assetimmo
Fondation de placements immobiliers

8e rapport annuel
2006/2007

Conseil de fondation

Fritz Fischer
Conseil de fondation

Patrick Bédat
Conseil de fondation

Markus Meyer
Conseil de fondation

Rudolf Peter Schilt
Président

Jean E. Hiltbrunner
Conseil de fondation

Kurt Egli
Conseil de fondation

Andres Haueter
Conseil de fondation

Thomas Bühlmann
Conseil de fondation

Jürg Ryffel
Conseil de fondation

Urs Niklaus
Vice-président

Avant-propos du président

Ces vingt-cinq dernières années, les investisseurs institutionnels ont modifié à plusieurs reprises leur appréciation des placements immobiliers. Jusqu'au milieu des années 1980, ils les considéraient comme des investissements traditionnels caractérisés par un rendement stable et un risque limité. Après le «krach» boursier de 1987, l'intérêt pour cette classe d'actifs s'est nettement accru et de nombreux investisseurs se sont mis à spéculer sur une rapide plus-value. La véritable bulle immobilière a cependant été formée par la branche elle-même, qui a fait grimper le prix du terrain grâce aux crédits accordés presque à volonté par les banques et construit des immeubles commerciaux pour ainsi dire à la chaîne sans se préoccuper de la demande.

La progression marquée des taux d'intérêt et le ralentissement conjoncturel du début des années 1990 ont déstabilisé la plupart des acteurs du marché. Les promoteurs se sont retrouvés avec sur les bras de nouvelles constructions vides grevées de lourdes charges, alors que les banques ont été contraintes d'amortir des crédits colossaux. L'augmentation du taux de vacance a entraîné un recul du niveau des loyers et des prix immobiliers. Pour les nouveaux placements, les obligations étaient largement plus intéressantes que les immeubles. Les correctifs de valeurs nécessaires sur les investissements existants n'ont été effectués qu'à contrecœur. Certaines banques cantonales très impliquées ont été contraintes d'engager des mesures d'assainissement drastiques qui ont alimenté les rumeurs politiques.

Grâce à leurs importantes réserves latentes, les grandes banques ont pu amortir promptement les crédits en souffrance, mais ont eu des difficultés à trouver des acheteurs pour les immeubles mis sur le marché suite à la réalisation de gages. Une solution imaginative a finalement été mise en œuvre: des lots d'immeubles ont été intégrés dans des sociétés immobilières existantes ou nouvellement créées pour pouvoir être négociés en bourse. Ces nouveaux instruments n'ont suscité qu'un intérêt limité et leur valeur boursière est longtemps restée inférieure à leur valeur intrinsèque. Durant le même laps de temps, les valeurs technologiques connaissaient un boom sans précédent.

Rétrospectivement, le moment était alors idéal pour échanger les actions surévaluées contre un investissement dans la pierre, alors encore relativement avantageux. La plupart des investisseurs ont raté le coche et n'ont «redécouvert» les immeubles qu'après l'effondrement des marchés boursiers entre 2001 et 2003 et sous l'effet du bas niveau persistant des taux d'intérêt du marché des capitaux.

L'intérêt suscité par les placements immobiliers a ensuite rapidement conduit à une demande excédentaire et à une hausse des prix. Cette tendance se poursuit malgré l'activité de construction soutenue. Les prix de vente obtenus sur le marché sont systématiquement supérieurs de 5 à 10% aux valeurs justifiables sur le long terme. L'écart entre le cours boursier et la valeur intrinsèque atteint même 20% pour les placements indirects. Les investisseurs se contentent visiblement du rendement obtenu avec de tels prix. Reste à voir ce qui se passera en case de hausse des taux du marché des capitaux.

Un autre aspect est encore plus important. La demande non satisfaite sur le marché des immeubles de rapport livre une image déformée du potentiel de croissance effectif du marché immobilier. L'offre est déjà nettement excédentaire dans le secteur des immeubles commerciaux. Le taux de vacance demeure en revanche faible sur le marché du logement. La capacité d'absorption des marchés locaux et les loyers réalisables sont désormais limités lors de nouvelles locations.

Il serait certainement faux de parler d'une nouvelle «bulle immobilière». Nous nous trouvons dans une phase de prix élevés qui se justifie par la situation conjoncturelle. Les prix se replieront à des niveaux plus raisonnables dès que la conjoncture se stabilisera et/ou que les taux du marché des capitaux commenceront à progresser. Ce recul pourrait avoir un impact disproportionné sur le spread des instruments de placement cotés.

En résumé, rappelons que les titres immobiliers sont soumis à des fluctuations plus importantes sur le long terme. Leur volatilité est cependant nettement moins élevée que celle des actions et des autres valeurs réelles. Les investisseurs institutionnels peuvent en tirer les conclusions suivantes :

- Les placements immobiliers permettent de stabiliser un portefeuille largement diversifié. L'allocation des actifs à long terme doit donc prévoir une proportion adéquate d'immeubles.
- Eu égard au niveau élevé des prix, le moment n'est pas opportun pour augmenter la quote-part des placements immobiliers. Les investisseurs qui sont prêts à accepter une estimation inférieure au prix d'achat peuvent éventuellement prendre leur bénéfice sur certains investissements pour constituer de nouveaux engagements.
- Il faudra augmenter la quote-part des placements immobiliers selon une stratégie anti-cyclique lorsque les prix immobiliers se seront stabilisés à un niveau justifiable sur le long terme, même si les taux d'intérêt du marché des capitaux paraîtront alors plus intéressants.
- Les investisseurs qui possèdent des immeubles devraient les intégrer dans un véhicule de placement adéquat en tant qu'apport en nature. En effet, les placements indirects permettent une meilleure diversification et une gestion de fortune professionnelle.

Dans la situation actuelle du marché, le conseil de fondation d'ASSETIMMO poursuit une stratégie d'investissement prudente. L'accent est mis sur une gestion optimale du parc immobilier, la rénovation des immeubles en portefeuille et l'acquisition d'apports en nature. Nous sommes cependant prêts à effectuer de nouveaux investissements en cas de normalisation des prix. Avec cette politique proche du marché, nous entendons soutenir nos investisseurs dans la concrétisation d'une stratégie à long terme et espérons qu'ils continueront de nous accorder leur confiance.

Zurich, mai 2007
Le président du conseil de fondation

Rudolf Peter Schilt

Sommaire

Avant-propos du président 2

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

Rapport de la direction 8

Environnement général, marchés immobiliers, évolution des fonds séparés 8
Apport en nature de la caisse de pensions de l'ASCOOP, divers 9
Changement du nom de la fondation 9
Perspectives 9

Fonds séparé W (immeubles d'habitation) 10

Rapport annuel

Nombre de parts, évolution du nombre de parts 12
Produits, rendement d'une part 12
Montant des loyers et surfaces vacantes par région 13
Évolution des placements, situation du marché 13
Projets, acquisitions et désinvestissements 13
Vue d'ensemble des principales mutations 14
Engagements ouverts ne figurant pas dans le bilan 14
Estimation/variation des valeurs vénales 14
Variation de la valeur en capital, évolution de la fortune 15
Dettes hypothécaires, hypothèques actives 15
Variation de la fortune nette 16
Évolution du cours 16
Directives de placement, répartition des investissements 17
Liste des placements 18

Comptes annuels 24

Bilan au 31 mars 2007 24
Compte de résultats 2006/2007 25

Proposition relative à la distribution et à l'emploi du bénéfice 26

Fonds séparé G (immeubles commerciaux) 28

Rapport annuel 30

Nombre de parts, évolution du nombre de parts 30
Produits, rendement d'une part 30
Montant des loyers et surfaces vacantes par région 31
Évolution des placements, situation du marché 31
Projets, acquisitions et désinvestissements 31
Vue d'ensemble des principales mutations 32
Engagements ouverts ne figurant pas dans le bilan 32
Estimation/variation des valeurs vénales 32
Variation de la valeur en capital, évolution de la fortune 33
Dettes hypothécaires, hypothèques actives 33
Variation de la fortune nette 34
Évolution du cours 34
Directives de placement, répartition des investissements 35
Liste des placements 36

Comptes annuels 40

Bilan au 31 mars 2007 40
Compte de résultats 2006/2007 41

Proposition relative à la distribution et à l'emploi du bénéfice 42

Administration de la fondation 44

Comptes annuels 46
Bilan au 31 mars 2007 46
Compte de résultats 2006/2007 46

Proposition relative à l'emploi du bénéfice 47

Annexe aux comptes annuels 48

Fondements et organisation 50
Bases légales et but, organisation 50
Organes 51

Principes comptables 52
Introduction 52
Principes de comptabilisation, d'établissement du bilan et d'évaluation des placements 52
Inscription des immeubles au bilan 52
Impôts 53
Provisions 53
Provisions pour frais d'entretien des immeubles 53
Swiss GAAP RPC 26 53

Investissements, résultat et autres postes 54
Organisation des activités de placement, directives de placement 54
Gérance des immeubles 54
Frais de gérance 54
Commentaire sur le résultat net des placements 54
Commentaire sur d'autres postes du bilan et du compte de résultats 54
Divers 54

Indice de référence et chiffres clés relatifs aux fortunes collectives immobilières 55
Indice de référence pour les placements immobiliers, indice immobilier CAFP 55
Chiffres clés relatifs aux fortunes collectives immobilières de la CAFP 56

Compte-rendu sur l'apport en nature de la caisse de pensions de l'ASCOOP 57

Rapports de l'expert chargé d'estimer les immeubles et de l'organe de contrôle 58

Rapport de l'expert chargé d'estimer les immeubles 60
Rapport de l'organe de contrôle 62

Adresse 63

Les chiffres en bref

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

Le 31.3.	Valeur vénale des immeubles	Variation en	Fortune nette	Variation en	Hypothèques	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
2007	725'702'227	94,63	722'261'252	104,33	153'564	0,02

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

Le 31.3.	Valeur vénale des immeubles en	Variation en	Fortune nette	Variation en	Hypothèques	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
2007	513'497'700	25,13	478'258'212	22,50	30'500'000	5,94

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

Evolution 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
2007	1'671'488	102,29	413,35	18,76	18,75	4,59	5,72

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	5,06
2007	1'267'954	21,86	360,76	16,43	16,40	4,56	4,82

Direction

Mark Plüss
gestionnaire de fortune

Werner Bieri
responsable des finances
et de l'administration

Sabrina Hauser
gestionnaire de fortune
assistante

Markus Strauss
directeur

Sandra Keller
assistante de direction

Mechthild Alfaro
finances et administration

Christian Gebhardt
gestionnaire de fortune

Rapport de la direction

Environnement général

Grâce à l'expansion réjouissante de la conjoncture internationale, le bilan se révèle très positif pour l'économie suisse. Avec une progression annuelle estimée à 2,7%, le produit intérieur brut réel a augmenté davantage que prévu. Tous les secteurs économiques ont profité de cette évolution positive qui s'est également répercutée sur le marché de l'emploi. Le taux de chômage s'inscrit en recul et le nombre d'équivalents à plein temps a fortement augmenté.

Les marchés immobiliers

Le nombre d'objets sur le marché du logement a encore augmenté. 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. 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 a légèrement augmenté sur le marché du logement, mais reste faible. Les limites de la capacité d'absorption des nouveaux objets commencent cependant à être atteintes également dans les régions à forte densité de population. La relance économique est enfin perceptible dans le segment des surfaces commerciales et les loyers se sont stabilisés, du moins ceux des immeubles bien situés.

Evolution des fonds séparés

A défaut de possibilités de placement, les fonds séparés n'ont pas pu être rouverts aux souscriptions. Comme l'année dernière, les membres ont néanmoins eu la possibilité d'augmenter leur engagement dans le cadre du réinvestissement sans frais des distributions. Nous avons continué de rechercher intensivement de nouveaux investissements et examinons aussi régulièrement les possibilités d'acquérir d'autres apports en nature.

La demande d'objets de rapport s'est encore accrue. En conséquence, le rendement des immeubles disponibles sur le marché a continué de diminuer. Les chances d'acheter des objets à un prix correct sont rares, mais les indicateurs précurseurs signalent un léger ralentissement de la production, en particulier d'unités de propriété par étage. L'intérêt des promoteurs et des investisseurs s'est déplacé vers la construction d'appartements à louer. Une stabilisation des prix paraît donc réaliste, en particulier pour les grandes unités de logement.

L'intérêt pour les surfaces commerciales s'est ravivé avec l'embellie conjoncturelle. Les objets de rapport de cette catégorie d'affectation demeurent très recherchés. La demande en provenance des investisseurs étrangers est particulièrement vive. En conséquence, le rendement des objets disponibles sur le marché a continué de fléchir. Les immeubles de placement vraiment intéressants demeurent cependant très rares. La situation locative générale reflétée par le taux de vacance global estimé à quelque 9% s'est légèrement améliorée d'une année à l'autre. Grâce à l'excellente qualité des emplacements de nos investissements, ce chiffre n'atteint que 3,63% pour les objets en portefeuille.

Le versement d'une distribution de 18,75 francs par part pour le fonds séparé W et de 16,40 francs par part pour le fonds séparé G est proposé à l'assemblée des membres. La valeur en capital d'une part a augmenté pour les deux fonds. Le rendement total (produit et variation de la valeur en capital) du fonds séparé W se monte à 5,72% et celui du fonds séparé G à 4,82%.

Apport en nature de la caisse de pensions de l'ASCOOP (ASCOOP)

Après la conclusion d'un accord de principe avec l'ASCOOP en janvier 2006, le contrat de reprise des immeubles a été signé et instrumenté le 24 mai 2006. Les immeubles ont été repris sur la base des valeurs vénales estimées par Wüest & Partner SA. Au total, 74 objets représentant une valeur vénale de 402.9 millions de francs ont été intégrés à nos fonds séparés. Le transfert du droit de jouissance et des risques a eu lieu rétroactivement au 1er avril 2006. En contrepartie, des parts des fonds séparés W et G ont été émises sur la base de la valeur en capital au 1er avril 2006. Ces parts donnent entièrement droit à la distribution 2006/07.

Divers

Le conseil de fondation a décidé de soumettre les organes et les responsables de la fondation au Code de déontologie dans le domaine de la prévoyance professionnelle. L'assujettissement à ce code ne se limite pas aux organes internes et à l'organisation de la fondation, mais s'étend à l'obligation des mandataires et des prestataires externes (planificateurs, gestionnaires, etc.) de respecter ces normes.

Le conseil de fondation a également décidé d'utiliser l'indice immobilier CAFP (Suisse) comme grandeur de référence pour mesurer les performances. Dans le présent rapport annuel, ASSET-IMMO publie en outre pour la première fois les chiffres clés harmonisés (TER, etc.) des fortunes collectives immobilières des membres de la CAFP. Nous renvoyons le lecteur aux explications à ce sujet dans l'annexe.

Changement de nom de la fondation

L'assemblée des membres du 20 juin 2006 a autorisé le conseil de fondation à soumettre une proposition de changement de nom à l'Office fédéral des assurances sociales (OFAS) en tant qu'autorité de surveillance et à modifier les statuts de manière correspondante. La modification des statuts a été approuvée par l'autorité de surveillance le 14 novembre 2006. La nouvelle raison sociale a été inscrite au registre du commerce et communiquée au public en février 2007. Le changement de nom a été effectué avec effet rétroactif au 1er janvier 2007. Le nouveau nom de la fondation est ASSETIMMO Immobilien-Anlagestiftung / ASSETIMMO fondation de placements Immobiliers.

Perspectives

Tous les indices signalent une poursuite de l'évolution conjoncturelle favorable, même s'il faut compter avec un léger ralentissement de la croissance. Une nouvelle hausse marquée du produit intérieur brut est attendue.

Globalement, nous comptons avec une demande soutenue sur le marché du logement. Le produit par part devrait rester stable. Une progression par rapport aux chiffres de l'exercice précédent semble réaliste. Les indicateurs laissent présager une poursuite de la stabilisation de la demande dans le segment des immeubles commerciaux, si bien qu'une augmentation du produit locatif ne paraît pas impossible, surtout pour les bureaux. Nous tablons sur une progression du produit par part du fonds séparé G.

Compte tenu des développements déjà évoqués (augmentation du taux de vacance, absorption plus difficile des nouveaux appartements disponibles sur le marché), nous poursuivrons une politique prudente en ce qui concerne les nouveaux projets. Nous attachons d'autant plus d'importance à l'entretien et donc à la préservation de la rentabilité des objets en portefeuille. C'est pourquoi nous avons prévu de réaliser d'importants travaux d'entretien et de rénovation aussi bien pour des immeubles d'habitation que pour des bâtiments à usage commercial.

Zurich, mai 2007
La direction d'ASSETIMMO Fondation de placements immobiliers

Fonds séparé W

immeubles d'habitation
Numéro de valeur 1'049'345

Nombre de parts en circulation

En raison de la situation toujours difficile sur le marché des objets de rapport, le fonds séparé n'a pas encore pu être rouvert aux souscriptions. La variation du nombre de parts en circulation s'explique essentiellement par l'important apport en nature de l'ASCOOP, qui a entraîné l'émission de 817'517 nouvelles parts, ainsi que par la possibilité de réinvestir les distributions sans frais. Le taux de réinvestissement a atteint 74,10% et 27'677 parts supplémentaires ont été émises à cette occasion. Au total, le nombre de parts a augmenté de 845'194 unités pour atteindre 1'671'488 unités, ce qui correspond à une progression de 102,29%.

Evolution du nombre de parts

	Nombre de parts	Fortune nette	Valeur nette d'une part
Parts en circulation le 31 mars 2006	826'294	353'481'185	427,79
Apport en nature de l'ASCOOP	817'517		
Nouvelles souscriptions (réinvestissement)	33'000		
Rachats	5'323		
Parts en circulation le 31 mars 2007	1'671'488	722'261'252	432,11

Les produits et la variation de valeur sont compris dans la valeur nette 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 et l'augmentation de l'offre. Comme l'année dernière, certains logements sont restés vacants en raison de travaux de rénovation. Le 31 mars 2007, le taux de vacance du fonds séparé W se chiffrait à 4,03% et a donc reculé par rapport au chiffre de 6,05% enregistré l'exercice précédent. La demande de grands appartements a sensiblement diminué dans certaines régions, si bien que le niveau des loyers réalisables a légèrement diminué. Lorsque nous avons cherché à louer les appartements de Hochdorf et de Richterswil, cette évolution nous a obligés à ajuster les loyers à la situation du marché. L'augmentation substantielle du produit locatif absolu résulte essentiellement de l'intégration de l'apport en nature de l'ASCOOP. Du fait de la forte augmentation du nombre de parts en circulation induite par le réinvestissement des distributions, le produit par part a légèrement fléchi malgré l'augmentation du produit net relatif et passe de 19,04 francs à 18,76 francs.

Rendement d'une part

	2006/2007	2005/2006
Valeur en capital d'une part le 1er avril après distribution	**408,74**	402,55
Produit net par part dégagé durant l'exercice	**18,76**	19,04
Rendement net d'une part, en%	**4,59**	4,73
Variation de la valeur d'une part	**4,61**	6,20
Variation de la valeur d'une part, en%	**1,13**	1,54
Produit net et variation de la valeur d'une part durant l'exercice	**23,37**	25,24
Rendement total d'une part, en%	**5,72**	6,27

Montant des loyers et surfaces vacantes par région

	2006/2007		2005/2006	
Région	Montant des loyers CHF	Taux de vacance %	Montant des loyers CHF	Taux de vacance %
Genève	4'337'648	1,18	3'920'203	0,89
Suisse romande	6'156'764	3,96	2'568'989	2,14
Berne/Plateau	11'959'550	3,38	1'265'105	6,17
Nord-ouest suisse	9'942'078	3,62	5'782'531	1,40
Zurich	6'965'079	3,75	4'623'372	7,10
Suisse orientale	4'666'105	8,40	3'012'642	3,66
Suisse centrale	4'380'528	5,69	3'723'953	21,96
Suisse méridionale	396'413	1,28	0	0,00
Total	48'804'165	4,03	24'896'795	6,05

Evolution des placements

Situation du marché

La situation reste tendue sur le marché des promotions immobilières et la demande d'objets de rapport demeure robuste. Malgré nos efforts, nous n'avons que rarement trouvé des objets intéressants à un prix convenable. Les rendements ont encore diminué. L'évolution du taux de vacance dans certaines régions incite à la prudence.
Les loyers demandés sont toujours élevés, mais des signaux clairs d'une saturation du marché ont été relevés ici ou là.
Afin de préserver les intérêts de nos investisseurs dans une perspective à long terme, nous poursuivons une politique prudente. Même dans les grands centres économiques, les loyers doivent reposer sur des bases qui se justifient durablement, aussi bien du point de vue de la situation que de l'offre actuelle.

Projets, acquisitions et désinvestissements

La rénovation de l'immeuble de la Zürcherstrasse à Frauenfeld a été achevée durant l'exercice sous revue. Plusieurs autres projets de remise en état de grande envergure sont en cours.
Notre parc immobilier s'est considérablement étoffé avec l'intégration de l'apport en nature de l'ASCOOP. En raison des conditions toujours difficiles du marché, le portefeuille n'a par ailleurs pas subi de modifications significatives. Le projet de Renens a été achevé au cours de la période sous revue et celui de Winterthour a également pu être terminé comme prévu le 1er avril 2006. Les appartements à louer ont été bien absorbés par le marché.
L'année dernière, nous avions décidé de diviser l'un des quatre immeubles de Hochdorf en 14 unités de propriété par étage et de les vendre. Les 11 appartements restants ont trouvé un acquéreur durant l'exercice écoulé.

Vue d'ensemble des principales mutations

Achats/investissements				
Lieu	Situation	Part	Investissement	Remarques
Projet de construction				
Renens	Place de la Gare 8a/b	100%	2'437'418	Investissement 06/07
Nouveaux objets acquis				
Apport en nature ASCOOP	Voir liste des placements		334'306'300	Au 1er avril 2006
Principaux projets d'entretien/de rénovation				
Bâle	Feldbergstrasse 67	100%	1'070'000	Rénovation
Bâle	Klybeckstrasse 22+22	100%	1'140'000	Rénovation
Frauenfeld	Zürcherstrasse 229	100%	2'200'000	Rénovation
div. projets		100%	4'127'440	Rénovation
Total			**345'281'158**	
Ventes				
Hochdorf	Hohenrainstrasse 16	11 unités	4'312'500	Au 31 mars 07

Engagements ouverts ne figurant pas dans le bilan

Le 31 mars 2007, des engagements hors bilan en relation avec des constructions en cours ou des projets étaient ouverts. Seuls les engagements importants sont récapitulés ci-dessous.

Lieu	Immeuble	Part	Engagement ouvert	Remarques
Bâle	Klybeckstrasse 20+22	100%	1'620'000	Div. contrats de travail
Oberwil	Hallenstrasse + Langegasse	100%	1'232'000	Div. contrats de travail
Fribourg	Jean Marie Musy 20-24	100%	534'000	Contrat de travail
Total			**3'386'000**	

Estimation/variation des valeurs vénales

Le 31 mars 2007, la valeur vénale des immeubles en portefeuille se montait à 725'702'227 francs. Durant l'exercice sous revue, les modifications précitées ont été apportées au parc immobilier. Par rapport à la valeur de 372'857'715 francs calculée le 1er avril 2006, la plus-value absolue se monte à 352'844'512 francs. Cette variation correspond à une progression de 94,63% de la valeur vénale et comprend l'ensemble des acquisitions, aliénations, variations de valeur et investissements dans des objets existants ainsi que l'apport en nature de la caisse de pensions de l'ASCOOP.

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 2,84%. Les investissements effectués sont pris en compte dans cette variation, qui s'explique essentiellement par l'appréciation plus favorable du marché du côté de la demande et par l'impact de ce changement sur les estimations.

Variation de la valeur en capital

Les produits, les loyers potentiels ainsi que les frais d'exploitation, de rénovation et d'entretien sont vérifiés lors de l'actualisation des valeurs vénales. L'évolution positive à tous les niveaux s'explique par la légère augmentation du produit locatif net relatif. Le risque des objets bien situés a par ailleurs été à nouveau 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 408,75 francs à 413,35 francs.

Evolution du parc immobilier

Immeubles/parts de copropriété/projets de construction		
	CHF	Valeur vénale	%
Valeur au 31 mars 2006 selon estimation de Wüest & Partner SA		372'857'715	
Acquisitions/apports en nature/constructions/investissements 2006/2007		347'621'171	
		720'478'886	
Ventes		4'455'753	
Valeur au 31 mars 2007 base exercice précédent, y c. acquisitions/ventes		716'023'133	100,00
Valeur au 31 mars 2007 selon estimation de Wüest & Partner SA		725'702'227	
		9'679'094	
Attribution à la provision pour frais d'entretien		300'712	
Variation du portefeuille de base		9'979'806	
Variation des impôts latents		-2'451'600	
Gains en capital non réalisés de l'exercice		7'528'206	1,05

Dettes hypothécaires

		31.03.2007		31.03.2006	
		CHF	%	CHF	%
Echéance	31.03.2007	0	0,0	16'450'000	100,0
	dénonçable à 3 mois	153'564	100,00	0	0,0
Total		153'564	100,00	16'450'000	100,0
en % de la valeur vénale		0,02		4,41	
Taux d'intérêt moyen pondéré		4,50%		1,61%	

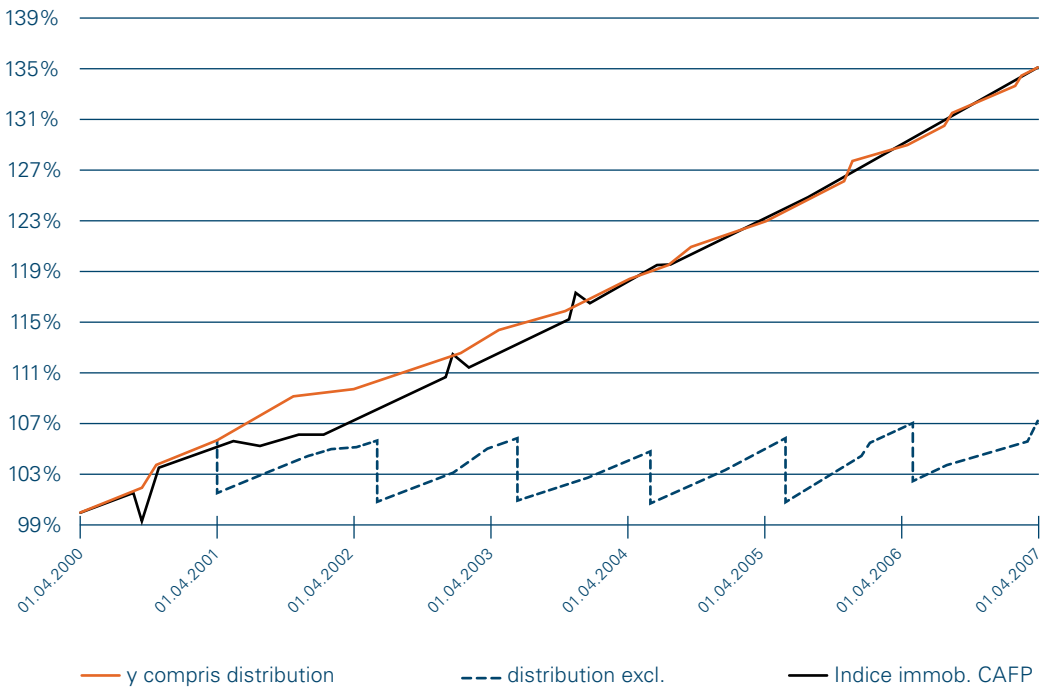
Hypothèques actives

Volume en CHF	Taux d'intérêt	Sûreté	Durée
Aucune			

Variation de la fortune nette

	31.03.2007	31.03.2006
Fortune nette en début d'exercice le 1er avril	**353'481'185**	336'702'528
Distribution du bénéfice de l'exercice précédent	**-15'740'901**	-14'679'395
Fortune nette le 1er avril, y c. report du bénéfice	**337'740'284**	322'023'133
Souscriptions, y c. apport en nature	**354'051'303**	35'694'833
Rachats	**-8'585'842**	-25'080'576
	683'205'745	332'637'390
Bénéfice de l'exercice	**39'055'507**	20'843'795
Fortune nette au 31 mars	**722'261'252**	353'481'185
Provision pour frais d'entretien comprise dans la fortune nette	**1'505'653**	1'204'941

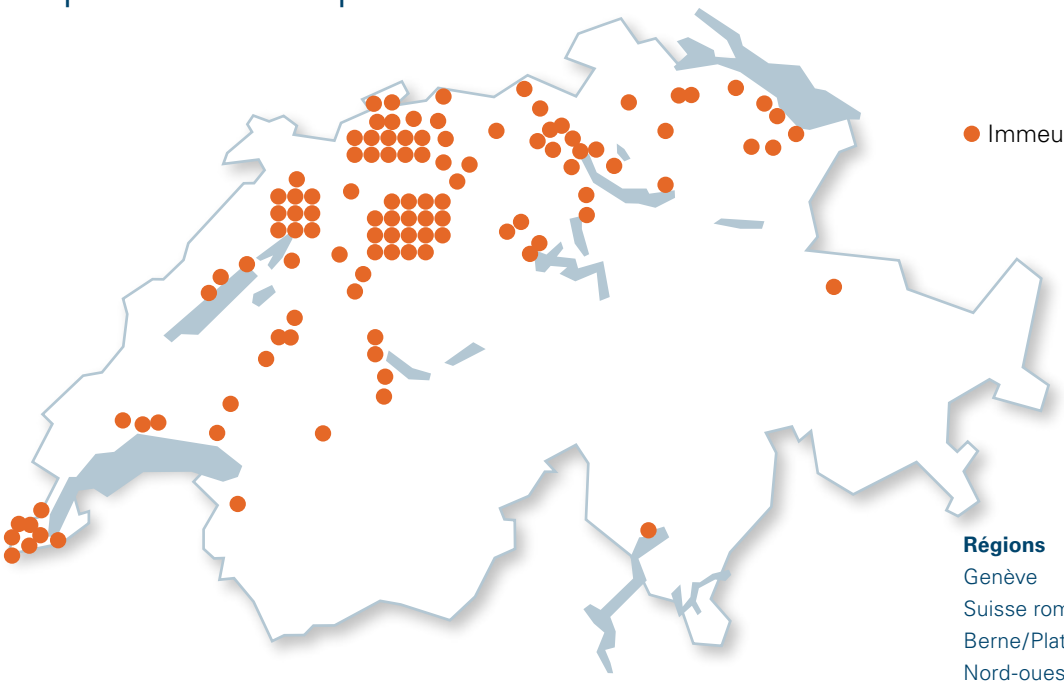
Evolution du cours d'une part entre le 1er avril 2000 et le 31 mars 2006



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



● Immeubles d'habitation

Régions	
Genève	8,9%
Suisse romande	12,9%
Berne/Plateau	22,9%
Nord-ouest suisse	20,5%
Suisse centrale	9,7%
Zürich	15,4%
Suisse orientale	9,0%
Suisse méridionale	0,7%

Liste des placements au 31 mars 2007

NPA	Lieu		Part Remarques	Valeur ass. incendie	Valeur vénale	Revenu locatif	Année de construction	Rénovation
4123	Allschwil	Spitzgartenweg 1/3		4'077'000	5'440'000	368'629	1981	1993 P
4052	Bâle	Gellertstr. 169-181		4'965'000	4'590'000	273'118	1960	1993/00/05 P
4052	Bâle	Lehenmattstr. 280/282		25'697'926	22'460'000	1'528'921	1962	1991/00 P
4052	Bâle	Lehenmattstr. EH	50.0%	1'486'500	1'230'000	88'757	1962	1992/03 P
4127	Birsfelden	Florastr. 30-46		12'074'000	14'310'000	928'715	1967	1997 T
8107	Buchs	Eichstr. 1/3 + Ringstr. 2/4		5'356'900	7'461'000	516'700	1985	
1030	Bussigny	Ch. de Cocagne 14/16		5'012'300	4'772'000	350'160	1985	
1030	Bussigny	Ch. de Cocagne 57-61		5'828'067	6'757'000	494'849	1987	
1227	Carouge	Av. de la Praille 35/37		9'824'000	11'850'000	822'182	1984	
1227	Carouge	Ch. Charles-Poluzzi 23-29		10'656'000	12'850'000	839'130	1991	
5312	Döttingen	Erlenweg 4 + 6		2'592'000	2'882'000	193'361	1963	1993/04 P
9322	Egnach	Luxburgstr. 11 + Wilenstr. 3		4'558'000	3'104'000	266'676	1984	2006 P
8500	Frauenfeld	Zürcherstr. 229		7'700'000	8'451'000	517'381	1970	1996/07 P
1700	Fribourg	Av. Jean-Marie-Musy 20-24		13'115'300	14'410'000	921'100	1974	2004 T
1700	Fribourg	Rte. de Mon Repos 23/25		4'942'400	3'634'000	259'008	1963	1992 P
1207	Genève	Av. de la Grenade 6/8		10'960'000	10'380'000	705'200	1900	1986 P
1206	Genève	Av. Peschier 6		5'150'000	4'529'000	261'550	1911	1995 P
1205	Genève	Bd Carl-Vogt 83		5'945'000	4'889'000	312'264	1890	1965 P
1207	Genève	Rue de Montchoisy 49		5'702'000	5'545'000	357'693	1913	1985 P
1202	Genève	Rue du Prieuré 19/21		9'794'000	9'881'000	684'608	1980	2001 P
9403	Goldach	Haini-Rennhas-Str. 11-22		21'376'000	22'260'000	1'520'072	1963	1989/05 P
6280	Hochdorf	Hohenrainstr. 10-14		11'036'000	14'350'000	892'452	2004/05	
7206	Igis	Ziegelgutstr. 15/16/17		8'722'000	7'650'000	580'064	1983	1998 P
3422	Kirchberg	Juraweg 15-19		7'432'000	5'966'000	432'983	1985/86	
3422	Kirchberg	Kirchmattstr. 12/14		3'540'200	2'310'000	174'558	1982	
4415	Lausen	Ergolzstr. 12-18		7'412'000	5'456'000	402'093	1982	1997/05 T
6003	Lucerne	Kauffmannweg 17/Winkelriedstr. 36	50.0%	15'264'000	19'320'000	1'240'597	1986/87	2006 P
6005	Lucerne	Matthofring 60/62		17'387'000	20'420'000	1'236'048	1964/65	1996 T
2074	Marin	Rue de la Prairie 5		2'818'421	2'507'000	177'790	1963	1997 T
1870	Monthey	Rue de la Reconfière 1		7'113'000	5'607'000	382'046	1966	1994/95 P
3053	Münchenbuchsee	Eichgutweg 29/31		3'700'000	3'940'000	261'211	1986	
8102	Oberengstringen	Fabrikstr. 2a + 2b		3'887'000	6'262'000	361'155	2002	
3072	Ostermundigen	Unterdorfstr. 47/49		3'303'500	4'169'000	277'024	1982	
8805	Richterswil	Untermattstr. 63-69		10'600'800	16'750'000	972'488	2004	
8690	Romanshorn	Kreuzstr. 2/2a		4'889'000	2'869'000	228'423	1987	2006 P
4334	Sisseln	Bodenackerstr. 6a-d		12'700'000	12'300'000	940'885	1974	1999 P
8957	Spreitenbach	Langäckerstr. 49/51		14'401'000	14'130'000	962'381	1971	1995 T
8488	Turbenthal	Zihlackerring 1-11		7'924'300	6'162'000	437'886	1985	2004 P
5417	Untersiggenthal	Bauhaldenstr. 21		4'021'000	5'403'000	348'160	1970	2002 T
4612	Wangen b. Olten	Langackerstr. 29-34		9'808'500	6'335'000	501'307	1990	
5210	Windisch	Pestalozzistr.14-20	50.0%	4'296'500	3'376'000	272'559	1979	
8400	Winterthour	Holzlegistr. 47a/47b		5'605'000	9'085'000	528'400	2006	
4800	Zofingen	Gotthelfstr. 5/7		4'310'000	4'394'000	306'936	1965	1990/91/06 P
8050	Zurich	Schaffhauserstr. 366-372		8'450'000	11'330'000	674'553	1955	2000 T / 07 P
8006	Zurich	Stolzestr. 3		4'607'400	5'938'000	349'530	1910	1987 T
Total des objets en portefeuille				**360'041'014**	**377'714'000**	**25'151'603**		

Appartements ventilés par nombre de pièces														Places de parc	Locaux industriels, dépôts	Volume bâtiment ass.incendie
Total	m²	1	m²	2	m²	3	m²	4	m²	5	m²	6	m²	unités	m²	m³
20	1'597			5	296	7	533	7	656	1	112			27	218	11'112
15	1'394			3	170			12	1'224					9		8'460
136	8'364			68	3'808	68	4'556								8	42'693
														152		10'352
63	3'522	6	183	15	630	39	2'457	3	252					32	220	22'984
25	2'285					3	195	16	1'445	6	645			34		15'742
18	1'726					8	600	2	210	8	916			24	60	10'767
30	2'121	3	126	11	670	11	840	5	485					32	44	13'920
29	2'382			5	288	14	1'094	10	1'000					28	460	14'900
32	2'744					4	264	25	2'111			3	369	44	15	13'090
16	1'160					8	528	8	632					12		4'690
16	1'350					1	76	15	1'274					19		8'593
36	1'885	15	541	11	591	7	487	3	266					14	935	15'001
72	4'872			24	1'032			48	3'840					77		23'480
20	1'745					10	760	6	545	4	440			24		7'351
24	2'652							14	1'277	6	815	4	560	29	83	15'250
14	1'245							14	1'245							6'260
12	1'105	2	80			5	360			2	265	3	400		182	7'000
26	1'411	6	232	17	954	3	225									6'650
22	1'906			4	268	12	978	4	386	2	274			27	570	14'520
120	8'756			20	1'148	60	4'272	40	3'336					139		50'151
56	5'784			8	497	8	650	32	3'569	8	1'068			60		36'300
36	3'168							36	3'168					40		16'941
30	2'447					12	833	12	1'062	6	552			31		12'700
12	1'026					6	447	6	579					14		6'076
26	2'093					13	949	13	1'144					40	52	13'144
48	4'020			17	1'108	26	2'337	4	427	1	148			127	4'480	55'825
70	5'631			2	122	44	3'344	22	1'947	2	218			60	1'140	34'683
15	995			5	240	5	320	5	435					4		4'695
39	2'175	2	56	22	1'078	14	952	1	89					1	300	12'800
14	1'278					6	474	8	804					16		6'692
13	1'288					6	482	7	806					18		6'300
16	1'282			6	339	6	480			4	463			17	46	7'432
40	3'571			7	369	6	486	23	2'272	4	444			44		17'200
15	1'389			3	162	6	561	4	398	2	268			28	69	8'520
70	5'340			8	435	28	1'953	24	1'963	10	989			92	35	24'989
60	4'423			10	542	40	3'017	10	864					83	190	27'421
30	2'511			1	69	17	1'304	10	912			2	226	42	94	14'850
21	1'882					7	448	14	1'428					21		7'483
32	2'688	2	68	4	279	19	1'629	7	712					50	89	13'297
48	3'834			6	348	18	1'332	18	1'548	6	606			55		18'409
20	2'314							4	418	16	1'888			30		12'300
30	1'752	10	294			10	679	10	779					17		8'178
24	2'452					8	634	12	1'309	4	509			11	861	14'660
10	829			4	251	6	578							3	344	5'718
1'521	**118'394**	**46**	**1'580**	**286**	**15'694**	**571**	**42'114**	**514**	**46'817**	**92**	**10'620**	**12**	**1'555**	**1'627**	**10'495**	**709'579**

Liste des placements au 31 mars 2007

NPA	Lieu		Part Remarques	Valeur ass. incendie	Valeur vénale	Revenu locatif	Année de construction	Rénovation
5400	Baden	Mellingerstr. 99	ex. ASCOOP	5'610'000	5'428'000	376441	1960	1980 T / 97 P
4057	Bâle	Feldbergstr. 67	ex. ASCOOP	4'252'000	4'719'000	261'404	1963	1995/07 P
4057	Bâle	Haltingerstr. 18	ex. ASCOOP	1'219'000	967'700	64'692	1897	1980 T
4052	Bâle	Jakob Burckhardtstr. 69/71	ex. ASCOOP	4'774'000	4'820'000	301620	1980	
4057	Bâle	Klybeckstr. 20 + 22	ex. ASCOOP	7'359'000	7'000'000	454416	1962	2007 T
4057	Bâle	Oetlingerstr. 48/50 + Klybeckstr. 63	ex. ASCOOP	13'310'000	13'370'000	810647	1972/73	2002 T
4058	Bâle	Riehenring 187	ex. ASCOOP	1'877'000	1'550'000	99'836	1906	1980 T
3018	Berne	Alemannenstr. 46-50	ex. ASCOOP	4'501'200	4'738'000	271'302	1951	1999 T
3027	Berne	Fellerstr. 9/9a	ex. ASCOOP	2'178'100	2'043'000	130'860	1947	1996 T
3012	Berne	Länggassstr. 21/21a	ex. ASCOOP	10'755'800	11'720'000	760'219	1928	1992 T
3006	Berne	Mülinenstr. 33/35	ex. ASCOOP	9'749'000	6'983'000	494'350	1951	1995 T
3018	Berne	Normannenstr. 35/37/39 + 43/45	ex. ASCOOP	25'950'000	19'740'000	1'597'310	1966	1997 T
3013	Berne	Spitalackerstr. 70	ex. ASCOOP	2'328'600	2'258'000	135'720	1900	1992 P
3014	Berne	Wankdorffeldstr. 105	ex. ASCOOP	4'565'900	4'041'000	285'184	1952	1993 P
2500	Bienne	Bözingenstr. 88/90	ex. ASCOOP	2'904'000	1'547'000	133'312	1946	1986 T
2500	Bienne	Bürenstr. 87-93	ex. ASCOOP	6'250'000	5'379'000	381'515	1987/88	2004 P
2500	Bienne	Forellenweg 14/16	ex. ASCOOP	8'770'000	8'730'000	592'847	1962	1989 T / 99 P
2500	Bienne	Lischenweg 21/23 + Erlacherweg 36	ex. ASCOOP	6'855'000	6'959'000	471'484	1962	1991 T / 00 P
2500	Bienne	Mettlenweg 92-100	ex. ASCOOP	23'418'200	10'740'000	964'908	1960/61	1979/99 P
2500	Bienne	Mettstr. 125a-d	ex. ASCOOP	4'935'000	4'576'000	304'617	1958/59	1999 T
4127	Birsfelden	Bärengasse 18	ex. ASCOOP	3'638'000	5'049'000	322'256	1960	1992 T
3771	Blankenburg	Chilchweg 2 + 4	ex. ASCOOP	3'700'000	1'768'000	155'844	1981	
2555	Brügg	Brachmattstr. 2	ex. ASCOOP	4'033'500	2'546'000	198'843	1967	1993 P
8953	Dietikon	Hofackerstr. 16-24	ex. ASCOOP	11'041'000	15'300'000	924'277	1963	2003 T
4143	Dornach	Apfelseestr. 18-22	ex. ASCOOP	6'180'400	8'992'000	568'697	1986	2006 P
8127	Forch	Im Brünneli 15	ex. ASCOOP	2'925'000	3'171'000	205'778	1975	1996 P
8500	Frauenfeld	Neuhofstr. 7/9 + Galgenholz 35/35a	ex. ASCOOP	4'240'000	4'440'000	343'505	1955	1994 T
1700	Fribourg	Route Grand Pré 11	ex. ASCOOP	1'685'000	1'354'000	101'976	1961	1988 T
1203	Genève	Avenue d'Aïre 49	ex. ASCOOP	4'203'000	5'181'000	355'021	1959	1994 T
9202	Gossau	Industriestr.4/Hofmattstr.25/St.Gallerstr.212b	ex. ASCOOP	9'144'000	9'184'000	646'909	1980	
3324	Hindelbank	Bernstr. 5	ex. ASCOOP	3'600'000	2'706'000	169'350	2000	
3324	Hindelbank	Wylerweg 1-7a	ex. ASCOOP	7'602'000	8'054'000	534'445	1995	
6280	Hochdorf	Lindenbergstr. 8 + 10 + 12	ex. ASCOOP	5'530'000	5'577'000	378'504	1988/89	
1814	La Tour-de-Peilz	Av. des Baumes 2	ex. ASCOOP	10'618'364	9'054'000	595'520	1964	1992 T
1000	Lausanne	Av. de Beaulieu 18/20	ex. ASCOOP	6'307'223	5'564'000	394'868	1960	1987 P
4415	Lausen	Furlenbodenstr. 23-29	ex. ASCOOP	6'262'000	6'542'000	448'862	1982/85	2007 P
4415	Lausen	Hofmattstr. 1 + 3/5	ex. ASCOOP	3'643'000	4'721'000	319'545	1964	1987 T
3097	Liebefeld	Könizstr. 216	ex. ASCOOP	1'828'500	1'424'000	93'120	1950	1993 P
6600	Locarno	Via Giuseppe Cattori 5	ex. ASCOOP	6'288'000	4'844'000	396'413	1962	1989 P
3250	Lyss	Bernstr. 27/29/29a-b	ex. ASCOOP	3'608'800	2'505'000	184'060	1988	
1723	Marly	Route du Confin 20/22/24/26	ex. ASCOOP	5'157'000	4'333'000	366'101	1970	1990 P
2000	Neuchâtel	Rue des Saars 83 + 85 + 87	ex. ASCOOP	8'926'658	10'410'000	661'316	1963	1999 T
2560	Nidau	Weyermattstr. 19	ex. ASCOOP	1'780'000	1'350'000	93'238	1952	2000 P
4704	Niederbipp	Sagimattweg 5	ex. ASCOOP	1'911'600	1'707'000	141'720	1986	
4104	Oberwil	Langegasse 37 + Hallenstr. 18	ex. ASCOOP	2'665'000	3'233'000	182'828	1975	2007 T
4600	Olten	Tannwaldstr. 26	ex. ASCOOP	2'458'125	2'258'000	140'640	1947	1999 T
3066	Ostermundigen	Rütiweg 116	ex. ASCOOP	2'097'400	2'004'000	143'134	1967	1996 T

Appartements ventilés par nombre de pièces													Places de parc	Locaux industriels, dépôts	Volume bâtiment ass.incendie
Total	m²	1	m²	2	m²	3	m²	4	m²	5	m²	6	m²	unités	m²	m³
27	2'038			9	576	18	1'462							20		8'897
18	1060	8	248			10	812							496		6'704
6	350	1	40			5	310									1'877
18	1'518					12	861	6	657					11	114	8'671
18	1'289			6	342	8	612	4	335					6	1'932	13'566
42	3'063			11	656	31	2'407							70	1'027	25'683
8	588	2	82	2	94			4	412						16	3'007
26	1332	8	224	8	424	10	684								45	7'000
9	642					9	642									3'200
25	2265			2	158	22	1'994	1	113					23	1'277	13'900
34	3018			10	510	12	1'212	12	1'296					2		12'200
132	9706	11	462	8	493	71	5'223	42	3'528					106		47'520
6	547			1	70	1	81	4	396					2		3'219
20	1418			6	366	8	539	6	513					6	20	6'137
14	918					14	918									4'487
22	1990					10	802	10	960	2	228			21	154	11'836
48	3108			12	600	24	1'608	12	900					20	8	14'800
36	2556					24	1'536	12	1'020					4		11'100
112	7232	5	87	21	819	57	3'713	27	2'341	2	272			98	347	40'010
30	1661	4	60	7	317	16	1'041	3	243					21	50	7'965
24	1314			8	336	16	978							16	62	6'567
10	854					8	644	2	210					15		5'100
18	1052	1	35	5	245	11	693	1	79					13		5'000
52	3576	4	136			28	1'910	20	1'530					40		16'921
33	2533			9	475	18	1'458	6	600					32	158	13'461
13	1024			2	120	6	444	5	460					17		5'020
24	1524					12	696	12	828					38		10'007
7	497			1	53	6	444							2		2'305
32	1092	8	160	12	362	6	246	6	324						126	5'698
42	4348					18	1'596	13	1'399	11	1'353			55		22'824
9	954					3	204	6	750							5'650
30	2562	3	114			15	1'200	6	570	6	678			41	99	15'578
24	2064			4	251	10	790	8	783	2	240			29	12	13'660
28	2947					14	1'223	6	612	8	1'112			31		16'731
40	1834	17	425	5	225	13	819	5	365					12		9'634
24	2208							24	2'208					30	92	10'276
24	1366	4	90	5	262	9	565	6	449					18	55	5'821
8	487			3	142	3	189	2	156							2'300
42	1973	8	232	24	1'061	8	480			2	200			10	171	9'968
10	896					4	320	6	576					19	275	7'067
32	1824					32	1'824							31		8'244
43	3188	1	45	13	680	20	1'486	6	543	1	145	2	289	32		14'400
8	652					4	280	4	372							2'870
11	815			5	338	3	210	3	267					9		3'760
12	846			4	205	1	80	7	561					18		4'601
10	757					6	401	4	356							3'254
10	615					5	290	5	325					11		3'000

Liste des placements au 31 mars 2007

NPA	Lieu		Part Remarques	Valeur ass. incendie	Valeur vénale	Revenu locatif	Année de construction	Rénovation
2034	Peseux	Châtelard 12a + Chasselas 15/19	ex. ASCOOP	5'439'000	3'181'000	297'619	1954	1998 P
2542	Pieterlen	Schlangernweg 23/25	ex. ASCOOP	4'533'500	2'221'000	200'717	1968	1991 P
4153	Reinach	Birseckstr. 9/11	ex. ASCOOP	2'578'000	2'595'000	161'353	1955	1984 P
1632	Riaz	Rue de la Comba 5/7/13/15/17/19/21/23	ex. ASCOOP	14'912'600	13'370'000	869'347	2002	
3113	Rubigen	Worbstr. 25	ex. ASCOOP	1'936'000	1'881'000	115'560	1964	1994 T
3075	Rüfenacht	Alte Bernstr. 10/10A	ex. ASCOOP	2'179'200	1'714'000	112'740	1957	1998 T
3321	Schönbühl	Holzgasse 33/35	ex. ASCOOP	3'140'000	3'111'000	239'427	1985	
3646	Spiez	Kornweidliweg 3/3a/3b	ex. ASCOOP	4'033'400	4'151'000	266'648	1968	1994 P
9000	St-Gall	Lindenstr. 76	ex. ASCOOP	3'249'000	2'815'000	204'828	1900	1992 T
3612	Steffisburg	Töpferweg 3 + 3b	ex. ASCOOP	5'520'000	3'615'000	264'189	1980	
3066	Stettlen	Bleichestr. 61/63	ex. ASCOOP	3'495'600	2'630'000	228'445	1982	
2557	Studen	Finkenweg 10/12	ex. ASCOOP	2'635'200	1'882'000	140'847	1967	1994 P
3600	Thoune	Favriweg 6/8	ex. ASCOOP	4'906'600	3'436'000	241'091	1976	1996 P
3084	Wabern	Weyerstr. 7-15	ex. ASCOOP	7'744'100	6'573'000	385'900	1947/94	1991 T / 97 P
8570	Weinfelden	Aeulistr. 1/3/5	ex. ASCOOP	5'317'000	4'501'000	358'247	1964	1997 T
8623	Wetzikon	Eggweg 12/14	ex. ASCOOP	4'023'100	5'246'000	307'329	1965	2001 T
3752	Wimmis	Pintelgasse 5	ex. ASCOOP	2'730'000	2'112'000	154'846	1984	
3052	Zollikofen	Lätterenweg 22/24	ex. ASCOOP	3'859'000	3'011'000	225'983	1975	
6300	Zoug	Chamerstr. 117	ex. ASCOOP	8'866'000	10'970'000	632'927	1964	1992 P
Total des objets en propriété exclusive achetés durant l'exercice 2006/2007				**373'732'670**	**339'594'700**	**23'367'497**		

					Valeur vénale	Revenu locatif		
1020	Renens	Place de la Gare 8a/8b	en construction	6'488'550	8'393'527	285'065	2006	
Total des projets en construction				**6'488'550**	**8'393'527**	**285'065**		

TOTAL GLOBAL				**740'262'234**	**725'702'227**	**48'804'165**		

Légende: T = rénovation totale
P = rénovation partielle

Appartements ventilés par nombre de pièces														Places de parc	Locaux industriels, dépôts	Volume bâtiment ass.incendie
Total	m²	1	m²	2	m²	3	m²	4	m²	5	m²	6	m²	unités	m²	m³
39	1914	3	78	10	386	22	1'198	4	252					10	50	9'779
20	1292					12	726	8	566					23		6'210
10	792					6	464	4	328					10	67	4'296
50	4837			3	225	21	1'833	23	2'425	3	354			85	242	28'000
9	567					9	567							10		2'820
13	669	4	60	3	156	4	289	2	164					10		3'190
14	1078			3	165	7	516	4	397					15	21	3'930
24	1580	4	112			4	268	16	1'200					20		7'118
15	1095			5	255	5	430	5	410					2	70	5'415
17	1499	3	126	3	198	3	255	3	279	5	641			24	21	10'130
12	1152							12	1'152					24	158	5'606
12	702			3	135	6	354	3	213					9		3'800
19	1383	3	108	5	310	5	356	3	282	3	327			12		6'612
34	1794	8	240	14	602	2	132	8	608	2	212			30	31	12'605
24	2124					4	308	16	1'412	4	404			24		10'146
16	1328					8	616	8	712					20	76	6'556
10	885					4	309	6	576					11		5'258
24	1256	8	200			16	1'056							23	55	5'600
30	2329	7	259			12	872	10	1'046			1	152	46		11'304
1'663	**118'377**	**125**	**3'623**	**252**	**12'612**	**791**	**56'476**	**441**	**39'059**	**51**	**6'166**	**3**	**441**	**1'833**	**6'831**	**629'871**
22	2'081							20	1'812			2	268	25		11'468
22	**2'081**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**20**	**1'812**	**0**	**0**	**2**	**268**	**25**	**0**	**11'468**
3'206	**238'852**	**171**	**5'203**	**538**	**28'306**	**1'362**	**98'590**	**975**	**87'688**	**143**	**16'786**	**17**	**2'264**	**3'485**	**17'326**	**1'350'918**

Bilan au 31 mars

		2007	2006
		CHF	CHF
Actif		**744'858'345**	379'082'437
Immeubles		**725'702'227**	372'857'715
Propriété exclusive		717'308'700	358'531'000
Propriété exclusive en construction		8'393'527	14'326'715
Parts de copropriété		0	0
Terrain		0	0
Autres actifs		**19'156'118**	6'224'722
Prêts hypothécaires		0	0
Créances à court terme		10'582'426	5'042'806
Comptes de régularisation		630'270	367'743
Avoirs en banque		7'943'422	814'173
Passif		**744'858'345**	379'082'437
Fonds étrangers		**22'597'093**	25'601'252
Impôts latents		5'581'300	3'129'700
Dettes hypothécaires		153'564	16'450'000
Provisions		0	0
Engagements à court terme		10'157'587	4'987'615
Comptes de régularisation		6'704'642	1'033'937
Fortune nette		**722'261'252**	353'481'185
Parts			
Parts en circulation	Nombre	1'671'488	826'294
Parts annulées	Nombre	0	0
Valeur en capital d'une part	CHF	413,35	408,75
Produit net de l'exercice par part	CHF	18,76	19,04
Valeur d'inventaire d'une part	CHF	432,11	427,79

La différence par rapport à la valeur d'inventaire (VNI) de 432.00 francs publiée le 31 mars 2007 est incluse dans le cours du 1er juin 2007.

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

	2006/2007		2005/2006	
	CHF	%	CHF	%
Produit net des immeubles en propriété exclusive	**33'060'832**	**67,7**	16'576'353	66,6
Produit net des loyers	**46'837'716**		23'391'378	
Produit théorique des loyers	48'804'165	100,0	24'896'795	100,0
Manque à gagner sur logements vacants	-1'966'449	-4,0	-1'505'417	-6,0
Entretien des immeubles	**8'566'835**	**17,6**	4'043'938	16.2
Frais d'entretien	3'786'531		2'208'224	
Frais de rénovation	4'479'592		1'504'601	
Provisions pour frais d'entretien	300'712		331'113	
Frais d'exploitation	**5'210'049**	**10,7**	2'771'087	11,2
Frais d'approvisionnement et d'enlèvement, taxes, etc.	1'514'572	3,1	1'089'878	4,4
./. forfait pour frais accessoires	-254'842	-0,5	-122'352	-0,5
Frais de chauffage et d'exploitation non imputables	242'457	0,5	153'082	0,6
Pertes sur encaissement des loyers et frais accessoires dus	79'829	0,2	38'442	0.2
Pertes sur débiteurs, ducroire	40'764	0,1	-52'004	-0,2
Assurances	469'550	0,9	224'784	0,9
Honoraires des gérances	2'046'889	4,2	983'875	4,0
Frais de location et d'annonces	492'089	1,0	185'761	0,7
Impôts et taxes	578'741	1,2	269'621	1,1
Produit net des parts de copropriété	**0**		0	
Produit net des loyers	0		0	
Frais d'exploitation y c. impôts et taxes	0		0	
Résultat opérationnel	**33'060'832**	**100,0**	16'576'353	100,0
Produit net des immeubles en propriété exclusive	33'060'832	100,0	16'576'353	100,0
Produit net des parts de copropriété	0	0,0	0	0.0
	en % du résultat opérationnel		en % du résultat opérationnel	
Autres produits	**204'435**	**0,6**	387'980	2,3
Intérêts actifs	92'845		141'630	
Intérêts intercalaires activés	80'348		221'066	
Autres produits	31'242		25'284	
Frais de financement	**455'009**		476'965	
Intérêts hypothécaires	146'545		445'112	
Autres intérêts passifs	308'464		31'853	
Frais de gérance	**1'590'515**	**4,8**	888'573	5,4
Bonification au patrimoine administratif	1'148'646		653'409	
Bonifications aux partenaires bancaires	64'742		56'216	
Frais d'estimation et d'expertise	307'282		148'991	
Autres frais de gérance	69'845		29'957	
Produit / charges découlant de mutations des parts	**141'354**		136'110	
Rachat des produits courus lors de l'émission de parts	366'376		1'040'655	
Versement des produits courus lors du rachat de parts	-225'022		-904'545	
Bénéfice net de l'exercice	**31'361'097**		15'734'905	
Gains et pertes en capital réalisés	**166'204**		906'000	
Gains en capital réalisés	252'564		556'000	
Pertes en capital réalisées	-86'360		0	
Dissolution de provisions	0		350'000	
Produits réalisés	**31'527'301**		16'640'905	
Gains et pertes en capital non réalisés	**7'528'206**		4'202'890	
Gains en capital non réalisés	13'243'542		9'879'310	
Pertes en capital non réalisées	-3'263'736		-4'456'032	
Variation des impôts latents	-2'451'600		-1'220'388	
Bénéfice total de l'exercice	**39'055'507**		20'843'795	

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

Proposition à l'assemblée des membres	
Bénéfice net de l'exercice	31'361'097
Report de l'exercice précédent	20'620
Montant à disposition pour la distribution	31'381'717
Montant prévu pour la distribution/le réinvestissement: 1'671'488 parts à CHF 18,75	31'340'400
Report à nouveau	41'317

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

La variation du nombre de parts en circulation s'explique essentiellement par l'important apport en nature de l'ASCOOP, qui a entraîné l'émission de 190'692 parts, ainsi que par la possibilité de réinvestir sans frais les distributions de l'exercice précédent. Le taux de réinvestissement a atteint 83,45% et 36'754 parts supplémentaires ont été émises à cette occasion. Le nombre total de parts en circulation a augmenté de 227'446 pour atteindre 1'267'954 unités, ce qui correspond à une progression de 21,86%. Sinon, le fonds séparé est resté fermé aux nouvelles souscriptions. D'autres ajustements ont entraîné des variations de faible importance.

Evolution du nombre de parts en circulation

	Nombre de parts	Fortune nette	Valeur nette d'une part
Parts en circulation le 31 mars 2006	1'040'508	390'406'054	375,21
Apport en nature de l'ASCOOP	190'692		
Nouvelles souscriptions (notam. réinvestissement)	42'077		
Rachats	5'323		
Parts en circulation le 31 mars 2007	1'267'954	478'258'212	377,19

Les produits et la variation de valeur sont compris dans la valeur nette d'une part.

Produit

Le produit théorique des loyers des immeubles en propriété exclusive a augmenté d'environ 22% par rapport à l'année dernière. Les pertes sur les surfaces vacantes ont diminué, passant de 5,63% à 3,63%. Le fonds séparé G demeure très bien positionné si l'on considère le taux de vacance de 9% généralement observé sur le marché, d'autant plus que les frais d'exploitation ont enregistré une progression largement inférieure à la moyenne. En conséquence, le produit net des immeubles en propriété exclusive s'est révélé plus élevé que l'exercice précédent, cela aussi bien en termes absolus que relatifs.

Le volume des immeubles en copropriété a augmenté d'une année à l'autre du fait des investissements effectués. Etant donné que les charges d'exploitation se sont révélées moins élevées que l'exercice précédent, le produit des loyers s'est accru. En conséquence, le résultat opérationnel s'inscrit en nette hausse par rapport à l'exercice précédent.
Du fait des variations évoquées ci-dessus, le produit d'une part est passé de 15,39 francs à 16,43 francs.

Rendement d'une part

	2006/2007	2005/2006
Valeur en capital d'une part le 1er avril après distribution	**359,81**	357,12
Produit net par part dégagé durant l'exercice	**16,43**	15,39
Rendement net d'une part, en %	**4,57**	4,31
Variation de la valeur d'une part	**0,94**	2,70
Variation de la valeur d'une part en %	**0,26**	0,76
Produit net et variation de la valeur d'une part durant l'exercice	**17,37**	18,09
Rendement total d'une part, en %	**4,83**	5,07

Montant des loyers et surfaces vacantes par région, immeubles en propriété exclusive

	2006/2007		2005/2006	
Région	Montant des loyers	Taux de vacance	Montant des loyers	Taux de vacance
	CHF	%	CHF	%
Genève	5'577'162	4,71	5'575'881	4,28
Suisse romande	447'280	1,44	701'732	17,70
Berne/Plateau	2'639'870	4,19	1'780'643	11,33
Nord-ouest suisse	4'258'407	6,91	1'935'001	14,92
Zurich	2'822'369	0,01	2'803'865	1,33
Suisse orientale	2'832'318	0,00	2'781'234	0,00
Suisse centrale	2'808'557	1,03	1'645'048	0,81
Suisse méridionale	510'900	18,13	640'134	16,03
Total	21'896'863	3,63	17'863'538	5,63%

Evolution des placements

Situation du marché

Le taux de vacance global a reculé par rapport à l'exercice précédent dans le segment des immeubles à usage commercial, mais il oscille toujours autour de 9%. Grâce à cette évolution, le niveau général des loyers s'est nettement stabilisé. Les objets de rapport intéressants restent rares sur le marché.

Nous n'avons trouvé aucun autre objet correspondant au profil de risque et aux exigences de qualité des immeubles en portefeuille. L'intérêt soutenu manifesté par les investisseurs étrangers a eu un impact significatif sur le niveau des prix. En conséquence, le rendement des objets disponibles sur le marché a encore diminué.

Projets, acquisitions et désinvestissements

Dans la région de Genève, nous avons mené à bien deux projets destinés à renforcer l'attrait des surfaces à louer. A la Kornhausplatz à Berne, les travaux de rénovation des installations du bâtiment ont été achevés. D'importants projets de rénovation sont en cours pour d'autres objets.

Dans le segment des immeubles en propriété exclusive, nous n'avons pas acquis d'objets autres que ceux apportés par la caisse de pensions de l'ASCOOP. Dans le segment des immeubles en copropriété, nous avons augmenté notre investissement dans 10 objets et acheté des parts de 3 nouveaux immeubles dans le cadre d'un achat groupé.

Le terrain de Subingen qui n'était pas conforme à notre stratégie a pu être aliéné peut avant la clôture de l'exercice.

Le portefeuille se compose de 68,09% d'objets en propriété exclusive, de 31,74% de parts de copropriété et de 0,17% de terrain.

Vue d'ensemble des principales mutations

Achats				
Localité	Immeuble	Part	Investissement	Remarques
Apport en nature ASCOOP	Div., propriété exclusive	div.	63'882'000	Le 1er avril 2006
Apport en nature ASCOOP	Div., copropriété	div.	4'730'000	Le 1er avril 2006
Paquet copropriété	Div., copropriété	div.	26'500'000	Le 1er nov. 2006
Principaux projets de rénovation/d'entretien				
Chêne-Bougeries	Montagne 136	100,0%	730'000	Rénovation
Genève	Cours de Rive 6	100,0%	550'000	Rénovation
Berne	Kornhausplatz 7	100,0%	1'200'000	Rénovation
Div. projets			263'000	Rénovation
Total			**97'855'000**	
Ventes			**Produit**	
Subingen	Gewerbestrasse	100%	341'000	Le 31 mars 2007

Engagements ouverts ne figurant pas dans le bilan

Le 31 mars 2007, des engagements hors bilan en relation avec des constructions en cours ou des projets étaient ouverts. Seuls les engagements importants sont récapitulés ci-dessous

Lieu	Immeuble	Part	Engagement ouvert	Remarques
Berne	Kornhausplatz 7	100%	1'000'000	Div. contrats de travail
Bâle	Greifengasse 7	100%	100'000	Mandat de planification

Estimation/variation des valeurs vénales

La valeur du parc immobilier est passée de 410'380'203 francs à 513'497'700 francs. L'ensemble des acquisitions, aliénations, variations de valeur et investissements dans des objets existants ainsi que l'apport en nature de l'ASCOOP sont pris en compte dans cet accroissement de 103'117'497 francs.

Dans le segment des objets en propriété exclusive, la valeur du portefeuille corrigée des investissements a augmenté de 1,48%. Avec l'amélioration de la situation du marché, les objets en portefeuille ont enregistré une évolution positive. Le taux d'escompte de certains objets a légèrement diminué grâce à la demande soutenue de placements immobiliers. La valeur des immeubles en propriété exclusive se montait à 349'628'000 francs le 31 mars 2007.

La valeur du portefeuille des objets en copropriété s'est accrue de 0,74%. L'occupation de ces locaux est également meilleure et le taux de vacance a donc aussi reculé. Les mutations ci-dessus (achats et ventes) ainsi que les variations de la valeur intrinsèque ont entraîné une progression de 32'362'397 francs du portefeuille des objets en copropriété, dont la valeur totale se chiffre actuellement à 162'978'000 francs.

Variation de la valeur en capital

Les produits, les loyers potentiels ainsi que les frais d'exploitation, de rénovation et d'entretien sont vérifiés lors de l'actualisation des valeurs vénales. En raison des variations de la valeur intrinsèque des immeubles en portefeuille et des mutations déjà évoquées, la valeur en capital d'une part est passée de 359,82 francs à 360,76 francs.

Immeubles/parts de copropriété/projets de construction		
	Valeur vénale	%
Valeur au 1er avril 2006 selon estimation de Wüest & Partner SA	410'380'203	
Acquisitions/apports en nature/constructions/investissements 2006/2007	99'634'307	
	510'014'510	
Ventes	283'300	
Valeur au 31 mars 2007 base exercice précédent, y c. acquisitions/ventes	509'731'210	100,00
Valeur au 31 mars 2007 selon estimation de Wüest & Partner SA	513'497'700	
	3'766'490	
Dissolution de la provision pour frais d'entretien	1'158'749	
Variation du portefeuille de base	2'607'741	
Variation des impôts latents	1'452'200	
Gains en capital non réalisés de l'exercice	1'155'541	0,23

Dette hypothécaires

		31.03.2007		31.03.2006	
		CHF	%	CHF	%
Echéance	31.03.2007	0	0,0	19'516'000	66,1
	31.03.2008	20'500'000	67,2	0	0,0
	31.03.2009	10'000'000	32,8	10'000'000	33,9
Total		30'500'000	100.0	29'516'000	100,0
en % de la valeur vénale		5,94		7,19	
Taux d'intérêt moyen pondéré		2,95%		3,59%	

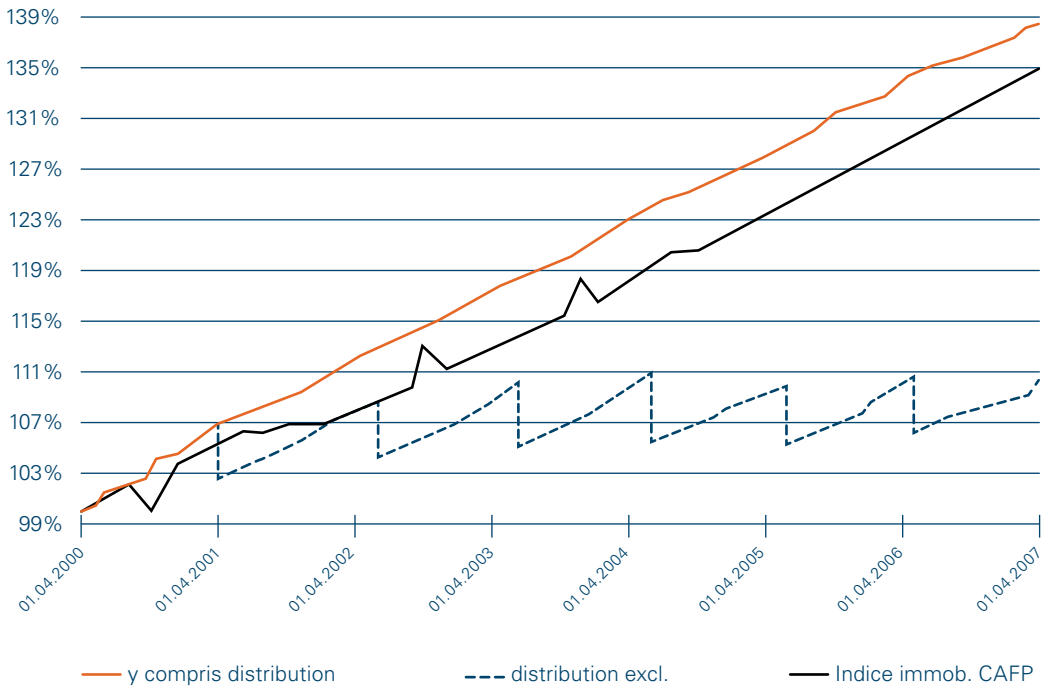
Hypothèques actives

Volume CHF	Taux d'intérêt	Sûreté	Durée
aucune			

Variation de la fortune nette

	31.03.2007	31.03.2006
Fortune nette en début d'exercice le 1er avril	**390'406'054**	374'900'478
Distribution du bénéfice de l'exercice précédent	**-16'023'823**	-16'027'756
Fortune nette le 1er avril, y c. report du bénéfice	**374'382'231**	358'872'722
Souscriptions, y c. apport en nature	**86'887'887**	34'612'316
Rachats	**-5'051'114**	-21'905'232
	456'219'004	371'579'806
Bénéfice de l'exercice	**22'039'208**	18'826'248
Fortune nette le 31 mars	**478'258'212**	390'406'054
Provision pour frais d'entretien comprise dans la fortune nette	**1'428'159**	2'586'908

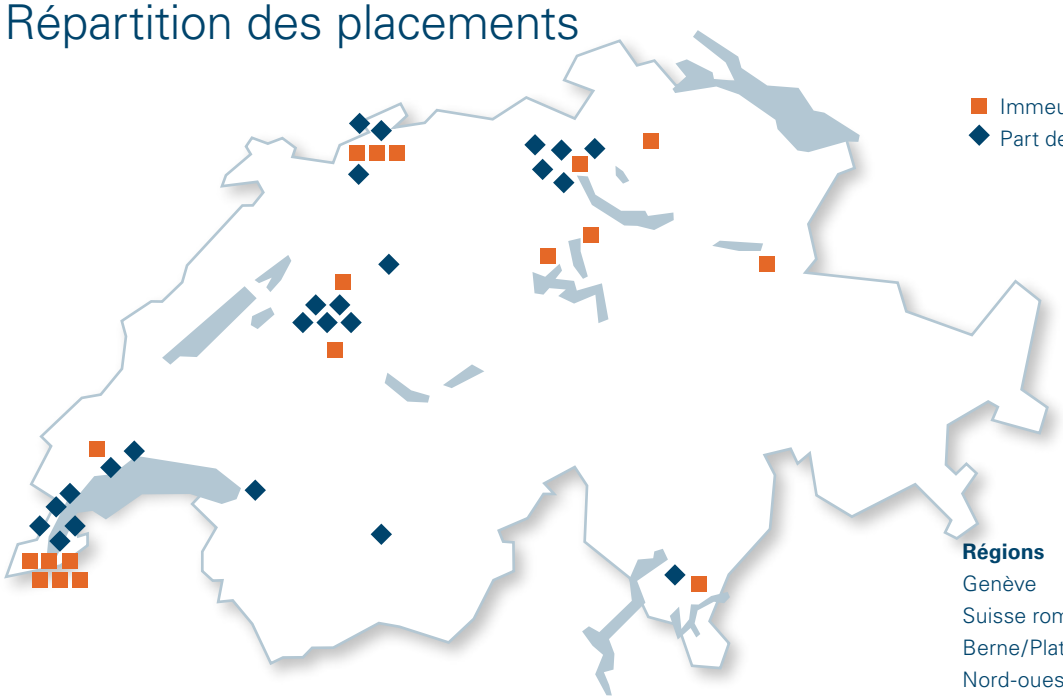
Evolution du cours d'une part entre le 1er avril 2000 et le 31 mars 2007



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



■ Immeubles commerciaux
◆ Part de copropiété

Régions	
Genève	23,3%
Suisse romande	7,5%
Berne/Plateau	14,0%
Nord-ouest suisse	16,8%
Zentralschweiz	9,0%
Zürich	18,2%
Suisse orientale	8,3%
Suisse méridionale	2,9%

Liste des placements au 31 mars 2007

NPA	Lieu		Part Remarque	Valeur ass. incendie	Valeur vénale	Revenu locatif
4001	Bâle	Falknerstr. 2/4		7'913'000	21'120'000	1'121'922
4058	Bâle	Greifengasse 7		3'275'000	4'523'000	290'868
4051	Bâle	Steinenvorstadt 53		5'607'000	8'959'000	528'215
3011	Berne	Kornhausplatz 7		20'000'000	30'260'000	1'835'194
1224	Chêne-Bougeries	Ch. de la Montagne 136		15'582'000	15'380'000	1'163'841
1205	Genève	Bd des Philosophes 3		3'418'000	4'894'000	325'669
1204	Genève	Cours de Rive 6		9'831'000	20'640'000	1'103'491
1204	Genève	Pélisserie 16/18 / Frank-Martin 8/10		19'114'000	15'150'000	1'119'039
1204	Genève	Rue de la Tour-de-l'Ile 4		10'332'000	21'250'000	1'133'817
1204	Genève	Rue Robert-Céard 8		4'941'000	11'210'000	678'504
6900	Lugano	Via Serafina Balestra 31/33	50.0%	8'144'500	7'411'000	510'901
8887	Mels	EZ Rietbrüel		27'213'900	42'830'000	2'832'318
6343	Rotkreuz	Grundstr. 12/14		28'285'000	27'310'000	1'670'052
8400	Winterthour	Marktgasse 31/33/37+Kirchplatz 6/8		15'076'800	16'840'000	874'997
8001	Zurich	Bärengasse 25		13'965'300	37'740'000	1'947'372
Total des objets en propriété exclusive en portefeuille				**192'698'500**	**285'517'000**	**17'136'200**
						Valeur vénale
5400	Baden	Am Bahnhof	12.0%	5'888'400	8'501'000	467'560
5400	Baden	Badstr. 17	12.0%	1'500'360	1'922'000	
4058	Bâle	Clara Shopping	6.5%	1'805'115	3'483'000	160'668
4051	Bâle	Freiestr. 47+52	20.0%	3'787'400	6'773'000	307'335
3000	Berne	Bolligenstr. 52/54	7.0%	1'295'000	1'061'000	44'147
3011	Berne	Neuengasse 24	16.0%	2'237'216	4'230'000	189'961
3011	Berne	Neuengass-Passage 2/3	42.5%	10'667'500	13'010'000	570'875
3015	Berne	QZ Wittigkofen	19.0%	3'800'000	2'596'000	64'960
3011	Berne	Zeughaus-Passage	7.6%	3'265'461	4'637'000	164'860
3011	Berne	Zeughaus-Passage (BRP)	13.5%	0	4'744'000	180'648
3400	Burgdorf	Neumarkt	3.0%	861'000	1'177'000	77'327
1206	Genève	Place de Cornavin 14-20	5.0%	3'290'669	3'427'000	205'559
1216	Genève-Cointrin	ICC	1.6%	5'222'897	5'703'000	393'624
1216	Genève-Cointrin	WTC I	3.0%	2'211'306	1'839'000	91'881
1216	Genève-Cointrin	WTC II	5.0%	6'339'225	5'593'000	283'533
1000	Lausanne	Métropole 2000	6.2%	8'067'580	12'900'000	640'858
6834	Morbio Inferiore	Serfontana	5.0%	1'757'951	3'828'000	325'914
1110	Morges	La Gottaz	15.0%	2'689'953	2'725'000	182'815
1260	Nyon	La Combe	6.0%	7'128'266	8'895'000	474'514
4104	Oberwil	Mühlematt	5.0%	1'943'150	1'640'000	187'836
1847	Rennaz	Riviera	15.0%	3'745'024	5'643'000	325'697
3960	Sierre	La Terrasse	4.0%	1'131'620	966'000	146'064
8001	Zurich	Bahnhofstr. 71	11.0%	3'335'750	14'100'000	600'680
8052	Zurich	Schärenmoosstr. 80	5.0%	2'699'400	2'777'000	162'460
8004	Zurich	Sihlbrücke am Stauffacher	12.5%	9'855'250	9'414'000	397'774
Total des objets en copropriété en portefeuille				**94'525'493**	**131'584'000**	**6'647'550**

Année de construction	Rénovation	Appartements nombre	m²	Bureaux m²	Commerces m²	Locaux industriels m²	Dépôts m²	Places de parc unités	Volume bâtiment ass. incendie m³
1906	1986/89 P			1‘276	311		249		8‘630
1921	1995/99 P			516	273		146		4‘350
1957	2005 T	2	194	1‘246	162		194		7‘890
1966	1998/06/07 P	8	341	1‘604	1‘002	623	792		21‘250
1967	2003 T / 07 P			1‘325	2‘710		473	19	28‘966
1900	1999 P	3	336	337	112		6		3‘900
1900	1997 T	4	255	1‘160	134		140	8	10‘150
1900	1988 T	3	978	1‘466	185		326		15‘600
1900	1992 P	1	42	1‘500	248		355		9‘000
1977	1993 P	3	202	426	321				4‘350
1991				3‘550	126		204	50	24‘600
2002				554	10‘662		845	285	106‘000
1990	2005 P	1	140	8‘728	400		135	193	48‘910
1907	1980/05 P				5‘167				18‘730
1948	1995/05 P			2‘793	92		668	23	16‘450
		25	**2‘488**	**26‘481**	**21‘905**	**623**	**4‘533**	**578**	**328‘776**
Produit net									
1983		22	1‘993	4‘006	8‘628		622	58	100‘700
1962	1999 P			1‘244	1‘440		240		16‘200
1987		6	507	1‘833	3‘420		727		40‘500
1905/72	1985/99 T	1	150	1‘078	787	1‘915	156		21‘380
1987	1999 P			3‘616			455	103	23‘300
1900	1980 T / 03 P			397	1‘145		354		15‘600
1960	2005 P	5	413	1‘862	1‘846	15	1‘138		28‘000
1980	2004 T			2‘334	1‘327		960	54	30‘300
1977/82	1999 T	2	125	2‘818	5‘090		1‘812		53‘112
-									
1984/86	2005 P	8	667	154	5‘216		378	223	77‘590
1860	1984/87 P	48	5‘420	2‘446	2‘468		945	98	65‘650
1987/89				37‘090	1‘326		7‘039	1‘519	435‘565
1979	2005 P			10‘348	77		1‘738	134	90‘000
1987				16‘231			2‘506	1‘148	181‘000
1988/91		83	7‘105	3‘743	158	38	4‘572	323	232‘721
1974/05	1984/05 P			226	28‘031		2‘073		220‘671
1985					5‘085		396		39‘453
1981		55	5‘989	9‘719	32‘751	849	1‘034	569	256‘500
1990	1993 P			4‘415	1‘994	158	1‘162	99	64‘000
1985	2003 P				11‘112		12		68‘297
1991		15	1‘160	1‘738	2‘757	25	1‘269	92	52‘000
1906	1985 T	1	95	1‘142	3‘138	210	1‘213	52	45‘500
1989	2005 P			11‘186			2‘110	208	74‘000
1991		46	4‘026	4‘953	832		2‘389	107	74‘600
		292	**27‘650**	**122‘579**	**118‘628**	**3‘210**	**35‘300**	**4‘787**	**2‘306‘639**

Liste des placements au 31 mars 2007

NPA	Lieu			Part Remarque	Valeur ass. incendie	Valeur vénale	Revenu locatif
1110	Morges	Ch. de la Brume 2	ex. ASCOOP		9'636'311	4'990'000	447'280
3110	Münsingen	Südstr. 4/4a	ex. ASCOOP		20'264'000	9'791'000	804'676
4052	Bâle	Peter Merian-Str. 86	ex. ASCOOP		27'262'000	30'520'000	2'317'402
6300	Zoug	Baarerstr. 43	ex. ASCOOP		16'902'000	18'810'000	1'138'505
Total des objets en propriété exclusive achetés durant l'exercice 2006/2007					**74'064'311**	**64'111'000**	**4'707'863**
						Valeur vénale	Produit net
4058	Bâle	Clara-Shopping	MEG-Paket	1.00%	277'710	535'000	*
8184	Bachenbülach	Parkallee	MEG-Paket	7.00%	2'640'960	2'080'000	35'050
5200	Brugg	Neumarkt 1+2	MEG-Paket	3.00%	3'229'200	3'458'000	51'935
3400	Burgdorf	Neumarkt	MEG-Paket	1.00%	287'000	392'000	*
1206	Genève	Place de Cornavin 14-20	MEG-Paket	3.00%	1'974'401	2'056'000	*
1216	Genève-Cointrin	ICC	ex. ASCOOP	0.50%	1'632'156	1'782'000	*
1216	Genève-Cointrin	ICC	MEG-Paket	0.30%	979'293	1'070'000	*
1000	Lausanne	Métropole 2000	MEG-Paket	2.20%	2'862'689	4'580'000	*
6834	Morbio Inferiore	Serfontana	ex. ASCOOP	1.00%	351'590	765'000	*
6834	Morbio Inferiore	Serfontana	MEG-Paket	4.00%	1'406'360	3'062'000	*
1110	Morges	La Gottaz	MEG-Paket	7.00%	1'255'312	1'272'000	*
4104	Oberwil	Mühlematt	ex. ASCOOP	5.00%	1'943'150	1'640'000	*
4104	Oberwil	Mühlematt	MEG-Paket	5.00%	1'943'150	1'640'000	*
4600	Olten	Hammer shop-in	MEG-Paket	3.00%	2'058'862	1'771'000	46'778
1847	Rennaz	Riviera	MEG-Paket	7.00%	1'747'678	2'633'000	*
3960	Sierre	La Terrasse	ex. ASCOOP	3.00%	848'715	725'000	*
3960	Sierre	La Terrasse	MEG-Paket	8.00%	2'263'240	1'933'000	*
Total des objets en copropriété achetés durant l'exercice 2006/2007					**27'701'466**	**31'394'000**	**133'763**
						Valeur vénale	Revenue locatif
1201	Genève	Montbrillant			0	891'700	52'800
Total des terrains à batir					**0**	**891'700**	**52'800**
TOTAL	**GLOBAL**				**388'989'770**	**513'497'700**	**28'678'176**

Légende:
T = rénovation totale
P = rénovation partielle
BRP = droit de superficie
* = produit sur objets en portefeuille

Année de construction	Rénovation	Appartements nombre	m²	Bureaux m²	Commerces m²	Locaux industriels m²	Dépôts m²	Places de parc unités	Volume bâtiment ass. incendie m³
1989		1	50	1‘479	332	86	589	28	20‘108
1983/91	2006 P	4	409	851		4‘723	1‘575	68	55‘600
1999				6‘500		610	985	56	33‘082
1965	1993 P	16	1‘084	2‘390	331		35	29	18‘852
		21	**1‘543**	**11‘220**	**663**	**5‘419**	**3‘184**	**181**	**127‘642**
1989	2005 P			54	9‘435	90	809	500	104‘166
1976/81		3	260	6‘124	11‘818	3‘919	3‘647	437	203‘924
1992		35	3‘402	5‘088	6‘468		1‘613	108	131‘533
		38	**3‘662**	**11‘266**	**27‘721**	**4‘009**	**6‘069**	**1‘045**	**439‘623**
								24	
								24	
		376	**35‘343**	**171‘546**	**168‘917**	**13‘261**	**49‘086**	**6‘615**	**3‘202‘680**

Bilan au 31 mars

		2007	2006
		CHF	CHF
Actif		**522'984'899**	429'027'680
Immeubles		**513'497'700**	410'380'203
Propriété exclusive		349'628'000	278'608'000
Propriété exclusive en construction		0	0
Parts de copropriété		162'978'000	130'615'603
Terrain		891'700	1'156'600
Autres actifs		**9'487'199**	18'647'477
Prêts hypothécaires		0	0
Créances à court terme		7'457'505	12'736'680
Comptes de régularisation		694'359	200'665
Avoirs en banque		1'335'335	5'710'132
Passif		**522'984'899**	429'027'680
Fonds étrangers		**44'726'687**	38'621'626
Impôts latents		6'619'500	5'167'300
Dettes hypothécaires		30'500'000	29'516'000
Engagements à court terme		4'788'036	3'456'582
Comptes de régularisation		2'819'151	481'744
Fortune nette		**478'258'212**	390'406'054
Parts			
Parts en circulation	Nombre	1'267'954	1'040'508
Parts annulées	Nombre	0	0
Valeur en capital d'une part	CHF	360,76	359,82
Produit net de l'exercice par part	CHF	16,43	15,39
Valeur d'inventaire d'une part	CHF	377,19	375,21

La différence par rapport à la valeur d'inventaire (VNI) de 376.30 francs par part publiée le 31 mars 2007 est incluse dans le cours du 1er juin 2007.

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

	2006/2007		2005/2006	
	CHF	%	CHF	%
Produit net des immeubles en propriété exclusive	**15'957'335**	**72,9**	12'696'079	71,1
Produit net des loyers	**21'101'316**		16'857'123	
Produit théorique des loyers	21'896'863	100,0	17'863'538	100,0
Manque à gagner sur les surfaces vacantes	-795'547	-3,6	-1'006'415	-5,6
Entretien des immeubles	**3'065'242**	**14,0**	2'320'152	13,0
Frais d'entretien	899'736		982'946	
Frais de rénovation	3'324'255		1'276'308	
Provision pour frais d'entretien	-1'158'749		60'898	
Frais d'exploitation	**2'078'739**	**9,5**	1'840'892	10,3
Frais d'approvisionnement et d'enlèvement, taxes, etc,	472'233	2,2	502'342	2,8
./. forfait pour frais accessoires	-34'773	-0,2	-13'964	-0,1
Frais de chauffage et d'exploitation non imputables	59'184	0,3	84'885	0.5
Pertes sur encaissement des loyers et frais accessoires dus	159'238	0,7	235'639	1.3
Pertes sur débiteurs, ducroire	42'793	0,2	-73'686	-0,4
Assurances	199'292	0,9	147'692	0,8
Honoraires des gérances	718'162	3,3	606'262	3,4
Frais de location et d'annonces	111'797	0,5	99'648	0,6
Impôts et taxes	350'813	1,6	252'074	1,4
Produit net des parts de copropriété	**6'781'313**	**73,4**	5'409'677	66,7
Produit net des loyers	9'233'565	100,0	8'115'340	100,0
Frais d'exploitation y c. impôts et taxes	2'452'252	26,6	2'705'663	33,3
Résultat opérationnel	**22'738'648**	**100,0**	18'105'756	100,0
Produit net des immeubles en propriété exclusive	15'957'335	70,2	12'696'079	70,1
Produit net des parts de copropriété	6'781'313	29,8	5'409'677	29,9
	en % du résultat opérationnel		en % du résultat opérationnel	
Autres produits	**109'507**	**0,5**	197'022	1,1
Intérêts actifs	94'145		123'244	
Intérêts intercalaires activés	0		0	
Frais d'émission et de rachat / autres produits	15'362		73'778	
Frais de financement	**1'092'336**		1'419'768	
Intérêts hypothécaires	904'187		1'353'117	
Autres intérêts passifs	188'149		66'651	
Frais de gérance	**1'068'269**	**4,7**	1'012'442	5,6
Bonification au patrimoine administratif	789'720		743'238	
Bonifications aux partenaires bancaires	53'226		67'472	
Frais d'estimation et d'expertise	188'803		149'261	
Autres frais de gérance	36'520		52'471	
Produits / charges découlant de mutations des parts	**149'221**		145'383	
Rachat des produits courus lors de l'émission de parts	271'008		940'257	
Versement des produits courus lors du rachat de parts	-121'787		-794'874	
Bénéfice net de l'exercice	**20'836'771**		16'015'951	
Gains et pertes en capital réalisés	**46'896**		1'442'000	
Gains en capital réalisés	46'896		1'442'000	
Pertes en capital réalisées	0		0	
Produits réalisés	**20'883'667**		17'457'951	
Gains et pertes en capital non réalisés	**1'155'541**		1'368'297	
Gains en capital non réalisés	7'373'540		4'774'558	
Pertes en capital non réalisées	-4'765'799		-3'562'805	
Variation des impôts latents	-1'452'200		156'544	
Bénéfice total de l'exercice	**22'039'208**		18'826'248	

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

Proposition à l'assemblée des membres	
Bénéfice net de l'exercice	20'836'771
Report de l'exercice précédent	26'035
Montant à disposition pour la distribution	20'862'806
Montant prévu pour la distribution/le réinvestissement: 1'267'954 parts à CHF 16,40	20'794'445
Report à nouveau	68'361

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

Administration de la fondation

Bilan au 31 mars

	2007	2006
	CHF	CHF
Actif	**3'199'348**	2'397'290
Mobilier et équipements	3	3
Cautions	29'458	43'844
Créances à court terme	2'954'501	2'198'827
Comptes de régularisation	86'901	62'777
Avoirs en banque, caisse	128'485	91'839
Passif	**3'199'348**	2'397'290
Fonds étrangers	**274'631**	321'184
Engagements à court terme	57'210	73'103
Comptes de régularisation	217'421	248'081
Fortune nette	**2'924'717**	2'076'106
Capital de dotation	105'000	105'000
Fonds de réserve	2'680'000	1'800'000
Report du bénéfice	171'106	139'866
Bénéfice	-31'389	31'240

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

	2006/2007	2005/2006
	CHF	CHF
Produits	**1'977'173**	1'566'444
Contributions des fonds séparés	1'969'568	1'396'647
Autres produits d'exploitation	7'605	169'797
Charges	**1'977'173**	1'566'444
Frais de personnel	1'158'623	879'939
Organes, assemblée des membres	244'060	208'016
Prestations de tiers	148'767	148'873
Frais de révision / surveillance par l'OFAS	23'228	18'993
Frais d'exploitation	35'340	49'895
Equipement (loyer, informatique, etc.)	221'809	168'803
Frais administratifs	176'735	60'685
Bénéfice	-31'389	31'240

Proposition à l'assemblée des membres

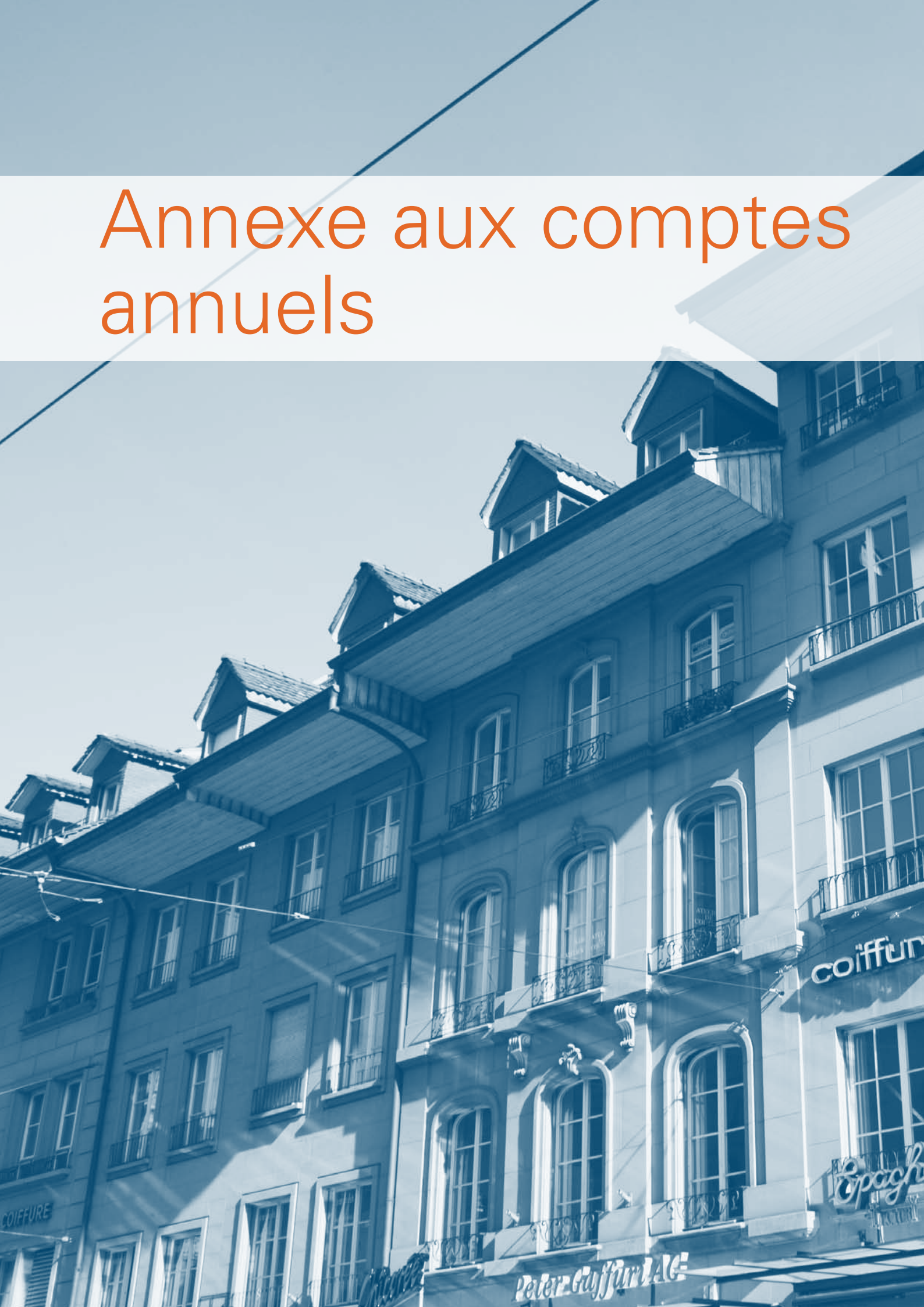
Proposition relative à l'emploi du bénéfice

Le conseil de fondation propose à l'assemblée des membres de compenser la perte de l'exercice 2006/2007 avec le report de l'exercice précédent et de reporter à nouveau le solde de CHF 139'717.

Proposition à l'assemblée des membres

Report de l'exercice précédent	171'106
Perte de l'exercice 2006/2007	-31'389
Report à nouveau	139'717

Annexe aux comptes annuels



City
BANKnow

Bases légales et but

ASSETIMMO Fondation de placements immobiliers a été créée le 15 mars 1975 sous le nom d'ISP Immobilienstiftung Schweizerischer Pensionskassen. Jusqu'au 31 décembre 2006, sa raison sociale était IST Fondation de placements immobiliers. Le changement de nom est entré en vigueur par décision du 14 novembre de l'autorité de surveillance. ASSETIMMO Fondation de placements immobiliers est une fondation au sens des art. 80 ss. du Code civil suisse (CCS). Son siège est à Zurich.

La fondation a pour but de promouvoir la prévoyance professionnelle en offrant à ses membres domiciliés dans toute la Suisse la possibilité d'investir collectivement leurs capitaux, principalement en valeurs immobilières. Conformément aux conditions du règlement de fondation du 1er 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 fonds séparés sans responsabilité solidaire et le patrimoine administratif.

Les statuts du 1er juin 1999 (modifiés pour la dernière fois en janvier 2007) et le règlement du 1er juin 1999 approuvé par l'autorité de surveillance (modifié pour la dernière fois le 19 juin 2002) formaient les bases légales d'ASSETIMMO Fondation de placements immobiliers pour l'exercice 2006/2007.

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 comptables sont décrits en détail dans le règlement de fondation.

La composition des autres organes figure à la page 51.

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

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 pensions de l'ASCOOP, Berne, (2007)
Membres	Markus Bill*, IST Fondation d'investissement pour la prévoyance en faveur du personnel, Zurich, (2006) Thomas Bühlmann*, Fondation de prévoyance du personnel d'IBM Suisse SA, Zurich, (2007) Patrick Bédat*, Pictet & Cie, Genève, (2007) Kurt Egli*, IBM Research GmbH, Rüschlikon, (2008) Fritz Fischer*, Comunitas, patron de FFT Fritz Fischer Treuhand SA, Fislisbach, (2007) Andres Haueter*, Caisse de pension de La Poste, Berne, (2007) Jean E. Hiltbrunner*, Caisse de pension de Bühler SA Uzwil, Uzwil, (2007) Markus Meyer*, Arco Immobilien-Management SA, Suhr, (2007) Jürg Ryffel*, Banque Julius Baer & Co. SA, Zurich, (2008) Walter Steiner*, Caisse de prévoyance de la ville de Bienne, Bienne (2007)
Délégations	
Placements	Rudolf Peter Schilt Fritz Fischer Andres Haueter Markus Meyer Urs Niklaus
Marketing	Jürg Ryffel Markus Bill Kurt Egli Jean E. Hiltbrunner
Finances	Walter Steiner Thomas Bühlmann Patrick Bédat
Direction	Markus Strauss*, directeur Mark Plüss*, gestionnaire de fortune Christian Gebhardt*, gestionnaire de fortune Werner Bieri*, responsable des finances et de l'administration Mechthild Alfaro, finances et administration Sandra Keller*, assistante de direction Sabrina Hauser, gestionnaire de fortune assistante
Expert chargé d'estimer les immeubles	Wüest & Partner SA, Zurich
Organe de contrôle	BDO Visura, Zürich
Autorité de surveillance	Office fédéral des assurances sociales Surveillance de la prévoyance professionnelle Effingerstrasse 20 3003 Berne

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

Introduction

ASSETIMMO Fondation de placements immobiliers établit des comptes annuels distincts pour chacun des deux fonds séparés et pour l'administration. Ils sont établis selon la norme Swiss GAAP RPC 26. La reddition des comptes satisfait aux prescriptions légales relatives à l'établissement du bilan et en particulier aux exigences de l'Office fédéral des assurances sociales (OFAS). Certains aspects sont commentés ci-après.

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

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

Les actifs sont en principe comptabilisés à la valeur vénale. Dans les cas exceptionnels où celle-ci ne peut être déterminée de manière fiable, ils sont comptabilisés au coût d'acquisition ou de construction (pour les immobilisations, après déduction des amortissements prévus), le cas échéant compte tenu d'une possible dépréciation.

La valeur vénale des immeubles (nouvelle estimation) est estimée chaque année par l'expert indépendant.

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. Wüest & Partner SA établit la valeur des immeubles en propriété exclusive et en copropriété. Le rapport de l'expert chargé d'estimer les immeubles contient des précisions concernant la méthodologie et les bases de calcul utilisées (pp. 60/61). 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. La valeur des immeubles de l'apport en nature de la caisse de pensions de l'ASCOOP a été vérifiée une nouvelle fois dans le cadre de l'estimation annuelle de tous les objets en portefeuille. Ces objets ont été inscrits au bilan au 31 mars 2007 à la valeur actualisée.

Les nouvelles constructions et les projets de rénovation d'objets en portefeuille sont comptabilisés dans le bilan au coût d'investissement effectif. Pour les projets de rénovation, ce chiffre est déterminé sur la base de la valeur vénale de l'objet avant les travaux de remise en état. Les frais de rénovation prévus sont pris en compte dans la valeur vénale déterminée par l'expert indépendant. Les montants activables sont additionnés au fur et à mesure, de sorte que la valeur est progressivement ajustée à la valeur finale probable à l'achèvement des travaux. Dans le cadre de l'estimation régulière effectuée l'année 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 pour la fixation des cours et la comptabilisation dans le bilan.

Impôts

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

Les impôts latents sur les gains immobiliers ont été calculés pour chaque objet et sont inscrits au bilan.

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.

Provisions 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. La différence résultant des fluctuations des dépenses effectives et des dépenses moyennes attendues sur le long terme 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 et pris en compte dans la valeur en capital.

Swiss GAAP RPC 26

L'année dernière, les comptes annuels ont été établis pour la première fois selon la norme SWISS GAAP RPC 26. L'application de cette recommandation n'a pas exigé d'adaptations matérielles. Aucun montant n'a été comptabilisé au titre 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 17 (fonds séparé W) et 35 (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 5 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 0.16% de la valeur vénale des immeubles en portefeuille.

Commentaire sur le résultat net des placements

Les placements au 31 mars 2007 des deux fonds séparés sont récapitulés aux pages 18/23 et 36/39. Ces listes correspondent au bilan de chaque fonds séparé. Les principales mutations et variations de valeur sont mentionnées et commentées aux pages 14 (fonds séparé W) et 32 (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 44 à 47.

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

Les autres postes ne sont pas essentiels. Le compte de gestion figure à la page 46.

Les engagements (futurs) hors bilan sont mentionnés aux pages 14 (fonds séparé W) et 32 (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 d'ASSETIMMO Fondation de placements immobiliers a débattu des comptes annuels 2006/07 le 23 mai 2007. Il les soumet dans leur teneur actuelle et sous la présente forme à l'assemblée des membres d'ASSETIMMO Fondation de placements immobiliers 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 2007) et le 23 mai 2007.
Il n'existe pas d'autre devoir d'information au sens de la norme Swiss GAAP RPC 26.

Indice de référence pour les placements immobiliers, indice immobilier CAFP (Suisse)

Le conseil de fondation a décidé d'utiliser l'indice immobilier CAFP (Suisse) pour les comparaisons de performances. Cet indice se compose de toutes les fortunes collectives des membres de la CAFP investies en immeubles d'habitation, à usage commercial ou à affectation mixte. Le volume total des 14 fortunes collectives immobilières représentées dans l'indice s'élève à plus de 9 milliards de francs.

L'indice immobilier CAFP est un indice pondéré par la capitalisation du rendement total dégagé par des fondations de placements immobiliers. L'évolution de la valeur des parts des fondations est mesurée compte tenu du réinvestissement de la distribution. A relever que la valeur des parts des fortunes collectives est fonction de la fortune nette. Elle n'est donc pas seulement déterminée par la valeur ou l'évolution de la valeur des immeubles et de leurs produits, mais aussi par le montant et la variation de l'endettement étranger ainsi que des autres investissements des fortunes collectives. La performance de certains groupes de placement est en outre susceptible de diverger de celle de l'indice en raison de leur structure d'affectation différente. L'indice est calculé par la société Wüest & Partner en collaboration avec Watson Wyatt pour le compte de la CAFP.

Parmi les indices à disposition, l'indice immobilier CAFP constitue la meilleure base de comparaison de l'évolution de la valeur de placements immobiliers indirects détenus sous la forme de parts de fortunes collectives de fondations d'investissement. Les comparaisons de la performance des parts de fortunes collectives avec des indices existants de fonds de placement ou d'actions de sociétés immobilières sont moins évocatrices, car ces derniers sont également influencés par les fluctuations des cours boursiers et par les écarts entre ces derniers et la valeur intrinsèque.

Vous trouverez une comparaison de la performance des fonds séparés W (immeubles d'habitation) et G (immeubles commerciaux) avec l'indice immobilier CAFP dans le rapport annuel de chacun des deux groupes de placement.

La part des deux fortunes collectives d'ASSETIMMO à l'indice représente 10,3% (état février 2007). La part du fonds séparé W (immeubles d'habitation) atteint 6,4% et celle du fonds séparé G (immeubles commerciaux) 3,9%.

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

ASSETIMMO W (immeubles d'habitation)	6,4%
ASSETIMMO G (immeubles commerciaux)	3,9%
Fondation de placement Imoka	1,7%
CSA Immeubles	25,0%
CSA RES Dynamic	0,5%
HIG	3,5%
Pensimo Casareal	5,0%
Pensimo Proreal	1,3%
Swisscanto	20,5%
Turidomus Casareal	16,7%
Turidomus Proreal	4,3%
UBS Immeubles	4,4%
Zurich Immobiliers Habitat	3,4%
Zurich Immobiliers Traditionel	3,4%

Chiffres clés relatifs aux fortunes collectives immobilières

Le groupe de travail Immeubles de la CAFP a décidé de publier des chiffres clés uniformes pour les groupes de placement investis en immeubles. Le but est de mettre à la disposition des investisseurs des informations homogènes et comparables, mais aussi de garantir une transparence aussi élevée que possible de cette partie de la gamme de produits des fortunes collectives immobilières des fondations de placement suisses. Ces chiffres clés s'appuient aussi largement que possible sur les normes définies par la Swiss Fund Association (SFA) et permettent donc d'effectuer des comparaisons intéressantes avec d'autres formes de placements immobiliers, comme les sociétés de participations immobilières et en particulier les fonds immobiliers.

Ces chiffres clés sont les suivants :
- Taux de pertes sur loyers
- Taux de financement étranger
- Marge bénéficiaire d'exploitation (marge EBIT)
- Ratio des charges totales (TERISA)
- Rendement des fonds propres (ROE)
- Taux de distribution (payout ratio)
- Rendement du placement

Chiffres clés des fonds séparés W et G

	Fonds séparé W (immeubles d'habitation)		Fonds séparé G (immeubles commerciaux)	
	2006/2007	2005 /2006	2006/2007	2005/2006
Taux de pertes sur loyers*	4,28%	5,99%	4,58%	6,55%
Taux de financement étranger	0,02%	4,41%	7,19%	5,94%
Marge bénéficiaire d'exploitation** (marge EBIT)	67,33%	67,60%	70,68%	69,66%
Ratio des charges totales*** (TERISA)	0,55%	0,50%	0,39%	0,39%
Rendement des fonds propres (ROE)	5,41%	5,90%	4,85%	4,82%
Taux de distribution**** (payout ratio)	99,93%	100,04%	99,91%	100,5%
Rendement du placement	5,72%	6,27%	4,83%	5,07%

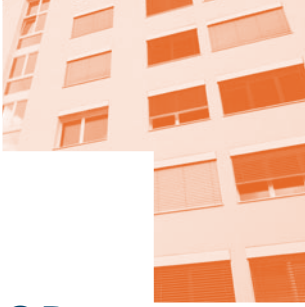
Remarques:

* Le taux de pertes sur loyers correspond au montant des loyers non encaissés (surfaces vacantes et défaut de paiement de loyer) exprimé en % des loyers théoriques.

** Dans le segment des immeubles commerciaux, la marge bénéficiaire d'exploitation est calculée uniquement pour les objets en propriété exclusive.

*** Le ratio des charges totales TERISA (Total Expense Ratio Immobilien Sondervermögen Anlagestiftungen) s'appuie sur le TERREF (TER Real Estate Funds) et constitue un indice de l'ensemble des charges d'exploitation imputées à une fortune collective investie en immeubles (groupe de placement). Les charges d'exploitation englobent les postes suivants : frais de révision, estimation des immeubles, gérance immobilière, bonifications réglementaires et autres charges. Seules les charges décomptées pour les objets en propriété exclusive sont comprises dans les frais de gérance.

**** Le taux de distribution indiqué correspond au montant total de la distribution exprimé en pour cent du produit net de la fortune collective.



Apport en nature de la caisse de pensions de l'ASCOOP

Procédure et déroulement

Après la conclusion d'un accord de principe avec la caisse de pensions de l'ASCOOP en date du 13 janvier 2006, le contrat de reprise des immeubles a été signé et instrumenté le 24 mai 2006. Etant donné que le fondement juridique du contrat est la loi sur les fusions, tous les immeubles ont pu être transférés sur la base d'un seul contrat avec effet à la date de l'inscription au registre du commerce. Le transfert du droit de jouissance et des risques a eu lieu rétroactivement au 1er avril 2006.

Les immeubles ont été intégrés aux portefeuilles sur la base des valeurs vénales estimées par Wüest & Partner SA. Ces chiffres ont été vérifiés par la direction au point de vue économique et technique dans le cadre d'un examen de diligence. Les principaux immeubles ont fait l'objet d'une visite et des investigations concernant les éventuels contentieux ont été faites. La valeur de certains immeubles a été ajustée sur cette base. L'expert permanent Wüest & Partner SA a confirmé que la valeur des immeubles de l'ASCOOP et d'ASSETIMMO avait été estimée selon les mêmes méthodes et à l'aide de modèles identiques sur la base des hypothèses généralement admises, en tenant compte de façon adéquate des caractéristiques de chaque immeuble. Les estimations définitives ont été confirmées par l'expert indépendant PricewaterhouseCoopers SA. Le contrat de transmission de patrimoine a été enregistré au Registre du commerce de Berne Mittelland le 19 juin 2006.

Au total, 73 objets représentant une valeur vénale de 372,4 millions de francs ont été repris sur la base de ce premier contrat; 66 immeubles totalisant une valeur vénale de 334,3 millions de francs ont été intégrés au fond séparé W, tandis que 3 immeubles et 4 parts de copropriété représentant une valeur vénale de 38,1 millions de francs ont été incorporés dans le fonds séparé G. En contrepartie, la caisse de pensions de l'ASCOOP a reçu, à la date du transfert de propriété, un nombre correspondant de parts des deux fonds séparés calculé sur la base de la valeur en capital au 1er avril 2006. Un autre objet situé à la Peter-Merian-Strasse 86 à Bâle a été intégré dans le fonds séparé G en tant qu'apport en nature en vertu d'un deuxième contrat. Le transfert a été effectué rétroactivement au 1er avril 2006 sur la base d'une valeur de 30,5 millions de francs, moyennant l'émission d'un nombre correspondant de parts du fonds séparé G. Pour cette transaction également, les nouvelles parts ont été émises sur la base de la valeur en capital au 1er avril 2006.

La totalité des parts donnent entièrement droit à la distribution 2006/07. L'organe de contrôle a vérifié l'apport en nature et confirme qu'il répond aux exigences de l'autorité de surveillance.

Patrimoine repris par chaque fonds séparé

Fonds séparé W (immeubles d'habitation)

	CHF	Remarques
- Actifs divers immeubles (valeur vénale)	334'286'300,00	Contrat du 24 mai 2006
- Baden Mellingerstrasse 99, parcelle de terrain	20'000,00	Parcelle avec 3 garages
- Passif, hypothèque proportionnelle	153'564,30	Hypothèque PPE, centrale de chauffage
Valeur de reprise	334'152'735,70	
Valeur en capital au 1er avril 2006	408,741	Valeur fixée pour le calcul
Nombre total de parts	817'517	

Fonds séparé G (immeubles commerciaux)

	CHF	Remarques
- Actifs immeubles (valeur vénale)	38'112'000,00	Contrat du 24 mai 2006
- Actifs immeubles (valeur vénale)	30'500'000,00	Contrat du 30 novembre 2006
- Passif, hypothèque proportionnelle	0,00	
Valeur de reprise	68'612'000,00	
Valeur en capital au 1er avril 2006	359,807	Valeur fixée pour le calcul
Nombre total de parts	190'692	

Rapports de l'expert chargé d'estimer les immeubles et de l'organe de contrôle

Mandat

Afin de pouvoir établir sa comptabilité, la direction d'ASSETIMMO Fondation de placements immobiliers (ASSETIMMO) a chargé Wüest & Partner d'estimer les immeubles et les parts de copropriété en portefeuille.
La valeur du parc immobilier a été déterminée en quatre tranches équivalentes expertisées à des dates différentes. La première tranche a été estimée le 1.6.2006 et la dernière le 1.3.2007. La valeur des projets et des immeubles nouvellement acquis a été comptabilisée par ASSETIMMO le 31.3.2007 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 aux principes en matière d'établissement du bilan habituellement appliqués en Suisse. Les valeurs vénales calculées sont en particulier compatibles avec la directive Swiss GAAP RPC 26.

Définition de la valeur vénale

La valeur vénale correspond au prix auquel un bien immobilier pourrait être vendu au moment de l'expertise par un vendeur averti et consentant à un acheteur averti et consentant dans les conditions normales du jeu de l'offre et de la demande. Cela suppose l'autonomie de décision des parties et la réalisation de la transaction dans un délai raisonnable.

Les droits de mutation, l'impôt sur les gains immobiliers ainsi que les autres coûts et commissions à payer lors de l'aliénation d'un immeuble ne sont pas pris en compte dans le calcul de la valeur vénale. Par ailleurs, aucun engagement lié à la qualité de propriétaire et concernant le paiement d'éventuels impôts (mis à part les impôts fonciers ordinaires) ou frais de financement n'est pris en considération. Les éventuels soldes du fonds de rénovation des immeubles en copropriété sont compris dans les estimations.

Méthode d'évaluation

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

Principes d'évaluation

Wüest & Partner connaît les immeubles grâce aux visites effectuées sur place et aux documents mis à la disposition de ses experts. Les immeubles ont fait l'objet d'une analyse approfondie du point de vue de la qualité et des risques (attrait et possibilités de location, qualité et état de la construction, situation microéconomique et macroéconomique, etc.). Les appartements à louer actuellement vacants ont été estimés compte tenu d'un délai de location adéquat.
Tous les immeubles ont été visités par les experts de Wüest & Partner. Les visites ont eu lieu entre les mois d'août 2004 et février 2007.
Les estimations se fondent notamment sur les documents mis à disposition par ASSETIMMO et ses mandataires. Les loyers de référence et les indices de coût se rapportent à la période comprise entre le 4e trimestre 2005 et le 4e trimestre 2006.

Résultats

Fonds séparé W (immeubles d'habitation)
La valeur vénale du fonds séparé W composé de 112 immeubles a été estimée à 717'308'700 francs par Wüest & Partner aux dates critères. Les coûts d'acquisition indiqués pour le projet de la place de la Gare à Renens se chiffrent à 8'393'527 francs. La valeur totale du fonds séparé W s'élève par conséquent à 725'702'227 francs.
Des facteurs d'escompte réels compris entre 4.40% 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 4.94%.

Fonds séparé G (immeubles commerciaux)
La valeur totale du fonds séparé G a été estimée à 513'497'700 francs aux dates critères. Les 19 immeubles en propriété exclusive représentent une valeur de 349'628'000 francs. Le portefeuille des parts de copropriété englobe 28 objets qui représentaient une valeur de 162'978'000 francs le 31.3.2007. La valeur d'un terrain non construit est de 891'700 francs.
Les taux d'escompte réels utilisés sont compris entre 4.20% et 5.40% 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 4.66% et 4.81%.

Mutations intervenues durant la période sous revue

Fonds séparé W (immeubles d'habitation)
Entre le 1er avril 2006 et le 31 mars 2007, un immeuble du fonds séparé W a été divisé en deux parcelles et l'une d'entre elles a été vendue sous la forme d'unités de propriété par étage. Au total, 66 immeubles ont été intégrés au portefeuille.

Fonds séparé G (immeubles commerciaux)
Au cours de la période sous revue, un terrain a été vendu. Quatre immeubles en propriété exclusive ont été achetés. Des parts supplémentaires ont en outre été acquises pour trois nouveaux immeubles en copropriété. Enfin, des parts supplémentaires ont été achetées pour 10 immeubles en copropriété.

Indépendance et confidentialité

En accord avec la politique d'affaires de Wüest & Partner, les immeubles d'ASSETIMO 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 2007
Wüest & Partner SA

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

Urs Hausmann
Dr. éc. HSG
Associé

A l'assemblée des membres d'ASSETIMMO Fondation de placements immobiliers, Zurich

En notre qualité d'organe de contrôle, nous avons vérifié la conformité à la loi des comptes annuels – composés du bilan, du compte de résultats des fonds séparés W (pp. 24 et 25) et G (pp. 40 et 41) et du compte de gestion (p. 46) ainsi que de l'annexe (pp. 50 à 54 et 57) – de la direction opérationnelle et des investissements d'ASSETIMMO Fondation de placements immobiliers pour l'exercice arrêté au 31 mars 2007.

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 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 avaient 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 23 mai 2007
BDO Visura

Jörg Auckenthaler — Expert-comptable diplômé (responsable du mandat)

Peter Stalder — Expert-comptable diplômé

Siège de la fondation

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