assetimmo
Fondation de placements immobiliers

21e rapport annuel
2019/2020

Avant-propos du président et du directeur

Au cours de l'exercice 2019/2020, les rendements des placements immobiliers sont restés stables à un bas niveau. Ils demeurent toutefois attrayants par rapport aux autres alternatives (obligations et emprunts d'État). Cette situation est due à la persistance de taux d'intérêt très faibles, voire négatifs et à l'évolution des autres catégories d'actifs. Il est actuellement difficile de prévoir si et dans quelle mesure la demande des investisseurs s'ajustera.
Depuis le début de 2020, le coronavirus s'est propagé dans le monde entier en très peu de temps et touche tous les continents. La vie en Suisse est également fortement impactée et les restrictions sont nombreuses. On ne peut pas encore prédire la gravité des conséquences économiques et l'évolution de la pandémie, ni quelles en seront les répercussions pour nos véhicules de placement.

Durant la période, le conseil de fondation et la direction se sont penchés intensivement sur des thèmes à moyen et long terme. Dans le cadre d'une révision de la stratégie et des lignes directrices, diverses modifications mineures ont été apportées à ces documents de base. Il ne s'agissait pas de s'écarter des valeurs fondamentales éprouvées de l'orientation stratégique ou de leur mise en œuvre tactique et opérationnelle, mais plutôt de les actualiser. En outre, divers aspects relatifs à l'évolution future du portefeuille des deux groupes de placement ont été évalués. La nécessité d'un examen stratégique de la durabilité des portefeuilles a également été reconnue, entre autres.

Les deux groupes de placement ont généré des rendements attrayants dans l'environnement actuel. La performance du groupe de placement W (immeubles d'habitation) s'établit à 4,60 % et celle du groupe de placement G (immeubles commerciaux) à 4,10 %.

En raison de la situation du marché et de l'évolution des prix, il a été difficile d'étoffer les portefeuilles immobiliers des deux groupes de placement. Un objet a été acquis pour le groupe de placement W. Aucun immeuble ou projet n'a pu être acheté pour le groupe de placement G.

Le conseil de fondation a décidé d'offrir aux investisseurs des deux groupes de placement la possibilité de réinvestir la distribution. Les fonds seront utilisés pour la réalisation de projets (nouvelles constructions et projets de rénovation de grande envergure) au sein des portefeuilles. Ces investissements permettront d'améliorer encore la valeur intrinsèque des objets et de faciliter la location des surfaces vacantes.

Nous remercions nos investisseurs pour leur confiance et leur souhaitons une bonne santé.

Zurich, mai 2020

Dominik Weber
Président du conseil de fondation

Markus Strauss
Directeur

Sommaire

Avant-propos du président et du directeur 3

Sommaire 4

Rapport de la direction 6

Environnement général, marchés immobiliers 6
Évolution des groupes de placement W et G 7
Distribution et réinvestissement 7
Perspectives 7

Groupe de placement W (immeubles d'habitation) 8

Rapport annuel 10

Nombre de parts en circulation, produits et distribution, rendement d'une part 10
Montant des loyers, surfaces vacantes par région 11
Évolution des placements, situation du marché 11
Projets, acquisitions et désinvestissements 11
Vue d'ensemble des principales mutations 12
Engagements ouverts ne figurant pas au bilan 12
Estimations/variation des valeurs vénales 12
Variation de la valeur en capital, évolution de la fortune 13
Dettes hypothécaires 13
Répartition des investissements 14
Durabilité énergétique 15
Liste des placements 16

Comptes annuels 22

Bilan au 31 mars 2020 22
Compte de résultat 2019/2020 23
Évolution du nombre de parts, variation de la fortune nette 24
Retenue pour frais d'entretien, distribution compte tenu de la retenue pour frais d'entretien 24
Décision concernant l'affectation du résultat 25

Groupe de placement G (immeubles commerciaux) 26

Rapport annuel 28

Nombre de parts en circulation, produits et distribution, rendement d'une part 28
Montant des loyers, surfaces vacantes par région 29
Évolution des placements, situation du marché 29
Projets, acquisitions et désinvestissements 29
Vue d'ensemble des principales mutations 30
Engagements ouverts ne figurant pas au bilan 30
Estimations/variation des valeurs vénales 30
Variation de la valeur en capital, évolution de la fortune 31
Dettes hypothécaires 31
Répartition des investissements 32
Durabilité énergétique 33
Liste des placements 34

Comptes annuels 38

Bilan au 31 mars 2020 38
Compte de résultat 2019/2020 39
Évolution du nombre de parts, variation de la fortune nette 40
Retenue pour frais d'entretien, distribution compte tenu de la retenue pour frais d'entretien 40
Décision concernant l'affectation du résultat 41

Administration de la fondation 42

Comptes annuels de la fortune de base 44
Bilan de la fortune de base au 31 mars 2020 44
Compte de résultat de la fortune de base 2019/2020 44
Commentaire sur le compte de résultat de la fortune de base 45
Proposition relative à l'emploi du bénéfice 45

Annexe aux comptes annuels 46

Fondements et organisation 48
Bases légales et but, organisation 48
Gestion des groupes de placement à l'interne 48
Organes 49

Principes comptables 50
Introduction 50
Principes de comptabilisation, d'établissement du bilan et d'évaluation des placements 50
Inscription des immeubles au bilan 50
Actualisation des valeurs vénales et de la VNI durant l'exercice 51
Impôts 51
Provisions 51
Retenue pour frais d'entretien, retenue incluse dans le bénéfice reporté 52
Commissions de vente et de conseil, rétrocessions 52
Swiss GAAP RPC 26 52

Investissements, résultat net et autres postes 53
Organisation des activités de placement, directives de placement 53
Gérance des immeubles 53
Bonification à la fortune de base 53
Commissions d'émission et de rachat 53
Commentaire sur le résultat net des placements 54
Commentaire sur d'autres postes du bilan et du compte de résultat 54
Responsabilité solidaire 54
Restrictions de propriété/actifs mis en gage 54
Engagements liés au bail 55
Loyauté dans la gestion de fortune, charte et directives de l'ASIP et de la CAFP 55
Conflits d'intérêts, divulgation et justification 55
Décision du conseil d'administration concernant les comptes annuels et proposition à l'assemblée des investisseurs 55
Événements survenus après la date du bouclement annuel des comptes ayant une influence sur le compte de résultat 55

Indice de référence et chiffres clés relatifs aux fortunes collectives immobilières 56
Indice de référence, indice immobilier CAFP 56
Chiffres clés relatifs aux groupes de placement immobiliers CAFP 57
Chiffres clés des groups de placement W et G 57

Les chiffres en bref, évolution des chiffres clés 58
Groupe de placement W (immeubles d'habitation) 58
Groupe de placement G (immeubles commerciaux) 60

Rapport de l'expert chargé d'estimer les immeubles et de l'organe de révision 62

Rapport de l'expert chargé d'estimer les immeubles 64
Rapport de l'organe de révision 67

Adresses 69

Rapport de la direction

Environnement général

L'économie mondiale a encore perdu de l'élan en 2019. Les prévisions de croissance du Fonds monétaire international (FMI) s'établissent à 2,9%, en nette baisse par rapport à l'année précédente. Cette situation s'explique principalement par la nouvelle aggravation des différends commerciaux internationaux. Le tassement conjoncturel s'est poursuivi aux États-Unis et la croissance n'a pas dépassé 2,3%. Au Japon, elle a également fléchi en raison du ralentissement de l'économie mondiale. La Chine affiche un taux d'expansion de 6,1%, un chiffre inférieur à celui de l'année précédente. D'importants marchés émergents (Inde, Brésil et Russie) ont également connu un nouvel affaiblissement de la croissance. En zone euro, l'économie n'a crû que de 1,2% en 2019, ce qui est nettement inférieur à la croissance de l'économie mondiale. L'Allemagne a également contribué à ce résultat et n'affiche qu'un taux d'expansion de 1,2%.
La pandémie de coronavirus est devenue un défi mondial majeur. Partant de l'Asie, elle s'est étendue à tous les continents et aura de graves conséquences pour toutes les économies et le commerce mondial dans son ensemble. Si la situation semble se normaliser en Chine, c'est encore loin d'être le cas dans le reste du monde. La pandémie a un impact massif sur les chaînes de production et de valeur mondiales et, partant, sur la mondialisation.

En Suisse, le produit intérieur brut (PIB) n'a augmenté que de 0,90% en 2019, contre 2,8% l'année précédente. Cette baisse est notamment due à l'absence des grands événements sportifs des années antérieures, qui ont traditionnellement un impact favorable sur le PIB de la Suisse. Le développement relativement contenu du commerce mondial a également contribué à cette évolution. Aussi, le taux de chômage n'a atteint que 2,3% en 2019, contre 2,5% l'année précédente.

Pour 2020, les experts de la Confédération prévoient actuellement un recul du PIB de 6,7% en raison de la pandémie (état à la fin avril 2020), qui devrait avoir un impact particulièrement négatif au premier semestre. Si la situation se calme rapidement, une reprise graduelle serait possible. Toutefois, cette lueur d'espoir implique que l'économie mondiale ne soit pas davantage pénalisée par les différends commerciaux non résolus et que le franc ne subisse pas de nouvelles pressions à la hausse. Un taux de chômage moyen annuel de 3,9% est attendu en 2020. Si la situation se calme, la croissance pourrait atteindre 5,2% en en 2021 raison d'effets de rattrapage (état à la fin avril 2020). Du fait du fort ralentissement économique prévu en 2020, le chômage devrait augmenter pour atteindre 4,1% en moyenne annuelle en 2021.

Outre les différends commerciaux entre les principaux blocs économiques (États-Unis, Chine, Europe, etc.), l'évolution future dépendra largement de la pandémie de coronavirus et de ses conséquences. L'économie et le commerce mondiaux ont déjà été gravement impactés. La plupart des experts s'attendent à un fort coup de frein. La suite des événements est difficile à prévoir. La Grande-Bretagne a officiellement quitté l'UE le 31 janvier 2020. Toutefois, on ne sait pas encore très bien comment les relations futures seront régies et quelles en seront les conséquences économiques. Outre ces facteurs négatifs pour la Suisse, la clarification de l'accord-cadre avec l'UE n'a été que reportée et reste pour le moment sans réponse. S'y ajoutent les questions géopolitiques soulevées par les tensions persistantes au Moyen-Orient (Syrie) et en Extrême-Orient (péninsule coréenne et aggravation des tensions entre les États-Unis et la Chine au sujet de la mer de Chine méridionale).

Marchés immobiliers

Les taux d'intérêt en Europe sont restés inchangés à un bas niveau. À la suite des récents événements, les principales banques centrales du monde ont réagi rapidement par des baisses de taux. Leur politique monétaire reste donc accommodante. Les investisseurs privés et institutionnels sont toujours en quête d'investissements rentables. En conséquence, la demande de placements immobiliers devrait rester vive. Avant la pandémie, les caisses de pension constituaient un groupe d'acheteurs important dans ce segment. La détente du marché du logement locatif en Suisse s'est poursuivie durant l'exercice sous revue. Une hausse de 0,5% de l'immigration a été enregistrée en 2019. Le solde migratoire (population étrangère résidente permanente) est donc à nouveau légèrement positif. L'activité de construction toujours intense dans le secteur résidentiel a entraîné une augmentation dynamique de l'offre, si bien que les taux de vacance ont continué d'augmenter. Comme auparavant, les grandes villes et leurs agglomérations ont été moins touchées. Lors de la recherche de nouveaux placements, ASSETIMMO tient compte de cette tendance. Au cours de la période, un objet existant a été acquis.

La demande de surfaces commerciales bénéficiant d'une situation centrale s'est stabilisée durant l'exercice sous revue. Cela s'explique probablement aussi par l'augmentation des taux de vacance dans les immeubles résidentiels. La pression sur les rendements de surface à atteindre varie en fonction de l'emplacement. Dans les lieux centraux, cette pression est beaucoup moins prononcée. En ce qui concerne les surfaces de vente, la situation reste le facteur déterminant en termes de location et de loyers réalisables. Le déplacement structurel du commerce de détail vers le commerce en ligne se poursuit et touche principalement les sites en périphérie. Comme l'année précédente, nous avons entamé ou réalisé divers projets d'optimisation et de développement au sein de notre portefeuille. ASSETIMMO a également continué à rechercher intensivement des opportunités d'investissement pour le groupe de placement G (immeubles commerciaux). Il n'a pas été possible d'élargir le portefeuille dans le segment des objets en propriété exclusive. Dans celui des parts de copropriété, nous avons vendu la totalité des parts pour deux participations existantes.

Groupe de placement W (immeubles d'habitation)

Durant l'exercice sous revue, la valeur du parc immobilier est passée de CHF 1'724 mio. à CHF 1'778 mio. Cet accroissement résulte de l'achèvement de nouvelles constructions, de travaux de rénovation, d'une acquisition et de la variation de la valeur des objets. La valeur vénale des immeubles en portefeuille s'est accrue de 1.37%. Par rapport à l'exercice précédent, le taux de vacance a augmenté et passe de 5.73% à 6.26%. Le taux d'escompte moyen pondéré a encore diminué et se chiffre à 3.06%, contre 3.18% l'exercice précédent. La valeur en capital d'une part est passée de CHF 536.45 à CHF 545.53.
Le produit net du groupe de placement W se monte à CHF 16.04, contre CHF 17.87 l'exercice précédent. Cette diminution s'explique entre autres par l'augmentation des frais d'entretien.
Il en résulte un rendement direct de 2.99% et une performance totale de 4.60%.

Groupe de placement G (immeubles commerciaux)

Durant l'exercice, la valeur du parc immobilier est passée de CHF 771 mio. à CHF 783 mio. Cette augmentation résulte de la variation de la valeur des objets, de travaux de rénovation et de la vente de parts de copropriété. La valeur vénale des immeubles en portefeuille a augmenté de 1.12%. Par rapport à l'exercice précédent, le taux de vacance des objets en propriété exclusive s'inscrit en repli et passe de 5.19% à 4.36%. Le taux d'escompte moyen pondéré des immeubles en propriété exclusive a diminué et se chiffre à 3.25%, contre 3.49% l'exercice précédent. Le taux d'escompte moyen pondéré des immeubles en copropriété est passé de 3.76% à 3.59% et la valeur en capital d'une part de CHF 413.31 à CHF 417.80.
Le produit net du groupe de placement G se monte à CHF 11.19, contre CHF 13.94 l'exercice précédent. Cette diminution s'explique notamment par le recul du produit locatif et l'augmentation des frais d'entretien.
Il en résulte un rendement direct de 2.72% et une performance totale de 4.10%.

Distribution et réinvestissement

Conformément aux dispositions statutaires (règlement de fondation, art. 16 Distribution), le conseil de fondation décide de distribuer ou non les produits des groupes de placement. La distribution du groupe de placement W (immeubles d'habitation) a ainsi été fixée à CHF 17.10 par part et celle du groupe de placement G (immeubles commerciaux) à CHF 13.60 par part. Cette distribution tient compte de la provision pour frais d'entretien des immeubles prévue par le conseil de fondation ou, le cas échéant, de la variation de cette provision.
Le conseil de fondation a décidé d'offrir aux investisseurs du groupe de placement W la possibilité de réinvestir la distribution. Ces capitaux seront utilisés pour financer l'acquisition de projets de construction ainsi que des travaux de rénovation d'objets en portefeuille.
Pour le groupe de placement G, le conseil de fondation a également décidé d'offrir aux investisseurs la possibilité de réinvestir les distributions. Ces ressources seront investies dans d'importants projets de rénovation et de repositionnement d'objets en portefeuille.

Perspectives

Malgré l'incertitude actuelle suscitée notamment par la pandémie de coronavirus, nous nous attendons à ce que l'intérêt des investisseurs pour l'immobilier reste vif à moyen et long terme. Toutefois, il est pour l'heure difficile de prévoir dans quelle mesure les prix immobiliers seront affectées par les récents événements. Aussi continuons-nous à investir en priorité dans la sécurisation et le renforcement de la qualité du portefeuille.

Zurich, mai 2020
Direction d'ASSETIMMO Fondation de placements immobiliers

Groupe de placement W

immeubles d'habitation
n° de valeur 1'049'345

Nombre de parts en circulation

Etant donné que des ressources financières supplémentaires sont requises pour mener à bien les projets de construction et de rénovation en cours, le réinvestissement de la distribution a été proposé aux investisseurs, qui ont fait usage de cette possibilité à 89.10%; 80'472 nouvelles parts ont ainsi été émises.
En octobre et en décembre 2019, des cessions de parts entre investisseurs portant sur un total de 1'951 parts ont eu lieu entre trois vendeurs et trois acheteurs.
Dans le cadre du rachat et de l'émission coordonnés de parts en novembre 2019, les investisseurs n'ont présenté aucune part au rachat.
Le 31 mars 2020, 2'880'394 parts étaient en circulation (exercice précédent: 2'799'922).

Produits et distribution

La demande de logements s'est calmée durant l'exercice sous revue. Globalement, plus de 55'017 personnes avaient immigré en Suisse à la fin décembre (contre 54'763 personnes un an auparavant). L'offre de logements s'est étoffée en raison de l'activité de construction toujours vive. Les loyers du marché et le rendement des objets existants restent sous pression du fait du bas niveau du taux de référence. Le nombre de logements vacants en Suisse a continué d'augmenter pour atteindre 1.66% en juin 2019 selon l'OFS (2018: 1.62%). Les signes d'une nouvelle augmentation du taux de vacance se sont multipliés dans le courant de l'année.
Comme les exercices précédents, certains objets comportent des surfaces vacantes en raison de rénovations complètes ou parce que les premières locations sont en cours. Le groupe de placement W affiche un taux de vacance en hausse à 6.26%, contre 5.73% il y a un an. Ce chiffre inclut les surfaces vacantes pour cause de travaux de rénovation ou dans l'attente de la première location.
Le produit locatif théorique des immeubles a augmenté de 2.29%. Cet accroissement s'explique principalement par les hausses de loyer après rénovation totale et par l'achèvement de divers projets de construction. Le produit par part se monte à CHF 16.04, contre CHF 17.87 l'exercice précédent.
Les charges effectives comptabilisées au titre de frais d'entretien des immeubles sont comprises dans le produit net de l'exercice. L'éventuelle différence entre le montant moyen d'environ 1.2% de la valeur d'assurance budgétée pour l'entretien des immeubles et le coût effectif des travaux est prise en compte lors de la fixation du montant de la distribution et du report de bénéfice.
La distribution du groupe de placement W (immeubles d'habitation) se monte à CHF 17.10

Rendement d'une part

	2019/2020	2018/2019
Valeur en capital d'une part le 1er avril après distribution	**536.87**	528.98
Produit net par part dégagé durant l'exercice	**16.04**	17.87
Rendement net d'une part en %	**2.99**	3.38
Variation de la valeur d'une part	**8.66**	7.47
Variation de la valeur d'une part, en %	**1.61**	1.41
Produit net et variation de la valeur d'une part durant l'exercice	**24.70**	25.34
Rendement total d'une part, en %	**4.60**	4.79

Remarque concernant la méthode de calcul
Le produit net d'une part en %, la variation de la valeur d'une part en % et le rendement total d'une part en % ont été calculés sur la base de la valeur d'inventaire d'une part au 1er avril après versement de la distribution, compte tenu du bénéfice reporté ainsi que des provisions pour frais d'entretien des immeubles.

Montant des loyers, surfaces vacantes par région

	2019/2020		2018/2019	
Région	Montant des loyers CHF	Taux de vacance %	Montant des loyers CHF	Taux de vacance %
Zurich	15'321'232	4.06	15'024'310	3.19
Suisse orientale	9'259'639	17.14	8'759'669	17.73
Suisse centrale	7'255'666	3.31	6'843'873	5.64
Nord-ouest de la Suisse	17'871'526	5.53	17'489'828	4.20
Berne	14'008'595	5.82	13'942'616	4.29
Sud de la Suisse	1'597'863	15.52	1'614'743	11.87
Région lémanique	7'480'238	2.49	7'412'928	2.90
Suisse romande	4'076'004	3.20	4'063'270	3.61
Total	76'870'763	6.26	75'151'237	5.73

Évolution des placements

Situation du marché

La demande d'objets de placement (projets de construction et immeubles existants) de la part des investisseurs privés et institutionnels demeure très vive. Les causes en sont expliquées dans le rapport de la direction.
Nous avons à nouveau examiné de nombreux immeubles et projets de construction. Pour diverses raisons, nous n'avons cependant acquis aucun objet supplémentaire.
Afin de préserver les intérêts à long terme de nos investisseurs, nous continuons de suivre une politique prudente axée sur la durabilité.

Projets, acquisitions et désinvestissements

Au cours des 12 mois écoulés, les immeubles de Ballwil LU, Bern BE, Carouge GE, Fällanden ZH, Münchenbuchsee BE et Turbenthal ZH ont été rénovés. Plusieurs autres projets de rénovation de moindre importance ont été menés à bien sur d'autres sites. En outre, des projets ont été préparés dans diverses localités et ces travaux seront réalisés ces prochaines années.

Durant la période, nous n'avons acquis aucun projet de construction. Seul un objet existant a été acheté.
Nous renvoyons à la vue d'ensemble ci-après.
Aucun immeuble n'a été aliéné.

Vue d'ensemble des principales mutations

Achats/investissements				
Lieu	Immeuble	Part	Investissements	Remarques
Projets de construction				
Altdorf UR	Spitalstrasse 4C + 4E	100%	471'686	Coût du projet
Bâle BS	Lehenmattstr., extension	100%	2'947'156	Coût du projet
Stein am Rhein SH	Degerfeldstrasse 19+23+27	100%	266'378	Coût du projet
Wettingen AG	Märzengasse 32+34+36	100%	853'547	Nouvelle constr.
Objets existants nouvellement acquis				
Dietikon ZH	Studackerstrasse 3	100%	7'311'839	Objet existant
Principaux projets de rénovation				
Ballwil LU	Neuheim 8 + 10	100%	1'016'500	Rénovation
Bern BE	Schlossstrasse 90-96	100%	4'095'400	Rénovation
Carouge GE	Av. de la Praille 35/37	100%	2'330'800	Rénovation
Fällanden ZH	Im Breiteli/Langäristrasse	100%	3'035'700	Rénovation
Münchenbuchsee BE	Eichgutweg 29/31	100%	1'832'200	Rénovation
Turbenthal ZH	Zihlackerring 1 - 11	100%	1'830'700	Rénovation
Divers projets		100%	4'249'452	Rénovation
Total			**30'241'358**	

Ventes/désinvestissements	Désinvestissements
Aucune	0
Total	**0**

Engagements ouverts ne figurant pas au bilan

Le 31 mars 2020, des engagements hors bilan en relation avec des constructions en cours, des projets ou des achats étaient ouverts. Seuls les engagements importants sont récapitulés ci-dessous.

Lieu	Immeuble	Part	Engagement ouvert	Remarques
Bâle BS	Lehenmattstrasse, extension	100%	5'800'000	Planification, Contrats d'ouvrage
Berne BE	Schlosstrasse 90-96	100%	2'300'000	Planification, contrats d'ouvrage
Carouge GE	Av. de la Praille 35/37	100%	2'400'000	Planificaition, contrats d'ouvrage
Fällanden ZH	Im Breiteli/Langäristrasse	100%	5'300'000	Planification, contrats d'ouvrage
Kirchberg BE	Jurweg, Eichgutweg	100%	4'500'000	Planification, contrats d'ouvrage
Lausen BL	Ergholzstrasse 12-18	100%	2'300'000	Planification, contrats d'ouvrage
Divers		100%	4'000'000	div. contrats
Total			**26'600'000**	

Estimations/variation des valeurs vénales

Le 31 mars 2020, la valeur vénale des immeubles en portefeuille se montait à CHF 1'778'087'797. Les modifications susmentionnées ont été apportées au parc immobilier durant l'exercice sous revue. Il en résulte une plus-value absolue de CHF 53'939'967 par rapport à la valeur de CHF 1'724'147'830 calculée le 1er avril 2019. Cette variation correspond à une progression de 3.13% de la valeur vénale et comprend l'ensemble des nouveaux placements, variations de valeur et investissements dans des objets existants. La valeur du portefeuille de base a augmenté de 1.37%. Les investissements effectués sont pris en compte dans cette variation qui s'explique aussi par l'appréciation plus favorable du marché du côté de la demande, par une optimisation durable de la substance des bâtiments de la structure des coûts des objets.

Variation de la valeur en capital

Les produits, le potentiel locatif ainsi que les frais d'exploitation, d'entretien et de rénovation sont vérifiés lors de l'actualisation des valeurs vénales. Le taux d'escompte pondéré moyen du portefeuille a encore diminué et se monte à 3,06%, contre 3,18%l'exercice précédent.

Du fait de la variation de la valeur intrinsèque des immeubles en portefeuille et de la diminution de la provision pour frais d'entretien, la valeur en capital d'une part après distribution est passée de CHF 536.87 à CHF 544.47

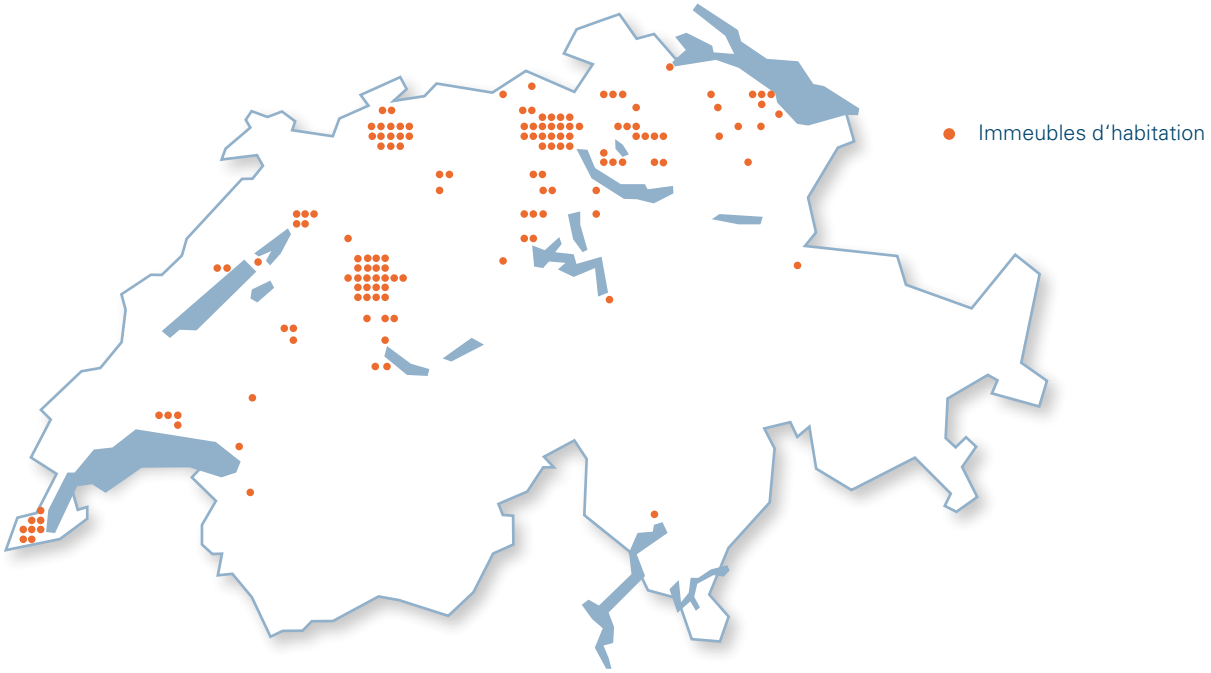
Évolution du parc immobilier

Immeubles/parts de copropriété/projets de construction	Valeur vénale CHF	%
Valeur au 1er avril 2019 selon estimation de Wüest Partner SA	1'724'147'830	
Acquisitions/constructions/investissements 2019/2020	30'241'358	
	1'754'389'188	
Ventes	0	
Valeur au 31 mars 2020 base exercice précédent, y c. acquisitions/ventes	1'754'389'188	100.00
Valeur au 31 mars 2020 selon estimation de Wüest Partner SA	1'778'087'797	
Variation	23'698'609	1.35
Variation totale des impôts latents	1'248'400	
Plus-values/moins-values en capital non réalisées de l'exercice	24'947'009	1.42

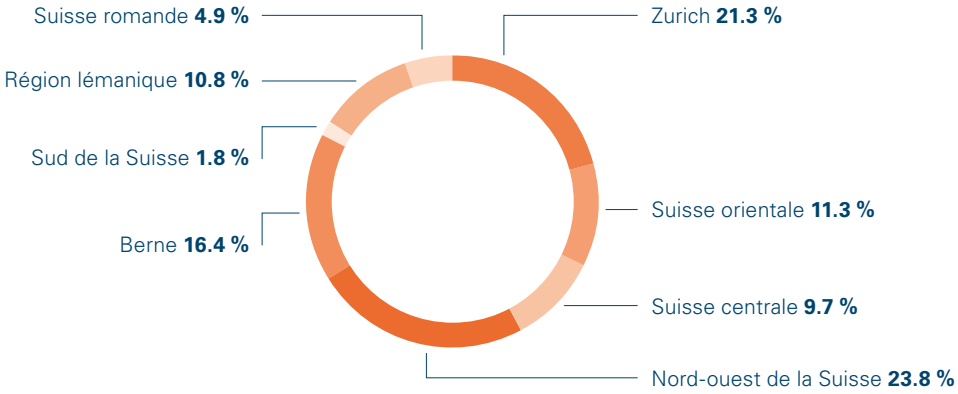
Dettes hypothécaires

		31.03.2020 CHF	%	31.03.2019 CHF	%
Échéance	mensuelle	75'700'000	100.00	85'000'000	100.00
Total		**75'700'000**	**100.00**	85'000'000	100.00
en % de la valeur vénale		**4.26**		4.93	
Taux d'intérêt moyen pondéré		**0.45**		0.45	

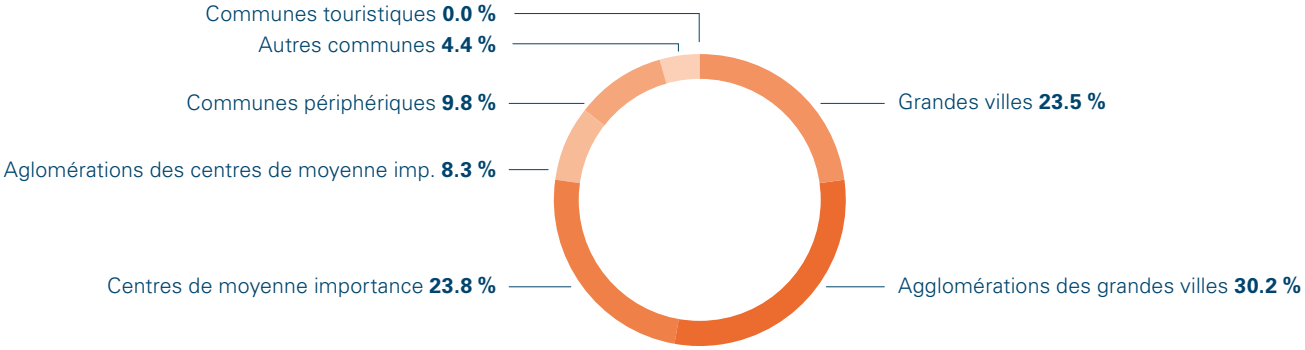
Répartition des investissements



Répartition géographique selon la valeur vénale



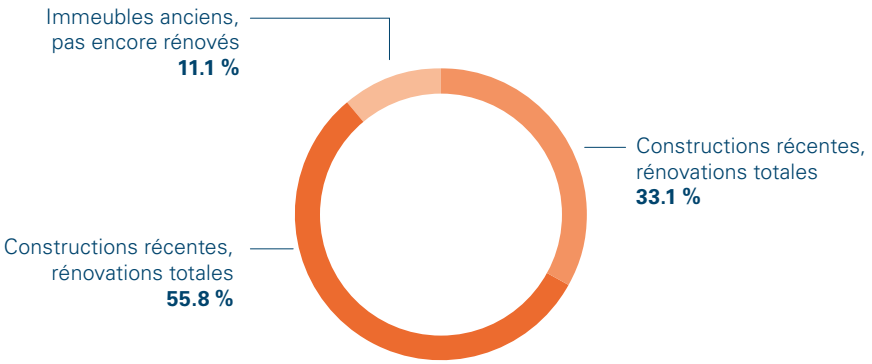
Type de commune selon la valeur vénale



Durabilité énergétique

Le portefeuille immobilier du groupe de placement W (immeubles d'habitation) a été évalué par rapport à tous les projets de rénovation et de construction réalisés à ce jour. Ces projets incluent notamment des travaux d'isolation des façades des bâtiments et des solutions de production de chaleur. Pour un certain nombre de nouvelles constructions, une partie de l'énergie consommée est produite à partir de sources renouvelables. Le nouveau bâtiment de Wettingen est entièrement chauffé à l'énergie géothermique. Tous les objets ont été classés en fonction de l'importance de la rénovation et de l'énergie primaire utilisée pour produire de la chaleur. Ils ont été répartis entre trois catégories. La détermination et l'attribution aux catégories ont été effectuées sur la base de la valeur vénale des objets. La catégorie A, qui comprend les nouvelles constructions et les objets entièrement rénovés, représente actuellement une part d'environ 33.1%. La catégorie B comprend les objets partiellement rénovés, dont la part atteint près de 55.8%. La catégorie C ne comprend que 11.1% des objets, qui sont soit relativement anciens ou n'ont pas encore été rénovées ou transformés. Ce résultat réjouissant reflète le sérieux avec lequel ASSETIMMO s'engage dans l'optimisation énergétique durable des placements et assume ses responsabilités envers la société et l'environnement.

Evaluation du portefeuille du point de vue énergétique et des rénovations



Liste des placements au 31 mars 2020

NPA	Lieu		Part Remarque	Valeur d'assurance	Valeur vénale	Revenu locatif	Année de construction	Rénovation
8134	Adliswil	Eggstrasse 9		2'050'000	3'504'000	148'360	1965	2002 P
8910	Affoltern am Albis	Seewadelstrasse 10		1'814'970	2'742'000	113'690	1965	1999 T
8910	Affoltern am Albis	Sonnenbergstrasse 4/6		2'629'970	3'608'000	168'540	1964	1999 T
4123	Allschwil	Spitzgartenweg 1/3		7'244'000	12'910'000	532'915	1981	93/2013 T
6460	Altdorf	Spitalstrasse 4C+4E	immeuble neuf	16'400'000	21'920'000	833'224	2018	-
5400	Baden	Stadtturmstrasse 22/24		10'149'000	19'130'000	734'295	2009	-
5400	Baden	Mellingerstrasse 99		6'253'000	10'340'000	403'634	1960	80/97/2018 T
6275	Ballwil	Neuheim 8+10		6'199'000	8'941'000	378'041	1982/1987	2019/2020 T
4052	Basel	Gellertstrasse 169+175+181		5'915'000	6'901'000	276'835	1960	93/00/05/2007 T
4052	Basel	Lehenmattstrasse 280/282		30'302'000	49'270'000	1'987'625	1962	03/2008 T
4057	Basel	Klybeckstrasse 63 + Oetlingerstrasse 48/50		15'124'000	21'080'000	846'176	1972/1973	2002 T /2019 P
4057	Basel	Klybeckstrasse 20/22		8'332'000	10'880'000	463'690	1962	2007 T
4052	Basel	Jacob Burckhardt-Strasse 69/71		6'370'000	10'220'000	384'773	1980	2013 T
4057	Basel	Feldbergstrasse 67		4'945'000	7'091'000	299'654	1963	2007 T
3123	Belp	Brunnenstrasse 13/15		4'200'000	6'893'000	281'322	1970	93/2013 T
8965	Berikon	Unterdorfstrasse 48/50/52		5'130'000	8'491'000	382'435	1968	90/15/2018 T
3018	Bern	Normannenstrasse 35/37/39+43/45		29'910'000	33'200'000	1'954'900	1966	97/2014 T
3012	Bern	Länggassstrasse 21/21A		11'279'100	17'590'000	736'049	1928	1992 T
3006	Bern	Mülinenstrasse 33/35		10'223'300	8'913'000	486'285	1951	1995 T
3018	Bern	Alemannenstrasse 46/48/50		4'720'200	6'781'000	278'962	1951	1999 T
3014	Bern	Wankdorffeldstrasse 105		4'788'000	4'971'000	298'448	1952	1993 P
3027	Bern	Fellerstrasse 9/9A		2'284'100	3'170'000	128'076	1947	1996 T
3013	Bern	Spitalackerstrasse 70		2'673'300	3'538'000	138'672	1900	92/2016 P
3014	Bern	Birkenweg 42		2'150'000	3'473'000	135'350	1929	1992 T
3008	Bern	Schlossstrasse 90/92+94/96		9'395'400	13'740'000	486'538	1949/1968	97/2019 T
3007	Bern	Weissensteinstrasse 86		1'500'000	2'681'000	117'240	1930	2007 T
2500	Biel	Mettlenweg 92+94/96+98/100		32'758'600	27'680'000	1'421'234	1960/1961	99/08/2016 T
2500	Biel	Forellenweg 14/16		9'550'000	11'590'000	599'535	1962	1989 T/99/2016 P
2500	Biel	Erlacherweg 36 + Lischenweg 21/23		7'188'600	8'543'000	452'341	1962	1991 T/2000 P
2500	Biel	Bürenstrasse 87/89+91/93		6'840'000	6'492'000	363'526	1987/1988	2004 P
2500	Biel	Mettstrasse 125A/B+125C+125D		5'175'100	5'460'000	302'642	1958/1959	1999 T
8903	Birmensdorf	Aescherstrasse 1+3		8'034'097	11'570'000	452'748	1961	89/2017 T
4127	Birsfelden	Florastrasse 30/32/34+36/38/40+42/44/46		13'559'000	22'180'000	939'904	1967	1997 T/2019 P
4127	Birsfelden	Bärengasse 18		4'085'000	7'704'000	339'147	1960	1992 T
8107	Buchs	Eichstrasse 1/3 + Ringstrasse 2/4		7'152'469	9'714'000	480'962	1985	-
1030	Bussigny	Chemin de Cocagne 14/16		6'398'990	7'697'000	360'563	1985	2014 P
1030	Bussigny	Chemin de Cocagne 57/59/61		7'328'970	10'460'000	511'196	1987	2014 P
1227	Carouge	Chemin Charles-Poluzzi 23/25/27/29		11'076'000	20'360'000	831'321	1991	-
1227	Carouge	Avenue de la Praille 35/37		10'211'000	20'210'000	828'930	1984	2019 T
8953	Dietikon	Hofackerstrasse 16/18/20+22/24		12'574'960	22'400'000	896'878	1963	2003 T
4143	Dornach	Apfelseestrasse 18+20+22		7'221'000	11'140'000	550'664	1986	2006 P
5312	Döttingen	Erlenweg 4+6+8		4'336'000	7'003'000	306'850	1963/1964	04/2009 T
8600	Dübendorf	Oskar-Bider-Strasse 4		4'059'960	6'558'000	252'451	1961	06/2018 T
4647	Dulliken	Glasacker 1+3		6'072'220	5'869'000	287'521	1965	93/2008 T
8307	Effretikon	Bietenholzstrasse 2/4		6'144'996	10'460'000	433'597	1981	01/2013 T
9322	Egnach	Luxburgstrasse 11 + Wilenstrasse 3		4'920'000	4'450'000	244'387	1984	2006 P
9322	Egnach	Mooswiesen 1+2+3+4+5+6+7		21'731'000	31'770'000	1'496'575	2015	-
8117	Fällanden	Im Breiteli 1+2+4+3/5 + Langäristr. 1/3+5/7		27'067'413	37'060'000	1'815'333	1964/2002	2006 P/2020 T
8320	Fehraltorf	Obermülistrasse 37/39		4'070'964	6'928'000	305'322	1981	08/2014 T
8127	Forch	Im Brünneli 15		3'734'361	7'251'000	267'252	1975	96/2008 T

Appartements ventilés selon le nombre de pièces													Locaux commerciaux, dépôts	m²	Places de parc	Volume bâtiment ass. incendie
Total	1	m²	2	m²	3	m²	4	m²	5	m²	6	m²	m²	Total	unités	m³
6							3	270	3	309			50	629	0	2'680
9	3	96			3	205	3	239					0	540	7	2'349
12					12	751							0	751	11	3'611
22			4	232	9	758	9	906					224	2'120	30	11'112
36					16	1'408	20	2'432					57	3'897	50	19'000
27			10	558	16	1'344	1	124					532	2'558	38	14'200
27			10	596	17	1'277							0	1'873	19	8'897
24	1	28	3	167	4	296	15	1'674	1	114			27	2'306	47	11'734
15			3	173			12	1'253					0	1'426	9	8'460
136			68	3'932	68	4'958							27	8'917	80	53'045
42			11	643	31	2'415							1'058	4'116	72	25'683
18			6	344	10	788	2	168					1'864	3'164	5	13'566
18					12	868	6	722					139	1'729	11	8'671
18	8	251			10	825							508	1'584	0	6'704
20	4	116			4	283	9	782	3	294			26	1'501	20	6'084
24			1	52	23	1'676							0	1'728	24	8'056
132	11	444	8	510	71	5'085	42	3'524					38	9'601	81	47'520
25			2	145	22	1'721	1	94					1'169	3'129	23	13'900
34			10	436	12	1'028	12	1'160					0	2'624	7	12'200
26	8	231	8	436	10	697							50	1'414	0	7'000
20			6	376	8	600	6	527					101	1'604	6	6'137
9					9	656							0	656	0	3'200
6			1	79	1	86	4	411					0	576	2	3'219
10			1	60	9	531							0	591	0	2'751
32					32	2'496							0	2'496	34	13'657
8			4	216	4	250							0	466	3	2'335
116	5	89	25	1'080	57	3'628	27	2'218	2	249			93	7'357	104	40'010
48			12	641	24	1'684	12	941					0	3'266	20	14'800
36					24	1'584	12	1'035					30	2'649	4	11'100
22					10	831	10	996	2	237			156	2'220	22	11'836
30	4	59	7	331	16	1'045	3	235					49	1'719	21	7'965
24			2	102	8	527	14	1'112					57	1'798	27	5'650
63	6	190	15	653	39	2'497	1	86	2	171			498	4'095	35	22'984
24			8	358	16	1'039							62	1'459	16	6'567
25					3	212	16	1'523	6	683			255	2'673	34	15'742
18					8	628	2	220	8	979			63	1'890	24	10'767
30	3	124	11	696	11	868	5	497					45	2'230	32	13'920
32			4	276	17	1'483	7	805	4	528			40	3'132	40	13'090
29			5	288	14	1'108	10	1'010					498	2'904	26	14'900
52	4	136			28	1'940	20	1'574					0	3'650	44	16'921
33			9	486	18	1'659	6	629					179	2'953	33	13'461
24					16	1'112	8	640					32	1'784	17	7'490
15	3	101	1	66	7	503	4	345					0	1'015	9	5'572
27	4	140	6	312	8	532	8	712	1	129			64	1'889	24	7'952
22			2	121	2	146	18	1'476					0	1'743	29	9'627
16					2	191	14	1'572					68	1'831	21	8'593
71			28	2'072	32	2'738	11	1'186					251	6'247	98	37'691
121	23	735	20	1'131	26	1'848	34	2'977	17	1'617	1	127	0	8'435	128	39'066
12							6	663	4	485	2	227	53	1'428	23	6'074
13			2	126	6	452	5	472					32	1'082	17	5'020

Liste des placements au 31 mars 2020

NPA	Lieu		Part	Valeur d'assurance	Valeur vénale	Revenu locatif	Année de construction	Rénovation
8127	Forch	Bundtstrasse 17A/17B/19/21		5'330'024	9'619'000	423'341	1973	88/2014 T
8500	Frauenfeld	Zürcherstrasse 229 / Zeughausstrasse 4		9'633'000	13'080'000	570'093	1970	96/07/15/2019 T
8500	Frauenfeld	Galgenholzstr. 35/35A + Neuhofstrasse 7/9		4'714'000	7'624'000	350'800	1955	94/2008 T
1700	Fribourg	Avenue Jean-Marie Musy 20/22/24		14'664'000	20'180'000	982'031	1974	2004 T 2015 P
1700	Fribourg	Route Mon-Repos 23/25		5'587'000	5'251'000	273'128	1963	92/2014 P
1205	Genève	Boulevard Carl-Vogt 83		7'469'000	12'130'000	431'081	1890	65/09/2012 T
1206	Genève	Avenue Peschier 6		5'353'000	12'030'000	411'552	1911	95/2009 T
1207	Genève	Avenue de la Grenade 6/8		13'422'000	31'280'000	932'768	1900	86/2014 T
1207	Genève	Rue de Montchoisy 49		5'926'000	9'326'000	414'063	1913	85/2007 P
1202	Genève	Rue du Prieuré 19/21		12'820'000	17'540'000	670'050	1980	01/07/2016 T
1203	Genève	Avenue d'Aïre 49		4'369'000	7'881'000	348'696	1959	94/2008 T
8954	Geroldswil	Stettenstrasse 5		4'230'990	5'092'000	226'110	1963	03/2017 T
8192	Glattfelden	Eichhölzlistrasse 26/28		4'999'910	5'768'000	297'782	1989	-
8192	Glattfelden	Eichhölzlistrasse 32/34+36/38		6'601'000	11'750'000	495'978	1963	1999 T
9403	Goldach	Haini-Rennhas-Str. 11/13+12/14+16/18+17/19+20/22		22'863'900	29'640'000	1'460'365	1962/1963	89/2005 P
9202	Gossau	Hofmattstr. 25 + Industriestr. 4 + St.Gallerstr. 212B		11'387'100	18'990'000	820'519	1980	2012 T
9100	Herisau	Mühlestrasse 17+19+21+21A		13'352'073	18'380'000	808'074	2013	-
3324	Hindelbank	Wylerweg 1+3/3A+7/7A		7'971'900	10'280'000	519'903	1995	2012 P
3324	Hindelbank	Bernstrasse 5		4'000'000	3'183'000	160'172	2000	11/2017 P
8340	Hinwil	Zihlstrasse 46A/46B		5'665'918	11'660'000	441'401	2013	-
6280	Hochdorf	Hohenrainstrasse 10+12+14		12'281'000	20'590'000	845'868	2005	-
6280	Hochdorf	Lindenbergstrasse 8+10/12		6'428'000	7'938'000	373'743	1988/1989	2008 P
7206	Igis	Ziegelgut 15/16/17 (BT 3)		9'911'140	13'900'000	647'309	1983	98/16/2017 T
3063	Ittigen	Im Gerbelacker 4		3'100'000	5'925'000	239'890	1977	02/2015 T
3063	Ittigen	Schulmattstrasse 11+13/15		8'026'000	11'960'000	497'324	1969	2016 T
3422	Kirchberg	Juraweg 15/15A+17/17A+19/19A		7'432'000	7'581'000	439'513	1985/1986	2008 P
3422	Kirchberg	Kirchmattstrasse 12/14		3'193'967	5'217'000	221'664	1982	99/2015 T
1814	La Tour-de-Peilz	Avenue des Baumes 2		11'763'085	15'380'000	662'298	1964	1992 T
1000	Lausanne	Avenue de Beaulieu 18/20		7'931'907	14'550'000	542'311	1960	87/2012 T
4415	Lausen	Ergolzstrasse 12/14+16/18		8'324'000	7'211'000	401'185	1982	97/2005 P
4415	Lausen	Furlenbodenstrasse 23/25+27/29		7'032'000	8'562'000	437'269	1982/1985	2007 P
4415	Lausen	Hofmattstrasse 1+3/5		4'117'000	5'945'000	306'908	1964	87/2008 P
6600	Locarno	Via Vincenzo d'Alberti 1+3+5		18'870'000	22'020'000	1'154'488	2011/2012	-
6003	Luzern	Kauffmannweg 17 / Winkelriedstrasse 36		34'597'000	52'960'000	2'451'397	1987	06/07/09/2012 P
6005	Luzern	Matthofring 60/62		18'042'000	29'430'000	1'226'880	1965	1996 T/04/2020 P
3250	Lyss	Bernstrasse 27/29		3'784'400	3'283'000	191'317	1988	-
6102	Malters	Hellbühlstrasse 44+46		6'449'000	11'890'000	485'150	2011	-
2074	Marin	Rue de la Prairie 5		2'880'000	3'625'000	177'867	1963	97/2006 T
1723	Marly	Route du Confin 20/22/24/26		5'810'000	8'357'000	418'198	1970	90/2013 T
8932	Mettmenstetten	Grundrebenstr. 9/11/13 + Leigrüppenstr. 1/3+5/7		11'088'325	12'480'000	600'234	1972	1999 T
1870	Monthey	Rue de la Reconfière 1		8'246'000	9'855'000	443'375	1966	95/2016 P
3053	Münchenbuchsee	Eichgutweg 29/31		4'350'000	6'571'000	255'032	1986	08/2019 P
3110	Münsingen	Schulhausgasse 9/9A		2'900'000	3'713'000	163'380	1957	2001 T
2000	Neuchâtel	Rue des parcs 121/123		11'500'000	15'520'000	719'145	2011	-
2000	Neuchâtel	Rue des Saars 83+85+87		10'050'000	14'750'000	629'776	1963	1999 T/2016 P
5432	Neuenhof	Glärnischstrasse 28/30		3'843'000	5'454'000	231'039	2005	-
8102	Oberengstringen	Fabrikstrasse 2A+2B		4'427'005	7'707'000	326'895	2002	-
4104	Oberwil	Hallenstrasse 18 + Langegasse 37		3'344'000	5'452'000	223'436	1975	2007 T
4600	Olten	Tannwaldstrasse 26		2'756'270	3'183'000	141'168	1947	99/2006 T
3072	Ostermundigen	Unterdorfstrasse 47/49		3'490'000	5'136'000	269'134	1982	2007 P
3072	Ostermundigen	Rütiweg 116		2'199'400	3'168'000	152'565	1967	1996 T
3072	Ostermundigen	Bachstrasse 6+12 (BT 3)		3'843'200	6'978'000	311'542	1962	99/2017 T

Appartements ventilés selon le nombre de pièces											Locaux commerciaux, dépôts		m²	Places de parc	Volume bâtiment ass. incendie
Total	1	m²	2	m²	3	m²	4	m²	5	m²	6	m²	m²	Total	unités	m³
24	1	36	5	283	12	882	6	520					44	1'765	30	7'984
36	15	558	11	653	8	594	2	180					1'017	3'002	32	15'001
24					12	700	12	826					67	1'593	42	10'007
72			24	1'082			48	3'955					0	5'037	88	23'480
20					10	759	6	556	4	448			16	1'779	23	7'351
12					5	381	1	82	1	121	5	682	185	1'451	0	7'000
14					14	1'389							0	1'389	0	6'260
26			1	46	12	1'061	3	356	9	1'322	1	167	218	3'170	30	15'250
26	5	198	18	1'038	3	222							0	1'458	0	6'650
22			4	265	12	959	6	613					577	2'414	26	14'520
32	15	398	11	415	6	336							148	1'297	0	5'698
12					1	88	8	734	3	342			124	1'288	4	5'575
15			3	198	9	830	3	332					69	1'429	33	9'483
32					16	1'000	16	1'186					0	2'186	17	10'024
120			20	1'139	60	4'348	40	3'302					0	8'789	141	50'151
42					18	1'648	13	1'475	11	1'385			161	4'669	70	22'824
38			15	1'117	16	1'399	7	810					0	3'326	55	23'689
30	3	119			15	1'244	6	598	6	712			131	2'804	53	15'578
9					3	217	6	821					0	1'038	0	5'650
18			6	422	8	735	4	449					25	1'631	24	10'149
42			8	502	4	326	22	2'474	8	1'087			66	4'455	73	36'300
24			4	250	10	808	8	790	2	243			12	2'103	29	13'660
36							36	3'191					0	3'191	53	16'941
12			3	156	3	243	6	597					128	1'124	12	4'367
32	14	320			6	486	9	831	3	327			23	1'987	22	9'561
30					12	820	12	1'172	6	588			282	2'862	40	12'700
12					6	476	6	620					0	1'096	14	6'076
28					14	1'239	6	658	8	1'094			17	3'008	34	16'731
40	17	444	5	243	13	846	5	377					21	1'931	15	9'634
26					13	1'004	13	1'209					103	2'316	34	13'144
24							24	2'259					106	2'365	30	10'276
24	4	100	5	256	9	565	6	457					27	1'405	17	5'821
60			18	900	21	1'785	21	2'310					58	5'053	80	30'063
48			17	1'133	26	2'335	5	543					4'304	8'315	116	55'825
70			2	123	44	3'457	22	1'993	2	221			1'148	6'942	66	34'683
10					4	312	6	584					278	1'174	25	7'067
21					10	852	6	612	5	590			172	2'226	32	14'840
15			5	258	5	325	5	451					0	1'034	4	4'695
32					32	1'863							0	1'863	31	8'244
34					8	528	17	1'427	7	757	2	251	32	2'995	38	14'729
39	2	64	22	1'232	14	996	1	116					348	2'756	1	12'800
14					6	475	8	811					12	1'298	16	6'692
12					9	579	3	222					0	801	4	3'900
37			8	432	21	1'864	8	890					0	3'186	40	17'400
43			14	694	20	1'546	6	561	1	134	2	277	0	3'212	33	14'400
11					5	378	6	591					5	974	13	6'880
13					6	532	7	833					0	1'365	23	6'300
12			4	226	1	80	7	563					0	869	17	4'601
10					6	391	4	344					0	735	0	3'254
16			6	343	6	485			4	465			39	1'332	17	7'432
10					5	301	5	358					0	659	11	3'000
20			4	196	8	544	8	656					0	1'200	15	5'096

Liste des placements au 31 mars 2020

NPA	Lieu		Part Remarque	Valeur d'assurance	Valeur vénale	Revenu locatif	Année de construction	Rénovation
8422	Pfungen	Vorbruggenstrasse 5+7+9		9'019'900	11'630'000	597'425	1990	2009 P
4153	Reinach	Habshagstr.13+15/15B + Reichensteinerstr.10+12		38'351'000	58'080'000	2'377'806	1964-1966	91/98/2012 T
1020	Renens	Place de la Gare 8A/8B		7'177'600	12'650'000	535'409	2006	-
1632	Riaz	Rue de la Comba 5/7+13/15+17/19+21/23		16'569'800	20'650'000	875'859	2002	2013 P
8805	Richterswil	Untermattstrasse 63+65+67+69		12'229'950	25'100'000	919'614	2004	-
8590	Romanshorn	Kreuzstrasse 2/2A		5'236'000	4'277'000	230'126	1987	2006 P
8590	Romanshorn	Mirabellenweg 2+4+6 + Quittenweg 2+4+6		15'759'000	24'880'000	1'095'427	2011	-
3321	Schönbühl	Holzgasse 33/35		4'150'000	6'103'000	265'413	1985	2012 T
4334	Sisseln	Bodenackerstrasse 6A/6B/6C/6D		16'364'000	26'600'000	1'229'501	1974	99/2009 T
3646	Spiez	Kornweidliweg 3/3A/3B		4'970'000	7'873'000	349'601	1968	94/2010 T
8957	Spreitenbach	Langäckerstrasse 49/51		16'053'000	21'460'000	947'747	1971	1995 T
9000	St. Gallen	Lindenstrasse 76		3'694'100	4'095'000	179'348	1900	1992 T
3612	Steffisburg	Töpferweg 3+3B		6'040'000	8'130'000	358'025	1980	2012 T
8260	Stein am Rhein	Degerfelderstr. 19+23+27	immeuble neuf	15'149'000	22'530'000	995'628	2018	-
3600	Thun	Favriweg 6/8		5'311'700	6'530'000	284'691	1976	96/2010 T
8488	Turbenthal	Zihlackerring 1/3/5+7/9/11		9'634'950	12'290'000	462'317	1985	04/2019 T
8142	Uitikon-Waldegg	Zürcherstrasse 26+28+30		8'166'970	11'570'000	499'766	1990	-
5417	Untersiggenthal	Bauhaldenstrasse 21		4'482'000	7'681'000	364'692	1970	2002 T/2018 P
3084	Wabern	Weyerstrasse 7/9+11/15		8'120'800	8'700'000	432'164	1947/1994	1991 T/1997 P
4612	Wangen bei Olten	Langackerstrasse 29+31+32+34		11'217'920	8'896'000	467'768	1990	2007 P
8570	Weinfelden	Aeulistrasse 1/3/5		5'884'000	6'850'000	360'988	1964	1997 T
8623	Wetzikon	Eggweg 12/14		4'605'977	6'935'000	296'028	1965	2001 T
3752	Wimmis	Pintelgasse 3+5		7'300'000	8'008'000	386'107	1984	2017 T
5210	Windisch	Pestalozzistrasse 14/16/18/20		10'664'000	19'350'000	838'003	1979	2012 T
8400	Winterthur	Holzlegistrasse 47A/47B		6'383'472	13'880'000	484'444	2006	2019 P
4800	Zofingen	Gotthelfstrasse 5/7		4'805'000	5'199'000	301'489	1965	90/91/2006 P
4800	Zofingen	Junkermattstr.4A/4B + Wuhrmattstr.3		8'564'000	11'410'000	514'302	1991/2017	2017 P
3052	Zollikofen	Lätternweg 22/24		4'820'000	8'012'000	330'039	1975	2011 T
6300	Zug	Chamerstrasse 117		9'780'000	18'550'000	661'363	1964	1992 T/2018 P
8126	Zumikon	Dorfstrasse 27		2'590'000	4'095'000	188'932	1966	1999 T
8126	Zumikon	Farlifangstrasse 20+22+24		6'820'033	9'459'000	398'877	1962	1999 T
8006	Zürich	Stolzestrasse 3		5'286'960	10'350'000	359'198	1910	1987 T/2007 P
8050	Zürich	Schaffhauserstrasse 366/370/372		10'129'960	19'480'000	696'513	1955	2000 T/2007 P
8008	Zürich	Felsenstrasse 12/12A		5'151'950	10'070'000	388'268	1983	1996 P
8048	Zürich	Malojaweg 1/3		4'249'950	9'580'000	321'004	1996	-
8038	Zürich	Renggerstrasse 20		3'335'000	6'485'000	207'831	1959	2009 T
8055	Zürich	Burstwiesenstrasse 67		2'860'000	5'010'000	179'292	1959	1999 P
8008	Zürich	Delphinstrasse 10		3'770'000	7'166'000	197'760	1948	1999 T
8049	Zürich	Giblenstrasse 6+8+10+12		6'846'943	9'303'000	346'035	1993	1999 P
8049	Zürich	Regensdorferstrasse 175+179		3'929'920	6'675'000	247'844	1951	1999 P
8038	Zürich	Widmerstrasse 88/90/92		4'574'910	6'989'000	254'292	1947	1990 T
Total des objets en portefeuille				**1'205'691'319**	**1'752'083'000**	**76'388'751**		
					Investissement	Revenu locatif		
8953	Dietikon	Studackerstrasse 3		3'752'920	7'311'839	128'918	1970	2005/2015 P
Total nouvelles acquisitions en propriété exclusive exercice 2019/2020				**3'752'920**	**7'311'839**	**128'918**		
					Investissement	Revenu locatif		
4052	Basel	Lehenmattstrasse 280/282 (extension)	projet de planification	0	5'282'112	0	2021	-
5430	Wettingen	Märzengasse 32+34+36	projet de contruction	9'000'000	13'410'846	353'095	2018/2019	-
Total des projets de construction				**9'000'000**	**18'692'958**	**353'095**		
TOTAL GLOBAL				**1'218'444'239**	**1'778'087'797**	**76'870'764**		

Légende: T = Rénovation totale P = Rénovation partielle

Appartements ventilés selon le nombre de pièces											Locaux commerciaux, dépôts		m²	Places de parc	Volume bâtiment ass. incendie
Total	1	m²	2	m²	3	m²	4	m²	5	m²	6	m²	m²	Total	unités	m³
36	6	225	8	573	8	658	14	1'305					52	2'813	46	12'790
136	3	59	49	2'727	72	5'424	12	1'328					1'060	10'598	142	57'179
22							20	1'868			2	268	0	2'136	25	11'468
50			3	233	21	1'935	23	2'541	3	375			314	5'398	87	28'000
40			7	369	6	485	23	2'325	4	510			11	3'700	44	17'200
15			3	175	6	641	4	444	2	273			85	1'618	28	8'520
54			15	1'005	18	1'800	21	2'457					0	5'262	94	31'400
14			3	172	7	569	4	450					20	1'211	15	3'930
70			8	432	28	2'004	26	2'284	8	800			14	5'534	91	24'989
24	4	112			4	279	16	1'244					0	1'635	26	7'118
60			10	563	40	3'140	10	900					372	4'975	76	27'421
15			5	253	5	438	5	411					78	1'180	2	5'415
17	3	143	3	203	3	277	3	299	5	678			135	1'735	29	10'130
50			22	1'268	20	1'930	8	1'030					96	4'324	63	26'714
19	3	117	5	303	5	378	3	293	3	337			11	1'439	24	6'612
30			1	67	17	1'426	10	1'087			2	318	86	2'984	44	14'850
20			6	388	6	512	8	880					139	1'919	32	10'730
21					7	432	14	1'373					0	1'805	21	7'483
34	8	266	14	817	2	136	8	670	2	235			15	2'139	30	12'605
32	2	71	4	283	19	1'707	7	769					93	2'923	50	13'297
24					4	329	16	1'470	4	422			0	2'221	24	10'146
16					8	645	8	740					77	1'462	21	6'556
20					7	539	13	1'264					64	1'867	26	10'516
48			6	354	18	1'377	18	1'606	6	634			169	4'140	58	18'409
20							4	416	16	1'871			8	2'295	35	12'300
30	10	310			10	685	10	790					13	1'798	17	8'178
14					6	468	6	564	2	300			0	1'332	31	11'750
24	8	206			16	1'074							53	1'333	30	5'600
30	7	260			13	994	9	970			1	155	0	2'379	46	11'304
12	10	399	2	127									0	526	20	3'534
21			1	55	14	1'001	3	249			3	402	0	1'707	24	8'922
10			4	258	6	608							353	1'219	2	5'718
24					8	657	12	1'331	4	522			736	3'246	11	14'660
12			3	138	3	196	6	546					278	1'158	21	6'423
14			6	272	5	468	3	397					24	1'161	15	6'230
16	16	576											0	576	14	3'820
15	5	150	10	530									0	680	3	3'345
9			3	158	2	180	3	266	1	103			148	855	7	4'450
14			3	164	5	409	6	558					108	1'239	14	8'422
16			4	266	6	374	6	494					0	1'134	0	4'977
18			3	152	12	842	3	258					21	1'273	0	5'703
4'306	**248**	**7'871**	**767**	**43'601**	**1'829**	**139'507**	**1'248**	**118'382**	**193**	**22'691**	**21**	**2'874**	**22'991**	**357'721**	**4'438**	**1'860'819**
18			3	178	9	657	3	260	3	296			0	1'392	26	6'480
18	**0**	**0**	**3**	**178**	**9**	**657**	**3**	**260**	**3**	**296**	**0**	**0**	**0**	**1'392**	**26**	**6'480**
0			0	0	0	0							0	0	0	0
18			3	197	11	1'068	4	494					38	1'797	19	12'651
18	**0**	**0**	**3**	**197**	**11**	**1'068**	**4**	**494**	**0**	**0**	**0**	**0**	**38**	**1'797**	**19**	**12'651**
4'342	**248**	**7'871**	**773**	**43'976**	**1'849**	**141'232**	**1'255**	**119'136**	**196**	**22'987**	**21**	**2'874**	**23'029**	**360'910**	**4'483**	**1'879'950**

Bilan au 31 mars

		2020	2019
		CHF	CHF
Actif		**1'798'315'281**	1'742'685'393
Actif circulant		**20'227'484**	18'537'563
Liquidités		7'487'253	6'331'959
Créances à court terme		12'203'067	11'656'011
Actifs transitoires		537'164	549'593
Immobilisations		**1'778'087'797**	1'724'147'830
Terrain (y compris objets à démolir)		0	0
Propriété exclusive en construction (y c. terrain)		18'692'958	58'876'830
Propriété exclusive (y c. terrain)		1'759'394'839	1'665'271'000
Parts de copropriété		0	0
Participation		0	0
Passif		**1'798'315'281**	1'742'685'393
Fonds étrangers		**180'781'542**	190'630'367
Engagements à court terme		22'522'968	20'221'768
Passifs transitoires		1'627'474	3'229'099
Dettes hypothécaires		75'700'000	85'000'000
Provisions		0	0
Impôts latents		80'931'100	82'179'500
Fortune nette		**1'617'533'739**	1'552'055'026
Parts			
Parts en circulation	nombre	**2'880'394**	2'799'922
Parts annulées	nombre	**0**	0
Valeurs par part			
Valeur en capital d'une part	CHF	**545.53**	536.45
Produit net de l'exercice par part	CHF	**16.04**	17.87
Valeur d'inventaire d'une part avant distribution	CHF	**561.57**	554.32
Distribution par part	CHF	**17.10**	17.45
Valeur d'inventaire d'une part après distribution	CHF	**544.47**	536.87

La différence par rapport à la valeur nette d'inventaire (VNI) de CHF 561.54 publiée le 31 mars 2020 est incluse dans le cours du 1er juin 2020.

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

	2019/2020		2018/2019	
	CHF	%	CHF	%
Produit net des immeubles en propriété exclusive	**48'447'205**	**63.0**	52'114'851	69.3
Produit net des loyers	**71'969'168**		70'711'051	
Produit théorique des loyers	76'870'763	100.0	75'151'237	100.0
Manque à gagner sur logements vacants	-4'815'338	-6.3	-4'305'556	-5.7
Pertes sur encaissement des loyers et frais annexes dus	-86'257	-0.1	-134'630	-0.2
Entretien des immeubles	**17'678'089**	**23.0**	12'972'110	17.3
Frais d'entretien	9'217'857		8'116'036	
Frais de rénovation	8'460'232		4'856'074	
Frais d'exploitation	**5'843'874**	**7.6**	5'624'090	7.5
Frais d'approvisionnement et d'enlèvement, taxes, etc.	317'197	0.4	312'279	0.4
./. forfaits pour frais annexes	-7'734	-0.0	-7'258	-0.0
Frais de chauffage et d'exploitation non imputables	626'663	0.8	742'864	1.0
Pertes sur débiteurs, ducroire	-5'000	-0.0	20'000	0.0
Assurances	619'667	0.8	599'973	0.8
Honoraires de gérance	2'717'508	3.5	2'670'437	3.6
Frais de location et d'annonces	583'333	0.8	443'076	0.6
Impôts et taxes	992'240	1.3	842'719	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	**48'447'205**	**100.0**	52'114'851	100.0
Produit net des immeubles en propriété exclusive	48'447'205	100.0	52'114'851	100.0
Produit net des parts de copropriété	0	0.0	0	0.0
	en% du résultat opérationnel		en% du résultat opérationnel	
Autres produits	**88'056**	**0.2**	325'571	0.6
Intérêts actifs	0		4	
Intérêts intercalaires activés	82'561		306'640	
Autres produits	5'495		18'927	
Frais de financement	**637'136**	**1.3**	695'824	1.3
Intérêts hypothécaires	375'930		434'824	
Autres intérêts passifs	7'687		7'611	
Paiement de rentes de superficie	253'519		253'389	
Frais de gérance	**2'041'526**	**4.2**	1'982'098	3.8
Bonification au patrimoine administratif	1'749'363		1'697'590	
Frais d'estimation	161'859		153'105	
Frais d'estimation et d'expertise	59'343		60'420	
Autres frais de gérance	70'961		70'983	
Produit / charges découlant de mutations de parts	**330'740**		261'979	
Rachat des produits courus lors de l'émission de parts	517'070		870'299	
Versement des produits courus lors du rachat de parts	-186'330		-608'320	
Bénéfice net de l'exercice	**46'187'339**		50'024'479	
Plus-values et moins-values en capital réalisées	**0**		0	
Plus-values en capital réalisées	0		0	
Moins-values en capital réalisées	0		0	
Résultat	**46'187'339**		50'024'479	
Plus-values et moins-values en capital non réalisées	**24'947'009**		20'963'806	
Plus-values en capital non réalisées	26'981'846		26'580'000	
Moins-values en capital non réalisées	-3'283'237		-1'992'794	
Variation des impôts latents	1'248'400		-3'623'400	
Résultat total de l'exercice	**71'134'348**		70'988'285	

Evolution du nombre de parts en circulation

	Nombre de parts	Fortune nette	Fortune nette par part
Parts en circulation le 31.3.2019	2'799'922	1'552'055'026	554.32
Souscriptions, cessions, transferts sans frais	99'366		
achats, cessions, rachats et émission coordonnés	-18'894		
Parts en circulation le 31.3.2020	2'880'394	1'617'533'739	561.57

Le produit et la variation de valeur sont compris dans la fortune nette par part.

Variation de la fortune nette

	31.03.2020	31.03.2019
Fortune nette au début de l'exercice le 1er avril	**1'552'055'026**	1'491'493'758
Distribution de l'exercice précédent	**-48'858'639**	-48'158'254
Fortune nette le 1er avril, y c. report du bénéfice	**1'503'196'387**	1'443'335'504
Souscriptions, rachats et émission coordonnés, transferts sans frais, cessions	**53'434'192**	81'946'263
Rachats, rachats et émission coordonnés, transferts sans frais, cessions	**-10'231'188**	-44'215'026
	1'546'399'391	1'481'066'741
Résultat total de l'exercice	**71'134'348**	70'988'285
Fortune nette le 31 mars	**1'617'533'739**	1'552'055'026

Retenue pour frais d'entretien

	2019/2020	2018/2019
Report	**4'000'708**	2'759'818
Frais d'entretien estimés à 1,2% de la valeur d'assurance	14'545'000	14'213'000
Dépenses effectives durant la période	17'678'089	12'972'110
Variation de la retenue	**-3'133'089**	1'240'890
Montant de la retenue cumulée	**867'619**	4'000'708
Retenue par part en CHF	**0.30**	1.43

Calcul de la distribution compte tenu de la retenue pour frais d'entretien

	31.03.2020	31.03.2019
Report du bénéfice de l'exercice précédent	**4'024'010**	2'858'170
Bénéfice net de l'exercice	**46'187'339**	50'024'479
Bénéfice y c. report de l'exercice précédent	**50'211'349**	52'882'649
Retenue pour frais d'entretien	**-867'619**	-4'000'708
Montant à disposition pour la distribution	**49'343'730**	48'881'941
Montant pour la distribution	**-49'254'737**	-48'858'639
Report sans retenue pour frais d'entretien	**88'993**	23'302
Report de la retenue pour frais d'entretien	**867'619**	4'000'708
Report à nouveau	**956'612**	4'024'010

Décision concernant l'affectation du résultat

Le conseil de fondation a décidé d'affecter le résultat comme suit :

Report de l'exercice précédent	4'024'010
Bénéfice net de l'exercice	46'187'339
Bénéfice y c. report de l'exercice précédent	50'211'349
Retenue cumulée pour frais d'entretien	-867'619
Montant à disposition pour la distribution	49'343'730
Montant de la distribution 2'880'394 parts à CHF 17.10	-49'254'737
Report à nouveau sans retenue pour frais d'entretien	88'993
Retenue cumulée pour frais d'entretien	867'619
Report total à nouveau	956'612

Les membres ont la possibilité de réinvestir la distribution sans frais dans le groupe de placement W (immeubles d'habitation).

Groupe de placement G

immeubles commerciaux
n° de valeur 1'049'349

Nombre de parts en circulation

Le groupe de placement G est toujours fermé aux nouvelles souscriptions. Les investisseurs ont eu la possibilité de réinvestir les distributions. 50'130 nouvelles parts ont ainsi été émises et le taux de réinvestissement a atteint 80.94%.
En août et en décembre 2019, des cessions de parts entre investisseurs portant sur 1'153 unités au total ont eu lieu entre trois vendeurs et trois acheteurs.

Dans le cadre du rachat et de l'émission coordonnés de parts en novembre 2019, les investisseurs n'ont pas présenté de parts au rachat.
Le 31 mars 2020, 1'746'140 parts étaient en circulation (exercice précédent: 1'696'010).

Produit et distribution

La demande de surfaces commerciales a continué de se stabiliser dans les emplacements centraux. Comme les années précédentes, les loyers des bureaux et des surfaces de vente restent sous pression, en particulier dans les zones périphériques. Le loyer théorique des immeubles en propriété exclusive a diminué d'environ 9.09% par rapport à l'exercice précédent. Ce recul est dû au fait que certaines surfaces ne peuvent pas être louées pour le moment en raison de projets de repositionnement. Les pertes sur surfaces vacantes ont diminué, passant de 5.19% à 4.36%. Les frais d'entretien des immeubles ont augmenté de 33.80% par rapport à l'exercice précédent. Cet accroissement est lié aux projets de repositionnement en cours. Les charges d'exploitation ont diminué de 0.26%. Le produit net des immeubles en propriété exclusive a globalement fléchi de 25.02%.
Le portefeuille des objets en copropriété compte deux objets de moins que l'exercice précédent.

Le produit net des participations en copropriété a augmenté de 4.30%.

Le résultat opérationnel des placements dans des immeubles en propriété exclusive et en copropriété a reculé d'environ 17.10%.
Du fait des variations évoquées, le produit net d'une part a diminué et passe de CHF 13.94 à CHF 11.19.
Le produit net de l'exercice comprend les frais d'entretien effectifs des immeubles. L'éventuelle différence entre le montant moyen d'environ 1.2% de la valeur d'assurance des immeubles en propriété exclusive budgétée pour l'entretien des immeubles et le coût effectif des travaux est prise en compte lors de la fixation du montant de la distribution et du report de bénéfice.
La distribution du groupe de placement G (immeubles commerciaux) se monte à CHF 13.60.

Rendement d'une part

	2019/2020	2018/2019
Valeur en capital d'une part le 1er avril après distribution	**412.10**	410.02
Produit net par part dégagé durant l'exercice	**11.19**	13.94
Rendement net d'une part en %	**2.72**	3.40
Variation de la valeur d'une part	**5.71**	3.28
Variation de la valeur d'une part, en %	**1.39**	0.80
Produit net et variation de la valeur d'une part durant l'exercice	**16.90**	17.22
Rendement total d'une part, en %	**4.10**	4.20

Remarque concernant la méthode de calcul
Le produit net d'une part en%, la variation de la valeur d'une part en% et le rendement total d'une part en% ont été calculés sur la base de la valeur d'inventaire d'une part au 1er avril après versement de la distribution, compte tenu du bénéfice reporté ainsi que des provisions pour frais d'entretien des immeubles.

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

	2019/2020		2018/2019	
Région	Montant des loyers CHF	Taux de vacance %	Montant des loyers CHF	Taux de vacance %
Zurich	2'759'845	2.96	4'368'396	1.05
Suisse orientale	2'608'954	0.00	2'609'104	0.00
Suisse centrale	4'690'125	4.73	4'613'427	6.48
Nord-ouest de la Suisse	5'106'874	3.03	5'118'209	2.49
Berne	3'587'004	1.31	4'681'420	6.10
Sud de la Suisse	981'295	10.60	982'914	5.02
Région lémanique	6'002'658	8.56	5'935'905	11.17
Suisse romande	0	0.00	0	0.00
Total	25'736'755	4.36	28'309'375	5.19

Évolution des placements

Situation du marché

En raison de l'évolution conjoncturelle, la demande de bureaux s'est stabilisée par rapport à l'année précédente. Dans le segment du commerce de détail, la demande d'emplacements centraux reste vive. Les sites en périphérie subissent cependant des pressions croissantes en raison du déplacement du commerce stationnaire vers le commerce en ligne. Le volume du tourisme d'achat continue de diminuer. Les objets en propriété exclusive qui répondent à nos critères de qualité et à notre profil de rendement/risque restent rares. Les rendements des objets négociés sur le marché se sont stabilisés du fait de l'augmentation du taux de vacance dans les objets résidentiels de rapport. Nous suivons toujours une politique de placement prudente et durable.

Projets, acquisitions et désinvestissements

Au cours de l'exercice sous revue, des projets d'entretien plus ou moins importants ont été réalisés ou commencés pour plusieurs immeubles. Nous renvoyons à ce sujet au tableau ci-après. Durant la période, aucun investissement n'a été effectué dans le segment des objets en copropriété.

D'autres projets de rénovation sont en planification et en préparation. Deux communautés de copropriétaires dans lesquelles nous détenions une participation ont vendu leurs immeubles et sont maintenant en cours de dissolution.

Le portefeuille se compose de 74.28% d'objets en propriété exclusive, de 25.72% de parts de copropriété et de 0.00% de terrain.

Vue d'ensemble des principales mutations

Projets de construction				
Lieu	Immeuble	Part	Investissement	Remarques
Objets acquis				
Chêne-Bougeries GE	Montagne 136	100%	340'467	Planification construction de remplacement
Acquisitions/apports en nature				
Aucun				
Principaux projets de rénovation				
Berne BE	Kornhausplatz 7	100%	2'940'000	Repositionnement surfaces de vente
Biel BE	Florastrasse 16/18	100%	560'000	Planification, repositionnement
Winterthur ZH	Marktgasse 31-37/Kirchplatz 7	100%	660'000	Repositionnement, projet de constr.
Zürich ZH	Bärengasse 25	100%	5'310'000	Repositionnement, projet de constr
Divers projets		100%	1'563'353	Rénovation
Total			**11'373'820**	
Ventes			Désinvestissement	
Basel BS	Clara Shopping	8.5%	4'424'000	Per 1.09.2019
Oberwil BL	Mühlematt	15.0%	3'786'000	Per 31.12.2019
Total			**8'210'000**	

Engagements ouverts ne figurant pas au bilan

Le 31 mars 2020, 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 BE	Kornhausplatz 7	100%	7'657'000	Planification, réalisation
Bienne BE	Florastrasse 16/18	100%	1'194'000	Planification
Brugg AG	Neumarktplatz 18	100%	1'080'000	Planification
Chêne-Bougeries GE	Montagne 136	100%	410'000	Planification
Winterthour ZH	Marktgasse / Kirchplatz	100%	1'755'000	Planification, réalisation
Total			**12'096'000**	

Estimation/variation des valeurs vénales

La valeur du parc immobilier est passée de CHF 771'237'846 à CHF 783'081'313. L'ensemble des acquisitions, variations de valeur et investissements dans des objets existants sont pris en compte dans cette augmentation de CHF 11'843'467.

Dans le segment des objets en propriété exclusive, la valeur du parc immobilier corrigée des investissements a augmenté de 1.44%.
Le taux d'escompte de la plupart des objets a encore diminué du fait de la demande soutenue de placements immobiliers. Pour divers objets, le potentiel de loyer servant de base aux estimations a été revu à la baisse en raison de l'évolution du marché. Le 31 mars 2020, la valeur des immeubles en propriété exclusive se montait à CHF 576'397'000.
La valeur du portefeuille des objets en copropriété s'est accrue de 0.23%. Les mutations ci-dessus ainsi que les variations de la valeur intrinsèque se traduisent par une diminution de CHF 7'738'000 de la valeur totale des placements immobiliers en copropriété, qui s'élève actuellement à CHF 201'376'000.

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. Le taux d'escompte moyen pondéré a encore diminué. Le taux d'escompte actuel moyen se monte à 3.25% (exercice précédent: 3.49%) dans le segment des immeubles en propriété exclusive et à 3.59% (2019: 3.76%) dans celui des immeubles en copropriété. En raison des variations de la valeur intrinsèque des immeubles en portefeuille et de la diminution de la provision pour frais d'entretien des immeubles, la valeur en capital après distribution a augmenté, passant de CHF 412.10 à CHF 415.39.

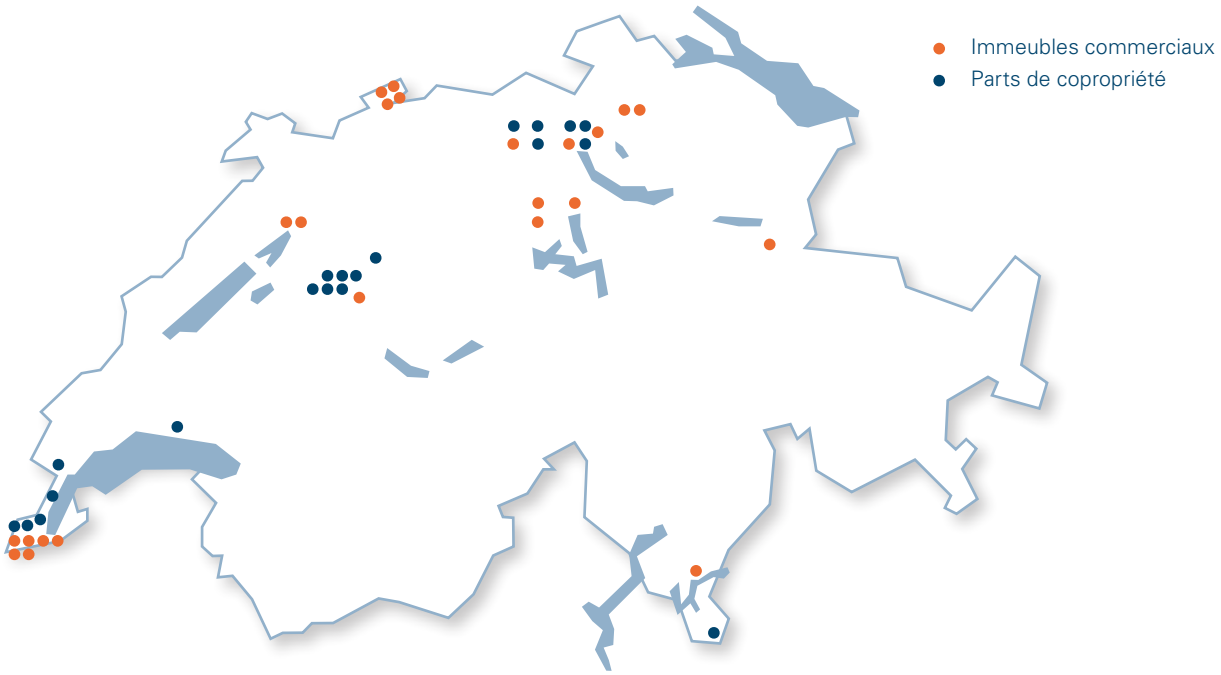
Évolution du parc immobilier

Immeubles/parts de copropriété/projets de construction		Valeur vénale CHF	%
Valeur au 1er avril 2019 selon estimation de Wüest Partner SA		771'237'846	
Acquisitions/constructions/investissements 2019/2020		11'373'820	
		782'611'666	
Ventes		-8'210'000	
Valeur au 31 mars 2020 base exercice précédent, y c. acquisitions/ventes		774'401'666	100.00
Valeur au 31 mars 2020 selon estimation de Wüest Partner SA		783'081'313	
Variation		8'679'647	1.12
Variation totale des impôts latents	1'487'100		
Variation des impôts latents sur immeubles vendus	-75'300		
Variation des impôts latents sur les produits non réalisés	1'411'800	1'411'800	
Plus-values/moins-values en capital non réalisées de l'exercice		10'091'447	1.30

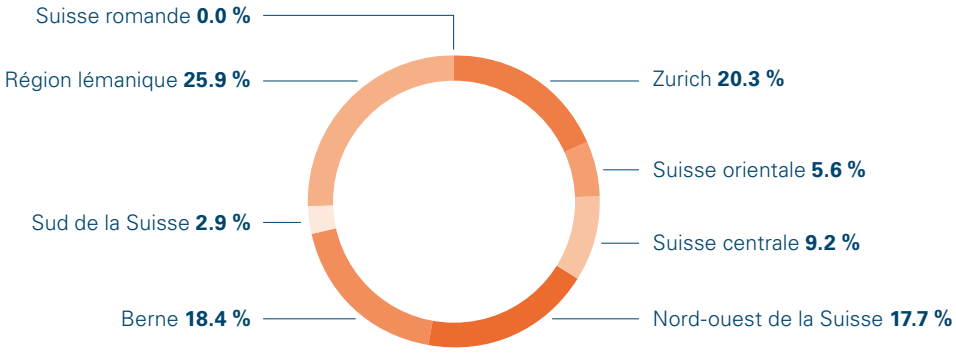
Dettes hypothécaires

		31.03.2020 CHF	%	31.03.2019 CHF	%
Échéance	mensuelle	10'200'000	100.00	24'500'000	100.00
Total		**10'200'000**	**100.00**	24'500'000	100.00
en % de la valeur vénale		**1.30**		3.18	
Taux d'intérêt moyen pondéré		**0.45**		0.45	

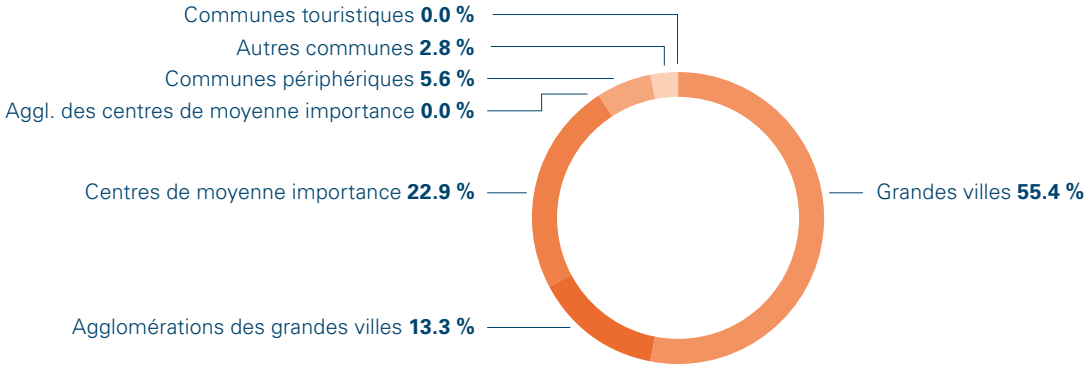
Répartition des investissements



Répartition géographique selon la valeur vénale



Type de commune selon la valeur vénale

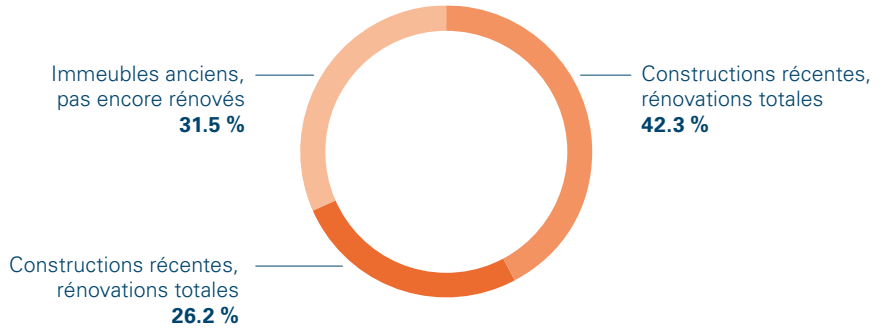


Durabilité énergétique

Le portefeuille immobilier du groupe de placement G (immeubles commerciaux) a été évalué par rapport à tous les projets de rénovation et de construction réalisés à ce jour. Cela concerne tous les objets en propriété exclusive, alors que les objets en copropriété n'ont pas été inclus dans cette évaluation. Les biens immobiliers en propriété exclusive représentent 72,8% des investissements du groupe de placement. Ils ont été répartis entre trois catégories. La détermination et l'attribution aux catégories ont été effectuées sur la base de la valeur vénale des immeubles. Là aussi, l'accent a été mis sur l'évaluation des mesures prises au niveau de l'isolation des façades des bâtiments et de la production de chaleur. Tous les objets ont été classés en fonction de l'année de construction et de l'étendue des travaux de rénovation réalisés.

La catégorie A, qui comprend les constructions relativement récentes et les immeubles ayant fait l'objet de rénovations de grande envergure, représente actuellement environ 42,3% du portefeuille. La catégorie B comprend les objets partiellement rénovés, ainsi que des objets qui, pour diverses raisons, n'ont pu être optimisés que très partiellement du point de vue du génie thermique. Il s'agit notamment de façades classées ou protégées par des réglementations locale. Ces objets représentent une part d'environ 26,2%. La catégorie C comprend 31,5% des biens. Il s'agit d'objets d'un certain âge ou qui n'ont pas encore été rénovés ou transformés.

Evaluation du portefeuille du point de vue énergétique et des rénovations



Liste des placements au 31 mars 2020

NPA	Lieu		Part Remarque	Valeur d'assurance	Valeur vénale	Revenu locatif
4001	Basel	Falknerstrasse 2/4		9'652'000	30'030'000	1'173'201
4058	Basel	Greifengasse 7		4'063'000	7'416'000	308'496
4052	Basel	Peter Merian-Strasse 86		31'543'000	33'500'000	2'135'949
4051	Basel	Steinenvorstadt 53		6'155'000	11'440'000	529'766
3011	Bern	Kornhausplatz 7		26'900'000	44'400'000	661'447
2502	Biel	Albrecht Haller-Strasse 9		14'750'000	18'970'000	993'422
2502	Biel	Florastrasse 16/18		19'800'000	39'020'000	1'932'135
5200	Brugg	Neumarktplatz 18		28'184'000	13'000'000	959'462
1224	Chêne-Bougeries	Chemin de la Montagne 136		16'196'000	16'950'000	1'127'920
8600	Dübendorf	Neugutstrasse 66		15'088'000	17'650'000	943'044
1205	Genève	Boulevard des Philosophes 3		3'552'000	7'324'000	335'052
1204	Genève	Cours de Rive 6		10'218'000	30'500'000	1'270'331
1204	Genève	Pélisserie 16/18 / Frank-Martin 8/10		20'148'000	23'050'000	1'245'726
1204	Genève	Rue de la Tour-de-l'Ile 4		10'196'000	32'750'000	1'194'861
1204	Genève	Rue Robert-Céard 8		6'580'000	22'010'000	828'768
6900	Lugano	Via Serafina Balestra 31/33		17'304'000	15'950'000	981'295
8887	Mels	EZ Rietbrüel		28'926'600	43'820'000	2'608'954
6343	Rotkreuz	Grundstrasse 12/14		32'320'000	26'400'000	1'762'835
6312	Steinhausen	Hinterbergstrasse 26/28/30		25'637'000	28'420'000	1'715'740
8400	Winterthur	Marktgasse 31/33/37+Kirchplatz 6/8		16'231'600	25'500'000	971'643
8400	Winterthur	Untere Kirchgasse 2		2'880'000	4'097'000	159'653
6300	Zug	Baarerstrasse 43		18'770'000	17'300'000	1'211'550
8001	Zürich	Bärengasse 25		16'730'000	66'900'000	685'505
Total des objets en propriété exclusive				**381'824'200**	**576'397'000**	**25'736'755**
						Revenu net
8184	Bachenbülach	Parkallee	15.5%	6'962'600	4'394'000	138'553
5400	Baden	Am Bahnhof	17.0%	11'656'900	14'164'000	496'033
5400	Baden	Badstrasse 17	17.0%	2'396'000	3'662'000	85'854
4058	Basel	Clara Shopping	vendu 2019	0	0	7'805
3000	Bern	Bolligenstrasse 52/54	9.0%	1'831'500	1'232'000	47'825
3011	Bern	Neuengasse 24	16.0%	2'592'000	5'547'000	172'020
3011	Bern	Neuengass-Passage 2/3	42.5%	14'152'500	19'401'000	602'359
3015	Bern	QZ Wittigkofen	19.0%	3'990'000	2'041'000	112'411
3011	Bern	Zeughaus-Passage	7.6%	5'034'400	5'966'000	152'895
3011	Bern	Zeughaus-Passage (BRP)	13.6%	0	4'976'000	183'965
5200	Brugg	Neumarkt 1+2	20.0%	25'114'800	25'450'000	751'244
3400	Burgdorf	Neumarkt	4.0%	1'552'000	2'360'000	94'083
1206	Genève	Place Cornavin 14/16/18/20	12.0%	8'989'300	11'006'000	363'128
1217	Meyrin	ICC	2.4%	9'072'800	9'460'000	371'302
1216	Genève-Cointrin	WTC I	3.0%	2'561'700	2'167'000	82'303
1216	Genève-Cointrin	WTC II	5.0%	7'311'600	7'839'000	293'722
1000	Lausanne	Métropole	8.4%	12'871'800	23'734'000	792'476
6834	Morbio-Inferiore	Serfontana	10.0%	10'265'000	6'772'000	143'756

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	2009/10 T	2	202	1'188	311		192		8'630
1921	2007/08 T	1	122	486	269		99		4'350
1999				6'112		410	1'092	56	33'082
1957	2005 T	2	202	1'263	184		201		7'890
1964	2005-11 T	9	794	1'438	920	752	724		21'250
2009		5	677	2'514	574		37	27	19'724
1955/74	2004 P	16	1'621	113	4'950		492	4	29'644
1989		0	0	1'171	1'592	42	378	44	26'516
1967	2002 T / 07 P			1'343	3'365	121	180	23	28'966
1991	2011/13 P			3'514		239	296	104	24'776
1900	1999/2007/08 P	3	335	336	95				3'900
1900	1997 T/2006/07/16 P	4	276	1'122	256		306	4	10'150
1900	1988 T / 2009 P	4	984	1'686	203		135		15'600
1885	1992 T	1	42	1'449	248		371		9'000
1977	1993 P / 2017 T	3	206	430	332		0		4'350
1991				3'532	121		202	53	24'600
2002					12'654				106'000
1990	2006/13 P	1	152	8'489	384	156	140	196	48'910
1988				11'296			2'813	169	57'522
1907	1980/05/2011 P				4'975				18'730
1925	1999 T / 2017 P			389		149			2'737
1965	1993 P	16	1'102	2'425	173		300	29	18'852
1948	1995/05 P			2'978	93		743	23	16'450
		67	**6'715**	**53'274**	**31'699**	**1'869**	**8'701**	**732**	**541'629**
1989	2010/11 T				7'085	1'354	1'735		104'166
1981/83	2002 P	22	1'996	4'099	8'270	224	664	61	100'700
1962	1999/06 P			1'200	1'440		240		16'200
1987	2000 P			3'589		451	398	103	23'300
1900	1980/87 T / 2010 P			397	1'152	536	354		15'600
1900	1960 T / 2005 P	5	526	2'070	1'842	373	1'362		28'000
1980	2004 T/2010 P			1'582	1'298	1'104	828	6	30'300
1977/82	1998 P	3	184	3'637	4'245		1'692		53'112
-									
1976/81	2005/09/11/12 T	3	260	5'338	12'112	3'752	3'632	437	203'924
1984/86	2004 P	8	667	12	4'909	1'513	415	28	77'590
1860	1984/87/2008 P	48	5'368	2'588	2'535	1'292	964	97	65'650
1987/89				36'186	1'224	26'649	5'608	1'552	435'565
1979	2005 P			10'474		166	1'744	125	90'000
1987				16'174		20	2'630	1'148	181'000
1988/91	2008/2010 T	82	7'117	3'713	18'330	360	2'880	289	232'721
1974/03	2012 P			1'184	26'144	460	3'897		220'671

Liste des placements au 31 mars 2020

NPA	Lieu		Part Remarque	Valeur d'assurance	Valeur vénale	Revenu locatif
1260	Nyon	La Combe	6.0%	7'962'000	10'931'000	452'946
4104	Oberwil	Mühlematt	vendu 2019	0	0	452'903
8001	Zürich	Bahnhofstrasse 71	11.0%	3'868'700	23'070'000	657'333
8004	Zürich	Sihlbrücke am Stauffacher	20.0%	18'127'000	17'204'000	493'807
Total des objets en copropriété				**156'312'600**	**201'376'000**	**6'948'723**

					Valeur vénale	Revenu locatif
Total nouvelles acquisitions en propriété exclusive exercice 2019/2020				**0**	**0**	**0**

					Valeur vénale	Revenu net
aucun						
Total nouvelles acquistions en copropriété exercice 2019/2020				**0**	**0**	**0**

					Investissement	Revenu locatif
1224	Chêne-Bougeries	Montagne 136, planification d'une construction de remplacement			5'308'313	
Total des projets de construction				**0**	**5'308'313**	**0**

TOTAL GLOBAL				**538'136'800**	**783'081'313**	**32'685'478**

Légende
T = Rénovation totale
P = Rénovation partielle
BRP = parcelle en droit de superficie

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
1981	2004 T	55	5'992	9'950	19'964	36	4'778	796	256'500
1906	1985 T / 2010 P	1	160	1'193	2'970	184	1'489	52	45'500
1991	2011 P	42	3'488	4'121	733	126	2'446	109	74'600
		269	**25'758**	**107'507**	**114'253**	**38'600**	**37'756**	**4'803**	**2'255'099**
		0	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
		0	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
		0	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
		336	**32'473**	**160'781**	**145'952**	**40'469**	**46'457**	**5'535**	**2'796'728**

Bilan au 31 mars

		2020	2019
		CHF	CHF
Actif		**793'943'876**	782'389'318
Actif circulant		**10'862'563**	11'151'472
Liquidités		5'678'988	6'219'988
Créances à court terme		5'072'488	4'463'658
Actifs transitoires		111'087	467'826
Immobilisations		**783'081'313**	771'237'846
Terrain (y c. objets à démolir)		0	0
Propriété exclusive en construction (y c. terrain)		5'308'313	4'967'846
Propriété exclusive (y c. terrain)		576'397'000	557'156'000
Parts de copropriété		201'376'000	209'114'000
Participations		0	0
Passif		**793'943'876**	782'389'318
Fonds étrangers		**44'864'300**	57'777'189
Engagements à court terme		8'254'371	8'235'645
Passifs transitoires		4'885'029	2'029'544
Dettes hypothécaires		10'200'000	24'500'000
Provisions		220'000	220'000
Impôts latents		21'304'900	22'792'000
Fortune nette		**749'079'576**	724'612'129
Parts			
Parts en circulation	Nombre	**1'746'140**	1'696'010
Parts annulées	Nombre	**0**	0
Valeur d'une part			
Valeur en capital d'une part	CHF	**417.80**	413.31
Produit net de l'exercice par part	CHF	**11.19**	13.94
Valeur d'inventaire d'une part avant distribution	CHF	**428.99**	427.25
Distribution par part	CHF	**13.60**	15.15
Valeur d'inventaire d'une part après distribution	CHF	**415.39**	412.10

La différence par rapport à la valeur d'inventaire (VNI) de CHF 427.96 par part publiée le 31 mars 2020 est comprise dans le cours du 1er juin 2020.

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

	2019/2020		2018/2019	
	CHF	%	CHF	%
Produit net des immeubles en propriété exclusive	**13'497'723**	**52.4**	18'002'827	63.6
Produit net des loyers	**24'553'817**		26'835'183	
Produit théorique des loyers	25'736'755	100.0	28'309'375	100.0
Manque à gagner sur les surfaces vacantes	-1'123'001	-4.4	-1'469'728	-5.2
Pertes sur encaissement des loyers et frais annexes dus	-59'937	-0.2	-4'464	-0.0
Entretien des immeubles	**8'826'613**	**34.3**	6'597'011	23.3
Frais d'entretien	2'696'837		1'964'497	
Frais de rénovation	6'129'776		4'632'514	
Frais d'exploitation	**2'229'481**	**8.7**	2'235'345	7.9
Frais d'approvisionnement et d'enlèvement, taxes, etc.	430'281	1.7	394'265	1.4
./. forfait pour frais annexes	-25'590	-0.1	-25'315	-0.1
Frais de chauffage et d'exploitation non imputables	321'402	1.2	248'169	0.9
Pertes sur débiteurs, ducroire	-16'512	-0.1	92'969	0.3
Assurances	206'453	0.8	206'616	0.7
Honoraires de gérance	751'718	2.9	795'729	2.8
Frais de location et d'insertion	38'611	0.2	41'852	0.1
Impôts et taxes	523'118	2.0	481'060	1.7
Produit net des parts de copropriété	**6'948'723**	**64.4**	6'662'540	62.8
Produit net des loyers	10'786'177	100.0	10'606'608	100.0
Frais d'exploitation y c. impôts et taxes	3'837'454	35.6	3'944'068	37.2
Résultat opérationnel	**20'446'446**	**100.0**	24'665'367	100.0
Produit net des immeubles en propriété exclusive	13'497'723	66.0	18'002'827	73.0
Produit net des immeubles en copropriété	6'948'723	34.0	6'662'540	27.0
	en% du résultat opérationnel		en% du résultat opérationnel	
Autres produits	**2'942**	**0.0**	4'153	0.0
Intérêts actifs	82		1'038	
Intérêts intercalaires activés	0		0	
Frais d'émission et de rachat / autres produits	2'860		3'115	
Frais de financement	**95'250**	**0.5**	122'217	0.5
Intérêts hypothécaires	88'755		118'627	
Autres intérêts passifs	6'495		3'590	
Paiement de rentes de superficie	0		0	
Frais de gérance	**951'651**	**4.7**	902'207	3.7
Bonification au patrimoine administratif	777'625		764'521	
Frais d'estimation	72'032		79'018	
Frais d'expertise	37'880		37'957	
Autres frais d'exploitation	64'114		20'711	
Produits / charges découlant de mutations de parts	**138'359**		0	
Rachat des produits courus lors de l'émission de parts	304'826		158'261	
Versement des produits courus lors du rachat de parts	-166'467		-158'261	
Bénéfice net de l'exercice	**19'540'846**		23'645'096	
Plus-values et moins-values en capital réalisées	**-128'868**		0	
Plus-values en capital réalisées	0		0	
Moins-values en capital réalisées	-128'868		0	
Résultat	**19'411'978**		23'645'096	
Plus-values et moins-values en capital non réalisées	**10'091'447**		5'564'734	
Plus-values en capital non réalisées	19'226'975		9'349'934	
Moins-values en capital non réalisées	-10'547'328		-3'340'800	
Variation des impôts latents	1'411'800		-444'400	
Résultat total de l'exercice	**29'503'425**		29'209'830	

Évolution du nombre de parts

	Nombre de parts	Fortune Nette	Fortune nette par part
Nombre de parts en circulation le 31 mars 2019	1'696'010	724'612'129	427.25
Souscriptions, cessions, transferts sans frais	78'114		
Rachats, cessions, rachats et émission coordonnés	-27'984		
Nombre de parts en circulation le 31 mars 2020	1'746'140	749'079'576	428.99

Le produit et la variation de valeur sont compris dans la fortune nette par part.

Variation de la fortune nette

	31.03.2020	31.03.2019
Fortune nette au début de l'exercice le 1er avril	**724'612'129**	722'029'656
Distribution de l'exercice précédent	**-25'694'552**	-26'627'357
Fortune nette le 1er avril, y c. report du bénéfice	**698'917'577**	695'402'299
Souscriptions, rachats et émission coordonnés, transferts sans frais, cessions	**32'191'056**	10'708'741
Rachats, rachats et émission coordonnés, transferts sans frais, cessions	**-11'532'482**	-10'708'741
	719'576'151	695'402'299
Bénéfice total de l'exercice	**29'503'425**	29'209'830
Fortune nette le 31 mars	**749'079'576**	724'612'129

Retenue pour frais d'entretien

	2019/2020	2018/2019
Report	**5'068'388**	7'103'399
Frais d'entretien estimés à 1,2% de la valeur d'assurance des objets en propriété exclusive	4'567'000	4'562'000
Dépenses effectives durant la période	8'826'613	6'597'011
Variation de la retenue	**-4'259'613**	-2'035'011
Retenue cumulée pour frais d'entretien	**808'775**	5'068'388
Montant de la retenue par part CHF	**0.46**	2.99

Calcul de la distribution compte tenu de la retenue pour frais d'entretien

	31.03.2020	31.03.2019
Report de l'exercice précédent	**5'098'217**	7'147'673
Bénéfice net de l'exercice	**19'540'846**	23'645'096
Bénéfice y c. report de l'exercice précédent	**24'639'063**	30'792'769
Retenue sur la distribution pour frais d'entretien	**-808'775**	-5'068'388
Montant à disposition pour la distribution	**23'830'288**	25'724'381
Montant pour la distribution	**-23'747'504**	-25'694'552
Report sans retenue pour frais d'entretien	**82'784**	29'829
Report de la retenue pour frais d'entretien	**808'775**	5'068'388
Report à nouveau	**891'559**	5'098'217

Décision concernant l'affectation du résultat

Le conseil de fondation a décidé d'affecter le résultat comme suit:

Report de l'exercice précédent	5'098'217
Bénéfice net de l'exercice	19'540'846
Bénéfice y c. report de l'exercice précédent	24'639'063
Retenue cumulée pour frais d'entretien	-808'775
Montant à disposition pour la distribution	23'830'288
Montant de la distribution 1'746'140 parts à CHF 13.60	-23'747'504
Report à nouveau sans retenue pour frais d'entretien	82'784
Retenue cumulée pour frais d'entretien	808'775
Report total à nouveau	891'559

Les membres ont la possibilité de réinvestir la distribution sans frais dans le groupe de placement G (immeubles commerciaux).

Administration de la fondation

Bilan de la fortune de base au 31 mars

	2020	2019
	CHF	CHF
Actif	**4'696'384**	4'842'896
Avoirs en banque, caisse	154'149	108'281
Créances à court terme	4'479'248	4'665'130
Comptes de régularisation	32'732	39'230
Cautions	30'252	30'252
Mobilier et équipements	3	3
Passif	**4'696'384**	4'842'896
Fonds étrangers	**141'303**	128'974
Engagements à court terme	80'354	59'136
Comptes de régularisation	60'949	69'838
Fortune nette	**4'555'081**	4'713'922
Capital de dotation	105'000	105'000
Fonds de réserve	3'066'777	3'066'777
Report du bénéfice	1'542'145	1'620'360
Bénéfice	-158'841	-78'215

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

	2019/2020	2018/2019
	CHF	CHF
Produits	**2'559'770**	2'512'531
Contributions du groupe de placement W	1'749'363	1'697'590
Contributions du groupe de placement G	777'625	764'521
Autres produits d'exploitation	32'782	50'420
Produit extraordinaire	0	0
Charges	**2'559'770**	2'512'531
Frais de personnel	1'884'184	1'800'101
Organes, assemblée des membres	236'218	238'342
Prestations de tiers	50'023	28'701
Surveillance	25'938	42'863
Frais de révision	4'739	4'739
Frais d'exploitation	30'067	24'228
Infrastructure (loyer, informatique, etc.)	402'838	373'982
Frais administratifs	84'604	77'790
Résultat	-158'841	-78'215

Commentaire sur le compte de résultat de la fortune de base

Les frais de gestion effectifs ont été intégralement comptabilisés dans le compte de résultat de la fortune de base. Excepté la gérance immobilière qui est déléguée à des tiers, la fondation assume elle-même toutes les tâches de direction et d'administration. Les portefeuilles des groupes de placement sont gérés à l'interne.

Produits

Les contributions des groupes de placement W (immeubles d'habitation) et G (immeubles commerciaux) au compte de résultat de la fortune de base se montent à 0.10% (exercice précédent: 0.10%) de la valeur vénale des immeubles en portefeuille. En cas de variation substantielle des charges par rapport au niveau actuel, resp. lorsque l'objectif de réduction du report de bénéfice sera atteint, le taux des contributions des groupes de placement au compte de résultat de la fortune de base sera à nouveau relevé.
Du fait de l'augmentation des valeurs vénales des deux groupes de placement, les produits comptabilisés dans le compte de résultat de la fortune de base sont passés de CHF 2'512'531 à CHF 2'559'770.

Charges

Les charges imputées au compte de résultat de la fortune de base sont passées de CHF 2'590'746 à CHF 2'718'611. Les principaux changements par rapport à l'exercice précédent concernent d'une part les frais de personnel, qui s'inscrivent en hausse en raison des frais de recrutement, et d'autre par le coût des infrastructures, qui s'est accru en raison des frais informatiques légèrement plus élevés.

Proposition à l'assemblée des membres

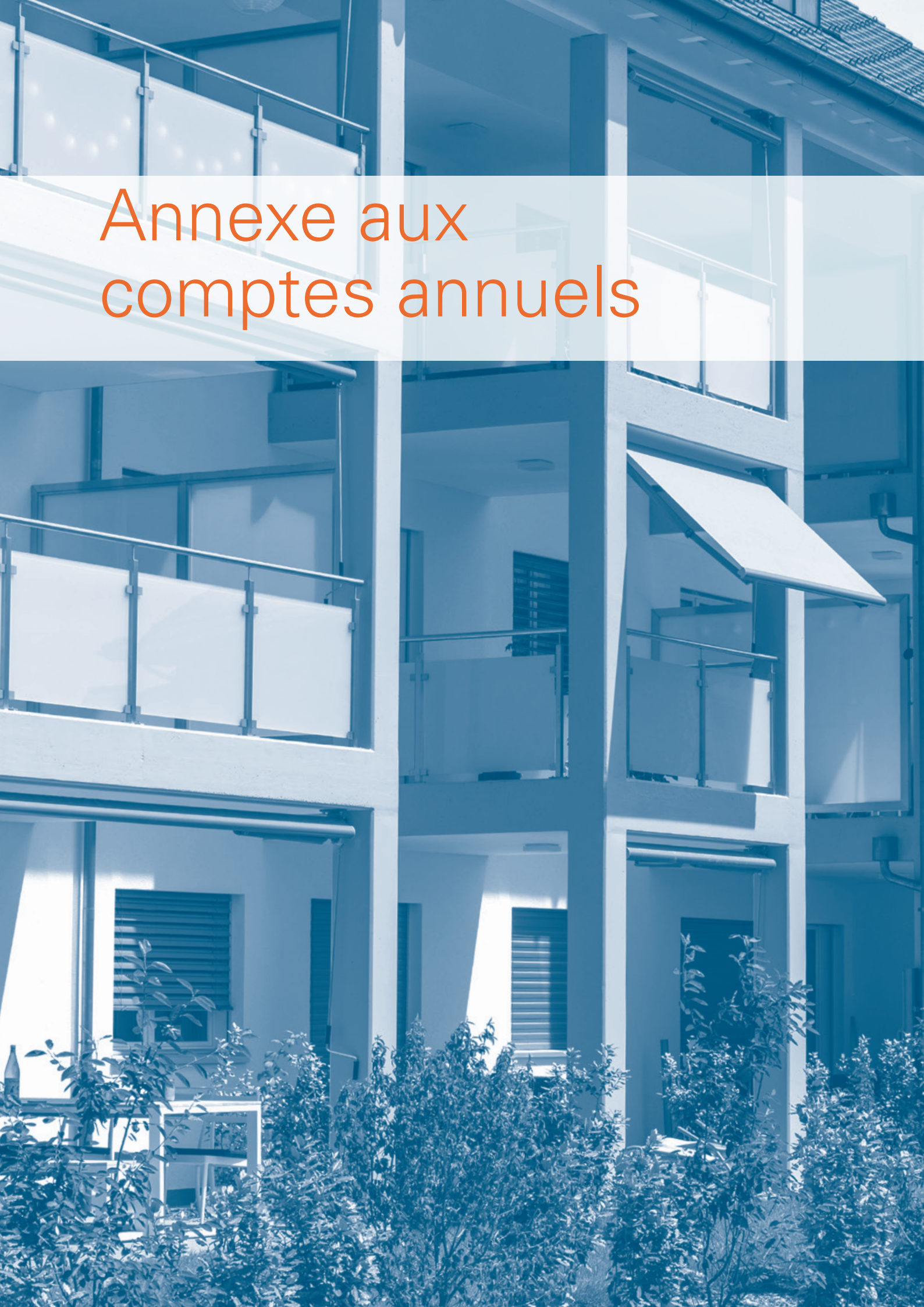
Proposition relative à l'emploi du bénéfice

Le conseil de fondation propose à l'assemblée des investisseurs de reporter à nouveau la perte de l'exercice 2019/2020 ainsi que le report de l'exercice précédent, pour un montant total de CHF 1'383'304.

Proposition à l'assemblée des membres

Report de l'exercice précédent	1'542'145
Perte de l'exercice 2019/2020	-158'841
Report à nouveau	1'383'304

Annexe aux comptes annuels



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 a été approuvé par 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 dans des biens immobiliers. Conformément aux conditions du règlement de fondation du 1er juin 1999 modifié le 17 juin 2015, 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 groupes de placement sans responsabilité solidaire et le patrimoine administratif.

Les statuts du 25 juillet 2013 et le règlement de fondation du 1er juin 1999 modifié le 17 juin 2015 constituaient les bases juridiques d'ASSETIMMO Fondation de placements immobiliers pour l'exercice 2019/2020.

Depuis le 11 janvier 2012, l'autorité de surveillance est la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle CHS PP. Auparavant, l'autorité de surveillance était l'OFAS.

Organisation

Les organes de la fondation sont précisés dans les statuts datés du 25 juillet 2013. Les droits des membres, l'émission et le rachat de parts, les tâches et compétences des organes (assemblée des membres, conseil de fondation, comités, 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 49.

Le conseil de fondation a constitué des délégations/comités chargés 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.

Gestion des groupes de placement à l'interne

La gestion des groupes de placement W (immeubles d'habitation) et G (immeubles commerciaux) est assurée par des gérants de fortune internes. Depuis le 1er avril 2000, cette tâche incombe à la direction d'ASSETIMMO.
Nous renvoyons à la composition des organes présentée à la page 49.

Organes

Conseil de fondation	Période administrative 2019 - 2020
Président	Dominik Weber*, Zürich
Membres	Sara Gabriel*, Fondation collective Symova, Berne Thomas Bühlmann*, Zurich Thomas Christen*, GAM Investment Management (Switzerland) Ltd. Andres Haueter*, Caisse de pensions de La Poste, Berne Thomas Hengartner*, Caisse de pensions de TX Group SA, Zurich Markus Meyer*, Hitzkirch Urs Niklaus*, Fondation collective Symova, Berne Dominik Peterson*, Banque Pictet & Cie SA, Genève Dominik Weber*, Zürich
Comités	
Placements	Markus Meyer, responsable Andres Haueter Thomas Hengartner Urs Niklaus Dominik Weber
Finances	Thomas Bühlmann, responsable Thomas Christen Sara Gabriel Dominik Weber
Direction	Markus Strauss*, directeur/gestion exécutive Markus Berchtold*, gestionnaire de fortune Pierluigi Cannoletta*, gestionnaire de fortune Mark Plüss*, gestionnaire de fortune Thomas Brodmann*, responsable des finances et de l'administration Jolanta Manfredi*, finances et administration
Expert chargé d'estimer les immeubles	Wüest Partner SA, Zurich
Organe de révision	BDO SA, Zurich
Autorité de surveillance	Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle CHF PP Seilerstrasse 8 CP 3001 Berne

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

Introduction

ASSETIMMO Fondation de placements immobiliers établit pour chacun des deux groupes de placement et pour l'administration des comptes annuels distincts 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 la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP). Certains aspects sont commentés ci-après.

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

Une comptabilité distincte est tenue pour chaque groupe de placement et pour la fortune de base.

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 est estimée chaque année par l'expert indépendant.

Inscriptions des immeubles au bilan

La valeur vénale est estimée par Wüest Partner SA, l'expert permanent indépendant mandaté par le conseil de fondation. Wüest Partner SA détermine 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. 64 - 66). Les immeubles en portefeuille sont inscrits au bilan à la valeur calculée par Wüest Partner SA.
Les immeubles achetés durant l'exercice ou les apports en nature reçus durant l'exercice sous revue sont inscrits au bilan à la valeur d'acquisition. Ils ne font en règle générale l'objet d'une nouvelle estimation que l'année suivante (à moins de fluctuations importantes des prix du marché, etc.).
Les nouvelles constructions ainsi que les projets de remplacement et de rénovation en cours sont inscrits au bilan « at cost », c'est-à-dire aux coûts de placement effectifs. Pour les projets de remplacement et de rénovation, ces coûts sont calculés sur la base de la valeur vénale des objets avant les travaux. Cette valeur vénale déterminée par l'estimateur immobilier indépendant inclut les frais de rénovation et les coûts de la construction de remplacement. Les montants pouvant être activés sont additionnés en continu, si bien que la valeur est ajustée graduellement à la valeur prévisionnelle à la fin des travaux. Lors de la nouvelle estimation effectuée l'année suivant la fin des travaux, ces objets sont réévalués en même temps que les autres objets en portefeuille. Une fois les projets achevés, les objets sont ensuite inscrits au bilan à la valeur déterminée par l'expert. Les éventuelles différences entre les coûts de placement déjà activés et les valeurs vénales prévisionnelles sont prises en compte lors de la fixation des cours et de l'inscription au bilan.

Actualisation des valeurs vénales et de la VNI durant l'exercice

ASSETIMMO Fondation de placements immobiliers charge l'expert indépendant de réévaluer les immeubles en deux tranches (juillet et octobre) durant l'exercice (1.4.2019 – 31.3.2020). Les variations de valeur sont prises en compte le mois suivant (août et novembre) lors du calcul de la valeur en capital. En vue de la préparation du bouclement annuel à la fin mars, les immeubles ayant fait l'objet d'importants travaux de rénovation sont estimés une nouvelle fois en février. Les variations qui en résultent sont prises en compte dans la valeur en capital calculée pour fixer le cours à la fin mars. Avec cette procédure, les fluctuations des prix des immeubles et du marché immobilier sont prises en compte au fur et à mesure dans la valeur en capital – et donc dans le cours des parts.
En cas de variations importantes du marché immobilier durant un exercice ou de modification substantielle du nombre de part en circulation, des évaluations intermédiaires supplémentaires sont effectuées si nécessaire. Nous renvoyons au rapport de l'estimateur immobilier indépendant.

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. Ils sont continuellement ajustés en fonction des variations de la valeur vénale et de la durée de possession ainsi que d'autres facteurs.

Provisions

Des provisions sont constituées pour couvrir les engagements conditionnels qui pourraient occasionner des retraits de capitaux ainsi que 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 (retenues comprises dans le report de bénéfice)

Pour les deux groupes de placement, les frais d'entretien et de rénovation à moyen et à long terme sont estimés à 1.2% de la valeur d'assurance des immeubles.
Différents facteurs font que les frais d'entretien effectifs ne correspondent pas toujours aux valeurs moyennes attendues à moyen ou à long terme. S'efforcer de faire concorder ces montants peut conduire à une utilisation suboptimale des moyens disponibles. Seules les dépenses effectives sont comprises dans le bénéfice net de l'exercice. Afin de préserver les intérêts à moyen et à long terme des investisseurs en ce qui concerne l'entretien des immeubles, le conseil de fondation tient compte de ces divergences lors de la fixation de la distribution et du calcul du report à nouveau. Avec cette façon de faire, le rendement direct et le taux de distribution des groupes de placement subiront systématiquement des fluctuations plus importantes. Le montant de ces retenues et leur variation sont documentés et présentés en détail pour chaque groupe de placement.

Commissions de vente et de conseil, rétrocessions

Rétrocessions versées à la fondation de placement pour la vente de parts et le suivi des investisseurs
Durant l'exercice sous revue, ASSETIMMO n'a pas touché de rétrocessions ou d'autres indemnités versées par des banques ou d'autres partenaires de vente ou prestataires.

Rétrocessions versées aux investisseurs par la fondation de placement
Durant l'exercice sous revue, ASSETIMMO n'a pas versé de rétrocessions aux investisseurs.

Commissions de vente et de conseil versées par la fondation de placement
Durant l'exercice sous revue, ASSETIMMO n'a pas versé de commissions à des banques ou à d'autres prestataires de services.

Par conséquent, les comptes annuels et l'annexe aux comptes annuels ne comprennent pas de telles positions.

Swiss GAAP RPC 26

Les comptes annuels ont été établis en accord avec la norme SWISS GAAP RPC 26.

Organisation des activités de placement, directives de placement

Selon le volume, les décisions de placement, en particulier celles concernant l'achat et la vente de biens immobiliers, sont prises par le secrétariat (jusqu'à CHF 3 mio.), le comité de placement (jusqu'à CHF 10 mio.) ou le conseil de fondation (plus de CHF 10 mio.), conformément aux directives de placement édictées pour chacun des groupes de placement.
Les budgets de groupes de placement incluant notamment les frais d'entretien des immeubles sont discutés et approuvés par le conseil de fondation dans son ensemble, sur proposition du secrétariat.
La fortune des groupes de placement est essentiellement investie en biens immobiliers. Les liquidités disponibles peuvent être placées temporairement, en principe dans des valeurs mobilières négociables ou dans des créances réalisables à court terme. Le 31 mars 2020, ASSETIMMO et ses groupes de placement ne détenaient pas de valeurs mobilières négociables. De tels investissements n'ont pas été effectués et ne sont pas prévus.
Assetimmo ne détient pas de dérivés et n'a pas l'intention d'en détenir. Ces instruments sont exclus en vertu des directives de placement des deux groupes de placement.

Gérance des immeubles

La gestion des placements (gérance immobilière) est entièrement déléguée à des tiers. ASSETIMMO a mandaté 6 sociétés de gérance immobilière indépendantes sur la base de critères régionaux et d'autres paramètres.
Il s'agit des organisations suivantes:
Adimmo AG, Bâle
Arco Immobilien Management AG, Suhr
Dr. Meyer Verwaltungen AG, Berne
Moser Vernet & Cie SA, Genève
Niederer AG, Ostermundigen et Fribourg
Privera AG, Berne

Bonification à la fortune de base

Les bonifications à la fortune de base sont imputées proportionnellement à chaque groupe de placement. Seules les rémunérations figurant dans le compte de résultat sont virées au compte administratif. La rémunération se monte actuellement à 0.10% (2018/2019: 0.10%) de la valeur vénale des immeubles en portefeuille.
L'intégralité des frais administratifs effectifs est présentée dans le compte de résultat de la fortune de base.

Commissions d'émission et de rachat

Selon la décision du conseil de fondation, le montant des commissions d'émission et de rachat est fixé comme suit :
Commission d'émission : 2.50%
Commission de rachat : 2.50%.

Les commissions facturées lors du rachat et de l'émission coordonnés de parts entre les investisseurs se montent actuellement à 0.25%. Pour les rachats qui n'ont pas pu être effectués dans le cadre du rachat et de l'émission coordonnés de parts, la commission de rachat se monte à 2.50%.

Commentaire sur le résultat net des placements

Les placements au 31 mars 2020 des groupes de placement sont récapitulés dans les listes figurant aux pages 16 à 21 et 34 à 37. Ces listes correspondent aux bilans. Les principales mutations et variations de valeur sont mentionnées et commentées aux pages 12 (groupe de placement W) et 30 (groupe de placement G).
La composition du bénéfice opérationnel (résultat net des placements) des groupes de placement est également précisée dans le rapport annuel.
Un compte administratif distinct (fortune de base) est établi indépendamment des comptes annuels des groupes de placement. Nous renvoyons le lecteur aux pages 42 à 45.

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

Les autres postes ne sont pas essentiels. Le compte administratif figure à la page 44. Les engagements (futurs) hors bilan sont mentionnés aux pages 12 (groupe de placement W) et 30 (groupe de placement G). Il s'agit d'engagements ouverts en relation avec des achats, des contrats d'entreprise totale ou générale ainsi que de gros contrats d'ouvrage pour la construction ou la rénovation d'objets en portefeuille.

Responsabilité solidaire

Groupe de placement W (immeubles d'habitation)
Pas de responsabilité solidaire.

Groupe de placement G (immeubles commerciaux)
Pas de responsabilité solidaire.

Restrictions de propriété/actifs mis en gage

Groupe de placement W (immeubles d'habitation)
Dans le groupe de placement W (immeubles d'habitation) des actifs sont mis en gage pour un montant total de CHF 189.8 millions (exercice précédent: 189.8) et faisaient l'objet de restrictions de propriété. A la date de clôture du bilan, le montant du crédit utilisé était de CHF 75.7 millions (exercice précédent: 85.0).

Groupe de placement G (immeubles commerciaux)
Dans le groupe de placement G (immeubles commerciaux), des actifs sont mis en gage pour un montant total de CHF 158.1 millions (exercice précédent: 158.1) et faisaient l'objet de restrictions de propriété. A la date de clôture du bilan, le montant du crédit utilisé était de CHF 10.2 millions (exercice précédent: 24.5).

Engagements liés au bail

Les obligations découlant du bail des bureaux jusqu'à l'échéance contractuelle (31.3.2026) se chiffrent à CHF 749'000.

Loyauté dans la gestion de fortune, charte et directives de l'ASIP et de la CAFP

ASSETIMMO Fondation de placements immobiliers est membre de l'ASIP et de la CAFP. Conformément à la LPP, à l'OPP2 ainsi qu'à la charte et aux directives de l'ASIP, le conseil de fondation a édicté un règlement pour la mise en œuvre et le respect des normes sur la loyauté dans la gestion de fortune. Cette réglementation impose des exigences et des mesures au conseil de fondation, aux collaborateurs et aux tiers mandatés par la fondation. Elle comprend des dispositions d'exécution. Le conseil de fondation a chargé l'organe de surveillance de contrôler le respect de ces prescriptions.

Conflits d'intérêts, divulgation et justification

Aucune transaction n'a été conclue avec des personnes proches.

Décision du conseil de fondation concernant les comptes annuels et proposition à l'assemblée des investisseurs

Le conseil de fondation d'ASSETIMMO a délibéré des comptes annuels pour l'exercice 2019/2020 le 19 mai 2020. Il les soumet dans la présente teneur et sous la présente forme à l'assemblée des investisseurs d'ASSETIMMO pour discussion et approbation.

Evénements survenus après la date du bouclement annuel des comptes ayant une influence sur le compte de résultat

Aucun événement important ayant une influence sur les comptes annuels n'est survenu entre la date du bouclement (31 mars 2020) et le 19 mai 2020.

Indice de référence pour les placements immobiliers, indice immobilier CAFP

Le Conseil de fondation a décidé d'utiliser les sous-indices de l'Immo-Index de la CAFP comme référence pour la comparaison des performances des deux groupes de placement W (immeubles d'habitation) et G (immeubles commerciaux). Les groupes de placement immobiliers correspondants des membres de la CAFP sont inclus dans le sous-indice respectif. Il s'agit de groupes de placement détenant des immeubles d'habitation ou des immeubles commerciaux.
L'Immo-Index de la CAFP, dont les sous-indices sont pondérés en fonction du capital, reflète le rendement total des fondations de placements immobiliers. Il mesure la plus-value des parts des fondations, y compris les distributions réinvesties. Il convient de noter que la valeur des parts des groupes de placement est liée à la fortune nette. Elle dépend donc non seulement de la valeur et de l'évolution de la valeur des immeubles et de leurs revenus, mais aussi du montant des capitaux étrangers et de toute variation de ceux-ci, ainsi que des autres investissements des groupes de placement respectifs. Les écarts de performance de certains groupes de placement par rapport à l'indice global résultent, entre autres, de la répartition géographique et de la ventilation par type d'affectation différentes par rapport aux groupes de placement inclus dans l'indice et du moment auquel les différentes fondations de placement adaptent la valeur vénale des immeubles à l'évolution du marché. Les indices sont calculés par Fundo SA pour le compte de la CAFP. Nous renvoyons au site Internet de la CAFP (www.kgast.ch) pour de plus amples informations et précisions.
Parmi les indices disponibles, ils constituent la meilleure base possible pour comparer la performance des placements immobiliers indirects détenus par les fondations de placement sous forme de parts de groupes de placement immobiliers. Les comparaisons de la performance des parts des groupes de placement des fondations de placement avec les indices de fonds immobiliers ou de sociétés immobilières ne sont pas pertinentes, car ces indices sont fortement influencés non seulement par les facteurs déjà évoqués, mais aussi par la variation des cours boursiers et l'écart de ceux-ci par rapport à la valeur intrinsèque.
Les parts des deux groupes de placement d'ASSETIMMO au sous-indice correspondant se montent à respectivement 10.88% pour le groupe de placement investi en immeubles d'habitation et à 9.69% pour celui investi en immeubles commerciaux (état au 31 mars 2020, selon la CAFP).

Vue d'ensemble de la pondération des groups de placement collectives figurant dans l'indice :

Groupe de placement W

ASSETIMMO	Anlagegruppe W (Wohnimmobilien)	10.88%
Adimora	Omega (Wohnimmobilien)	1.68%
Avadis	Immobilien Schweiz Wohnen	16.26%
CSA	Real Estate Switzerland	4.89%
Greenbrix	Housing	1.70%
HIG	CH-Classico	4.98%
IST	Immobilien Schweiz Fokus	1.85%
IST	Immobilien Schweiz Wohnen	1.43%
Patrimonium	Wohnimmoblien Schweiz	3.18%
Pensimo	Casareal (Wohnimmobilien)	12.46%
Turidomus	Casareal (Wohnimmobilien)	23.48%
Zürich	Immobilien – Traditionell Schweiz	4.18%
Zürich	Immobilien – Wohnen Schweiz	13.04%

Groupe de placement G

ASSETIMMO	Anlagegruppe G (Geschäftsimmobilien)	9.69%
Avadis	Immobilien Schweiz Geschäft	10.72%
CSA	Real Estate Switzerland Commercial	17.04%
DAI	Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS	1.76%
Ecoreal	Suisseselect	5.49%
Patrimonium	Gesundheitsimmobilien	2.54%
Pensimo	Proreal	6.64%
Swiss Life	Geschäftsimmobilien Schweiz	15.98%
Turidomus	Proreal (Geschäftsimmobilien)	13.36%
UBS	Kommerzielle Immobilien Schweiz	8.87%
Zürich	Immobilien – Geschäft Schweiz	7.91%

Chiffres clés relatifs aux groupes de placement immobiliers CAFP

Des chiffres clés uniformes doivent être présentés pour les groupes de placement immobiliers. Le but est de mettre à la disposition des investisseurs des informations homogènes et comparables, mais aussi de garantir la transparence de cette partie de la gamme de fortunes collectives immobilières des fondations de placement suisses. Ces chiffres clés s'appuient aussi largement que possible sur les normes définies par la Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA et permettent donc d'effectuer des comparaisons intéressantes avec d'autres formes de placements immobiliers indirects, comme les sociétés de participations immobilières et surtout les fonds immobiliers.
Les chiffres clés ci-dessous pour l'exercice 2019/2020 ont été calculés conformément à la directive n° 1 de la CAFP «Calcul et publication des chiffres clés des groupes de placements immobiliers investissant directement en Suisse» du 1er septembre 2016.
Les chiffres ci-dessus ont été vérifiés et confirmés par l'organe de révision BDO SA.

Ces chiffres clés sont les suivants :
- Taux de pertes sur loyers
- Quote-part des fonds étrangers
- Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)
- Ratio des charges totales (TERISA(VBI) et TERISA(VNI))
- Rentabilité des fonds propres (ROE)
- Rentabilité du capital investi (ROIC)
- Rendement sur distribution
- Quote-part de distribution (payout ratio)
- Rendement du placement

Chiffres clés des groupes de placement W et G

	Groupe de placement W (immeubles d'habitation)		Groupe de placement G (immeubles commerciaux)	
	2019/2020	2018/2019	2019/2020	2018/2019
Taux de pertes sur loyers	6.38%	5.91%	4.08%	4.79%
Quote-part des fonds étrangers	4.26%	4.93%	1.30%	3.18%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	76.01%	77.87%	81.35%	84.78%
Ratio des charges totales (TERISA(VBI))	0.27%	0.27%	0.28%	0.28%
Ratio des charges totales (TERISA(VNI))	0.30%	0.31%	0.29%	0.30%
Rentabilité des fonds propres (ROE)	4.60%	4.79%	4.10%	4.20%
Rentabilité du capital investi (ROIC)	4.04%	4.17%	3.74%	3.78%
Rendement sur distribution	3.05%	3.15%	3.17%	3.55%
Quote-part de distribution (payout ratio)	106.64%	97.67%	121.53%	108.67%
Rendement du placement	4.60%	4.79%	4.10%	4.20%

Les chiffres en bref

Groupe de placement W (immeubles d'habitation), n° de valeur 1'049'345

Le 31.3.	Valeur vénale des immeubles en CHF	Variation annuelle en%	Fortune nette en CHF	Variation annuelle en%	Hypothèques en CHF	en% de la valeur vénale%
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
2008	787'085'456	8.46	761'500'640	5.43	13'697'660	1.74
2009	851'501'494	8.18	800'789'390	5.16	41'897'660	4.92
2010	885'686'428	4.01	843'596'988	5.35	32'200'000	3.64
2011	949'697'828	7.23	890'908'804	5.61	41'600'000	4.38
2012	1'232'483'991	29.78	1'164'500'346	30.71	41'800'000	3.39
2013	1'296'626'295	5.20	1'223'516'107	5.07	42'600'000	3.29
2014	1'347'241'530	3.90	1'289'643'973	5.40	18'100'000	1.34
2015	1'397'234'013	3.71	1'310'828'918	1.64	41'900'000	3.00
2016	1'484'192'396	6.22	1'363'019'543	3.98	64'000'000	4.31
2017	1'602'593'712	7.98	1'423'602'991	4.44	102'200'000	6.38
2018	1'664'137'250	3.84	1'491'493'758	4.77	88'500'000	5.32
2019	1'724'147'830	3.61	1'552'055'026	4.06	85'000'000	4.93
2020	1'778'087'797	3.13	1'617'533'739	4.22	75'700'000	4.26

Évolution des chiffres clés

Groupe de placement 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
2008	1'718'891	2.84	424.49	18.53	18.55	4.48	7.18
2009	1'785'246	3.86	429.52	19.04	19.00	4.49	5.68
2010	1'853'711	3.84	436.02	19.07	18.70	4.44	5.94
2011	1'923'772	3.78	444.52	18.59	18.30	4.26	6.12
2012	2'460'387	27.89	454.47	18.83	18.60	4.23	6.40
2013	2'553'014	3.76	461.83	17.41	18.00	3.83	5.40
2014	2'649'548	3.78	468.67	18.07	18.15	3.92	5.53
2015	2'649'548	0.00	476.06	18.68	18.20	3.99	5.58
2016	2'648'950	-0.02	495.41	19.14	18.50	4.02	7.98
2017	2'641'421	-0.28	521.00	17.95	18.10	3.62	8.65
2018	2'728'513	3.30	528.94	17.69	17.65	3.40	4.95
2019	2'799'922	2.62	536.45	17.87	17.45	3.38	4.79
2020	2'880'394	2.87	545.53	16.04	17.10	2.99	4.60

Remarques:
Les rendements nets et le rendement total réalisés ne constituent pas une garantie concernant les évolutions futures.

Les chiffres en bref

Groupe de placement G (immeubles commerciaux), n° de valeur 1'049'349

Le 31.3.	Valeur vénale des immeubles en CHF	Variation annuelle en%	Fortune nette en CHF	Variation annuelle en%	Hypothèques en CHF	en% de la valeur vénale%
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
2008	522'830'400	1.82	501'908'454	4.95	16'300'000	3.12
2009	546'702'895	4.57	529'621'166	5.52	15'000'000	2.74
2010	591'851'000	8.26	554'593'626	4.72	29'875'000	5.05
2011	635'699'000	7.41	590'470'586	6.47	29'500'000	4.64
2012	706'611'493	11.16	639'522'121	8.31	51'100'000	7.23
2013	724'242'959	2.50	676'587'226	5.80	33'700'000	4.65
2014	741'964'000	2.45	714'066'203	5.54	10'600'000	1.43
2015	744'571'000	0.35	714'910'598	0.12	10'400'000	1.40
2016	767'491'000	3.08	724'207'281	1.30	20'100'000	2.62
2017	762'431'000	-0.66	726'541'417	0.32	12'400'000	1.63
2018	757'835'824	-0.60	722'029'656	-0.62	14'100'000	1.86
2019	771'237'846	1.77	724'612'129	0.36	24'500'000	3.18
2020	783'081'313	1.54	749'079'576	3.38	10'200'000	1.30

Évolution des chiffres clés

Groupe de placement 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
2008	1'312'706	3.53	364.26	18.09	17.35	5.01	5.97
2009	1'368'141	4.22	369.45	17.66	16.55	4.84	6.06
2010	1'414'735	3.41	374.90	17.11	16.90	4.62	5.79
2011	1'471'268	4.00	383.48	17.85	17.75	4.76	6.99
2012	1'582'481	7.56	388.53	15.60	16.50	4.07	5.36
2013	1'645'202	3.96	394.12	17.13	17.15	4.42	6.09
2014	1'714'066	4.19	397.94	18.65	17.00	4.73	5.71
2015	1'714'066	0.00	399.09	17.99	16.70	4.50	4.38
2016	1'711'851	-0.13	407.00	16.06	16.65	4.01	5.66
2017	1'708'684	-0.19	409.37	15.84	15.85	3.90	4.63
2018	1'696'010	-0.74	409.09	16.63	15.70	4.06	4.00
2019	1'696'010	0.00	413.31	13.94	15.15	3.40	4.20
2020	1'746'140	2.96	417.80	11.19	13.60	2.72	4.10

Remarques:
Les rendements nets et le rendement total réalisés ne constituent pas une garantie concernant les évolutions futures.

Rapports de l'expert immobilier indépendant et de l'organe de révision

Mandat

Afin de pouvoir établir sa comptabilité, la direction d'ASSETIMMO Fondation de placements immobiliers (ASSETIMMO) a chargé Wüest Partner SA (Wüest Partner) d'estimer les immeubles et les parts de copropriété en portefeuille. La valeur du parc immobilier a été déterminée sur la base d'une estimation en trois tranches et d'une estimation supplémentaire effectuée à des dates différentes. Le premier portefeuille a été estimé le 1.8.2019, le deuxième le 1.11.2019 et le troisième le 1.3.2020. Environ 7% des immeubles ont fait l'objet d'une estimation supplémentaire le 1.3.2020. A cette date, les variations des valeurs vénales enregistrées au 3e et au 4e trimestre 2019, les investissements effectués et la modification de l'état locatif ont été pris en compte par 1.3.2020.

Normes d'évaluation

Wüest Partner confirme que les estimations ont été effectuées en accord avec les normes et les 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

Les estimations se fondent sur des données et des informations actuelles sur les immeubles et les marchés immobiliers concernés. Toutes les données relatives au marché sont issues des bases de données de Wüest Partner et couvrent la période du 1er au 4e trimestre 2019.
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 objets 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 l'été 2016 et l'automne 2019.

Résultats

Groupe de placement W (immeubles d'habitation)
Le 31.3.2020, la valeur totale du groupe de placement W composé de 146 immeubles s'élevait à CHF 1'778'087'797. Ce montant comprend deux projets de construction en cours et un achat représentant une valeur d'acquisition totale de CHF 26'004'797. La valeur vénale des 143 objets en portefeuille représente un montant total de CHF 1'752'083'000.

Les immeubles ont été estimés sur la base de facteurs d'escompte réels compris entre 2.50% et 3.50%. Le taux d'escompte réel pondéré par la valeur vénale de l'ensemble des immeubles s'établit à 3.06% net real.

Groupe de placement G (immeubles commerciaux)
A la date de référence, la valeur totale du groupe de placement G composé de 43 immeubles s'élevait à CHF 783'081'313. Ce montant comprend un projet de construction comptabilisé à la valeur d'acquisition de CH 5'308'313.
Les 23 objets en propriété exclusive représentent une valeur de CHF 576'397'000. Le 31.3.2020, la valeur du portefeuille composé de 20 parts de copropriété se chiffrait à CHF 201'376'000.

Les immeubles en propriété exclusive et les parts de copropriété ont été estimés sur la base de facteurs d'escompte réels compris entre 2.60% et 4.20%, resp. 2.70% et 4.50%. Les taux d'escompte réels nets real pondérés par les valeurs vénales se montent à 3.25% et 3.59%.

Mutations intervenues durant la période sous revue

Groupe de placement W (immeubles d'habitation)
Durant la période du 1.4.2019 au 31.3.2020 le groupe de placement W a acheté l'immeuble «Studackerstrasse 3» à 8953 Dietikon. Les projets «Degerfeld» à 8260 Stein am Rhein et «Spitalstrasse 4C+4E» 6460 Altdorf maintenant achevés ont été transférée dans le portefeuille des objets existants. Aucun objet n'a été vendu durant la période sous revue.

Durant l'exercice 2019/2020, ASSETIMMO a investi dans deux projets, à savoir l'immeuble «Märzengasse 32/34/36» à 5430 Wettingen et la planification de l'agrandissement de l'objet de la «Lehenmattstrasse 280/282» à 4052 Bâle.

Groupe de placement G (immeubles commerciaux)
Durant la période sous revue de l'exercice 2019/2020, aucun immeuble n'a été acheté dans le portefeuille des objets en propriété exclusive. Aucun objet n'a été aliéné.

Dans le portefeuille des objets en copropriété aucun immeuble ou part de copropriété n'a été acheté. La totalité des parts de copropriété des immeubles «Clara-Shopping» à Bâle et «Mühlemattstrasse 22» à Oberwil en portefeuille ont été vendues.

Durant l'exercice 2019/2020, ASSETIMMO investit dans la construction de remplacement «Montagne» à 1224 Chêne-Bougeries incluse dans le portefeuille des objets en propriété exclusive.

Disclaimer situation en lien avec le COVID-19

En lien avec le coronavirus/COVID-19 et la lutte contre la pandémie, de nombreux pays ont mis en place des mesures drastiques dont les répercussions sur l'économie globale et le marché immobilier ne sont pas encore prévisibles. Ces conséquences sont difficiles à quantifier pour l'instant, car il n'existe pas ou pas assez d'états financiers comparatifs à jour et de transactions conclues dans ces conditions. C'est pourquoi les estimations actuelles sont entachés d'incertitudes.

Indépendance et confidentialité

En accord avec la politique d'affaires de Wüest Partner, les immeubles d'ASSETIMMO 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 28 avril 2020
Wüest Partner SA

Andreas Ammann
Associé

Silvana Dardikmann
Directeur

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

En notre qualité d'organe de révision, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joints d'ASSETIMMO Fondation de placements immobiliers, comprenant les comptes de fortune et de résultat des groupes de placement W et G (pages 22 - 25, 38 - 41), le bilan et le compte de résultat de la fortune administratif (pages 44 et 45), ainsi que l'annexe (pages 48 – 57) pour l'exercice arrêté au 31 mars 2020.

Responsabilité du Conseil de fondation

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels, conformément aux dispositions légales, à l'acte de fondation et aux règlements, incombe au Conseil de fondation. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En outre, le Conseil de fondation est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées, ainsi que des estimations comptables adéquates.

Responsabilité de l'organe de révision

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur les comptes annuels. Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux normes d'audit suisses. Ces normes requièrent de planifier et réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne contiennent pas d'anomalies significatives.

Un audit inclut la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes annuels puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de celui-ci. Un audit comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées et du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour former notre opinion d'audit.

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels de l'exercice arrêté au 31 mars 2020 sont conformes à la loi suisse, à l'acte de fondation et aux règlements.

Rapport sur d'autres dispositions légales et réglementaires

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément (art. 9 OFP) et d'indépendance (art. 34 OPP 2) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

Nous avons également procédé aux vérifications prescrites aux art. 10 OFP et 35 OPP 2.

Le Conseil de fondation répond de l'exécution de ses tâches légales et de la mise en œuvre des dispositions statutaires et réglementaires en matière d'organisation, de gestion et de placements, à moins que ces tâches ne relèvent de la compétence de l'assemblée des investisseurs.

Nous avons vérifié
- si l'organisation et la gestion étaient conformes aux dispositions légales et réglementaires et s'il existait un contrôle interne adapté à la taille et à la complexité de l'institution;
- si les placements étaient conformes aux dispositions légales, statutaires et réglementaires, ainsi qu'aux directives de placement;
- si les mesures destinées à garantir la loyauté dans l'administration de la fortune avaient été prises et si le respect du devoir de loyauté ainsi que la déclaration des liens d'intérêts étaient suffisamment contrôlés par l'organe suprême;
- si les indications et informations exigées par la loi avaient été communiquées à l'autorité de surveillance;
- si les actes juridiques passés avec des personnes proches qui nous ont été déclarés garantissaient les intérêts de la Fondation de placement.

Nous attestons que les dispositions légales, statutaires et réglementaires applicables en l'espèce, à l'inclusion des directives de placement, ont été respectées.

Nous recommandons d'approuver les comptes annuels présentés.

Zurich, le 20 mai 2020

BDO SA

Peter Stalder
Auditeur responsable
Expert-réviseur agréé

Manuel Lüthi
Expert-réviseur agréé

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