assetimmo
Fondation de placements immobiliers

Rapport semestriel
2007/2008

Sommaire

Introduction 4

Environnement général, immeubles d'habitation et immeubles commerciaux 5
Généralités concernant le bilan et le compte de résultats prévisionnel 5
Les chiffres en bref 6
Evolution des chiffres clés 7

Fonds séparé W (immeubles d'habitation) 8

Rapport semestriel 9
Nombre de parts en circulation et évolution du nombre de parts 9
Valeur vénale des immeubles 9
Projets/désinvestissements/investissements 9
Vue d'ensemble des mutations 9
Taux de financement étranger 10
Fortune nette 10
Evolution des produits/distribution 10
Evolution de la valeur d'une part et du produit par part 10
Evolution de la valeur d'une part 10
Directives de placement 11
Répartition des placements 11

Bouclement semestriel 12
Bilan au 30 septembre 2007 12
Compte de résultats prévisionnel 2007/2008 13

Fonds séparé G (immeubles commerciaux) 14

Rapport semestriel
Nombre de parts en circulation et évolution du nombre de parts 15
Valeur vénale des immeubles 15
Projets/désinvestissements/investissements 15
Vue d'ensemble des mutations 15
Taux de financement étranger 16
Fortune nette 16
Evolution des produits/distribution 16
Evolution de la valeur d'une part et du produit par part 16
Evolution de la valeur d'une part 16
Directives de placement 17
Répartition des placements 17

Bouclement semestriel 18
Bilan au 30 septembre 2007 18
Compte de résultats prévisionnel 2007/2008 19

Adresses 20

Introduction

Environnement général

Le climat économique est resté favorable durant le semestre sous revue, notamment grâce à la robustesse de la conjoncture internationale. La situation s'est améliorée non seulement aux Etats-Unis, mais aussi en Europe et dans les autres grands blocs économiques. Les exportations sont dynamiques et la demande d'investissements des entreprises suisses demeure vive. Les prévisions de croissance ont été révisées à la hausse par la majorité des analystes et se situent aux alentours de 2.6% pour 2007. La consommation soutenue des ménages n'est pas étrangère à cette évolution. Sur le marché du travail, le niveau de l'emploi a encore progressé.

Une poursuite – certes plus modérée – de l'expansion est attendue en Suisse au cours des mois à venir. Les taux d'intérêt se sont tendus, mais restent faibles. La demande de placements immobiliers est forte et dynamique. Cette situation a contribué à stabiliser les prix des objets de rapport à un niveau élevé et poussé à la hausse ceux des immeubles bien situés.

Immeubles d'habitation

Les investisseurs privés et institutionnels manifestent toujours un vif intérêt pour les placements immobiliers. Selon les estimations, environ 60'000 appartements étaient en construction au milieu de l'année. Le nombre de permis de construction délivrés est en léger recul. Au total, 44'000 unités de logement devraient être réalisées cette année. L'augmentation est particulièrement marquée dans le segment des immeubles d'habitation. La demande privée de logements demeure importante car les conditions de financement sont toujours avantageuses. L'amélioration de la liquidité du marché se reflète dans la légère progression du taux de vacance. Ce chiffre varie cependant fortement selon l'attrait de la région.

Dans les grands centres, la demande d'appartements à louer reste intense. Les divers marchés régionaux n'affichent pas une évolution homogène. La bonne situation conjoncturelle et l'appréciation globalement positive des perspectives parlent en faveur d'une stabilisation des prix.

Immeubles commerciaux

La situation économique réjouissante et les bonnes perspectives ont donné des impulsions positives à la demande de surfaces artisanales, de vente et de services. Du coup, les prix se sont stabilisés, même si de nombreuses nouvelles surfaces de cette catégorie d'affectation arrivent encore sur le marché. C'est pourquoi il ne faut pas compter avec une progression marquée des prix dans ce segment. Le taux de vacance est resté inchangé d'une année à l'autre.

Généralités concernant le bilan et le compte de résultats prévisionnel

Le rapport semestriel d'Assetimmo comprend pour la première fois un bilan au 30 septembre 2007 et une comparaison du compte de résultats prévisionnel avec le bouclement de l'exercice précédent. Ces chiffres ne sont pas révisés; ils se fondent sur la situation actuelle, sous réserve de la prévisibilité des développements futurs.
Nous renonçons volontairement à présenter un compte de résultats au 30 septembre. Les principaux postes de charges et de revenus au 30 septembre reflètent une constellation aléatoire qui ne permet pas de tirer des conclusions objectives concernant l'évolution qui se dessine pour l'ensemble de la période comptable. La comparaison du compte de résultats prévisionnel de l'exercice en cours avec celui de l'exercice précédent a pour but de mieux informer nos investisseurs.

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

Les chiffres en bref

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

Le 31.3.	Valeur vénale des immeubles	Variation par rapport à l'exercice précédent	Fortune nette	Variation par rapport à l'exercice précédent	Hypothèques	en % de la valeur vénale
	CHF	%	CHF	%	CHF	%
2000	290'314'000		221'832'360		59'323'000	20,43
2001	300'540'000	3,52	254'161'010	14,57	48'473'140	16,13
2002	309'824'000	3,09	269'714'068	6,12	36'665'000	11,83
2003	308'408'000	-0,46	322'403'631	19,54	23'950'000	7,77
2004	317'327'166	2,89	325'262'612	0,89	10'950'000	3,45
2005	353'590'588	11,43	336'702'528	3,52	19'550'000	5,53
2006	372'857'715	5,45	353'481'185	4,98	16'450'000	4,41
2007	725'702'227	94,63	722'261'252	104,33	153'564	0,02
30.9.2007	733'600'227	1,09	738'105'607	2,19	241'756	0,03

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

Le 31.3.	Valeur vénale des immeubles	Variation par rapport à l'exercice précédent	Fortune nette	Variation par rapport à l'exercice précédent	Hypothèques	en % de la valeur vénale
	CHF	%	CHF	%	CHF	%
2000	303'561'800		182'802'420		112'483'225	37,05
2001	365'516'900	20,41	284'160'246	55,45	106'607'250	29,17
2002	387'909'600	6,13	305'647'543	7,56	77'752'250	20,04
2003	401'902'800	3,61	323'146'063	5,73	75'468'250	18,78
2004	404'209'000	0,57	324'394'493	0,39	77'427'250	19,16
2005	410'858'852	1,65	374'900'478	15,57	42'381'250	10,32
2006	410'380'203	-0,12	390'406'054	4,14	29'516'000	7,19
2007	513'497'700	25,13	478'258'212	22,50	30'500'000	5,94
30.9.2007	508'118'400	-1,05	488'406'180	2,12	10'000'000	1,97

Remarques:

- Les deux fonds séparés ont été créés après la fusion de ISP/SIG le 1er avril 2000.
- Les chiffres au 30 septembre 2007 se fondent sur l'évolution enregistrée durant les six premiers mois de l'exercice et sont indiqués sous réserve de l'évolution future selon le budget actualisé
- Les chiffres au 30 septembre 2007 ne sont pas révisés.

Evolution des chiffres clés

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

Le 31.3.	Nombre de parts en circulation Nombre	Variation en %	Valeur en capital par 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
30.9.2007	1'736'657	3,90	415,80	18,88	18,85	4,57	6,95

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

Le 31.3.	Nombre de parts en circulation Nombre	Variation en %	Valeur en capital par 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
30.9.2007	1'317'229	3,89	362,40	16,67	16,65	4,62	5,95

Remarques:

- Les chiffres relatifs à la distribution par part, au rendement net et au rendement total sont indiqués sous réserve expresse de la réalisation, au 2e semestre, des hypothèses admises.
- Les chiffres au 30 septembre 2007 ainsi que les prévisions concernant les distributions et les rendements ne sont pas révisés.

Fonds séparé W

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

Nombre de parts en circulation et évolution du nombre de parts

En raison de la situation toujours difficile sur le marché des objets de placement, le fonds séparé W n'a pas encore pu être rouvert aux souscriptions. Les investisseurs existants ont eu la possibilité d'augmenter leur participation dans le cadre du réinvestissement sans frais de la distribution. En conséquence, le nombre de parts en circulation s'est encore accru. Le taux de réinvestissement a atteint 90,2% et 67'445 parts supplémentaires ont été émises à cette occasion. Les redistributions d'actifs effectuées par certains investisseurs ont également entraîné des mutations. Au total, le nombre de parts a progressé de 65'169 unités à 1'736'657 unités (+3,90%).

Valeur vénale des immeubles

Le volume du parc immobilier a augmenté grâce à la variation de valeur positive des immeubles en portefeuille et aux investissements effectués dans les projets de rénovation. La valeur vénale des objets en portefeuille est estimée chaque exercice par l'expert indépendant Wüest & Partner SA. Les estimations annuelles sont réalisées en trois tranches. Deux tiers des objets ont été estimés durant le semestre sous revue et le dernier tiers au début du troisième trimestre. Divers ajustements seront encore effectués au quatrième trimestre après l'achèvement de projets de rénovation et en cas de variation substantielle des prix du marché. Les variations de valeur sont prises en compte dans le calcul mensuel des cours.

La valeur vénale des immeubles qui composent le fonds séparé W (immeubles d'habitation) s'est accrue de 7'898'000 francs à 733'600'227 francs durant le premier semestre de l'exercice, ce qui correspond à une progression de 1,09%. Cet accroissement s'explique par les investissements effectués dans les projets de rénovation en cours et par les variations de valeur des objets en portefeuille. Durant le premier semestre de l'exercice, la valeur des immeubles ayant fait l'objet d'une nouvelle estimation s'est accrue de 6'264'000 francs ou 0,86%. Cette variation est incluse dans le bilan au 30 septembre 2007.

Le dernier tiers des immeubles a été estimé dans le courant du mois d'octobre. Les résultats de cette estimation figurent dans le compte de résultats prévisionnel. Compte tenu de cette troisième tranche et d'une nouvelle appréciation de certains immeubles déjà estimés précédemment, la valeur vénale des objets en portefeuille a encore augmenté de 18'175'011 francs. En plus des variations positives et négatives des principaux éléments de coût et de produit, les taux d'escompte ont été ajustés en raison de la demande toujours soutenue d'objets de rendement. Le taux d'escompte moyen pondéré des immeubles du fonds séparé W est passé de 4,94% à 4,78% entre le 31 mars 2007 et la fin octobre 2007.

Projets

Plusieurs projets de rénovation de grande envergure sont en cours. Ces projets sont répartis dans l'ensemble du pays. Au total, un montant de 6'734'000 francs est investi dans les immeubles du fonds séparé W.

Désinvestissements

Aucun désinvestissement n'a été effectué.

Investissements

La demande d'objets de placement existants ou nouveaux demeure vive. Malgré nos efforts intensifs, nous n'avons pas pu acquérir d'autres immeubles. La légère progression du taux de vacance nous incite à faire preuve d'une plus grande prudence, c'est-à-dire à estimer et à apprécier les projets de manière plus réaliste. Dans cette situation, nous nous concentrons aussi sur l'acquisition de nouveaux apports en nature.

Vue d'ensemble des mutations

Localité	Situation	Part	Valeur vénale	Remarque
Achats				
aucun				
Ventes				
aucune				

Taux de financement étranger

Par rapport au 1er avril 2007, le montant des hypothèques a augmenté de 88'192 francs, passant de 153'564 francs à 241'756 francs. Ce montant correspond à une quote-part d'hypothèque pour l'exploitation d'une centrale de chauffage en commun avec d'autres propriétaires. La communauté des copropriétaires a décidé d'augmenter l'hypothèque pour financer un projet de rénovation. Le taux de financement étranger est passé de 0,02% à 0,03% entre le 1er avril et le 30 septembre 2007.

Fortune nette

Le 1er avril 2007, la fortune nette après distribution se montait à 690'920'852 francs. Ce montant comprend le report à nouveau du bénéfice. Le 30 septembre 2007, la fortune nette s'élevait à 722'109'974 francs. Ce chiffre ne comprend pas de produits. L'accroissement de 31'189'122 francs résulte avant tout du réinvestissement des produits, mais aussi des fluctuations des prix du marché ainsi que de la variation des provisions pour frais d'entretien et de rénovation et comprend aussi les impôts de liquidation estimés.

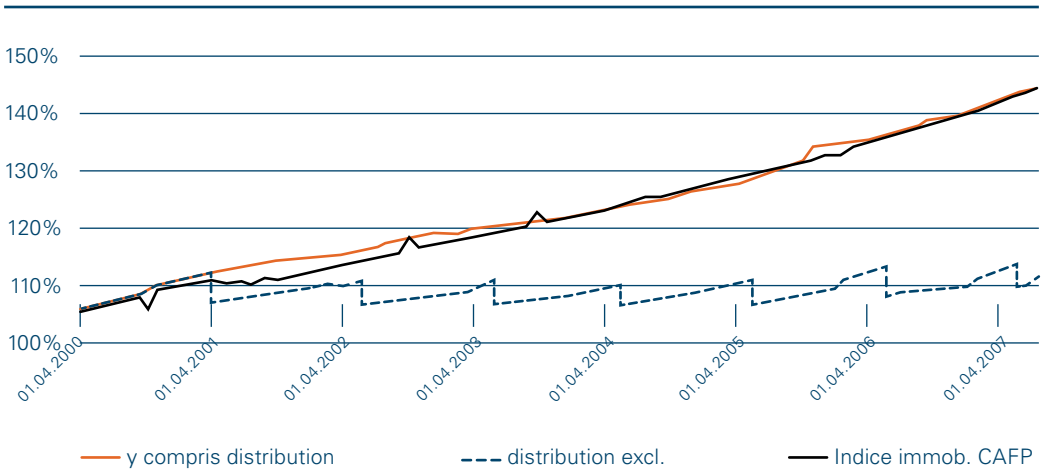
Evolution des produits/distributions

La situation bénéficiaire des immeubles figurant dans le fonds séparé a évolué conformément aux projections budgétaires. Le manque à gagner sur les appartements vacants oscillera vraisemblablement autour de 1'476'538 francs (env. 3,0% des loyers théoriques), contre 4,0% l'année dernière.
Nous avons vérifié les éléments de coût et de produit de tous les postes du budget. Par rapport à l'exercice précédent, nous nous attendons à une progression à 18,88 francs du produit par part. Cet accroissement s'explique par l'augmentation du produit des intérêts et par la diminution simultanée des charges d'intérêt. Selon notre estimation entièrement révisée des coûts et des produits, la distribution sera légèrement supérieure au montant de 18,75 francs versé l'année dernière et devrait atteindre 18,85 francs selon nos estimations actuelles.

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

Le 30 septembre 2007, la valeur en capital d'une part s'élevait à 415,80 francs, ce qui correspond à une progression de 2,44 francs par rapport à la valeur de 413,36 francs (après ajustement du bénéfice reporté) du 1er avril 2007. Cet accroissement se compose de la variation positive déjà évoquée de la valeur des immeubles en portefeuille et de l'imputation de la provision pour frais d'entretien et de rénovation.
La valeur d'inventaire d'une part y compris les produits courus est passée de 413,36 francs à 425,01 francs (+2,82%) entre le 1er avril et le 30 septembre 2007.

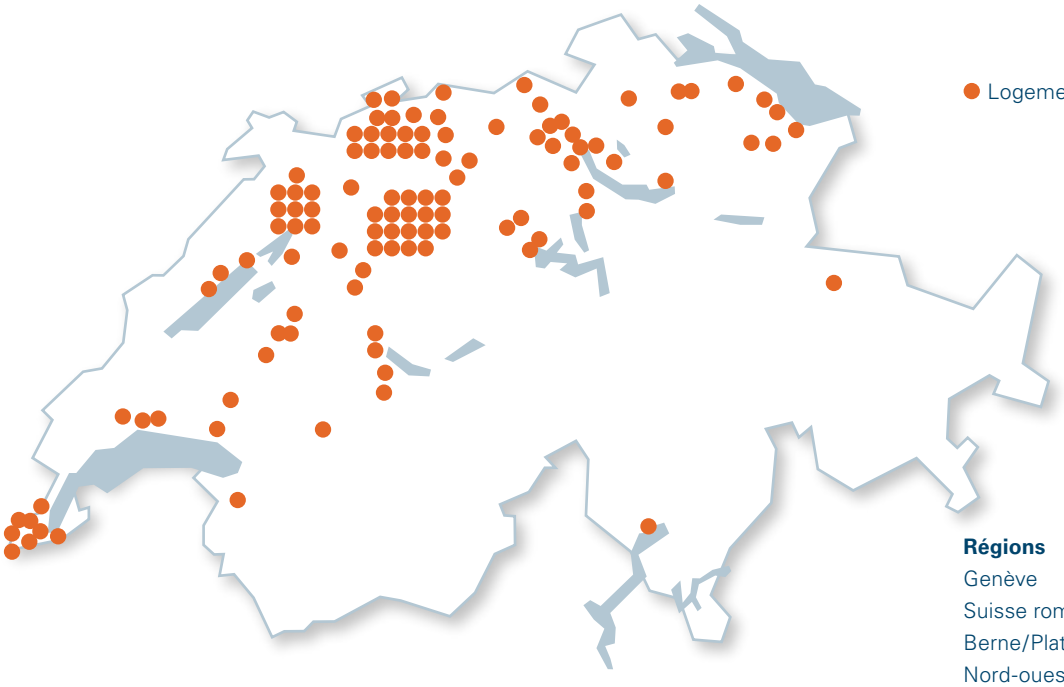
Evolution de la valeur d'une part du fonds séparé W



Directives de placement

	Objectif	Egalement admis
Type d'objets	Immeubles d'habitation avec logements familiaux	Petits appartements/résidences, immeubles d'habitation avec locaux commerciaux, terrains/promotions
Répartition géographique	Principaux centres économiques de la Suisse	Régions périphériques de la Suisse
Situation	Agglomérations de taille moyenne et grandes villes	Petites localités
Niveau qualitatif	Standing moyen, état d'entretien normal	Objets nécessitant une rénovation
Forme de propriété	Propriété exclusive et directe	Parts de copropriété, PPE, sociétés immobilières, immeubles en droit de superficie
Volume d'investissement par objet	min. CHF 3'000'000 max. 10% des actifs	Petits objets/participations
Financement étranger	20% de la valeur vénale	40% de la valeur vénale au max. 70% par objet
Placements temporaires	Liquidités/placements à terme	Négociables en CHF

Répartition des investissements



Régions	
Genève	8,9%
Suisse romande	12,7%
Berne/Plateau	22,9%
Nord-ouest suisse	20,5%
Suisse centrale	9,7%
Zurich	15,5%
Suisse orientale	9,1%
Suisse méridionale	0,7%

Bilan au 30 septembre

		2007	2007
		30.9.	31.3.
		CHF	CHF
Actif		**758'386'300**	744'858'345
Immeubles		**733'600'227**	725'702'227
Propriété exclusive		733'600'227	717'308'700
Propriété exclusive en construction		0	8'393'527
Parts de copropriété		0	0
Terrain		0	0
Autres actifs		**24'786'073**	19'156'118
Prêts hypothécaires		0	0
Créances à court terme		22'310'373	10'582'426
Comptes de régularisation		1'239'438	630'270
Avoirs en banque		1'236'262	7'943'422
Passiven		**758'386'300**	744'858'345
Fonds étrangers		**20'280'693**	22'597'093
Impôts latents		6'651'210	5'581'300
Dettes hypothécaires		241'756	153'564
Engagements à court terme		12'028'132	10'157'587
Comptes de régularisation		1'359'595	6'704'642
Fortune nette		**738'105'607**	722'261'252
Parts			
Parts en circulation	Unités	1'736'657	1'671'488
Parts annulées	Unités	0	0
Valeur en capital d'une part	CHF	415,80	413,35
Produit net de l'exercice par part	CHF		18,76
Produit net de l'exercice par part			
(du 1er avril au 30 septembre)	CHF	9,21	
Valeur d'inventaire d'une part	CHF	425,01	432,11
Produit net de l'exercice par part			
Projection pour l'ensemble de l'exercice	CHF	18,88	

La différence par rapport à la valeur nette d'inventaire (VNI) de 425,13 francs est incluse dans le cours du 1er novembre 2007.

Compte de résultats prévisionnel

	2007/2008		2006/2007	
	Cpte de résultats prévisionnel, CHF	%	Bouclement, CHF	%
Produit net des immeubles en propriété exclusive	**33'948'561**	**68,8**	33'060'832	67,7
Produit net des loyers	**47'823'685**		46'757'887	
Produit théorique des loyers	49'333'531	100,0	48'804'165	100,0
Manque à gagner sur logements vacants	-1'476'538	-3,0	-1'966'449	-4,0
Pertes sur encaissement de loyer et frais accessoires dus	-33'308	-0,1	-79'829	-0,2
Entretien des immeubles	**8'883'547**	**18,0**	8'566'835	17,6
Frais d'entretien	3'033'800		3'786'531	
Frais de rénovation	7'355'400		4'479'592	
Provisions pour frais d'entretien	-1'505'653		300'712	
Frais d'exploitation	**4'991'577**	**10,1**	5'130'220	10,5
Frais d'approvisionnement et d'enlèvement, taxes, etc.	1'399'820	2,8	1'514'572	3,1
./. forfait pour frais accessoires	-223'162	-0,5	-254'842	-0,5
Frais de chauffage et d'exploitation non imputables	254'394	0,5	242'457	0,5
Pertes sur débiteurs, ducroire	0	0,0	40'764	0,1
Assurances	476'645	1,0	469'550	1,0
Honoraires des gérances	1'965'776	4,0	2'046'889	4,2
Frais de location et d'annonces	501'334	1,0	492'089	1,0
Impôts et taxes	616'770	1,3	578'741	1,2
Produit net des parts de copropriété	**0**		**0**	
Produit net des loyers	0		0	
Frais d'exploitation y c. impôts et taxes	0		0	
Résultat opérationnel	**33'948'561**	**100,0**	33'060'832	100,0
Produit net des immeubles en propriété exclusive	33'948'561	100,0	33'060'832	100,0
Produit net des parts de copropriété	0	0,0	0	0.0
	en % du résultat opérationnnel		en % du résultat opérationnnel	
Autres produits	**368'740**	**1,1**	204'435	0,6
Intérêts actifs	341'145		92'845	
Intérêts de construction activés	0		80'348	
Rentes de superficie	0		0	
Autres produits	27'595		31'242	
Frais de financement	**262'599**		455'009	
Intérêts hypothécaires	2'730		146'545	
Autres intérêts passifs	28'000		75'019	
Intérêts du droit de superficie	231'869		233'445	
Frais de gérance	**1'567'621**	**4,6**	1'590'515	4,8
Bonification au patrimoine administratif	1'187'000		1'148'646	
Bonifications aux partenaires bancaires	42'961		64'742	
Frais d'estimation et d'expertise	270'000		307'282	
Autres frais de gérance	67'660		69'845	
Produits / charges découlant de mutations des parts	**303'176**		141'354	
Rachat des produits courus lors de l'émission de parts	341'390		366'376	
Versement des produits courus lors du rachat de parts	-38'214		-225'022	
Produit net de l'exercice	**32'790'257**		31'361'097	
Gains et pertes en capital réalisés	**0**		166'204	
Gains en capital réalisés	0		252'564	
Pertes en capital réalisées	0		-86'360	
Résultat	**32'790'257**		31'527'301	
Gains et pertes en capital non réalisés	**17'125'658**		7'528'206	
Gains en capital non réalisés	22'933'358		13'243'542	
Pertes en capital non réalisées	0		-3'263'736	
Variation des impôts latents	-5'807'700		-2'451'600	
Résultat total de l'exercice	**49'915'915**		39'055'507	

Fonds séparé G

Immeubles commerciaux
Numéro de valeur 1‘049’349

Nombre de parts en circulation, évolution du nombre de parts

En raison de la situation toujours difficile sur le marché des objets de rapport, le fonds séparé G n'a pas encore pu être rouvert aux souscriptions. Les investisseurs existants ont néanmoins eu la possibilité d'augmenter leur participation dans le cadre du réinvestissement sans frais de la distribution. En conséquence, le nombre de parts en circulation s'est encore accru. Le taux de réinvestissement a atteint 89,63% et 51'015 parts supplémentaires ont été émises à cette occasion. D'autres mutations sont liées aux redistributions d'actifs effectuées par certains investisseurs. Le nombre total de parts en circulation a augmenté de 49'275 unités ou 3,89% pour atteindre 1'317'229 unités.

Valeur vénale des immeubles

Le volume du parc immobilier a augmenté du fait de la variation de valeur positive des immeubles en portefeuille et des investissements effectués dans les projets de rénovation. La valeur vénale des objets en portefeuille est estimée chaque exercice par l'expert indépendant Wüest & Partner SA. Les estimations annuelles sont réalisées en trois tranches. Deux tiers des objets ont été estimés durant le semestre sous revue. Les variations de valeur sont prises en compte dans le calcul mensuel des cours.

Le volume des immeubles en propriété exclusive a augmenté de 2'295'700 francs ou 0,65% au premier semestre. La valeur du portefeuille des immeubles en copropriété a été estimée à 619'000 francs ou 0,40% de plus que l'exercice précédent.

Compte tenu des investissements de 250'000 francs ainsi que des fluctuations des prix du marché et des ventes effectuées au premier semestre, la valeur vénale a reculé de 1,05% ou 5'379'300 francs à 508'118'400 francs. La valeur des immeubles en portefeuille ayant fait l'objet d'une nouvelle estimation s'est accrue de 2'914'700 francs ou 0,58% durant cette période. Cette variation est incluse dans le bilan au 30 septembre 2007.

Le dernier tiers des immeubles a été estimé dans le courant du mois d'octobre. Les résultats de cette estimation figurent dans le compte de résultats prévisionnel. Compte tenu de cette troisième tranche et d'une nouvelle appréciation de certains immeubles déjà estimés précédemment, la valeur vénale des objets en portefeuille a encore augmenté de 4'254'500 francs. En plus des variations positives et négatives des principaux éléments de coût et de produit, les taux d'escompte ont été ajustés en raison de la demande toujours soutenue d'objets de rendement. Le taux d'escompte moyen pondéré des immeubles du fonds séparé G est passé de 4,71% à 4,62% entre le 31 mars 2007 et la fin octobre 2007.

Projets

Divers projets de rénovation de grande envergure ont démarré cette année ou sont en cours. Un montant total de 1'817'500 francs sera investi dans les immeubles du fonds séparé G.

Désinvestissements

Des désinvestissements ont été effectués dans le segment des immeubles en copropriété. Il s'agit de participations dans des objets qui ne sont plus compatibles avec notre stratégie d'investissement ou qui présentent des risques inacceptables du point de vue de leur positionnement sur le marché et des possibilités de développement.

Investissements

Les immeubles commerciaux intéressants sont toujours très recherchés. Malgré nos efforts intensifs, nous n'avons pas trouvé d'objets répondant à nos exigences ou n'avons pas pu les acquérir à des conditions justifiables sur le long terme.

Vue d'ensemble des mutations

Localité	Situation	Part	Valeur vénale	Remarque
Achats				
Propriété exclusive/ Copropriété				
aucun				
Ventes				
Propriété exclusive/ Copropriété				
Olten	Hammer-shop-in	3,0%	6'773'000	Désinvestissement
Bâle	Freie Strasse 47	20,0%	1'771'000	Désinvestissement
Total			8'544'000	

Taux de financement étranger

Le 30 septembre 2007, le montant des hypothèques s'élevait à 10'000'000 francs. L'endettement a diminué de 20'500'000 francs, passant de 5,94% à 1,97% de la valeur vénale des immeubles en portefeuille.

Fortune nette

Le 1er avril 2007, la fortune nette après emploi du bénéfice se montait à 457'463'767 francs. Ce montant comprend le report à nouveau du bénéfice. Le 30 septembre 2007, la fortune nette s'élevait à 477'362'771 francs. Ce chiffre ne comprend pas de produits. L'accroissement de 19'899'044 francs résulte de la variation du nombre de parts en circulation, des fluctuations des prix du marché, des transactions immobilières conclues ainsi que de la variation des provisions pour frais d'entretien et de rénovation et comprend aussi les impôts de liquidation estimés.

Evolution des produits/distribution

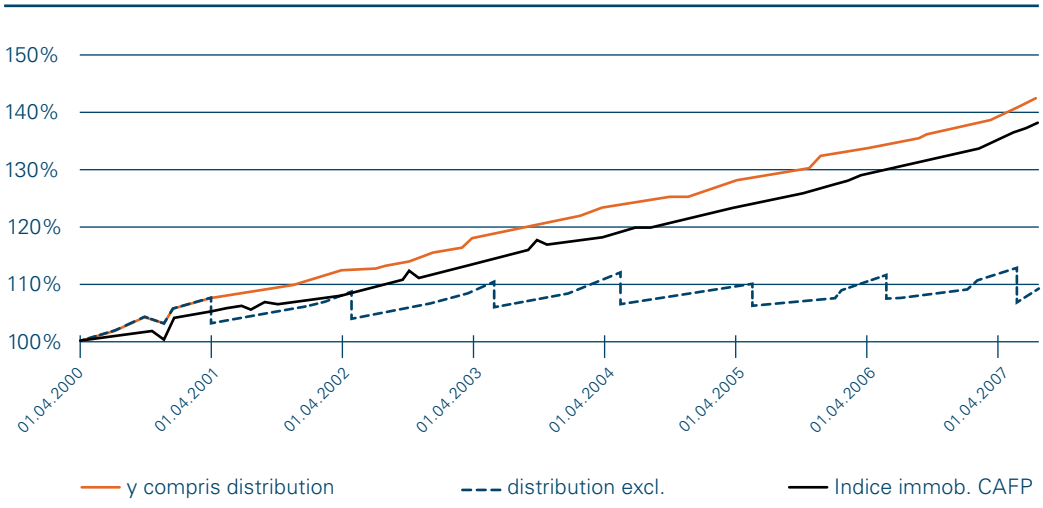
Le montant des loyers théoriques des immeubles en propriété exclusive a diminué d'environ 20'000 francs par rapport à l'exercice précédent. Dans ce segment, le manque à gagner sur les appartements vacants devrait atteindre 420'500 francs ou 1,9% des loyers théoriques. Ce chiffre est en net recul par rapport au taux de 3,6% enregistré l'année dernière. Le taux de vacance de nos immeubles reste donc largement inférieur au niveau général du marché. Le produit net des immeubles en copropriété devrait être supérieur de 480'000 francs à celui de l'année dernière.

Nous avons vérifié les éléments de coût et de produit de tous les postes du budget. Le produit par part devrait se situer vers 16.67 francs. Cette modeste progression par rapport au montant de 16.43 francs enregistré l'exercice précédent s'explique par l'amélioration de l'état locatif et la diminution des intérêts hypothécaires. Compte tenu de l'évolution des six derniers mois, la distribution par part devrait atteindre 16.65 francs, sous réserve des développements futurs.

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

Le 30 septembre 2007, la valeur en capital d'une part s'élevait à 362,40 francs. L'augmentation de 1.61 franc par rapport à la valeur de 360,79 francs (après ajustement du bénéfice reporté) du 1er avril 2007 résulte de la variation de valeur positive déjà évoquée des immeubles en portefeuille et de l'imputation de la variation des provisions pour frais d'entretien des immeubles.
La valeur d'inventaire d'une part y compris les produits courus est passée de 360,79 francs à 370,78 francs (+2,77%) entre le 1er avril 2007 et le 30 septembre 2007.

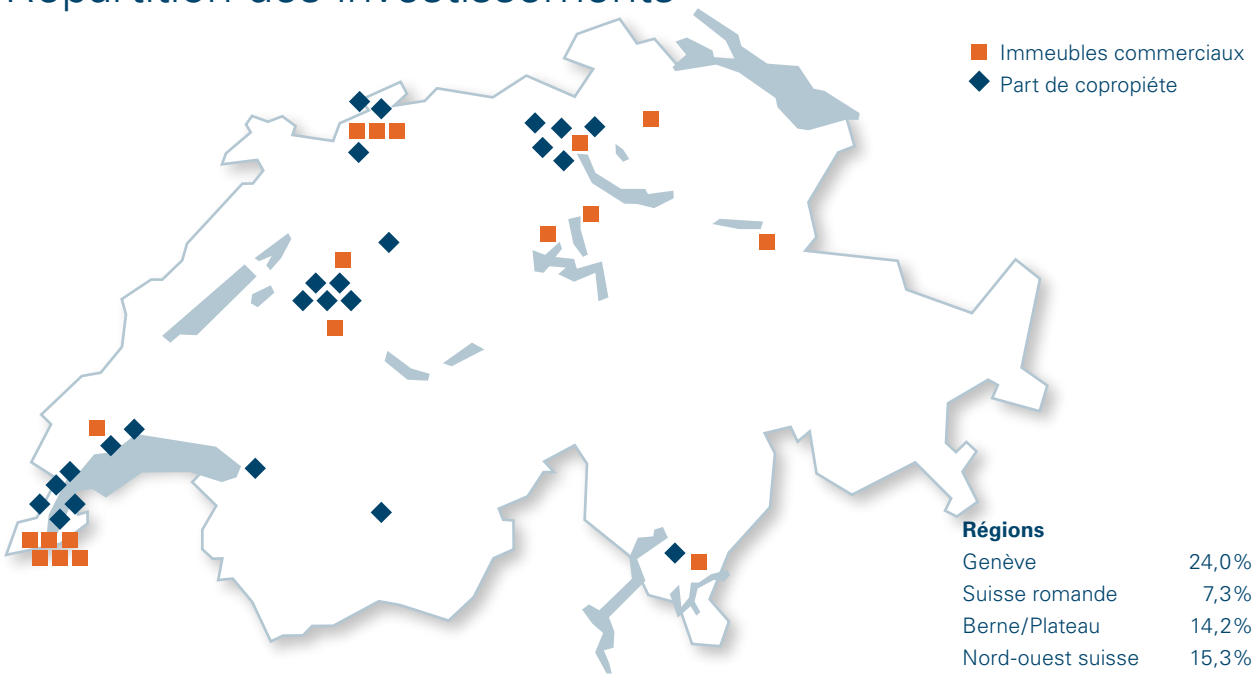
Evolution de la valeur d'une part du fonds séparé G



Directives de placement

	Objectif	Egalement admis
Type d'objets	Immeubles commerciaux avec surfaces de vente et bureaux	Immeubles commerciaux avec logements, centres commerciaux, bâtiments industriels et artisanaux, bâtiments publics/parkings, hôtels/installations de loisirs, terrains, promotions
Répartition géographique	Principaux centres économiques de la Suisse	Régions périphériques de la Suisse présentant un intérêt particulier
Situation	Grandes villes	Communes urbaines, villes de taille moyenne/centres régionaux
Niveau qualitatif	Standing élevé à moyen, bon état d'entretien	Objets susceptibles de se développer
Forme de propriété	Propriété exclusive et directe	Copropriétés, PPE, sociétés immobilières, immeubles en droit de superficie
Taille des objets	min. CHF 3'000'000 au max. 15% des actifs	Petits objets/participations
Financement étranger	30% de la valeur vénale	40% de la valeur vénale au max. 70% par objet
Placements temporaires	Liquidités/placements à terme	Négociables en CHF

Répartition des investissements



Régions	
Genève	24,0%
Suisse romande	7,3%
Berne/Plateau	14,2%
Nord-ouest suisse	15,3%
Suisse centrale	9,1%
Zurich	18,7%
Suisse orientale	8,4%
Suisse méridionale	3,0%

Bilan au 30 septembre

		2007	2007
		30.9.	31.3.
		CHF	CHF
Actif		**522'049'658**	522'984'899
Immeubles		**508'118'400**	513'497'700
Propriété exclusive		352'173'000	349'628'000
Propriété exclusive en construction		0	0
Copropriété		155'053'000	162'978'000
Terrain		892'400	891'700
Autres actifs		**13'931'258**	9'487'199
Prêts hypothécaires		0	0
Créances à court terme		13'616'871	7'457'505
Comptes de régularisation		287'925	694'359
Avoir en banque		26'462	1'335'335
Passif		**522'049'658**	522'984'899
Fonds étrangers		**33'643'478**	44'726'687
Impôts latents		7'605'526	6'619'500
Dettes hypothécaires		10'000'000	30'500'000
Engagements à court terme		14'083'800	4'788'036
Comptes de régularisation		1'954'152	2'819'151
Fortune nette		**488'406'180**	478'258'212
Parts			
Parts en circulation	Unités	1'317'229	1'267'954
Parts annulées	Unités	0	0
Valeur en capital d'une part	CHF	362,40	360,76
Produit net de l'exercice par part	CHF		16,43
Produit net de l'exercice par part			
(1er avril au 30 septembre)	CHF	8,38	
Valeur d'inventaire d'une part	CHF	370,78	377,19
Produit net de l'exercice par part			
Projection pour l'ensemble de l'exercice	CHF	16,67	

La différence par rapport à la valeur nette d'inventaire (VNI) de 370,51 francs par part publiée le 30 septembre 2007 est incluse dans le cours du 1er novembre 2007.

Compte de résultats prévisionnel

	2007/2008		2006/2007	
	Cpte de résultats prévisionnel, CHF		% Bouclement, CHF	%
Produit net des immeubles en propriété exclusive	**16'143'045**	**73,8**	15'957'335	72,9
Produit net des loyers	**21'415'710**		20'942'078	
Produit théorique des loyers	21'876'640	100,0	21'896'863	100,0
Manque à gagner sur les surfaces vacantes	-420'474	-1,9	-795'547	-3,6
Pertes sur encaissement des loyers et frais accessoires dus	-40'456	-0,2	-156'238	-0,7
Entretien des immeubles	**3'201'154**	**14,6**	3'065'242	14,0
Frais d'entretien	900'700		899'736	
Frais de rénovation	1'986'600		3'324'255	
Provision pour frais d'entretien	313'854		-1'158'749	
Frais d'exploitation	**2'071'511**	**9,5**	1'919'501	8,8
Frais d'approvisionnement et d'enlèvement, taxes, etc	615'150	2,8	472'233	2,2
./. forfait pour frais accessoires	-26'856	-0,1	-34'773	-0,2
Frais de chauffage et d'exploitation non imputables	144'908	0,7	59'184	0,3
Pertes sur débiteurs, ducroire	0	0,0	42'793	0,2
Assurances	195'495	0,9	199'292	0,9
Honoraires des gérances	685'284	3,1	718'162	3,3
Frais de location et d'annonces	129'200	0,6	111'797	0,5
Impôts et taxes	328'330	1,5	350'813	1,6
Produit net des parts de copropriété	**7'267'673**	**100,0**	6'781'313	73,4
Produit net des loyers	7'267'673	100,0	9'233'565	100,0
Frais d'exploitation y c. impôts et taxes	0	0	2'452'252	26,6
Résultat opérationnel	**23'410'718**	**100,0**	22'738'648	100,0
Produit net des immeubles en propriété exclusive	16'143'045	69,0	15'957'335	70,2
Produit net des parts de copropriété	7'267'673	31,0	6'781'313	29,8
	en % du résultat opérationnel		en % du résultat opérationnel	
Autres produits	**54'675**	**0,2**	109'505	0,5
Intérêts actifs	37'375		94'145	
Intérêts de construction activés	0		0	
Rentes de superficie	0		0	
Autres produits	17'300		15'362	
Frais de financement	**634'024**		1'092'336	
Intérêts hypothécaires	444'820		904'187	
Autres intérêts passifs	127'635		126'581	
Intérêts du droit de superficie	61'569		61'568	
Frais de gérance	**1'081'500**	**4,6**	1'068'269	4,7
Bonification au patrimoine administratif	818'480		789'720	
Bonifications aux partenaires bancaires	45'548		53'226	
Frais d'estimation et d'expertise	177'560		188'803	
Autres frais de gérance	39'462		36'520	
Produits / charges découlant de mutations des parts	**204'273**		149'221	
Rachat des produits courus lors de l'émission de parts	227'301		271'008	
Versement des produits courus lors du rachat de parts	-23'028		-121'787	
Produit net de l'exercice	**21'954'592**		20'836'771	
Gains et pertes en capital réalisés	**-132'227**		46'896	
Gains en capital réalisés	0		46'896	
Pertes en capital réalisées	-132'227		0	
Résultat	**21'822'365**		20'883'667	
Gains et pertes en capital non réalisés	**6'474'299**		1'155'541	
Gains en capital non réalisés	7'592'053		7'373'540	
Pertes en capital non réalisées	0		-4'765'799	
Variation des impôts latents	-1'117'754		-1'452'200	
Résultat total de l'exercice	**28'296'664**		22'039'208	

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