assetimmo
Fondation de placements immobiliers

Rapport semestriel
2008/2009

Sommaire

Introduction 4

Environnement général, immeubles d'habitation et immeubles commerciaux 5
Remarques 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 2008 12
Compte de résultats prévisionnel 2008/2009 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 2008 18
Compte de résultats prévisionnel 2008/2009 19

Adresses 20

Introduction

Environnement général

Durant le semestre sous revue, le climat économique s'est dégradé en raison de l'aggravation de la crise immobilière outre-Atlantique et dans d'autres pays et de la perte de confiance dans les marchés financiers. Ces développements se sont répercutés sur l'économie réelle et ont rapidement influencé l'évolution et les perspectives de la conjoncture internationale. Les conséquences des excès observés sur les marchés immobiliers se font désormais sentir aussi bien aux Etats-Unis qu'en Europe, comme l'illustre la chute des indices correspondants. En Suisse, les prix immobiliers sont heureusement restés stables.
Avec la détérioration des perspectives économiques mondiales, les pays européens à vocation exportatrice pâtiront aussi du ralentissement conjoncturel. La Suisse ne sera pas épargnée; les secteurs les plus touchés seront l'industrie des machines très dépendante des marchés extérieurs, l'industrie financière ainsi que ses fournisseurs et prestataires de services. La dynamique positive du PIB, qui avait progressé de 3,3%, en 2007 s'est affaiblie ces derniers mois. La conjoncture domestique a été soutenue par la demande de consommation très robuste jusqu'ici. Du fait de la réduction des attentes concernant l'expansion économique, les entreprises suisses commencent aussi à reporter leurs projets d'investissement. Les prévisions de croissance à court terme ont été réduites sur un large front. Après les chiffres réjouissants des années précédentes, une valeur positive est encore concevable pour 2008, mais une diminution relativement marquée du PIB est en revanche attendue en 2009.
Alors que les placements en actions ont enregistré des moins-values parfois dramatiques, les investissements immobiliers sont toujours très recherchés. Les acheteurs étrangers se sont désintéressés du marché suisse, mais la demande des investisseurs privés et institutionnels helvétiques demeure soutenue. Dans l'ensemble, les prix immobiliers en Suisse ont cependant enregistré une évolution plus modérée et donc plus réaliste que dans d'autres pays, qui n'a rien à voir avec les exagérations observées à l'étranger et les conséquences que l'on sait. C'est pourquoi nous restons confiants quant à l'avenir et sommes convaincus que la valeur des placements immobiliers suisses directs et indirects se maintiendra.

Immeubles d'habitation

Toutes les catégories d'investisseurs témoignent comme par le passé d'un vif intérêt pour les placements immobiliers suisses. Selon des estimations, environ 60'570 logements étaient en construction au milieu de l'année. Cela correspond à un recul de 2%. Au premier semestre, le nombre de permis de construire délivrés a augmenté de quelque 8%. Du fait de l'amélioration de la liquidité du marché, le nombre de logements vacants a légèrement augmenté. Dans le segment des immeubles d'habitation, la demande d'appartements à louer reste soutenue, particulièrement dans les centres urbains. Cette évolution a été favorisée par la conjoncture positive jusqu'ici.

Immeubles commerciaux

Le contexte économique favorable a stimulé la demande de surfaces administratives, commerciales et artisanales, mais la situation s'est calmée suite aux récents développements. Un grand nombre de nouvelles surfaces arrivent encore sur le marché dans les catégories d'affectation susmentionnées. Une stabilisation de la demande est attendue dans ce segment, du moins à court terme. Le nombre de surfaces vacantes a légèrement diminué par rapport à l'année dernière.

Remarques concernant le bilan et le compte de résultats prévisionnel

Tous les postes significatifs des comptes immobiliers et des bilans sont vérifiés lors du contrôle semestriel de l'évolution des fonds séparés. Le 30 septembre 2008, nous avons établi un bilan sur la base d'analyses détaillées. Pour chaque fonds séparé, ce tableau est accompagné d'un compte de résultats pour le premier semestre. Les principaux éléments des comptes de charges et de produits au 30 septembre reflètent une constellation aléatoire. Le compte de résultats prévisionnel pour l'ensemble de l'exercice et la comparaison avec le bouclement de l'exercice précédent livrent des renseignements plus précis. Ces chiffres ne sont pas révisés. Ils se fondent sur la situation actuelle, sous réserve des développements futurs.

Le produit estimé par part tient compte des recettes et des dépenses attendues. Les projections concernant les distributions incluent une éventuelle compensation de la différence entre les besoins effectifs en matière d'entretien des immeubles et le budget à moyen et à long terme. Cette provision est comprise dans la proposition à l'assemblée des membres sur l'emploi du bénéfice.

Zurich, décembre 2008
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
2008	787'085'456	8,46	761'500'640	5,43	13'697'660	1,74
30.9.2008	829'899'261	5,44	781'184'052	2,58	46'497'660	5,60

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
2008	522'830'400	1,82	501'908'454	4,95	16'300'000	3,12
30.9.2008	528'511'000	1,09	515'362'285	2,68	7'000'000	1,32

Remarques:

- Les deux fonds séparés ont été créés après la fusion de ISP/SIG le 1er avril 2000.
- Les chiffres au 30 septembre 2008 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 2008 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
2008	1'718'891	2,84	424,49	18,53	18,55	4,48	7,18
30.9.2008	1'785'246	3,86	428,34	18,86	18,85	4,44	5,60

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
2008	1'312'706	3,53	364,26	18,09	17,35	5,01	5,97
30.9.2008	1'368'141	4,22	368,23	16,79	16,15	4,60	5,53

Remarques:

- Les chiffres au 30 septembre 2008 ont été calculés sur la base des résultats des six premiers mois de l'exercice.
- 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 2008 ainsi que les prévisions concernant les distributions et les rendements ne sont pas révisés.
- Les prévisions concernant la distribution pour l'exercice en cours tiennent comptent par anticipation d'un report du bénéfice soumis à l'approbation de l'assemblée des membres. Nous renvoyons aux remarques de portée générale dans l'introduction aux commentaires à ce sujet dans les rapports annuels de chacun des fonds séparés.

Fonds séparé W

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

Nombre de parts en circulation et évolution du nombre de parts

Les placements immobiliers sont toujours très recherchés par les investisseurs privés et institutionnels. Le niveau des prix demeure élevé. La demande était soutenue par l'évolution défavorable de la plupart des investissements en actions. En conséquence, les rendements des objets disponibles sur le marché restent sous pression et ne sont souvent pas suffisants dans une perspective à moyen ou à long terme ou ne sont pas en adéquation avec le risque. C'est pourquoi nous n'avons pas pu étoffer le portefeuille immobilier comme nous l'aurions souhaité. Les investisseurs existants ont néanmoins eu la possibilité d'augmenter leur participation dans le cadre du réinvestissement sans frais de la distribution, si bien que le nombre de parts en circulation a encore progressé. Le taux de réinvestissement a atteint 90,55% et 66'955 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 augmenté de 66'355 unités à 1'785'246 unités (+3,86%).

Valeur vénale des immeubles

Le volume du parc immobilier s'est accru grâce à la variation de valeur positive des immeubles en portefeuille, aux investissements effectués dans les projets de rénovation et à l'acquisition de quelques objets. 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 premier semestre et un 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 42'813'805 francs à 829'899'261 francs durant le premier semestre de l'exercice, ce qui correspond à une progression de 5,44%. Cette variation positive s'explique par les investissements effectués dans les projets de rénovation en cours, les variations de valeur des objets en portefeuille et l'intégration dans le portefeuille des objets nouvellement acquis. Durant le premier semestre de l'exercice, la valeur des immeubles ayant fait l'objet d'une nouvelle estimation s'est accrue de 8'162'716 francs ou 1,04%. Cette plusvalue est incluse dans le bilan au 30 septembre 2008.

Le dernier tiers des immeubles a été estimé dans le courant du mois d'octobre. Les résultats de cette estimation sont inclus dans le compte de résultats prévisionnel. Avec la réévaluation de cette troisième tranche et la nouvelle appréciation de certains immeubles déjà estimés précédemment, la valeur vénale des objets en portefeuille a encore augmenté de 2'667'608 francs. Abstraction faite de quelques variations positives et négatives des principaux éléments de coût et de produit, les taux d'escompte sont restés stables. Le taux d'escompte moyen pondéré des immeubles du fonds séparé W est passé de 4,77% à 4,75% entre le 31 mars et la fin octobre 2008.

Projets

Plusieurs projets de rénovation de grande envergure sont en cours. Ces projets sont répartis dans la plupart des régions économiques. Le montant total des investissements s'élève à quelque CHF 21'800'000. Sur ce montant, 6'660'360 francs seront vraisemblablement imputés au compte de résultats.

Désinvestissements

Aucun désinvestissement n'a été effectué.

Investissements

La demande d'objets de placement existants ou nouveaux demeure vive. Au terme de processus d'évaluation intensifs et rigoureux, nous sommes dans certains cas parvenus à étoffer notre portefeuille de façon sélective. Mis à part l'acquisition d'objets déjà construits et la participation à des projets de construction, nous avons examiné ou sommes en train d'examiner plusieurs apports en nature d'un volume plus ou moins important. Nous avons pu acheter un immeuble à Reinach. L'acquisition d'un autre objet à Döttingen nous a permis de compléter judicieusement nos engagements dans cette localité. Nous nous sommes en outre engagés dans deux projets de construction. Tous deux sont situés dans des localités de moyenne importance (Baden et Neuchâtel).

Vue d'ensemble des mutations

Localité	Situation	Part	Valeur vénale ou au prix coûtant	Remarque
Achats				
Döttingen, AG	Erlenweg 8	100%	1'564'259	immeuble/01.06.2008
Reinach, BL	Habshagstrasse 13+15/			
	Reichensteinerstrasse 10+12	100%	30'491'628	immeuble /01.08.2008
Baden, AG	Stadtturmstrasse 22/24	100%	3'981	coût actuel du projet
Neuchâtel	Rue des Parcs 121 - 125	100%	115'393	coût actuel du projet
Total			32'175'261	
Ventes				
aucune				

Taux de financement étranger

Par rapport au 1er avril 2008, le montant des hypothèques a augmenté de 32'800'000 francs, passant de 13'697'660 francs à 46'497'660 francs. Le taux de financement étranger est passé de 1,74% à 5,60% entre le 1er avril et le 30 septembre 2008.

Fortune nette

Le 1er avril 2008, la fortune nette après distribution se montait à 729'615'212. Ce montant comprend le report à nouveau du bénéfice. Suivant les décisions prises par l'assemblée des membres de l'exercice précédent, il se peut qu'il comprenne une provision destinée à financer les besoins de rénovation à moyen et à long terme. Aucune provision n'a pour l'instant été constituée pour le fonds séparé W. Le 30 septembre, la fortune nette se montait à 764'692'308. Ce montant ne comprend pas de produits courus. L'accroissement de 35'077'096 francs résulte de l'augmentation du nombre de parts en circulation, des mutations du portefeuille, des plus-values et des moins-values des immeubles et de la variation des impôts de liquidation estimés qui en découle.

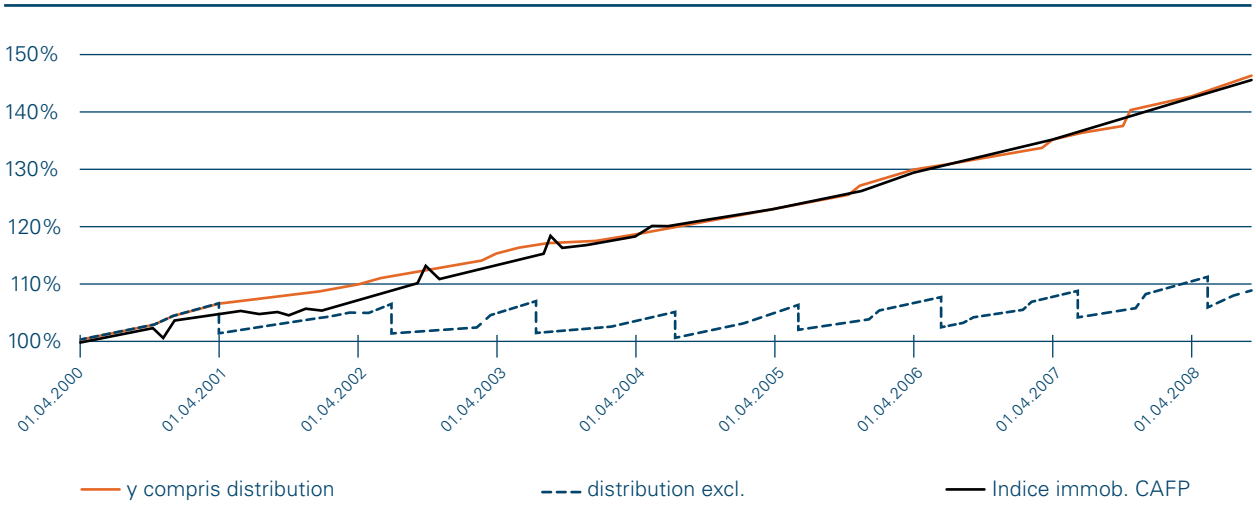
Evolution des produits/distributions

Nous avons vérifié les éléments de produits et de coûts de tous les immeubles sur la base des budgets actualisés des régies immobilières. Le produit théorique des immeubles s'est accru de 3'021'672 francs en glissement annuel. Le manque à gagner sur les surfaces vacantes devrait atteindre 1'577'740 francs ou 3,0% des loyers théoriques, contre 4,0% l'année dernière. Les frais d'entretien des immeubles à charge du compte de résultats devraient correspondre aux projections à moyen et à long terme de 1,2% de la valeur d'assurance.
Nous tablons sur une progression à 18,86 francs du produit par part (2007 : 18,53 francs). Cet accroissement de 0,33 francs s'explique par la progression du produit des loyers, laquelle a cependant été partiellement compensée par l'augmentation généralisée des frais (frais de financement, etc.) et du nombre de parts en circulation.
Au terme de l'exercice, le conseil de fondation proposera à l'assemblée des membres le versement d'une distribution correspondant approximativement au produit par part attendu actuellement. Sous réserve de l'approbation de l'assemblée des membres, elle devrait se monter à 18,85 francs.

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

Le 30 septembre 2008, la valeur en capital d'une part s'élevait à 428,34 francs, ce qui correspond à une progression de 3,87 francs par rapport à la valeur de 424,47 (après ajustement du bénéfice reporté) du 1er avril 2008. Cet accroissement résulte de la plus-value des immeubles en portefeuille et de l'ajustement des impôts latents.
La valeur d'inventaire d'une part y compris les produits courus est passée de 424,47 francs à 437,58 francs (+3,09) entre le 1er avril et le 30 septembre 2008.

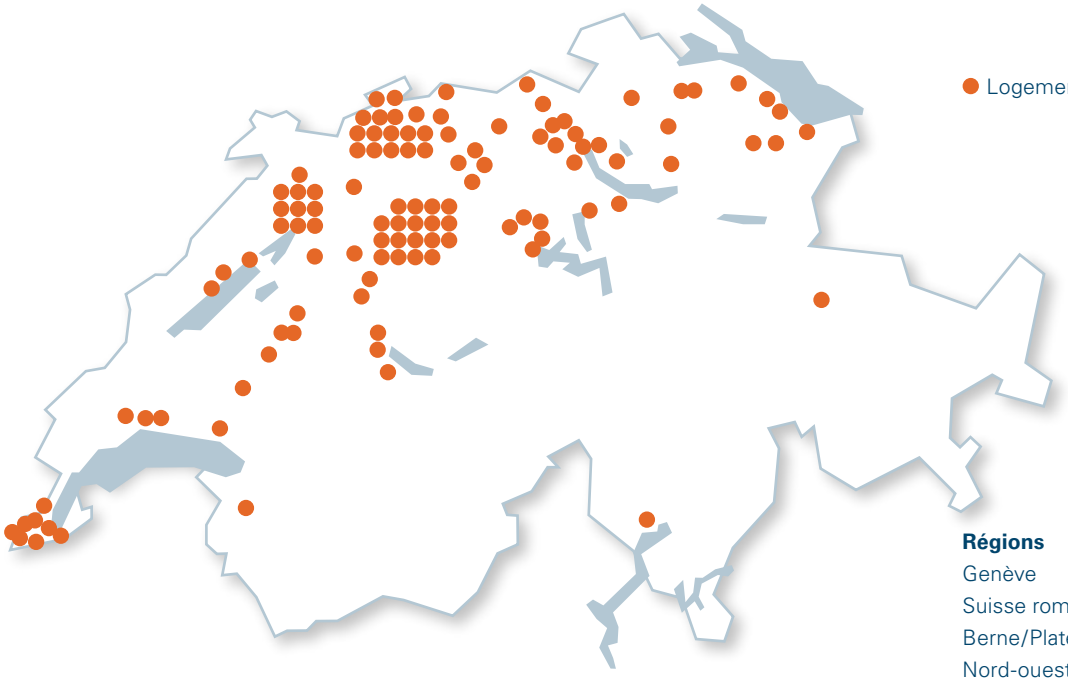
Evolution de la valeur d'une part du fonds séparé W



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	8,79%
Suisse romande	11,84%
Berne/Plateau	20,74%
Nord-ouest suisse	23,41%
Zurich	14,26%
Suisse orientale	8,31%
Suisse centrale	12,02%
Suisse méridionale	0,63%

Bilan au 30 septembre

		2008 30.9. CHF	2008 31.3. CHF
Actif		**856'957'006**	802'761'629
Immeubles		**829'899'261**	787'085'456
Propriété exclusive		829'779'887	787'085'456
Propriété exclusive en construction		119'374	0
Parts de copropriété		0	0
Terrain		0	0
Autres actifs		**27'057'745**	15'676'173
Prêts hypothécaires		0	0
Créances à court terme		16'042'152	13'847'205
Comptes de régularisation		8'488'491	1'611'512
Avoirs en banque		2'527'101	217'456
Passif		**856'957'006**	802'761'629
Fonds étrangers		**75'772'953**	41'260'989
Impôts latents		12'161'800	10'734'900
Dettes hypothécaires		46'497'660	13'697'660
Engagements à court terme		15'916'509	12'485'868
Comptes de régularisation		1'196'905	4'342'561
Fortune nette		**781'184'052**	761'500'640
Parts			
Parts en circulation	Nombre	**1'785'246**	1'718'891
Parts annulées	Nombre	**0**	0
Valeur en capital d'une part	CHF	**428,34**	424,49
Produit net de l'exercice par part	CHF		18,53
Produit net de l'exercice par part			
(du 1er avril au 30 septembre)	CHF	**9,24**	
Valeur d'inventaire d'une part	CHF	**437,58**	443,02
Produit net de l'exercice par part			
Projection pour l'exercice complet	CHF	**18,86**	

La différence par rapport à la valeur nette d'inventaire (VNI) de 437,53 francs par part publiée le 30 septembre 2008 est incluse dans le cours du 1er novembre 2008.

Compte de résultats

	2008/2009		2007/2008	
	Cpte de résultats prévisionnel, CHF	%	Bouclement, CHF	%
Produit net des immeubles en propriété exclusive	**36'197'522**	**68,8**	33'339'167	67,3
Produit net des loyers	**50'963'544**		47'507'604	
Produit théorique des loyers	52'591'284	100,00	49'569'612	100,0
Manque à gagner sur logements vacants	-1'577'740	-3,0	-1'983'008	-4,0
Pertes sur encaissement de loyer et frais accessoires dus	-50'000	-0,1	-79'000	-0,2
Entretien des immeubles	**9'833'910**	**18,7**	8'919'218	18,0
Frais d'entretien	3'173'550		3'334'284	
Frais de rénovation	6'660'360		7'090'587	
Provisions pour frais d'entretien	0		-1'505'653	
Frais d'exploitation	**4'932'112**	**9,4**	5'249'219	10,6
Frais d'approvisionnement et d'enlèvement, taxes, etc	876'598	1,7	1'315'553	2,7
./. forfait pour frais accessoires	-110'757	-0,2	-193'106	-0,4
Frais de chauffage et d'exploitation non imputables	458'385	0,9	604'831	1,2
Pertes sur débiteurs, ducroire	50'000	0,1	10'000	0,0
Assurances	523'956	1,0	470'619	0,9
Honoraires des gérances	2'062'629	3,9	1'950'176	3,9
Frais de location et d'annonces	398'780	0,7	387'835	0,8
Impôts et taxes	672'521	1,3	703'311	1,4
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	**36'197'522**	**100.0**	33'339'167	100,0
Produit net des immeubles en propriété exclusive	36'197'522	100.0	33'339'167	100,0
Produit net des parts de copropriété	0		0	0,0
	en % du résultat opérationnnel		en % du résultat opérationnnel	
Autres produits	**15'920**	**0,0**	326'866	1,0
Intérêts actifs	15'000		260'513	
Intérêts intercalaires activés	0		0	
Autres produits	920		66'353	
Frais de financement	**1'198'249**		317'296	
Intérêts hypothécaires	911'300		30'638	
Autres intérêts passifs	50'535		51'955	
Intérêts du droit de superficie	236'414		234'703	
Frais de gérance	**1'653'200**	**4,6**	1'565'178	4,7
Bonification au patrimoine administratif	1'307'000		1'193'446	
Bonifications aux partenaires bancaires	0		42'961	
Frais d'estimation et d'expertise	261'200		242'335	
Autres frais de gérance	85'000		86'436	
Produits / charges découlant de mutations des parts	**313'770**		75'099	
Rachat des produits courus lors de l'émission de parts	316'719		341'390	
Versement des produits courus lors du rachat de parts	-2'949		-266'291	
Produit net de l'exercice	**33'675'763**		31'858'658	
Gains et pertes en capital réalisés	**0**		417'963	
Gains en capital réalisés	0		417'963	
Pertes en capital réalisées	0		0	
Résultat	**33'675'763**		32'276'621	
Gains et pertes en capital non réalisés	**8'649'025**		18'824'521	
Gains en capital non réalisés	10'830'325		24'184'521	
Pertes en capital non réalisées	0		-206'400	
Variation des impôts latents	-2'181'300		-5'153'600	
Résultat total de l'exercice	**42'324'788**		51'101'142	

Fonds séparé G

Immeubles commerciaux
Numéro de valeur 1‘049’349

Nombre de parts en circulation, évolution du nombre de parts

Comme dans le segment des immeubles d'habitation, la demande d'immeubles de rapport bien situés demeure vive et les possibilités d'acquérir de tels objets à des conditions justifiables à moyen et long terme sont toujours rares. C'est pourquoi 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. Le taux de réinvestissement a atteint 90,92% et 55'785 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 55'435 unités ou 4,22% pour atteindre 1'368'141 unités.

Valeur vénale des immeubles

Le volume des immeubles en propriété exclusive a augmenté du fait de la plus-value des placements 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 et un tiers au début du troisième trimestre. Les variations de valeur sont prises en compte dans le calcul mensuel des cours.

Le volume des immeubles en propriété exclusive s'est accru de 4'014'105 francs ou 1,09% au premier semestre. La valeur du portefeuille des immeubles en copropriété a été estimée à CHF 687'912 ou 0,44% de plus que l'exercice précédent.

Compte tenu des investissements de 978'582 francs ainsi que des fluctuations des prix du marché et des ventes effectuées au premier semestre, la valeur vénale des immeubles a augmenté de 1,09% ou 5'680'600 francs pour atteindre 528'511'000. Cette variation est incluse dans le bilan au 30 septembre 2008.

Le dernier tiers des immeubles a été estimé dans le courant du mois d'octobre. Les résultats de cette estimation sont inclus dans le compte de résultats prévisionnel. Avec la réévaluation de cette troisième tranche et la nouvelle appréciation de certains immeubles déjà estimés précédemment, la valeur vénale des objets en portefeuille a encore augmenté de 609'921 francs. Abstraction faite de quelques variations positives et négatives des principaux éléments de coût et de produit, l'appréciation du risque des immeubles en portefeuille demeure inchangée. Le taux d'escompte moyen pondéré des immeubles en propriété exclusive s'établit à 4.59% et celui des immeubles en copropriété à 4.75%.

Projets

Plusieurs projets de rénovation de grande envergure sont en cours. Au total, des investissements d'environ 2'607'000 francs seront effectués, dont 1'364'697 francs seront vraisemblablement imputés au compte de résultats.

Désinvestissements

Aucun désinvestissement n'a été effectué, que ce soit dans le segment des immeubles en propriété exclusive ou dans celui des parts de copropriété.

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. Nous sommes en train d'examiner plusieurs autres possibilités d'investissement.

Vue d'ensemble des mutations

Localité	Situation	Part	Valeur vénale	Remarque
Achats				
Propriété exclusive				
aucun				
Parts de copropriété				
aucun				
Ventes				
Propriété exclusive				
aucune				
Parts de copropriété				
aucune				

Taux de financement étranger

Le 30 septembre 2008, le montant des hypothèques s'élevait à 7'000'000 francs. L'endettement a diminué de 9'300'000 francs, passant de 3,12% à 1,32% de la valeur vénale des immeubles en portefeuille.

Fortune nette

Le 1er avril 2008, la fortune nette après emploi du bénéfice se montait à 479'133'005. francs. Ce montant comprend le report à nouveau du bénéfice. Suivant les décisions prises par l'assemblée des membres de l'exercice précédent, il se peut qu'il comprenne une provision pour frais d'entretien des immeubles. Cette provision se monte à 1'006'067 francs pour le fonds séparé G. Le 30 septembre 2008, la fortune nette s'élevait à 503'782'323 francs. Ce chiffre ne comprend pas de produits. L'accroissement de 24'649'318 résulte de la variation du nombre de parts en circulation, des transactions immobilières conclues, des plus-values et des moins-values des immeubles ainsi que de la variation des impôts de liquidation estimés qui en découle.

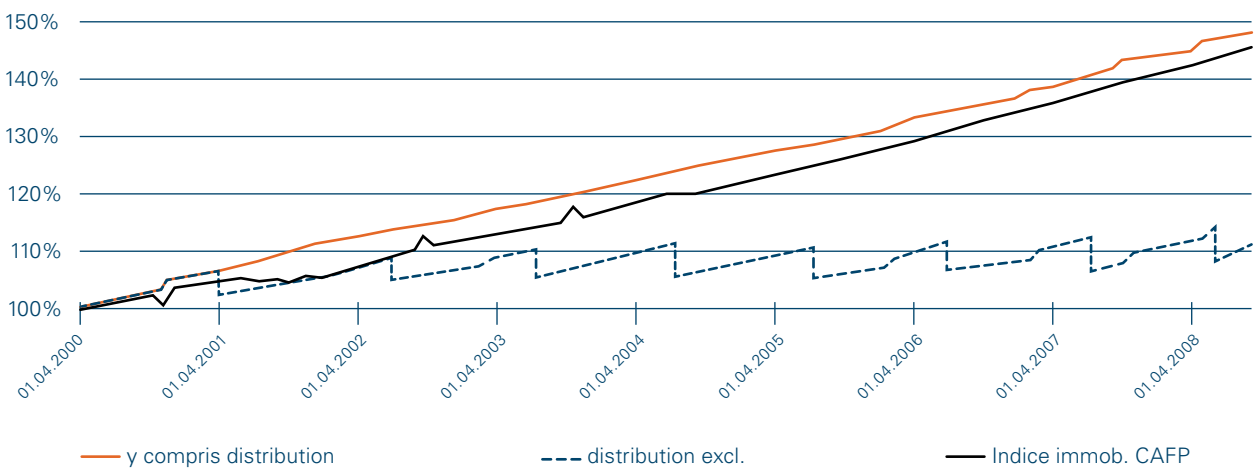
Evolution des produits/distribution

Nous avons vérifié les éléments de produits et de coûts de tous les immeubles sur la base des budgets actualisés des régies immobilières. Le produit théorique des immeubles en propriété exclusive s'est accru de 537'863 francs en glissement annuel. Dans le segment des immeubles en propriété exclusive, le manque à gagner sur les surfaces vacantes devrait atteindre 454'117 francs ou 2,0% des loyers théoriques et va donc encore légèrement diminuer par rapport à l'année dernière (2,1%). Le taux de vacance des immeubles en portefeuille est à nouveau largement inférieur à la moyenne du marché d'environ 9%.
Les frais d'entretien des immeubles à charge du compte de résultats ne correspondront pas aux projections à moyen et à long terme de 1,2% de la valeur d'assurance en raison du retard – imputable à des facteurs externes – survenu dans la réalisation de certains projets. Il s'agit d'un montant de l'ordre de 900'000 francs.
Le produit net des parts de copropriété s'inscrira vraisemblablement en recul de 452'719 francs par rapport à l'exercice précédent. Cette évolution résulte de la diminution des recettes engendrée par la vente de parts de copropriété durant l'exercice écoulé et des investissements plus importants consacrés à l'entretien et à la rénovation de divers objets en copropriété.
En conséquence, le produit par part devrait se monter à 16,79 francs. La diminution de 1,30 francs par rapport au produit par part de 18.09 francs dégagé l'exercice précédent s'explique avant tout par la dissolution de la provision pour frais d'entretien de 1'428'159 francs décidée l'année dernière et par le recul du produit des placements dans le segment des parts de copropriété.
Compte tenu de la différence entre les frais d'entretien effectifs et le budget de rénovation à long terme, le conseil de fondation proposera à l'assemblée des membres une réduction correspondante de la distribution pour un montant global de quelque 900'000 francs.
Sous réserve de l'approbation de l'assemblée des membres, la distribution devrait se chiffrer à 16,15 francs.

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

Le 30 septembre 2008, la valeur en capital d'une part s'élevait à 368,23 francs. L'augmentation de 3,23 francs par rapport à la valeur de 365,00 francs (après ajustement du bénéfice reporté) du 1er avril 2008 résulte de la variation de valeur positive des immeubles en portefeuille et de l'ajustement du montant des impôts latents.
La valeur d'inventaire d'une part y compris les produits courus est passée de 365,00 francs à 376,69 francs (+3,20%) entre le 1er avril et le 30 septembre 2008.

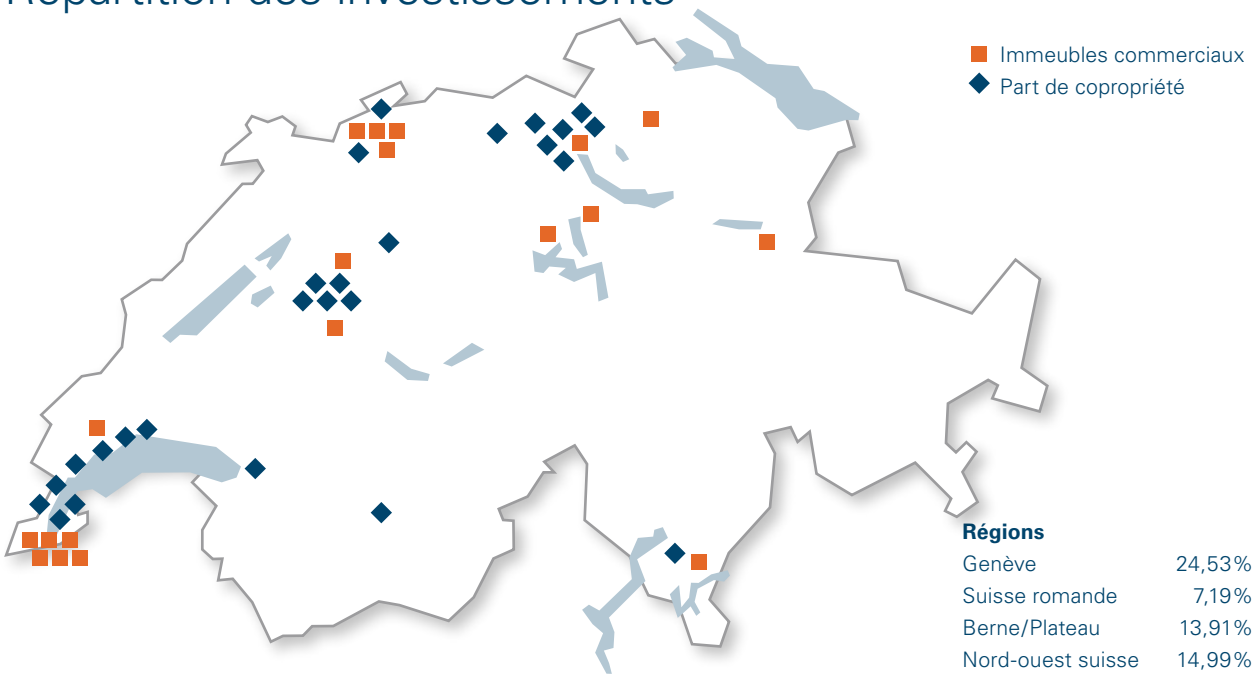
Evolution de la valeur d'une part du fonds séparé G (immeubles commerciaux)



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	24,53%
Suisse romande	7,19%
Berne/Plateau	13,91%
Nord-ouest suisse	14,99%
Zurich	17,86%
Suisse orientale	8,36%
Suisse centrale	8,87%
Suisse méridionale	4,29%

Bilan au 30 septembre

		2008	2008
		30.9.	31.3.
		CHF	CHF
Actif		**537'147'190**	533'164'245
Immeubles		**528'511'000**	522'830'400
Propriété exclusive		371'484'000	367'185'000
Propriété exclusive en construction		0	0
Parts de copropriété		156'132'000	154'753'000
Terrain		895'000	892'400
Autres actifs		**8'636'190**	10'333'845
Prêts hypothécaires		0	0
Créances à court terme		7'164'161	6'545'253
Compte de régularisation		289'792	306'326
Avoirs en banque		1'182'237	3'482'266
Passif		**537'147'190**	533'164'245
Fonds étrangers		**21'784'905**	31'255'791
Impôts latents		8'361'700	7'780'700
Dettes hypothécaires		7'000'000	16'300'000
Engagements à court terme		4'614'985	5'455'299
Comptes de régularisation		1'808'220	1'719'792
Fortune nette		**515'362'285**	501'908'454
Parts			
Parts en circulation	Nombre	**1'368'141**	1'312'706
Parts annulées	Nombre	**0**	0
Valeur en capital d'une part	CHF	**368,23**	364,26
Produit net de l'exercice par part	CHF		18,09
Produit net de l'exercice par part			
(du 1er avril au 30 septembre)	CHF	**8,46**	
Valeur d'inventaire d'une part	CHF	**376,69**	382,35
Produit net de l'exercice par part			
Projection pour l'ensemble de l'exercice	CHF	**16,79**	

La différence par rapport à la valeur nette d'inventaire (VNI) de CHF 376,57 francs par part publiée le 30 septembre 2008 est incluse dans le cours du 1er novembre 2008.

Compte de résultats prévisionnel

	2008/2009		2007/2008	
	Cpte de résultats prévisionnel, CHF	%	Bouclement, CHF	%
Produit net des immeubles en propriété exclusive	**17'682'251**	**77,8**	18'415'907	83,0
Produit net des loyers	**22'268'450**		21'688'848	
Produit théorique des loyers	22'727'567	100.0	22'189'704	100,0
Manque à gagner sur logements vacants	-454'117	-2.0	-461'075	-2,1
Pertes sur encaissement de loyer et frais accessoires dus	-5'000	0.0	-39'781	-0,2
Entretien des immeubles	**2'521'197**	**11.1**	1'306'315	5,9
Frais d'entretien	1'156'500		846'357	
Frais de rénovation	1'364'697		1'888'117	
Provision pour frais d'entretien	0		-1'428'159	
Frais d'exploitation	**2'065'002**	**9,1**	1'966'626	8,9
Frais d'approvisionnement et d'enlèvement, taxes, etc.	616'004	2,7	531'248	2,4
./. forfait pour frais accessoires	-24'692	-0,1	-20'194	-0,1
Frais de chauffage et d'exploitation non imputables	54'044	0,2	133'107	0,6
Pertes sur débiteurs, ducroire	58'000	0,3	-24'700	-0,1
Assurances	205'552	0,9	203'617	0,9
Honoraires des gérances	722'970	3,2	689'707	3,1
Frais de location et d'annonces	85'000	0,4	112'809	0,5
Impôts et taxes	348'124	1,5	341'032	1,5
Produit net des parts de copropriété	**6'374'583**	**100.0**	6'827'302	100,0
Produit net des loyers	6'374'583	100.0	10'229'248	66,7
Frais d'exploitation y c. impôts et taxes	0	0	3'401'946	33,3
Résultat opérationnel	**24'056'834**	**100.0**	25'243'209	100,0
Produit net des immeubles en propriété exclusive	17'682'251	73,5	18'415'907	73,0
Produit net des parts de copropriété	6'374'583	26,5	6'827'302	27,0
	en % du résultat opérationnel		en % du résultat opérationnel	
Autres produits	**59'412**	**0.2**	63'345	0,3
Intérêts actifs	47'224		37'633	
Intérêts intercalaires activés	0		0	
Autres produits	12'188		25'712	
Frais de financement	**313'650**		637'568	
Intérêts hypothécaires	219'000		450'417	
Autres intérêts passifs	33'081		125'582	
Intérêts du droit de superficie	61'569		61'569	
Frais de gérance	**1'063'594**	**4,4**	1'073'359	4,3
Bonification au patrimoine administratif	843'094		822'776	
Bonifications aux partenaires bancaires	0		45'548	
Frais d'estimation et d'expertise	178'000		164'154	
Autres frais de gérance	42'500		40'881	
Produit / charges découlant de mutations des parts	**231'593**		154'023	
Rachat des produits courus lors de l'émission de parts	260'445		231'126	
Versement des produits courus lors du rachat de parts	-28'852		-77'103	
Produit net de l'exercice	**22'970'595**		23'749'650	
Gains et pertes en capital réalisés	**186'412**		-81'419	
Gains en capital réalisés	186'412		385'409	
Pertes en capital réalisées	0		-466'828	
Résultat	**23'157'007**		23'668'231	
Gains et pertes en capital non réalisés	**4'434'138**		4'640'741	
Gains en capital non réalisés	5'303'938		8'874'292	
Pertes en capital réalisées	0		-3'072'351	
Variation des impôts latents	-869'800		-1'161'200	
Résultat total de l'exercice	**27'591'145**		28'308'972	

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