

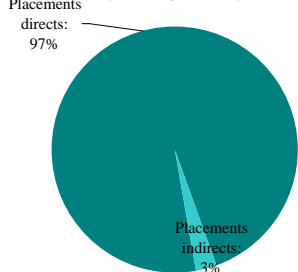
Rapport trimestriel

Au 31.12.09

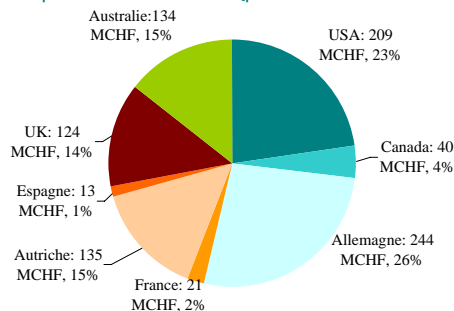
Structure du portefeuille (valeurs vénales actuelles)

Placements	31.12.09	30.09.09	Capitaux de tiers pour plac. dir.	31.12.09	Quote-part de	30.09.09	Quote-part de
	KCHF	KCHF		KCHF	fonds étrangers	KCHF	fonds étrangers
Placements directs	894'175	769'245		314'772	35%	261'386	34%
Placements collectifs (Fonds)	25'956	26'054					
	920'131	795'299					

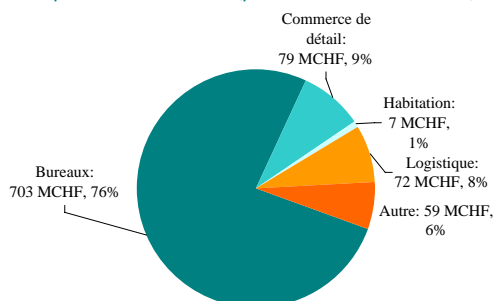
Répartition par catégories de placements



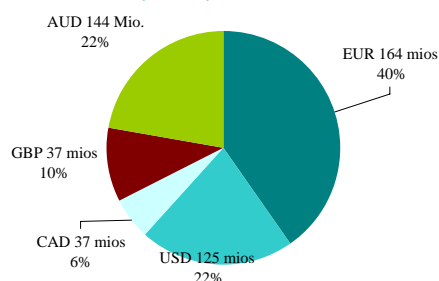
Répartition selon les marchés (placements directs et collectifs)



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	0.0000 ¹⁾
Reprise de parts	0.0000 ¹⁾
Parts en circulation	5'065'323.7421
Valeur nette d'inventaire (fortune nette) par part (VNI)	113.5472 ²⁾

Bilan de la fortune

Valeur vénale des biens immobiliers (placements directs)	CHF 894'175'467
Total de l'actif	CHF 990'940'811
Coefficient d'endettement (en % de la valeur vénale des placements directs)	35.20%
Quote-part de fonds étrangers (capitaux de tiers pour des placements directs par rapport à la fortune totale)	31.76%
Fortune nette	CHF 575'153'296

Rendement et performance

Rendement des placements (modification de la valeur nette d'inventaire - VNI)	-0.46% ²⁾
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF})	0.58% ²⁾
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	69.86% ²⁾
Quote-part de distribution	0.00% ³⁾
Taux de vacance des placements directs (surface)	5.34% ⁴⁾
Taux de pertes des loyers	6.11% ²⁾
Rentabilité des capitaux propres (ROE)	-0.46% ²⁾
Retour sur capital investi (ROIC)	0.08% ²⁾

¹⁾ Entre octobre et décembre 2009

²⁾ Au 31 décembre 2009, basée sur la période d'octobre jusqu'à décembre 2009

³⁾ Bénéfices thésaurisés

⁴⁾ Au 30.09.2009, ces chiffres clé ne sont communiqués qu'une fois dans l'anné

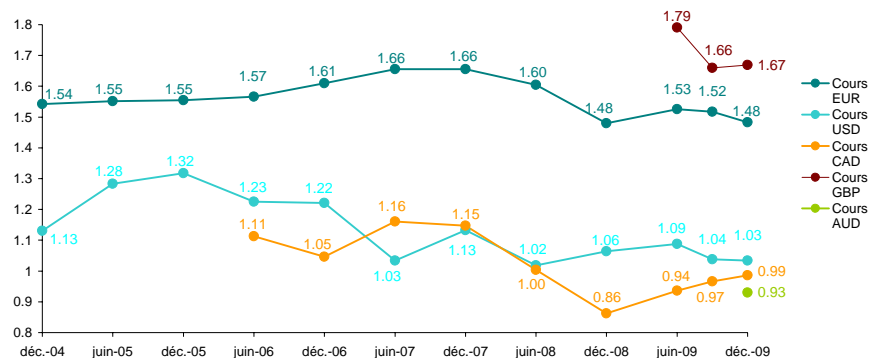
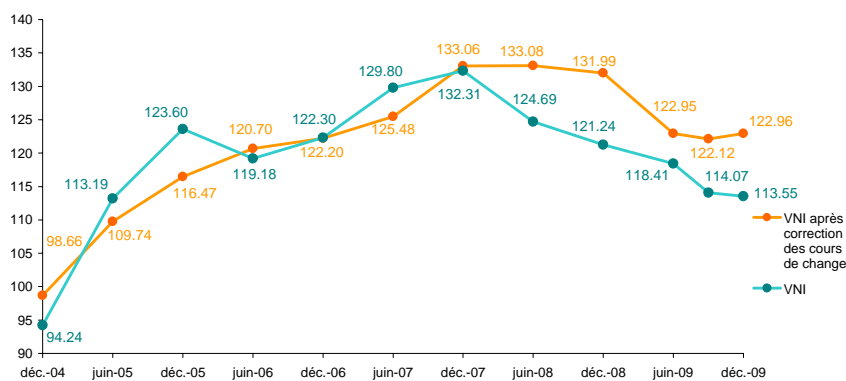
Allocation du capital

	MilleCHF	
Promesses de capitaux des investisseurs (Commitment)	707'725	100.0%
Appels de capitaux effectués	-672'239	95.0%
Solde I (Avoirs)	35'486	
Appels de capitaux projetés	0	
Solde II (Avoirs)	35'486	
Engagements ouverts, pas encore appelé	1'118	
+liquidités	11'739	
Solde III (Avoirs disponibles)	46'107	
+ capitaux de tiers, disponibles à court terme	64'186	
Solde IV (Avoirs capitaux de tiers inclus)	110'293	
+ potentiel d'effet de levier (40% capitaux de tiers)	73'529	
Potentiel de l'investissement total restant	183'822	

Appels de capitaux projetés

	MilleCHF	en %
janv.-10	-	0.0%
févr.-10	-	0.0%
mars-10	-	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 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>
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>