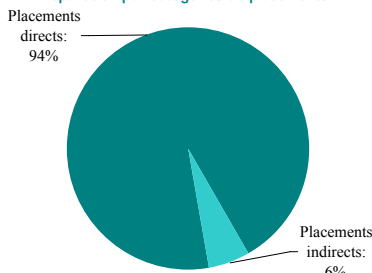


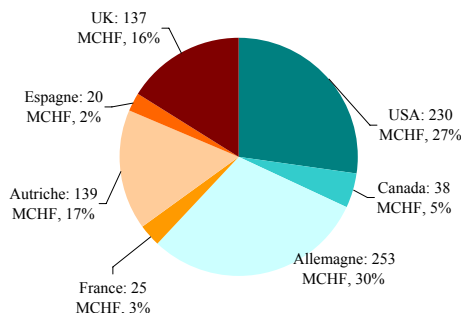
Structure du portefeuille (valeurs vénales actuelles)

Placements	30.06.2009	31.03.2009	Capitaux de tiers pour plac. dir.	30.06.2009	Quote-part de	31.03.2009	Quote-part de
	KCHF	KCHF		KCHF	fonds étrangers	KCHF	fonds étrangers
Placements directs	795'005	786'541		266'350	34%	268'371	34%
Placements collectifs (Fonds)	46'430	52'288					
	841'435	838'829					

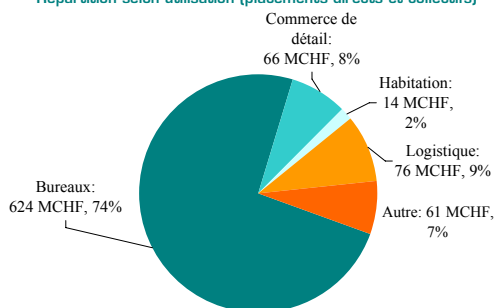
Répartition par catégories de placements



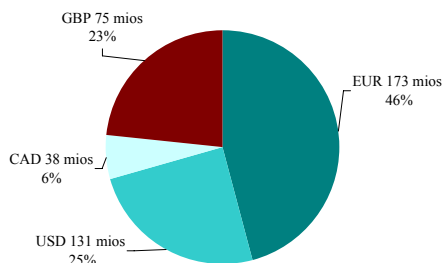
Répartition selon les marchés (placements directs et collectifs)



Répartition selon utilisation (placements directs et collectifs)



Répartition des investissements nets selon les monnaies (placements directs et collectifs moins les capitaux de tiers pour les placements directs)



Données clé

Numéro de valeur	1.957.472
Emission de parts	428'742.4078 ¹⁾
Reprise de parts	0.00 ¹⁾
Parts en circulation	5'065'323.7421
Valeur nette d'inventaire (fortune nette) par part (VNI)	118.4082 ²⁾

Bilan de la fortune

Valeur vénale des biens immobiliers (placements directs)	CHF 795'004'599
Total de l'actif	CHF 907'400'641
Coefficient d'endettement (en % de la valeur vénale des placements directs)	33.50%
Quote-part de fonds étrangers (capitaux de tiers pour des placements directs par rapport à la fortune totale)	29.35%
Fortune nette	CHF 599'775'951

Rendement et performance

Rendement des placements (modification de la valeur nette d'inventaire - VNI)	-7.93% ²⁾
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF})	0.59% ²⁾
Taux de rentabilité interne (IRR) placements directs	7.00% ⁴⁾
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	74.03% ²⁾
Quote-part de distribution	0.00% ³⁾
Taux de vacance des placements directs (surface)	4.88% ⁴⁾
Taux de pertes des loyers	8.24% ²⁾
Rentabilité des capitaux propres (ROE)	-7.67% ²⁾
Retour sur capital investi (ROIC)	-4.34% ²⁾

¹⁾ Entre avril et juin 2009

²⁾ Au 30 juin 2009, basée sur la période d'octobre 2008 jusqu'à juin 2009

³⁾ Bénéfices thésaurisés

⁴⁾ Au 30.09.2008, ces chiffres clé ne sont communiqués qu'une fois dans l'année

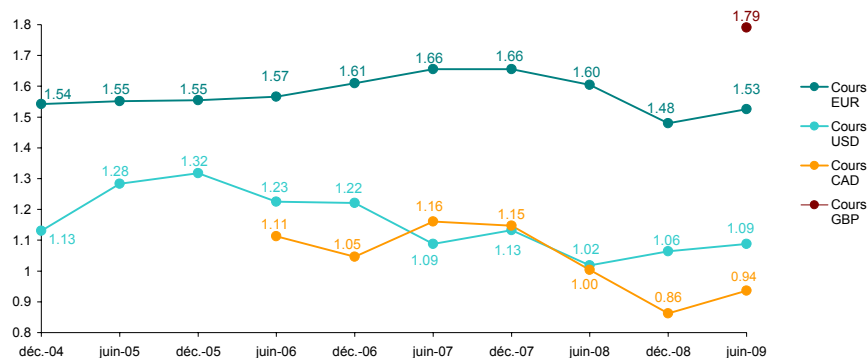
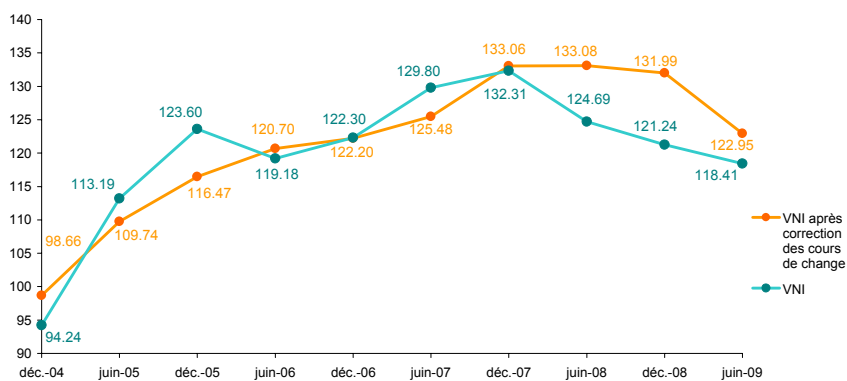
Allocation du capital

	MilleCHF	
Promesses de capitaux des investisseurs (Commitment)	673'725	100.0%
Appels de capitaux effectués	-613'229	91.0%
Solde I (Avoirs)	60'496	
Appels de capitaux projetés	0	
Solde II (Avoirs)	60'496	
Engagements ouverts, pas encore appelé	16'059	
+liquidités	16'912	
Solde III (Avoirs disponibles)	61'349	
+ capitaux de tiers, disponibles à court terme	66'718	
Solde IV (Avoirs capitaux de tiers inclus)	128'067	
+ potentiel d'effet de levier (40% capitaux de tiers)	102'454	
Potentiel de l'investissement total restant	230'521	

Appels de capitaux projetés

	MilleCHF	en %
juil.-09	-	0.0%
août-09	-	0.0%
sept.-09	-	0.0%

Valeur nette d'inventaire (VNI) par part et cours des monnaies étrangères



Informations juridiques:

Les chiffres clé des rubriques "Comptes des résultats" ainsi que les indications de performance et de rendement sont calculés conformément aux directives des Administrateurs de Fondations de Placement - CAFP (chiffres clé des portefeuilles collectifs de biens immobiliers des fondations de placement) respectivement de la Swiss Funds Association - SFA - (chiffres clé des fonds immobiliers), exception faite du taux interne de rentabilité IRR et du taux d'espaces non occupés, pour lesquels aucune norme n'existe.

Explications relatives aux chiffres du rendement et de la performance

Rendement des placements (modification de la valeur nette d'inventaire - VNI)	<p>Définition: Variations de la valeur nette d'inventaire sur la période sous revue, compte tenu du réinvestissement des revenus dans le portefeuille collectif.</p> <p>Déclaration: Rendement total du portefeuille collectif avec réinvestissement de l'ensemble des distributions.</p>
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF})	<p>Définition: Charges d'exploitation du portefeuille collectif (le cas échéant annualisées) en % de la valeur du portefeuille moyenne.</p> <p>Déclaration: Indicateur de la part des charges d'exploitation par rapport à la fortune du portefeuille collectif.</p>
Taux de rentabilité interne (IRR) placements directs	<p>Définition: Escompte de chaque revenu et dépense prévus à l'avenir au cours de la période d'observation (ici 10 ans) par rapport à la valeur actuelle. Le taux d'escompte sera calculé en considérant que la valeur actuelle de l'ensemble des revenus et des dépenses est égale au montant de cette déduction et aboutit ainsi à une valeur en capital nulle.</p> <p>Déclaration: Analyse complexe des rendements du capital propre où sont inscrits tous les éléments prévus relatifs aux paiements au cours de la période sous revue, comme des revenus réguliers de biens immobiliers (déduction faite des intérêts des capitaux de tiers éventuels), des mesures de rénovation et la valeur de revente estimée à la fin de cette période.</p>
Marge résultat d'exploitation (marge EBIT)	<p>Définition: Résultats de la période sous revue en % des loyers nets encaissés.</p> <p>Déclaration: Bénéfice opérationnel des placements effectués, calculé sur la base des revenus nets des loyers après déduction des frais opérationnels des biens immobiliers.</p>
Quote-part de distribution	<p>Définition: Somme des revenus distribués en % des Cashflows réalisés (marge brute d'autofinancement).</p> <p>Déclaration: Indicateur de la politique de distribution du portefeuille collectif.</p>
Taux de vacance des placements directs	<p>Définition: Surface locative non louée en % de la surface locative totale pour tous les placements directs.</p> <p>Déclaration: Indicateur de la situation et des résultats en matière de location.</p>
Taux de pertes sur loyers	<p>Définition: Pertes relatives aux loyers (pertes résultant de surfaces non louées et pertes liées au recouvrement) en % des loyers nets à payer au cours de la période sous revue.</p> <p>Déclaration: Indicateur de la situation et des résultats en matière de location.</p>
Rentabilité des capitaux propres (ROE)	<p>Définition: Résultat total (annualisé le cas échéant et qui inclut les plus-values non réalisées des placements effectués) en % du portefeuille collectif net.</p> <p>Déclaration: Rendements provenant du capital propre investi.</p>
Retour sur capital investi (ROIC)	<p>Définition: Revenu total corrigé y compris les dépenses d'intérêts en % de la valeur <i>moyenne</i> de la fortune sous gestion.</p> <p>Déclaration: Rendement du capital total.</p>