IST

Fondation de placements immobiliers

Rapport semestriel Exercice 2003/2004

1er avril 2003 – 30 septembre 2003

Introduction 3

Environnement général, immeubles d'habitation et à usage commercial 3
Les chiffres en bref 4

Fonds séparé W (immeubles d'habitation) 5

Nombre de parts, évolution du nombre de parts 5
Valeur vénale des immeubles 5
Projets, acquisitions et désinvestissements 5
Vue d'ensemble des désinvestissements 5
Vue d'ensemble des nouvelles acquisitions 6
Taux de financement étranger 7
Fortune nette/valeur d'inventaire d'une part 7
Evolution des produits/distribution 7
Valeur d'une part et évolution du produit par part 7
Evolution de la valeur d'une part 7

Fonds séparé G (immeubles commerciaux) 9

Nombre de parts, évolution du nombre de parts 9
Valeur vénale des immeubles 9
Projets, acquisitions et désinvestissements 9
Vue d'ensemble des nouvelles acquisitions 9
Taux de financement étranger 9
Fortune nette/valeur d'inventaire d'une part 10
Evolution des produits/distribution 10
Valeur d'une part et évolution du produit par part 10
Evolution de la valeur d'une part 10

Répartition des placements de la Fondation de placements immobiliers IST 11
Fonds séparé W (immeubles d'habitation) 11
Fonds séparé G (immeubles commerciaux) 11

Environnement général

L'amélioration du climat conjoncturel annoncée depuis un certain temps ne s'est pas encore matérialisée. Toujours est-il que certaines incertitudes géopolitiques qui s'opposaient à une reprise durable et reposant sur une large base ont en partie été balayées. Aux Etats-Unis, des données fondamentales positives ont été publiées ces dernières semaines. L'évolution des marchés immobiliers reste très dynamique et présente des accents spécifiques dans les deux principales catégories de placement que sont les immeubles d'habitation et les immeubles à usage commercial. En outre, les investisseurs privés et institutionnels manifestent toujours un vif intérêt pour les placements immobiliers.

Immeubles d'habitation

La situation reste tendue sur le marché des appartements à louer. La demande de logements demeure soutenue en dépit de la fragilité de la conjoncture et le taux de vacance est toujours très faible. Le niveau du prix des logements a encore légèrement augmenté, ce qui profite surtout aux objets situés dans les centres économiques. La forte demande de biens immobiliers manifestée par les investisseurs privés et institutionnels n'est pas restée sans effets sur le prix des objets offerts. A notre avis, les prix demandés pour des offres concrètes reposent souvent sur une base qui n'est pas viable.

Immeubles commerciaux

L'évolution déjà évoquée des principaux chiffres économiques a engendré des variations plus importantes sur le marché des immeubles à usage commercial. La demande de surfaces supplémentaires en provenance des utilisateurs a sensiblement diminué. D'un autre côté, de nouvelles surfaces sont disponibles sur le marché. Cet état de fait a naturellement eu une incidence sur le niveau des prix lors du renouvellement des contrats de bail existants ou lors de la conclusion de nouveaux baux. En cas d'amélioration de l'évolution générale de la conjoncture, la situation dans ce segment pourrait toutefois revirer à nouveau rapidement en faveur des propriétaires.

Les deux fonds séparés de la Fondation de placements immobiliers IST sont toujours fermés. Le conseil de fondation et la direction s'efforcent de créer le plus rapidement possible les conditions nécessaires pour une réouverture de ces deux produits. Dans ce dessein, nous avons examiné en détail un grand nombre de possibilités d'investissement. Dans de nombreux cas, les propriétaires et les promoteurs se basent sur des loyers nettement supérieurs au niveau général. Il est vrai que la pénurie actuelle de logements permet de demander des loyers légèrement plus élevés que la moyenne générale du marché pour des offres comparables. Pour la grande majorité des offres, les calculs se fondent sur des loyers qui s'écartent du cadre du marché. Nous suivons toujours une politique de placement prudente afin de protéger les investisseurs actuels et préserver la substance des placements à moyen et à long terme.
Les efforts consentis jusqu'ici ont donné des résultats concrets dans les deux fonds séparés et de nouveaux investissements ont déjà été effectués.

Nos partenaires bancaires et la direction de la Fondation se tiennent volontiers à votre disposition pour tout renseignement ou conseil.

Markus Strauss, directeur
IST Fondation de placements immobiliers
Steinstrasse 21, 8003 Zurich
Téléphone: 01 455 37 30
Téléfax: 01 455 37 31

Les chiffres en bref			Fonds séparé W	Fonds séparé G
Numéro de valeur			1'049'345	1'049'349
Valeur vénale des immeubles	31 mars 2003	CHF	308'408'000	401'902'800
	30 sept. 2003	CHF	291'636'000	403'734'000
	Variation	%	-5,44	+0,46
Fortune nette à la clôture de l'exercice	31 mars 2003	CHF	307'425'563	308'364'105
(sans produits, y c. bénéf. reporté)	30 sept. 2003	CHF	312'086'000	308'360'000
	Variation	%	+1,52	–0,00
Hypothèques	31 mars 2003	CHF	23'950'000	*75'468'250*
en % de la valeur vénale		%	*7,77*	18,78
Hypothèques	30 sept. 2003	CHF	23'950'000	84'172'250
en % de la valeur vénale		%	8,21	20,85
Nombre de parts en circulation	31 mars 2003	Nbre	*760'308*	*866'977*
	30 sept. 2003	Nbre	*775'339*	866'301
	Variation	%	+1,98	-0,08
Valeur d'inventaire d'une part	31 mars 2003	CHF	404,36	355,68
(sans produits, y c. bénéf. reporté)	30 sept. 2003	CHF	402,52	355,95
	Variation	%	-0,46	+0,08
Produit par part	2002/2003	CHF	19,68	17,05
du 1.4. au 30.9.03*	2003/2004	CHF	8,52	8,58
*Projection**	*2003/2004*	*CHF*	*16,95*	*17,05*
Distribution par part	2002/2003	CHF	19,70	17,05
*Projection**	*2003/2004*	*CHF*	*16,95*	*17,05*
Rendement net	2002/2003	%	4,86	4,79
du 1.4. au 30.9.03*	2003/2004	%	4,21	4,82
*Projection**	*2003/2004*	*%*	*4,19*	*4,79*
Performance/rendement total	2002/2003	%	*4,75*	4,73
du 1.4. au 30.9.03*	2003/2004	%	1,66	2,49
*Projection**	*2003/2004*	*%*	*3,73*	*4,87*

** Valeurs calculées sur la base du semestre écoulé, resp. sous réserve de l'évolution future conformément au budget actualisé*

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

Evolution générale du fonds séparé

Nombre de parts et évolution du nombre de parts

Le nombre de parts en circulation a augmenté de 15'031 unités à 775'339 unités (+1,98 %). Cette croissance s'explique par les souscriptions reçues avant la fermeture temporaire du fonds. Après la fermeture, nous avons renoncé à offrir la possibilité de réinvestir les distributions sans frais. De nombreux investisseurs sont toujours très intéressés à souscrire des parts supplémentaires.

Valeur vénale des immeubles

La valeur des immeubles en portefeuille a diminué suite aux transactions conclues. La valeur vénale des immeubles est estimée chaque exercice par l'expert indépendant Wüest & Partner SA. L'estimation annuelle des immeubles est effectuée en quatre tranches; la moitié des objets en portefeuille ont déjà été estimés durant l'exercice en cours. Les variations de valeur sont prises en compte au fur et à mesure lors du calcul du cours.
La valeur vénale des immeubles qui figurent dans le fonds séparé W (immeubles d'habitation) a diminué de 16'772'000 francs à 291'636'000 francs (-5,44 %). Cette variation résulte en particulier des mutations liées aux désinvestissements, des investissements dans de nouvelles constructions, des projets de remise en état et de la variation de valeur des objets en portefeuille. La valeur vénale de certains immeubles de notre parc a diminué en raison des baisses de loyer motivées par l'évolution des taux hypothécaires et, dans des cas isolés, de l'augmentation des frais d'exploitation. Durant le premier semestre de l'exercice, la valeur des immeubles en portefeuille qui ont fait l'objet d'une nouvelle estimation a reculé de 0,89 %.

Projets, désinvestissements, investissements

Plusieurs transactions ont été conclues dans l'esprit d'une gestion active du parc immobilier existant. Les désinvestissements effectués dans le nord du pays nous ont permis de réduire encore légèrement la proportion des placements dans cette région, ce qui nous permettra, avec les investissements déjà effectués ou prévus dans d'autres centres économiques, d'abaisser la part de cette région à moyen terme. Les désinvestissements dans la région de Zurich et au Tessin ont été opérés en raison des possibilités de rentabilisation insuffisantes des travaux de rénovation devant être entrepris.
Mis à part les projets d'investissement concrets récapitulés ci-dessous, la direction a examiné un grand nombre d'objets dans le but d'investir le plus rapidement possible les liquidités provenant de l'important volume de souscriptions enregistré l'année dernière ainsi que des désinvestissements effectués. Le principal objectif visé avec les nouveaux investissements est d'optimiser encore le portefeuille du point de vue de la situation géographique et de l'âge des objets. C'est pourquoi la priorité est accordée aux placements dans de nouvelles constructions ou dans des objets existants dont la substance de construction a été remise à neuf.

Vue d'ensemble des désinvestissements

Lieu	Situation	Part	Valeur vénale	Remarques
Zurich	Sihlweidstrasse 1	100%	16'210'000	le 1.7.2003
Taverne	Palazzi Hoda 1–4	100%	7'658'000	le 1.5.2003
Bâle	Gellertstrasse 51–53	100%	5'965'000	le 1.4.2003
Füllinsdorf	Mühlemattstrasse 62–68	100%	2'410'000	le 1.4.2003

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

Vue d'ensemble des nouveaux investissements

Lieu	Situation	Part	Valeur vénale	Remarques
Hochdorf	Titlisblick	100%	20'290'000	A l'achèvement de la construction
Richterswil	Untermatt III	100%	16'220'000	A l'achèvement de la construction
Oberengstringen	Fabrikstrasse 2a/2b	100%	6'283'000	Année de construction 2002

Hochdorf, Titlisblick

Avec l'acquisition de cet immeuble situé en Suisse centrale, nous avons continué de diversifier notre portefeuille du point de vue géographique. Ce complexe d'immeubles d'une valeur vénale de 20'290'000 francs englobe 56 appartements. La situation dans le chef-lieu du district est intéressante. Du fait de l'excellente infrastructure (commerces, écoles, etc.) et du raccordement optimal au réseau de transport régional, ce complexe est particulièrement attrayant pour les familles.

Richterswil, Untermatt III

Ce complexe d'immeubles se compose de 40 appartements et représente un investissement de 16'220'000 francs. Le nouveau projet de construction est situé à la périphérie nord-ouest de Richterswil, à proximité de l'autoroute Zurich-Coire. Mais cet emplacement est également relié aux moyens de transport publics grâce aux lignes de bus directes à destination de la gare de Richterswil, et donc du réseau de transports urbains bien développé de l'agglomération de Zurich. La location a déjà commencé et suscite un écho positif sur le marché.

Oberengstringen, Fabrikstr. 2a/2b

Ces immeubles locatifs construits en 2002 représentent une valeur vénale totale de 6'283'000 francs et comprennent 13 appartements. L'emplacement est bien desservi tant par le réseau routier que par les transports publics, ce qui garantit la stabilité de l'investissement consenti.

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

Taux de financement étranger

Le taux de financement étranger a légèrement augmenté, passant de 7,77% à 8,21% entre le 1er avril et le 30 septembre 2003. Cette progression s'explique notamment par la diminution de la valeur vénale des immeubles en portefeuille et par les désinvestissements évoqués, alors que le montant des hypothèques est resté inchangé.

Fortune nette/valeur d'inventaire d'une part

Le 1er avril 2003, la fortune nette se montait à 307'425'563 francs. Le bénéfice reporté à nouveau est compris dans ce montant. Le 30 septembre 2003, la fortune nette s'élevait à 312'086'000 francs. Ce chiffre ne comprend pas de produits. L'accroissement de 4'660'437 francs résulte de l'augmentation du nombre de parts en circulation, des investissements, des désinvestissements, de la variation des prix du marché et de la variation du montant des provisions pour frais d'entretien et de rénovation.

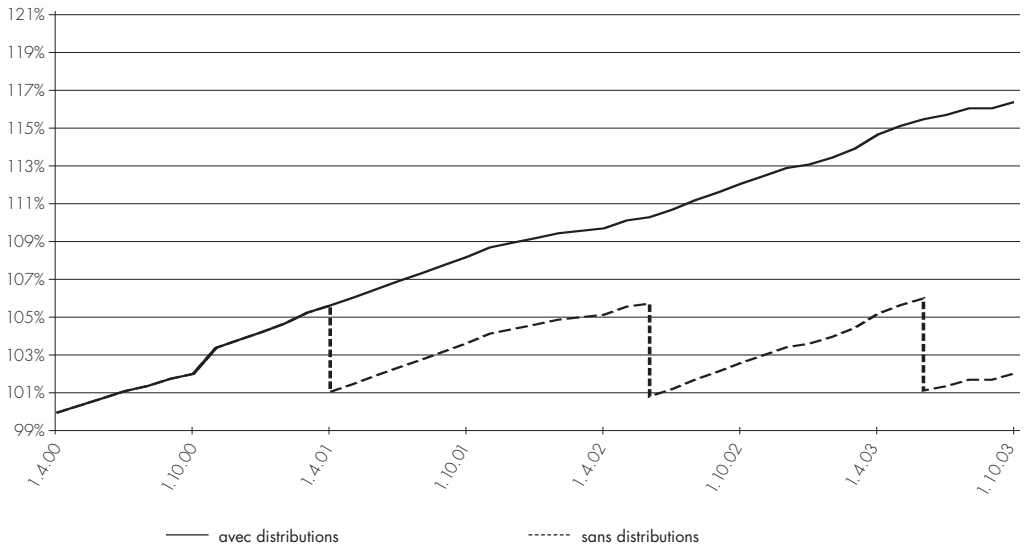
Evolution des produits/distribution

La situation bénéficiaire du fonds a évolué conformément à nos projections budgétaires. Le déclin des produits imputable au fait que certains logements sont vacants représente 1,50% des loyers théoriques. Nous nous attendons à une diminution du produit par rapport à l'année dernière. Ce dernier se montera vraisemblablement à 16,95 par part. Cette réduction est due aux désinvestissements opérés et au fait que nous ne sommes pas encore parvenus à investir l'afflux d'argent frais dans des biens-fonds de notre parc immobilier ou dans de nouveaux objets répondant à nos critères de qualité élevés. En conséquence, le montant de la distribution sera moins élevé que l'année dernière. Nous estimons actuellement le montant de la distribution à 16,95 francs, contre 19,70 l'année dernière.

Evolution de la valeur d'une part et du produit par part

Le 30 septembre 2003, la valeur d'inventaire d'une part se montait à 402,52 francs. La diminution par rapport à la valeur de 404,34 francs du 1er avril 2003 (après variation du bénéfice reporté) s'explique en particulier par le déclin de la valeur des immeubles en portefeuille et par la comptabilisation des provisions pour frais d'entretien et de rénovation.
La valeur d'inventaire d'une part y compris les produits courus est passée de 404,34 francs à 411,04 francs (+1,65%) entre le 1er avril et le 30 septembre 2003.

Evolution de la valeur d'une part du fonds séparé W (immeubles d'habitation)



Fonds séparé G (immeubles commerciaux) N° de valeur1'049'349

Evolution générale du fonds séparé

Nombre de parts en circulation, évolution du nombre de parts

Le nombre de parts en circulation a diminué de 676 unités à 866'301 unités (-0,08%). Suite à la fermeture du fonds, nous avons renoncé à offrir la possibilité de réinvestir les distributions sans frais. Les investisseurs sont également très intéressés à souscrire des parts supplémentaires du fonds séparé G (immeubles commerciaux).

Valeur vénale des immeubles

50% des immeubles figurant dans le fonds séparé G (immeubles commerciaux) ont déjà fait l'objet d'une nouvelle estimation. Les variations de valeur sont prises en compte lors du calcul mensuel du cours. La valeur du portefeuille de base qui a fait l'objet d'une nouvelle estimation a décliné de 0,11% en raison de l'évolution générale du marché. Cette baisse reflète les perspectives mitigées de ce segment de placement. Compte tenu des investissements effectués et de la variation des prix du marché, la valeur vénale des immeubles s'est accrue de 1'831'200 francs à 403'734'000 francs (+ 0,46%) durant le premier semestre de l'exercice.

Projets, désinvestissements, investissements

Le portefeuille immobilier a été étoffé. Nous avons aussi recherché activement de nouveaux objets à acquérir dans ce segment. Toutefois, les immeubles sur le marché susceptibles de contribuer à optimiser notre portefeuille sont rares si l'on tient compte de tous les facteurs. Nous nous efforçons cependant de développer notre parc immobilier par l'acquisition d'objets adéquats également dans ce segment. Aucun bien n'a été vendu.

Vue d'ensemble des investissements

Copropriétés

Lieu	Situation	Pourcentage	Valeur vénale	Remarques
Genève	WTC I	3%	1'653'000	Nouvel invest.
Berne	Centre de quartier Wittigkofen	2%	199'000	Part suppl.

Genève, WTC I

Le WTC I est un immeuble de bureaux situé près de l'aéroport de Genève. Il se caractérise par de nombreux facteurs d'implantation positifs et, aussi grâce à l'excellente infrastructure, présente donc un attrait durable pour les locataires. L'objet comprend 25'000 m^2 de surfaces administratives. Des firmes réputées profitent de la rente de situation et les locataires sont largement diversifiés.

Taux de financement étranger

Le 30 septembre 2003, le montant des hypothèques atteignait 84'172'250 francs. Le taux de financement étranger est passé de 18,78% à 20,85%. Cet accroissement résulte essentiellement de la mise à disposition des liquidités nécessaires pour le versement de la distribution de l'exercice précédent. Etant donné que nous avons renoncé à offrir la possibilité de réinvestir les distributions sans frais, les produits n'ont pas pu être réinjectés dans le fonds comme l'année dernière.

Fonds séparé G (immeubles commerciaux) N° de valeur1'049'349

Fortune nette/valeur d'inventaire d'une part

Le 1er avril 2003, la fortune nette se montait à 308'364'105 francs. Le bénéfice reporté à nouveau est compris dans ce montant. Le 30 septembre 2003, la fortune nette s'élevait à 308'360'000 francs. Ce montant ne comprend pas de produits. La diminution de 4'105 francs résulte de la variation du nombre de parts en circulation, de la variation des prix du marché, des transactions immobilières conclues et de la variation des provisions pour frais d'entretien et de rénovation.

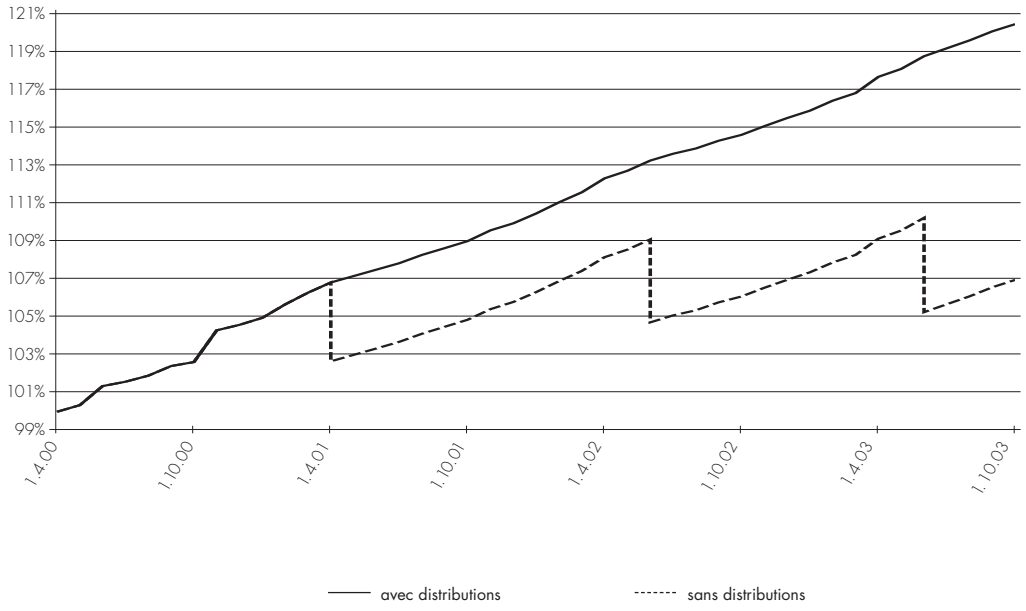
Evolution des produits/distribution

La situation bénéficiaire du fonds s'est légèrement améliorée durant le premier semestre. Les produits ont évolué conformément à nos projections budgétaires. La diminution des produits imputable au fait que certaines surfaces sont vacantes représente 2,63% des loyers théoriques dans le segment des immeubles en propriété exclusive. Le volume des surfaces vacantes a faiblement diminué par rapport à l'exercice précédent en dépit de l'environnement économique récessif. Dans le fonds séparé G, les coûts sont moins élevés que l'année dernière en raison de la diminution continuelle des coûts de financement. Le produit net par part devait se situer vers 17,05 francs. Compte tenu de l'évolution observée jusqu'ici et sous réserve de l'évolution future, le montant de la distribution pourra être maintenu au niveau de l'exercice précédent.

Evolution de la valeur d'une part et du produit par part

Le 30 septembre 2003, la valeur d'inventaire d'une part se montait à 355,95 francs. L'augmentation de 355,68 francs (après variation du bénéfice reporté) par rapport au 1er avril 2003 s'explique en particulier par la variation de la valeur vénale des immeubles en portefeuille et par la comptabilisation des provisions pour frais d'entretien et de rénovation.
La valeur d'inventaire d'une part y compris les produits est passée 355,68 francs à 364,53 francs (+2,49%) entre le 1er avril 2003 et le 30 septembre 2003.

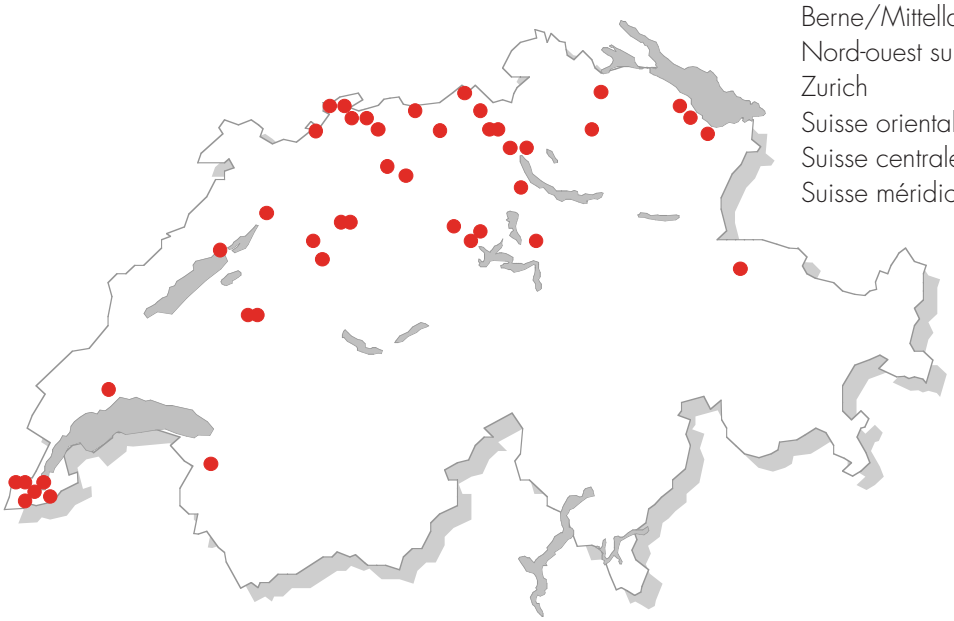
Evolution de la valeur d'une part du fonds séparé G (immeubles commerciaux)

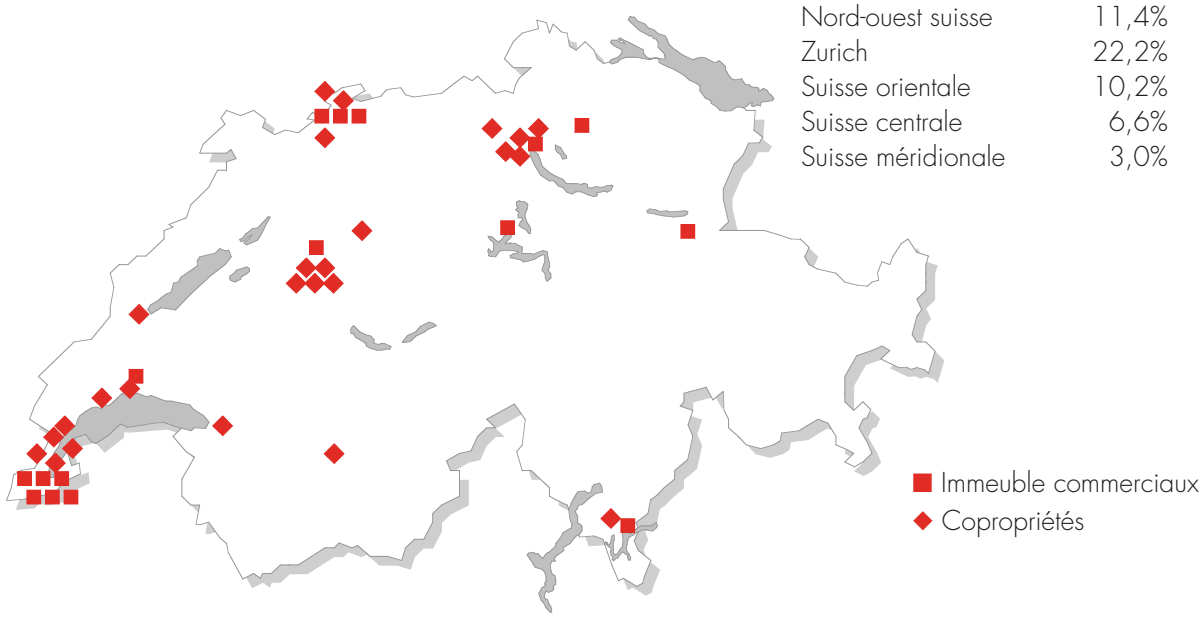


Répartition des placements des fonds séparés de la Fondation de placements immobiliers IST

Fonds séparé W (immeubles d'habitation)

Régions	
Genève	13,3%
Suisse romande	10,7%
Berne/Mittelland	6,5%
Nord-ouest suisse	27,5%
Zurich	14,6%
Suisse orientale	12,4%
Suisse centrale	15,0%
Suisse méridionale	0,0%



Fonds séparé G (immeubles commerciaux)

Régions	
Genève	26,0%
Suisse romande	6,6%
Bern/Mittelland	14,0%
Nord-ouest suisse	11,4%
Zurich	22,2%
Suisse orientale	10,2%
Suisse centrale	6,6%
Suisse méridionale	3,0%