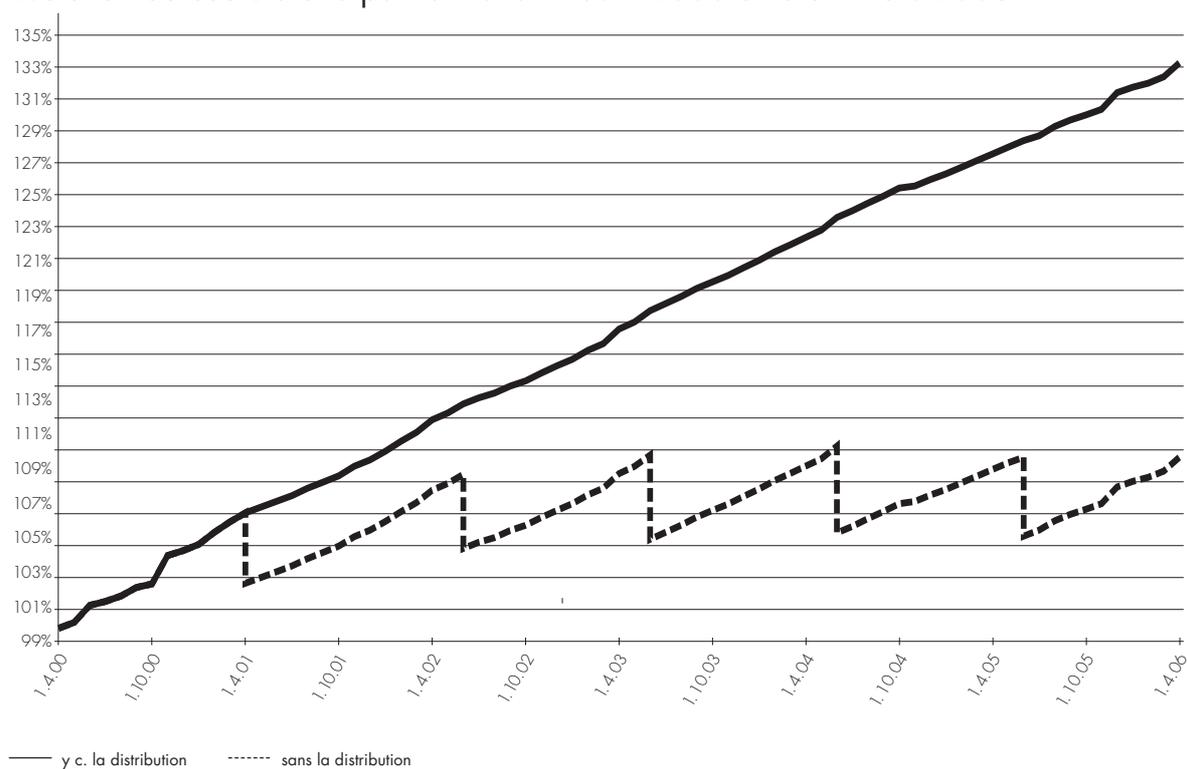
Dettes hypothécaires

		31.03.2006		31.03.2005	
		CHF	%	CHF	%
Echéance	31.03.2006	0	0,0	12'819'250	30,2
	31.03.2007	19'516'000	66,1	19'562'000	46,2
	31.03.2008	0	0,0	0	0,0
	31.03.2009	10'000'000	33,9	10'000'000	23,6
Total		29'516'000	100,0	42'381'250	100,0
en % de la valeur vénale		7,19		10,32	
Taux d'intérêt moyen pondéré		3,59%		3,67%	

Hypothèques actives

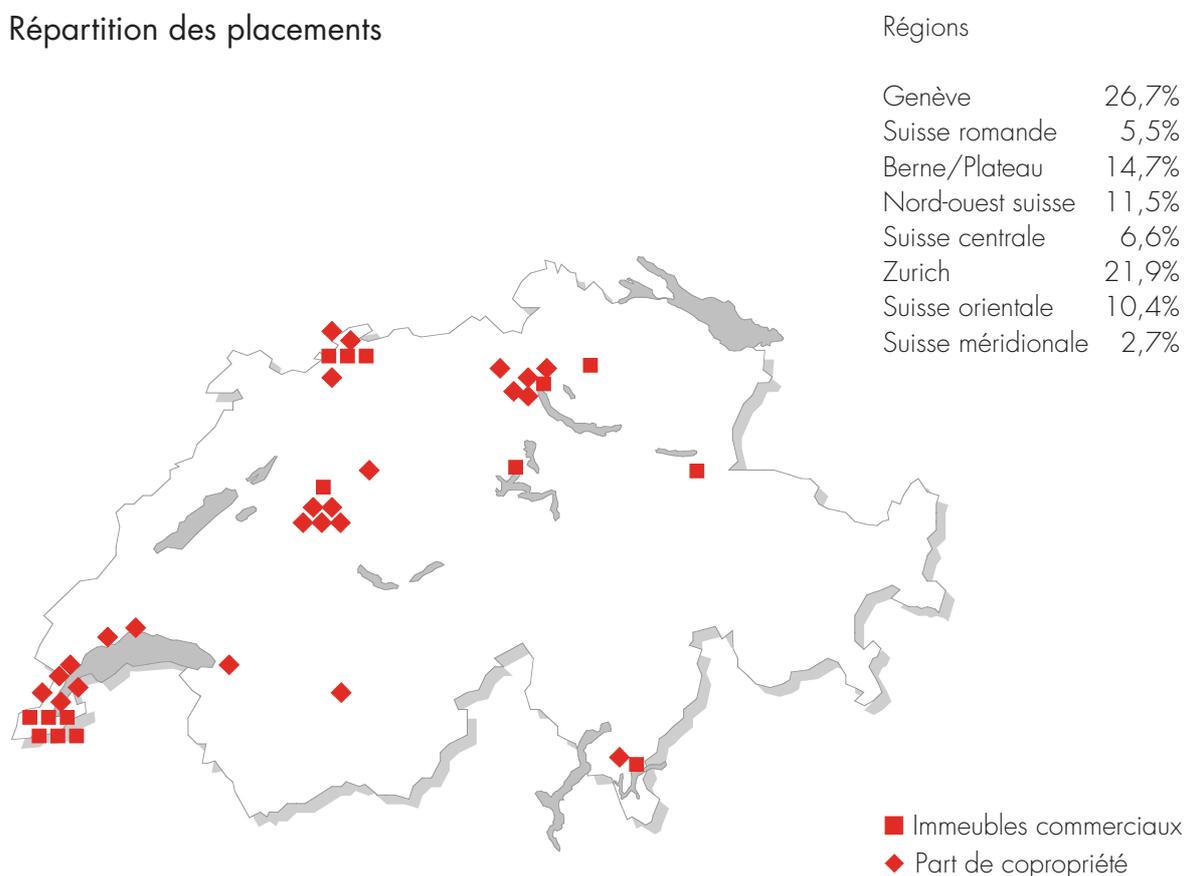
Volume CHF	Taux d'intérêt	Sûreté	Durée
aucune			

Variation de la fortune nette		
	31.03.2006	31.03.2005
Fortune nette en début d'exercice le 1 ^{er} avril	374'900'478	324'394'493
Distribution du bénéfice de l'exercice précédent	-16'027'756	-15'248'552
Fortune nette le 1 ^{er} avril, y c. report du bénéfice	358'872'722	309'145'941
Souscriptions	34'612'316	55'616'952
Rachats	-21'905'232	-6'204'519
	371'579'806	358'558'374
Bénéfice de l'exercice	18'826'248	16'342'104
Fortune nette le 31 mars	390'406'054	374'900'478
Provision pour frais d'entretien incluse dans la fortune nette	2'586'908	2'526'010

Évolution du cours d'une part entre le 1^{er} avril 2000 et le 31 mars 2006

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

Répartition des placements



Liste des placements au 31 mars 2006								
NPA	Lieu		Part Remarques	Valeur ass. incendie	Valeur vénale	Revenu locatif	Année de construction	Rénovation
4051	Bâle	Falknerstr. 2/4		7'786'000	21'620'000	1'120'480	1906	1986/89 P
4058	Bâle	Greifengasse 7		3'223'000	4'421'000	290'868	1921	1995/99 P
4051	Bâle	Steinenvorstadt 53	au coût d'investiss.	5'422'000	8'923'000	523'653	1957	2005 T
3011	Berne	Kornhausplatz 7		19'844'400	29'030'000	1'780'643	1964/66	1998 P
1224	Chêne-Bougeries	Ch. de la Montagne 136		12'632'700	13'990'000	1'244'244	1967	2002/03 T
1205	Genève	Bd des Philosophes 3		2'759'900	4'482'000	316'769	1900	1999 P
1204	Genève	Cours de Rive 6		7'944'900	19'180'000	1'088'148	1900	1997 T
1204	Genève	Rue de la Pélisserie 16/18		19'403'500	14'220'000	1'097'801	1900	1988 T
1204	Genève	Rue de la Tour-de-l'Île 4		8'340'800	21'060'000	1'109'347	1900	1992 P
1204	Genève	Rue Robert-Céard 8		4'100'600	10'790'000	666'284	1977	1993 P
1052	Le Mont	Ch. de Maillefer 37	vendu			701'732		
6900	Lugano	Via Serafina Balestra 31/33	50.00%	10'569'000	7'622'000	640'133	1991	
8887	Mels	EZ Rietbrüel		25'918'000	42'520'000	2'781'234	2002	
6343	Rotkreuz	Grundstr. 12/14		27'358'000	27'270'000	1'645'048	1990	2005 P
8400	Winterthur	Marktasse 31/33/37/Kirchplatz 6/8		15'076'800	16'750'000	872'162	1907	1980 P
8001	Zurich	Bärengasse 25		13'965'300	36'730'000	1'931'703	1948	1995/05 P
Total des objets en propriété exclusive				184'344'900	278'608'000	17'810'249		
					Valeur vénale	Revenu net		
5400	Baden	Am Bahnhof	12.00%	5'576'760	8'401'000	407'573	1983	
5400	Baden	Badstr. 17	12.00%	1'418'160	1'833'000	67'096	1962	1999 P
4058	Bâle	Clara Shopping	6.00%	1'639'560	3'437'000	165'535	1987	
4001	Bâle	Freiestr. 47+52	20.00%	3'726'600	6'747'000	295'492	1905/72	1985/99 T
3000	Berne	Bolligenstr. 52/54	6.00%	1'110'000	861'700	34'778	1987	1999 P
3011	Berne	Neuengasse 24	16.00%	2'237'216	4'134'000	185'629	1980/87	2003 P
3011	Berne	Neuengass-Passage 2/3	42.50%	10'667'500	12'440'000	322'066	1960	2005 P
3015	Berne	QZ Wittigkofen	14.00%	2'100'000	1'878'000	-176'597	1980	2003/04 T
3011	Berne	Zeughaus-Passage	7.60%	3'265'461	4'487'000	178'055	1977/82	1998/99 P
3011	Berne	Zeughaus-Passage, PDS	13.50%		4'715'000	175'268		
3400	Burgdorf	Neumarkt	3.00%	861'000	1'156'000	64'216	1984/86	2005 P
1206	Genève	Place de Cornavin 14-20	5.00%	3'192'397	3'281'000	162'043	1860	1984/87 P
1216	Genève-Cointrin	ICC	1.60%	5'264'566	5'470'000	269'318	1987/89	
1216	Genève-Cointrin	WTC I	3.00%	2'218'728	1'722'000	89'891	1979	2005 P
1216	Genève-Cointrin	WTC II	5.00%	6'339'225	5'391'000	248'000	1987	
1000	Lausanne	Métropole 2000	6.20%	7'853'396	12'940'000	551'438	1988/91	
6834	Morbio Inferiore	Serfontana	5.00%	4'530'100	3'632'000	206'029	1974	1984 P
1110	Morges	La Gottaz	15.00%	2'618'539	2'767'000	160'034	1985	
1260	Nyon	La Combe	6.00%	6'976'737	9'055'000	466'149	1981	
4104	Oberwil	Mühlematt	5.00%	1'943'250	1'629'000	79'672	1990	1993 P
1847	Rennaz	Riviera	15.00%	3'743'938	5'702'000	276'874	1985	2003 P
3960	Sierre	La Terrasse	4.00%	1'104'956	974'200	51'109	1991	
1400	Yverdon	Rue du Lac 49	vendu 1.1.04			5'400		
8001	Zurich	Bahnhofstr. 71	11.00%	3'256'550	13'980'000	538'087	1906	1985 T
8052	Zurich	Schärenmoosstr. 80	5.00%	2'699'400	2'784'000	163'783	1989	2005 P
8004	Zurich	Sihlbrücke am Stauffacher	12.50%	9'855'250	9'441'000	400'843	1991	
Total parts de copropriété				94'199'289	128'857'900	5'387'781		
Parts de copropriété supplémentaires (au coût d'investissement)					Frais d'investissement	Produit net		
4058	Bâle	Clara Shopping	0.50%	136'630	279'125	3'112	1987	
3001	Berne	Neuengass-Passage 2/3	42.50%		637'308	12'851		
3000	Berne	Bolligenstr. 52/54	1.00%	185'000	139'416	1'558	1987	
3015	Berne	QZ Wittigkofen	5.00%	750'000	701'854	4'375	1980	2003/04 T
Total des parts de copropriété acquises durant l'exercice 05/06				1'071'630	1'757'703	21'896		
					Valeur vénale			
1201	Genève	Montbrillant		0	873'300	53'289		
4553	Subingen	Gewerbestrasse		0	283'300	0		
Total des terrains				0	1'156'600	53'289		
Total global				279'615'819	410'380'203	23'273'215		

Legende: T = rénovation totale
P = rénovation partielle
PDS = parcelle en droit de superficie

Liste des placements au 31 mars 2006								
Lieu	Route	Appartements Nombre	Surfaces de Surfaces			Entrépôts m ²	Places de parc unités	Volumen assurance incendie m ³
			Bureaux m ²	vente m ²	artisanales m ²			
Bâle	Falknerstr. 2/4		1'276	311		249		8'630
Bâle	Greifengasse 7		516	273		146		4'350
Bâle	Steinenvorstadt 53	2	1'246	162		194		7'890
Berne	Kornhausplatz 7	8	1'604	1'002	623	792		21'250
Chêne-Bougeries	Ch. de la Montagne 136		1'325	2'710		473	19	28'966
Genève	Bd des Philosophes 3	3	337	112		6		3'900
Genève	Cours de Rive 6	4	1'160	134		140	8	10'150
Genève	Rue de la Pélisserie 16/18	3	1'466	185		326		15'600
Genève	Rue de la Tour-de-l'Île 4	1	1'500	248		355		9'000
Genève	Rue Robert-Céard 8	3	426	321				4'350
Le Mont	Ch. de Maillefer 37							
Lugano	Via Serafina Balestra 31/33		3'550	126		204	50	24'600
Mels	EZ Rietbrüel		554	10'662		845	285	106'000
Rotkreuz	Grundstr. 12/14	1	8'728	400		135	193	48'910
Winterthur	Marktgasse 31/33/37/Kirchplatz 6/8			5'167				18'730
Zurich	Bären-gasse 25		2'793	92		668	23	16'450
Total des objets en propriété exclusive		25	26'481	21'905	623	4'533	578	328'776
Baden	Am Bahnhof	22	4'006	8'628		622	58	100'700
Baden	Badstr. 17		1'244	1'440		240		16'200
Bâle	Clara Shopping	6	1'833	3'420		727		40'500
Bâle	Freiestr. 47+52	1	1'078	787	1'915	156		21'380
Berne	Bolligenstr. 52/54		3'616			455	103	23'300
Berne	Neuengasse 24		397	1'145		354		15'600
Berne	Neuengass-Passage 2/3	5	1'862	1'846	15	1'138		28'000
Berne	QZ Wittigkofen		2'334	1'327		960	54	30'300
Berne	Zeughaus-Passage	2	2'818	5'090		1'812		53'112
Berne	Zeughaus-Passage, BRP							
Burgdorf	Neumarkt	8	154	5'216		378	223	77'590
Genève	Place de Cornavin 14-20	48	2'446	2'468		945	98	65'650
Genève-Cointrin	ICC		37'090	1'326		7'039	1'519	435'565
Genève-Cointrin	WTC I		10'348	77		1'738	134	90'000
Genève-Cointrin	WTC II		16'231			2'506	1'148	181'000
Lausanne	Métropole 2000	83	3'743	158	38	4'572	323	232'721
Morbio Inferiore	Serfontana		226	28'031		2'073		220'671
Morges	la Gottaz			5'085		396		39'453
Nyon	La Combe	55	9'719	32'751	849	1'034	569	256'500
Oberwil	Mühlematt		4'415	1'994	158	1'162	99	64'000
Rennaz	Riviera			11'112		12		68'297
Sierre	La Terrasse	15	1'738	2'757	25	1'269	92	52'000
Yverdon	Rue du Lac 49							
Zurich	Bahnhofstr. 71	1	1'142	3'138	210	1'213	52	45'500
Zurich	Schärenmoosstr. 80		11'186			2'110	208	74'000
Zurich	Sihlbrücke am Stauffacher	46	4'953	832		2'389	107	74'600
Total des objets en propriété exclusive		292	122'579	118'628	3'210	35'300	4'787	2'306'639
Nouvelles parts de copropriété acquises								
Bâle	Clara Shopping							
Berne	Neuengass-Passage 2/3							
Berne	Bolligenstr. 52/54							
Berne	Centre de quartier Wittigkofen							
Total des parts achetées durant l'exercice 2005/2006		0	0	0	0	0	0	0
Genève	Montbrillant						24	
Subingen	Gewerbestrasse							
Total des terrains à bâtir et autres			0	0	0	0	24	0
Total global		317	149'060	140'533	3'833	39'833	5'389	2'635'415

Bilan au 31 mars		2006 CHF	2005 CHF
Actif		429'027'680	427'941'780
Immeubles		410'380'203	410'858'852
Propriété exclusive		278'608'000	281'029'000
Propriété exclusive en construction		0	0
Parts de copropriété		130'615'603	128'829'052
Terrain		1'156'600	1'000'800
Autres actifs		18'647'477	17'082'928
Prêts hypothécaires		0	7'211'687
Créances à court terme		12'736'680	5'586'736
Comptes de régularisation		200'665	161'635
Avoirs en banque		5'710'132	4'122'870
Passif		429'027'680	427'941'780
Fonds étrangers		38'621'626	53'041'302
Impôts latents		5'167'300	5'323'844
Dettes hypothécaires		29'516'000	42'381'250
Engagements à court terme		3'456'582	3'101'929
Comptes de régularisation		481'744	2'234'279
Fortune nette		390'406'054	374'900'478
Parts			
Parts en circulation	Nombre	1'040'508	1'004'875
Parts annulées	Nombre	0	0
Valeur en capital d'une part	CHF	359,82	357,12
Produit net de l'exercice par part	CHF	15,39	15,96
Valeur d'inventaire d'une part	CHF	375,21	373,08

La différence par rapport à la valeur d'inventaire (VNI) de 373,85 francs par part publiée le 31 mars 2006 est incluse dans le cours du 1^{er} juin 2006.

Compte de résultats pour la période du 1 ^{er} avril au 31 mars				
	2005 / 2006		2004 / 2005	
	CHF	%	CHF	%
Produit net des immeubles en propriété exclusive	12'696'079	71,1	12'561'055	71,6
Produit net des loyers	16'857'123		16'808'868	
Produit théorique des loyers	17'863'538	100,0	17'537'397	100,0
Manque à gagner sur logements vacants	-1'006'415	-5,6	-728'529	-4,2
Entretien des immeubles	2'320'152	13,0	2'318'411	13,2
Frais d'entretien	982'946		492'039	
Frais de rénovation	1'276'308		1'699'897	
Provision pour frais d'entretien	60'898		126'475	
Frais d'exploitation	1'840'892	10,3	1'929'402	11,0
Frais d'approvisionnement et d'enlèvement, taxes, etc,	502'342	2,8	600'140	3,4
./.. forfait pour frais accessoires	-13'964	-0,1	-37'360	-0,2
Frais de chauffage et d'exploitation non imputables	84'885	0,5	71'609	0,4
Pertes sur encaissement des loyers et frais accessoires dus	235'639	1,3	-1'083	0,0
Pertes sur débiteurs, ducroire	-73'686	-0,4	218'281	1,2
Assurances	147'692	0,8	141'585	0,8
Honoraires des gérances	606'262	3,4	632'574	3,6
Frais de location et d'annonces	99'648	0,6	37'603	0,2
Impôts et taxes	252'074	1,4	266'053	1,5
Produit net des parts de copropriété	5'409'677	66,7	5'783'501	74,6
Produit net des loyers	8'115'340	100,0	7'757'037	100,0
Frais d'exploitation y c. impôts et taxes	2'705'663	33,3	1'973'536	25,4
Résultat opérationnel	18'105'756	100,0	18'344'556	100,0
Produit net des immeubles en propriété exclusive	12'696'079	70,1	12'561'055	68,5
Produit net des parts de copropriété	5'409'677	29,9	5'783'501	31,5
		en % du résultat opérationnel		en % du résultat opérationnel
Autres produits	197'022	1,1	299'649	1,6
Intérêts actifs	123'244		80'964	
Intérêts intercalaires activés	0		0	
Autres produits	73'778		218'685	
Frais de financement	1'419'768		1'688'578	
Intérêts hypothécaires	1'353'117		1'627'726	
Autres intérêts passifs	66'651		60'852	
Frais de gérance	1'012'442	5,6	1'540'072	8,4
Bonification au patrimoine administratif	743'238		732'116	
Bonifications aux partenaires bancaires	67'472		641'309	
Frais d'estimation et d'expertise	149'261		128'610	
Autres frais de gérance	52'471		38'037	
Produit/charges découlant de mutations des parts	145'383		621'775	
Rachat des produits courus lors de l'émission de parts	940'257		809'608	
Versement des produits courus lors du rachat de parts	-794'874		-187'833	
Bénéfice net de l'exercice	16'015'951		16'037'330	
Gains et pertes en capital réalisés	1'442'000		16'900	
Gains en capital réalisés	1'442'000		16'900	
Pertes en capital réalisées	0		0	
Produit réalisés	17'457'951		16'054'230	
Gains et pertes en capital non réalisés	1'368'297		287'874	
Gains en capital non réalisés	4'774'558		3'042'995	
Pertes en capital non réalisées	-3'562'805		-2'646'417	
Variation des impôts latents	156'544		-108'704	
Bénéfice total de l'exercice	18'826'248		16'342'104	

Fonds séparé G (immeubles commerciaux) Proposition à l'assemblée des membres

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

Proposition à l'assemblée des membres	
Bénéfice net de l'exercice	16'015'951
Report de l'exercice précédent	33'907
Montant à disposition pour la distribution	16'049'858
Montant prévu pour la distribution/le réinvestissement: 1'040'508 parts à CHF 15,40	16'023'823
Report à nouveau	26'035

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

Administration de la fondation

Bilan au 31 mars		
	2006 CHF	2005 CHF
Actif	2'397'290	2'222'398
Mobilier et équipements	3	3
Cautions	43'844	15'300
Créances à court terme	2'198'827	2'064'924
Comptes de régularisation	62'777	64'827
Avoirs en banque, caisse	91'839	77'344
Passif	2'397'290	2'222'398
Fonds étrangers	321'184	177'532
Engagements à court terme	73'103	54'133
Comptes de régularisation	248'081	123'399
Fortune nette	2'076'106	2'044'866
Capital de dotation	105'000	105'000
Fonds de réserve	1'800'000	1'500'000
Report du bénéfice	139'866	84'783
Bénéfice	31'240	355'083

Compte de résultats pour la période du 1^{er} avril au 31 mars		
	2005/2006 CHF	2004/2005 CHF
Produits	1'566'444	1'584'326
Contributions des fonds séparés	1'396'647	1'568'412
Autres produits d'exploitation	169'797	15'914
Charges	1'566'444	1'584'326
Frais de personnel	879'939	739'620
Organes, assemblée des membres	208'016	226'074
Prestations de tiers	148'873	4'500
Frais de révision / surveillance par l'OFAS	18'993	5'854
Frais d'exploitation	49'895	42'432
Equipement (loyer, informatique, etc)	168'803	168'262
Frais administratifs	60'685	42'501
Bénéfice	31'240	355'083

Proposition relative à l'utilisation du bénéfice

Le conseil de fondation propose à l'assemblée des membres de reporter à nouveau le bénéfice de l'exercice ainsi que le report de l'exercice précédent.

Proposition à l'assemblée des membres

Report de l'exercice précédent	139'866
Bénéfice de l'exercice 2005/06	31'240
Attribution au fonds de réserve	0
Report à nouveau	171'106

Annexe aux comptes annuels

Bases légales et but

La Fondation de placement immobiliers IST a été créée le 15 mars 1975 sous le nom de ISP Immobilienstiftung Schweizerischer Pensionskassen. Il s'agit d'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, essentiellement en biens immobiliers. Conformément aux conditions du règlement de fondation du 1^{er} juin 1999 (version du 19 juin 2002), les membres de la fondation sont des institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées de l'impôt.

La fortune de la fondation est répartie entre plusieurs fortunes collectives sans responsabilité solidaire et le patrimoine administratif.

Les statuts du 1^{er} juin 1999 (modifiés pour la dernière fois le 20 mars 2000) et le règlement du 1^{er} juin 1999 approuvé par l'autorité de surveillance (modifié pour la dernière fois le 19 juin 2002) formaient les bases légales de la Fondation de placements IST pour l'exercice 2005/2006.

L'autorité de surveillance est l'Office fédéral des assurances sociales à Berne.

Organisation

Les organes de la fondation sont précisés dans les statuts. 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 régissant l'établissement des comptes sont décrits en détail dans le règlement de fondation.

La composition des autres organes figure à la page 40.

Le conseil de fondation a constitué des délégations chargées de traiter les affaires de la fondation. Des tâches spécifiques sont confiées aux délégations, qui sont appelées à se prononcer sur certaines affaires et à soumettre des propositions au conseil de fondation. Les délégations s'acquittent également de diverses tâches de manière autonome et sont habilités à prendre des décisions dans l'esprit d'une délégation des compétences.

Organes

Conseil de fondation	la fin du mandat en cours est indiquée entre parenthèses
Président	Rudolf Peter Schilt*, architecte dipl. EPFZ, Plan-les-Ouates, (2007)
Vice-président	Urs Niklaus*, caisse de pension ASCOOP, Berne, (2007)
Membres	Markus Bill*, IST Fondation d'investissement pour la prévoyance en faveur du personnel, Zurich, (2007) Thomas Bühlmann*, Fondation de prévoyance du personnel d'IBM Suisse SA, Zurich, (2007) Patrick Bédât*, Pictet & Cie, Genève, (2007) Fritz Fischer*, Comunitas, patron de FFT Fritz Fischer Treuhand AG, Fislisbach, (2007) Andres Haueter*, Caisse de pension de La Poste, Berne, (2007) Jean E. Hiltbrunner*, Caisse de pension de Bühler AG Uzwil, Uzwil, (2007) Markus Meyer*, Arco Immobilien-Management AG, Suhr, (2007) Jürg Ryffel*, Banque Julius Baer & Co. Ltd., Zurich, (2006) Walter Steiner*, Caisse de prévoyance de la ville de Bienne, Bienne (2007)
Délégations	
Placements	Rudolf Peter Schilt Fritz Fischer Andres Haueter Markus Meyer
Marketing	Jürg Ryffel Markus Bill Jean E. Hiltbrunner Urs Niklaus
Finances	Walter Steiner Thomas Bühlmann Patrick Bédât
Direction	Markus Strauss*, directeur Mark Plüss*, gérant de fortune Christian Gebhardt*, gérant de fortune Werner Bieri*, responsable des finances et de l'administration Mechthild Alfaro, finances et administration Sandra Keller*, assistante de direction
Expert chargé de l'estimation des immeubles	Wüest & Partner AG, Zürich
Organe de contrôle	BDO Visura, Zurich
Autorité de surveillance	Office fédéral des assurances sociales Surveillance de la prévoyance professionnelle Effingerstrasse 20, 3003 Berne
Relation bancaire	Fonds séparé W: Banque Julius Baer & Co. Ltd., Zurich Fonds séparé G: Pictet & Cie Banquiers, Genève/Zurich

Une astérisque (*) figure à côté du nom des personnes qui signent collectivement à deux.

Introduction

La Fondation de placements immobiliers IST établit des comptes annuels distincts pour chacun des deux fonds séparés et pour l'administration. Les comptes annuels de l'exercice 2005/06 ont été établis pour la première fois selon la norme Swiss GAAP RPC 26 relative à la présentation des comptes des institutions de prévoyance. La reddition des comptes satisfait aux prescriptions légales relatives à l'établissement du bilan et en particulier aux exigences de l'Office fédéral des assurances sociales (OFAS). Pour certains aspects, nous renvoyons le lecteur aux remarques ci-après.

Principes de comptabilisation, d'établissement du bilan et d'évaluation des placements

Une comptabilité distincte est tenue pour les deux fonds séparés et pour l'administration.

Les actifs sont en principe comptabilisés à la valeur vénale. Si celle-ci ne peut être déterminée de manière fiable, ils sont comptabilisés au coût d'acquisition ou d'investissement (pour les immobilisations, après déduction des amortissements prévus).

L'expert indépendant est chargé d'estimer chaque année la valeur vénale des immeubles (nouvelle estimation).

Comptabilisation des immeubles dans le bilan

La valeur vénale est déterminée par Wüest & Partner SA, l'expert permanent indépendant mandaté par le conseil de fondation pour estimer les immeubles. Wüest & Partner SA établit la valeur des immeubles en propriété exclusive et en copropriété. Nous renvoyons au rapport de l'expert chargé d'estimer les immeubles pour des précisions concernant la méthodologie et les bases de calcul utilisées (pp. 44/45). Les immeubles en portefeuille sont inscrits au bilan à la valeur calculée par Wüest & Partner SA.

Les objets acquis durant l'exercice sont comptabilisés dans le bilan au coût d'acquisition. Ils ne font l'objet d'une estimation régulière que l'année suivante.

Les nouvelles constructions et les projet 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 suivant 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 déterminée par l'expert. Les éventuelles différences entre le coût d'investissement comptabilisé précédemment et la valeur vénale sont prises en compte à ce moment lors de la fixation des cours et de la comptabilisation dans le bilan.

Impôts

Mis à part l'impôt sur les gains immobiliers et la taxe immobilière, la Fondation de placements immobiliers IST 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.

Provisions

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

Provision pour frais d'entretien des immeubles

Pour les deux fonds séparés, les frais d'entretien et de rénovation sont estimés à 1,2% de la valeur d'assurance des immeubles sur la base d'une moyenne à long terme des dépenses attendues. Afin de tenir compte des fluctuations des dépenses effectives et des dépenses moyennes attendues sur le long terme, la différence est imputée, resp. créditée au compte de résultats des fonds séparés. Les provisions constituées ou dissoutes figurent dans les comptes de résultats. L'état des provisions actuelles est présenté pour chaque fonds séparé.

Établissement des comptes pour la première fois selon la norme Swiss GAAP RPC 26

Étant donné que les comptes annuels ont été établis pour la première fois selon la norme Swiss GAAP RPC 26, la présentation du rapport annuel 2005/06 a subi quelques modifications. Les données comparables de l'exercice précédent ont été ajustées de manière correspondante.

L'application de la Swiss GAAP RPC 26 n'a pas exigé d'adaptations matérielles, car les comptes ne comportaient pas de provisions latentes.

Organisation des activités de placement, directives de placement

Selon le volume de l'investissement, les décisions de placement – en particulier celles relatives à l'acquisition et à l'aliénation d'immeubles ainsi qu'aux travaux de rénovation – sont prises soit par la délégation Placements, soit par le conseil de fondation, dans le cadre des directives de placement détaillées édictées pour chaque fonds séparé. La fortune des fonds séparés est essentiellement investie en biens immobiliers. Les liquidités disponibles peuvent être placées temporairement dans des valeurs mobilières négociables ou dans des créances réalisables à court terme. Nous renvoyons le lecteur aux vues d'ensembles figurant aux pages 15 (fonds séparé W) et 27 (fonds séparé G).

La délégation Placements édicte des directives concernant la gérance et l'entretien des immeubles. Elle décide des investissements et des nouvelles constructions jusqu'à concurrence d'un montant de 10 millions de francs, ainsi que des projets d'entretien et de rénovation à hauteur d'un volume de 2 millions de francs. Le conseil de fondation dans sa totalité statue sur les investissements plus importants, sur proposition de la délégation Placements.

Gérance des immeubles

La gestion des placements (gérance immobilière) est entièrement déléguée à des tiers.

Honoraires de gérance

Les honoraires de gérance sont imputés proportionnellement à chaque fonds séparé de manière périodique. Seules les rémunérations figurant dans le compte de résultats sont virées au compte de gestion. La rémunération se monte actuellement à 0.18% de la valeur vénale des immeubles en portefeuille.

Commentaire sur le résultat net des placements

Les placements au 31 mars 2006 des deux fonds séparés sont récapitulés aux pages 16/17 et 28/29. Ces listes correspondent au bilan de chaque fonds séparé. Les principales mutations et variations de valeur sont mentionnées et commentées aux pages 12 (fonds séparé W) et 24 (fonds séparé G). La composition du bénéfice opérationnel (résultat net des placements) des deux fonds séparés est également précisée dans le rapport annuel.

Un compte de gestion distinct est établi indépendamment des comptes annuels des fonds séparés. Nous renvoyons le lecteur aux pages 33 à 35.

Commentaires sur d'autres postes du bilan et du compte de résultats

Les autres postes sont insignifiants. Le compte de gestion est commenté à la page 34.

Les engagements futurs hors bilan sont mentionnés aux pages 12 (fonds séparé W) et 24 (fonds séparé G). Il s'agit des engagements ouverts en relation avec des contrats d'entreprise totale ou générale ainsi que de gros contrats de construction ou de rénovation d'objets de placement.

Divers

Le conseil de fondation de la Fondation de placements immobiliers IST a débattu des comptes annuels 2005/06 le 22 mai 2006. Il les soumet dans leur teneur actuelle et sous la présente forme à l'assemblée des membres de la Fondation de placements immobiliers IST pour approbation.

Aucun événement important susceptible d'avoir une incidence sur les comptes annuels n'est survenu entre la date de clôture du bilan (31 mars 2006) et le 22 mai 2006.

Il n'existe pas d'autre devoir d'information au sens de la norme Swiss GAAP RPC 26.

Rapport de l'expert chargé d'estimer les immeubles

Mandat

Afin de pouvoir établir sa comptabilité, la Fondation de placements immobiliers IST a chargé Wüest & Partner SA d'estimer les immeubles et les parts de copropriété en portefeuille.

La valeur du parc immobilier a été déterminée en quatre tranches équivalentes expertisées à des dates différentes. La première tranche a été estimée le 1.6.2005 et la dernière le 1.1.2006. La valeur des projets et des immeubles nouvellement acquis a été comptabilisée par la Fondation de placements immobiliers IST le 31.3.2006 au coût d'acquisition ou d'investissement.

Normes d'évaluation

Wüest & Partner confirme que les estimations ont été effectuées conformément aux normes et aux directives suisses et internationales. Ces normes correspondent en outre 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 ou un droit immobilier pourrait être cédé 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 supporte 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, la taxe sur la valeur ajoutée 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. Le solde du fonds de rénovation des immeubles en copropriété n'est pas non plus compris dans les estimations.

Méthode d'évaluation

Wüest & Partner estime les immeubles selon la méthode du cash-flow escompté («discounted cash-flow» ou DCF). Avec cette méthode, la valeur vénale actuelle d'un immeuble est déterminée sur la base de la somme de tous les produits nets attendus, escomptés à la date actuelle. Les produits nets sont escomptés individuellement pour chaque immeuble, compte tenu des chances et des risques ainsi que de la situation du marché.

Principes d'évaluation

Wüest & Partner connaît les immeubles grâce aux visites effectuées sur place et aux documents mis à la disposition de ses experts. Les immeubles ont fait l'objet d'une analyse approfondie du point de vue de la qualité et des risques (attrait et possibilité de louer les objets en location, qualité et état de la construction, situation microéconomique et macroéconomique, etc.). Les appartements à louer qui sont vacants actuellement ont été estimés compte tenu d'un délai de commercialisation adéquat.

Tous les immeubles ont été visités par les experts de Wüest & Partner. Les visites ont eu lieu entre les mois d'août 2004 et juillet 2005.

Les estimations se fondent notamment sur les documents mis à disposition par la Fondation de placements immobiliers IST et par ses mandataires. Les loyers de référence et les indices de coût se rapportent à la période comprise entre le 4^e trimestre 2004 et le 3^e trimestre 2005.

Rapport de l'expert chargé d'estimer les immeubles

Résultats

Fonds séparé W (immeubles d'habitation)

La valeur vénale du fonds séparé W composé de 44 immeubles estimés par Wüest & Partner aux dates critères se monte à 358'531'000 francs. Les coûts d'acquisition indiqués pour les deux projets (Holzlegi-strasse Winterthur, Place de la Gare Renens) se chiffrent à 14'326'715 francs. La valeur totale du fonds séparé W s'élève par conséquent à 372'857'715 francs.

Des facteurs d'escompte réels compris entre 4.50% et 5.50% ont été utilisés pour estimer les immeubles. Le taux d'escompte réel pondéré par la valeur vénale de tous les immeubles s'établit à 5.03%.

Fonds séparé G (immeubles commerciaux)

La valeur totale du fonds séparé G atteignait 410'380'203 francs aux dates critères. Ce chiffre englobe les 42 immeubles estimés par Wüest & Partner à 408'622'500 francs ainsi que les coûts d'acquisition de nouveaux immeubles de 1'757'703 francs.

Les 15 immeubles du portefeuille des objets en propriété exclusive représentent une valeur de 278'608'000 francs. Le portefeuille des parts de copropriété englobe 25 objets représentant une valeur de 128'857'900 francs. Compte tenu des quatre nouvelles acquisitions, la valeur globale de ce portefeuille s'élève à 130'615'603 francs. Deux terrains non construits totalisent une valeur de 1'156'600 francs.

Les taux d'escompte réels utilisés sont compris entre 4.20% et 5.20% pour les immeubles en propriété exclusive et entre 3.70% et 5.40% pour les parts de copropriété. Les taux d'escompte pondérés par les valeurs vénales se montent à 4.65% et 4.71%.

Mutations survenues durant la période sous revue

Fonds séparé W (immeubles d'habitation)

Entre le 1^{er} avril 2005 et le 31 mars 2006, deux immeubles du fonds séparé W ont été aliénés (Erlenweg Bienne, Sportplatzweg Goldau). Aucun objet n'a été acquis.

Fonds séparé G (immeubles commerciaux)

Au cours de la période sous revue, un immeuble a été vendu (ch. de Maillefer, Le Mont s/Lausanne). Des parts supplémentaires ont été achetées pour trois immeubles en copropriété (Bolligenstrasse Berne, centre de quartier Wittigkofen Berne, Clara Shopping Bâle). Une parcelle de terrain a été acquise pour un immeuble en copropriété (Neuengass-Passage, Berne).

Indépendance et confidentialité

En accord avec la politique d'affaires de Wüest & Partner, les immeubles de la Fondation de placements immobiliers IST 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 9 mai 2006
Wüest & Partner SA

Marco Feusi
Chartered Surveyor MRICS
Architecte dipl. HTL, NDS BWI EPFZ; associé

Urs Hausmann
Dr. éc. HSG
Associé

Rapport de l'organe de contrôle

A l'assemblée des membres de la Fondation de placements immobiliers IST Zürich

En notre qualité d'organe de contrôle, nous avons vérifié la conformité avec la loi des comptes annuels composés du bilan, du compte de résultats des fonds séparés W (pp. 18 et 19) et G (pp. 31 et 32) et de l'administration ainsi (pp. 34) que de l'annexe (pp. 37 à 43), de la direction opérationnelle et des investissements de la Fondation de placements immobiliers IST pour l'exercice arrêté au 31 mars 2006.

Le conseil de fondation est responsable de l'établissement des comptes annuels, de la direction opérationnelle et des investissements, alors que notre mission consiste à vérifier ces aspects 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 grande certitude. 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 principales règles relatives à la comptabilisation, à la reddition des comptes et aux investissements, ainsi que les décisions significatives en matière d'évaluation et la présentation globale des comptes annuels. Lors du contrôle de la direction, nous nous sommes assurés que les dispositions légales et réglementaires concernant l'organisation, l'administration ainsi que la loyauté dans le domaine de la gestion de fortune ont été respectées. 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 fondation et aux règlements.

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

Zurich, le 22 mai 2006

BDO Visura

J. Auckenthaler

Expert-comptable diplômé
(responsable du mandat)

G. Darmstädter

Expert-comptable diplômé

Adresses et relations bancaires

Siège de la fondation

Fondation de placements immobiliers IST
Badenerstrasse 329
8003 Zurich
Téléphone: 044 4 042 042
Téléfax: 044 4 042 043
Courriel: info@istimmo.ch
Internet: www.istimmo.ch

Relations bancaires

Fonds séparé W: Banque Julius Baer & Co. Ltd., Zurich

Fonds séparé G: Pictet & Cie Banquiers, Genève/Zurich

Les banques précitées prennent également note des souscriptions de parts des deux fonds séparés W et G.

