assetimmo
Fondation de placements immobiliers

# Rapport semestriel
2009/2010

# 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 2009 12
Compte de résultats prévisionnel 2009/2010 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 2009 18
Compte de résultats prévisionnel 2009/2010 19

Adresses 20

# Introduction

## Environnement général

La situation conjoncturelle générale ne s'est pas améliorée fondamentalement ces derniers mois. Les répercussions de la crise bancaire et immobilière de ces deux dernières années ont plombé l'économie réelle dans le monde entier. Du fait de l'étroite imbrication des divers blocs économiques, aucune région du globe n'a été épargnée. Les économies européennes très dépendantes des exportations ont particulièrement souffert du déclin abrupt de la demande. En Suisse, l'industrie financière et celle des machines ont également été frappées de plein fouet par la crise, tout comme leurs fournisseurs et prestataires de service.

Un recul de 1,7% du PIB est attendu en 2009. Le fléchissement de la demande finale se reflète dans la nette diminution des investissements en équipements des entreprises suisses. Avec la progression du chômage et les perspectives conjoncturelles toujours incertaines en toile de fond, la consommation privée auparavant robuste a également régressé. Dans l'intervalle, certains indicateurs précurseurs ont pourtant enregistré une légère remontée prouvant que les actions concertées des banques centrales et mesures de soutien des gouvernements ont permis d'éviter le pire. Pour l'heure, il n'est cependant pas encore possible d'affirmer qu'une reprise accompagnée d'une croissance du PIB se matérialisera effectivement en 2010. La plupart des observateurs du marché n'anticipent pas un recul abrupt des besoins en surfaces des entreprises (en Suisse, le niveau de l'emploi a progressé jusqu'au troisième trimestre), ni un effondrement de la demande d'immeubles résidentiels.

Les investisseurs privés et institutionnels helvétiques manifestent toujours un vif intérêt pour les biens immobiliers situés en Suisse. En revanche, il ne faut pas compter avec une reprise de la demande étrangère sur le marché domestique dans l'immédiat en raison de la destruction de fortune sur les marchés immobiliers étrangers et du durcissement des conditions de crédit. Ces dernières années, les prix immobiliers ont enregistré une évolution nettement plus modérée en Suisse qu'à l'étranger et aucune bulle spéculative ne s'était formée. De plus, ni les banques, ni les investisseurs n'ont travaillé avec un effet de levier important. C'est pourquoi nous restons confiants et tablons sur des rendements stables sur le marché immobilier suisse.

## Immeubles d'habitation

Eu égard au niveau très bas des taux hypothécaires et au flux migratoire positif de main-d'œuvre bien qualifiée, les immeubles d'habitation suscitent toujours un vif intérêt. Selon les estimations, le nombre de bâtiments en construction a légèrement fléchi à un niveau élevé. Du fait de l'augmentation de la production d'appartements observée ces dernières années, le taux de vacance s'est quelque peu accru, mais reste inférieur à 1% dans l'ensemble de la Suisse. La demande excédentaire d'appartements à louer demeure élevée, surtout dans les centres économiques.

## Immeubles commerciaux

La situation économique esquissée ci-dessus n'est pas restée sans effet sur la demande de surfaces artisanales, commerciales et de services. Du côté de l'offre, les promoteurs commencent à réagir en différant la construction de nouvelles surfaces de vente. Les récentes hausses de prix ont été partiellement corrigées pour cette catégorie d'affectation, surtout dans les régions périphériques. Les loyers ne sont pas encore vraiment sous pression, mais le déclin de la demande de surfaces a entraîné une légère augmentation du taux de vacance 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 2009, 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 modifications du parc immobilier (investissements ou désinvestissements) ayant un impact sur les produits et les charges sont prises en compte. En vertu du principe de précaution, les éventuels gains en capital résultant de transactions immobilières ne sont pris en considération dans le calcul de la valeur en capital que lorsqu'ils ont été réalisés. Pour l'instant, nous n'attendons pas de moins-values en capital sur les investissements immobiliers prévus. Nous renvoyons aux explications à ce sujet dans les commentaires relatifs aux fonds séparés W et G.

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 2009
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 |
| 2009 | 851'501'494 | 8,18 | 800'789'390 | 5,16 | 41'897'660 | 4,92 |
| 30.09.2009 | 883'591'025 | 3,77 | 817'113'781 | 2,04 | 57'500'000 | 6,51 |

**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 |
| 2009 | 546'702'895 | 4,57 | 529'621'166 | 5,52 | 15'000'000 | 2,74 |
| 30.09.2009 | 582'286'769 | 6,51 | 537'265'522 | 1,44 | 40'275'000 | 6,92 |

**Remarques:**

- Les deux fonds séparés ont été créés après la fusion de ISP/SIG le 1er avril 2000.
- Les chiffres au 30 septembre 2009 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 2009 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 |
| 2009 | 1'785'246 | 3,86 | 429,52 | 19,04 | 19,00 | 4,49 | 5,68 |
| 30.09.2009 | 1'853'711 | 3,84 | 431,20 | 18,89 | 18,90 | 4,40 | 5,55 |

**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 |
| 2009 | 1'368'141 | 4,22 | 369,45 | 17,66 | 16,55 | 4,84 | 6,06 |
| 30.09.2009 | 1'414'735 | 3,41 | 371,49 | 16,73 | 16,80 | 4,51 | 5,46 |

**Remarques:**

- Les chiffres au 30 septembre 2009 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 2009 ainsi que les prévisions concernant les distributions et les rendements ne sont pas révisés.
- Les prévisions concernant la distribution pour l'exercice en cours anticipent 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
N° de valeur 1'049'345

## Nombre de parts en circulation et évolution du nombre de parts

La demande de placements immobiliers demeure vive parmi les investisseurs privés et institutionnels et le niveau des prix reste élevé. Les rendements des objets disponibles sur le marché sont sous pression et en inadéquation 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. Le taux de réinvestissement a atteint 87,91% et 68'465 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 68'465 unités à 1'853'711 unités (+3,84%).

## 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. La moitié des objets a été estimée durant le premier semestre. 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 CHF 32'089'531 à CHF 883'591'025 durant le premier semestre de l'exercice (+3,77%). Cette variation positive s'explique par les investissements effectués dans les projets de rénovation, 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 CHF 3'825'942 ou 0,45%. Cette plus-value est comprise dans le bilan au 30 septembre 2009.

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 se montait à 4,75% à la fin septembre et n'a donc pas varié par rapport à la valeur du 31 mars 2009.

La deuxième moitié des immeubles a été estimée 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 tranche et la nouvelle appréciation de certains immeubles déjà estimés précédemment, la valeur vénale des objets en portefeuille a encore augmenté de CHF 6'059'293 ou 0,71%.

Certains objets seront estimés une nouvelle fois durant le dernier trimestre de l'exercice après l'achèvement de travaux de rénovation ou en cas de variation notable des prix du marché.

## Projets

Plusieurs projets de rénovation de grande envergure sont à nouveau réalisés cette année. Le montant total des investissements s'élève à CHF 17'324'700. Sur ce montant, CHF 7'439'000 seront vraisemblablement imputés au compte de résultats.

## Désinvestissements

Nous avons décidé de vendre un certain nombre de petits immeubles. Il s'agit de 17 objets représentant une valeur d'environ CHF 39 millions qui ne sont plus compatibles avec notre stratégie. Aucune transaction n'avait été conclue à la date du bouclement semestriel. Les immeubles concernés seront vraisemblablement aliénés dans le courant du deuxième semestre. Les achats effectués jusqu'au 31 octobre 2009, resp. au 1er novembre 2009 sont inclus dans le compte de résultats prévisionnel. La variation des produits occasionnée par les ventes prévues a été prise en considération dans le compte de résultats prévisionnel en fonction des délais de vente présumés.

## Investissements

L'acquisition d'un objet à Zofingen nous a permis de compléter judicieusement nos engagements dans cette localité. Nous nous sommes engagés dans deux nouveaux projets de construction. Tous deux sont situés dans des centres régionaux importants (Romanshorn et Locarno).

## Vue d'ensemble des mutations

| Localité | Situation | Part | Valeur vénale/ prix coûtant | Remarque |
|---|---|---|---|---|
| **Achats** | | | | |
| Zofingen, AG | Junkermattstrasse 4a/b | 100% | 6'047'968 | 1.4.2009 |
| Neuchâtel, NE | Rue des Parcs 121 – 125 | 100% | 2'215'559 | Coût du projet |
| Baden, AG | Stadtturmstrasse 22/24 | 100% | 6'636'732 | Coût du projet |
| Romanshorn, TG | Wohnüberbauung „Obstgarten" | 100% | 6'543'050 | Coût du projet |
| Locarno, TI | Via Alberto Franzoni 9-13 | 100% | 5'171'222 | Coût du projet |
| Total | | | 26'614'531 | |
| **Ventes** | | | | |
| Wangen, SO | Langackerstrasse 29 - 34 | | 72'652 | Epuration |

### Taux de financement étranger

Par rapport au 1er avril 2009, le montant des hypothèques a augmenté de CHF 15'602'340, passant de CHF 41'897'660 à CHF 57'500'000. Entre le 1er avril et le 30 septembre 2009, le taux de financement étranger s'est accru de 4,92% à 6,51% de la valeur des immeubles en portefeuille.

### Fortune nette

Le 1er avril 2009, la fortune nette après distribution se montait à CHF 766'869'716. 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 inclue une provision destinée à financer les besoins de rénovation à moyen et à long terme. Aucun report significatif n'a pour l'instant été effectué pour le fonds séparé W. Le 30 septembre, la fortune nette se montait à CHF 817'113'781. Ce montant englobe les produits courus de l'exercice en cours. L'accroissement de CHF 50'244'065 se compose des produits, de l'augmentation du nombre de parts en circulation, des mutations du portefeuille, des plus-values et des moins-values sur les immeubles ainsi que de la variation des impôts de liquidation estimés.

### Evolution des produits/distributions

Nous avons vérifié les éléments de produits et de coûts de tous les immeubles sur la base des budgets actualisés. Le produit théorique des immeubles s'est accru de CHF 236'186 en glissement annuel. Le manque à gagner sur les surfaces vacantes devrait atteindre CHF 1'322'775 ou 2,5% des loyers théoriques, contre 3,2% l'année dernière. Les appartements non loués du fait de la rénovation complète de l'immeuble situé à Sisseln ne sont pas pris en compte dans le chiffre des logements vacants. Du fait de l'ampleur des travaux entrepris, cet immeuble n'est pas habitable durant les transformations, notamment pour des raisons de sécurité.

La vente prévue de 17 petits immeubles entraînera une diminution d'environ CHF 0,30 du produit par part. Ce recul a été pris en considération dans le compte de résultats prévisionnel sur la base des délais de vente convenus.

Nous tablons sur un produit par part de CHF 18,89, en recul de 15 centimes par rapport au montant de CHF 19,04 dégagé l'exercice précédé. Cela signifie que la diminution des produits qui sera engendrée par les ventes prévues a en grande partie été compensée par l'augmentation d'autres produits.

Les frais d'entretien des immeubles imputés au compte de résultats devraient correspondre aux projections à moyen et à long terme de 1,2% de la valeur d'assurance

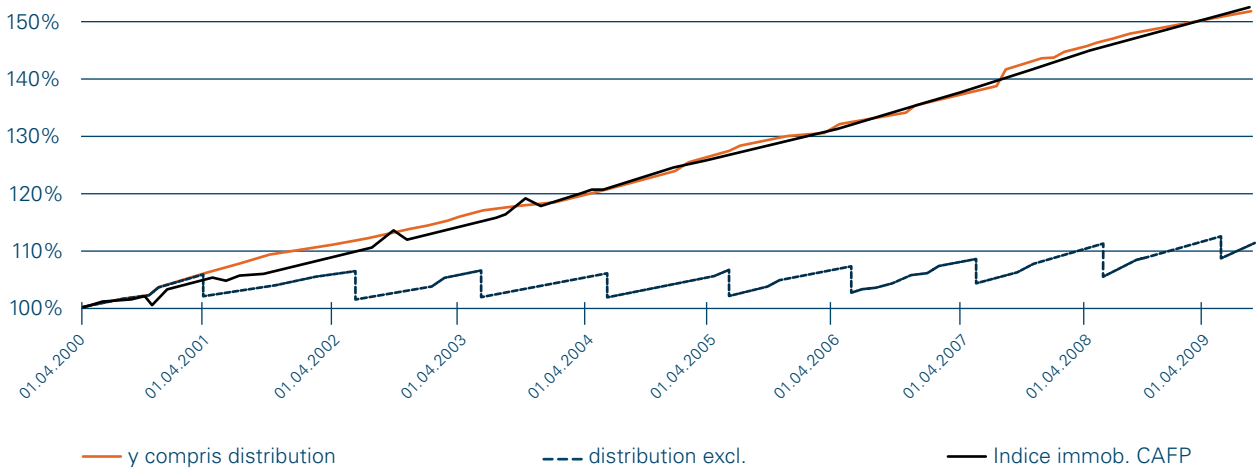
Au terme de l'exercice, le conseil de fondation proposera à l'assemblée des membres le versement d'une distribution correspondant approximativement au produit par part attendu actuellement. Sous réserve de l'approbation de l'assemblée des membres, elle devrait se monter à CHF 18,90.

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

Le 30 septembre 2009, la valeur en capital d'une part s'élevait à CHF 431,20, ce qui correspond à une progression de CHF 1,64 par rapport à la valeur de CHF 429,56 (après ajustement du bénéfice reporté) du 1er avril 2009. 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 CHF 429,56 à CHF 440,80 (+2,62%) entre le 1er avril et le 30 septembre 2009.

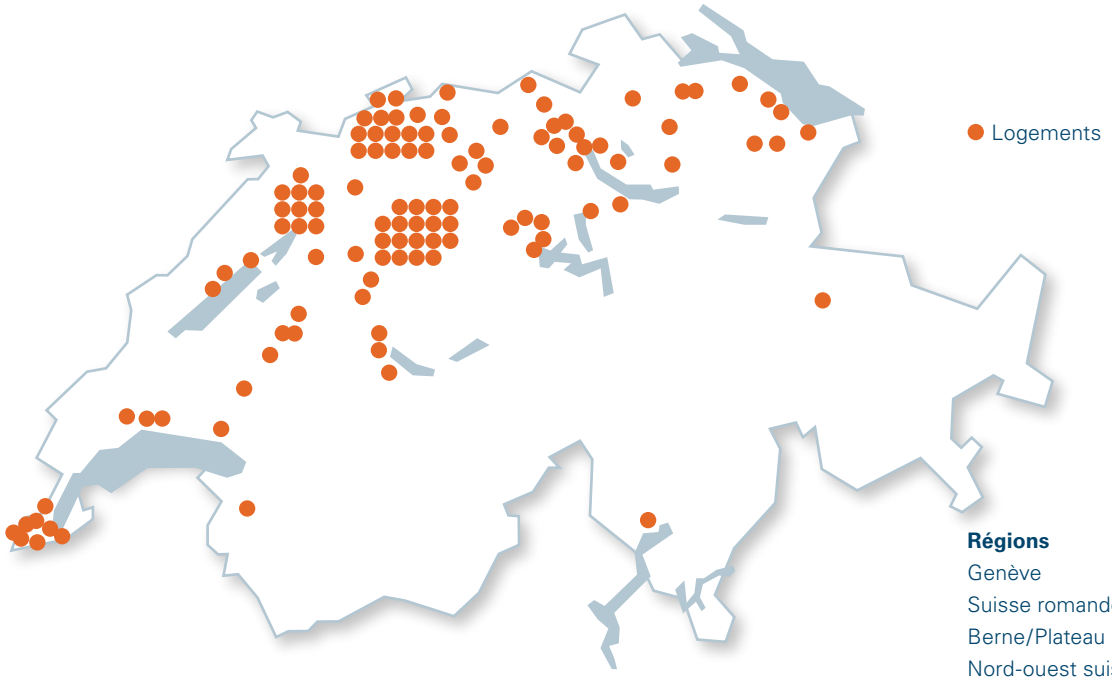
### Evolution de la valeur d'une part du fonds séparé W (immeubles d'habitation)



# 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 | 8,38% |
| Suisse romande | 11,55% |
| Berne/Plateau | 19,78% |
| Nord-ouest suisse | 24,00% |
| Zurich | 14,95% |
| Suisse orientale | 8,71% |
| Suisse centrale | 11,44% |
| Suisse méridionale | 1,19% |

# Bilan au 30 septembre

| | | 2009<br>30.9.<br>CHF | 2009<br>31.3.<br>CHF |
|---|---|---|---|
| **Actif** | | **911'653'591** | 871'019'090 |
| | | | |
| **Immeubles** | | **883'591'025** | 851'501'494 |
| Propriété exclusive | | 858'455'054 | 846'932'087 |
| Propriété exclusive en construction | | 25'135'971 | 4'569'407 |
| Parts de copropriété | | 0 | 0 |
| Terrain | | 0 | 0 |
| | | | |
| **Autres actifs** | | **28'062'566** | 19'517'596 |
| Prêts hypothécaires | | 0 | 0 |
| Créances à court terme | | 19'732'791 | 17'600'946 |
| Comptes de régularisation | | 7'122'379 | 1'127'159 |
| Avoir en banque | | 1'207'396 | 789'491 |
| | | | |
| **Passif** | | **911'653'591** | 871'019'090 |
| | | | |
| **Fonds étrangers** | | **94'539'810** | 70'229'700 |
| Impôts latents | | 13'982'662 | 13'190'900 |
| Dettes hypothécaires | | 57'500'000 | 41'897'660 |
| Engagements à court terme | | 22'227'089 | 13'680'473 |
| Comptes de régularisation | | 830'059 | 1'460'667 |
| | | | |
| **Fortune nette** | | **817'113'781** | 800'789'390 |
| | | | |
| **Parts** | | | |
| Parts en circulation | Nombre | **1'853'711** | 1'785'246 |
| Parts annulées | Nombre | 0 | 0 |
| | | | |
| Valeur en capital d'une part | CHF | **431,20** | 429,52 |
| | | | |
| Produit net de l'exercice par part | CHF | | 19,04 |
| | | | |
| Produit net de l'exercice par part | | | |
| (1er avril au 30 septembre) | CHF | **9,60** | |
| | | | |
| Valeur d'inventaire d'une part | CHF | **440,80** | 448.56 |
| | | | |
| Produit net de l'exercice par part | | | |
| Projection pour l'exercice complet | | **18,89** | |

La différence par rapport à la valeur nette d'inventaire (VNI) de CHF 440,85 par part publiée le 30 septembre est incluse dans le cours du 1er novembre 2009.

# Compte de résultats prévisionnel

| | 2009/2010 | | 2008/2009 | |
|---|---|---|---|---|
| | Cpte de résultats prévisionnel, CHF | % | Bouclement, CHF | % |
| **Produit net des immeubles en propriété exclusive** | **36'756'985** | **69.6** | 36'128'313 | 68.7 |
| **Produit net des loyers** | **51'436'894** | | 50'832'036 | |
| Produit théorique des loyers | 52'823'569 | 100,0 | 52'587'383 | 100,0 |
| Manque à gagner sur logements vacants | -1'322'775 | -2,5 | -1'667'399 | -3,2 |
| Pertes sur encaissement de loyer et frais accessoires dus | -63'900 | -0,1 | -87'948 | -0,2 |
| **Entretien des immeubles** | **10'142'767** | **19,2** | 9'856'651 | 18,7 |
| Frais d'entretien | 2'703'600 | | 2'983'970 | |
| Frais de rénovation | 7'439'167 | | 6'872'681 | |
| **Frais d'exploitation** | **4'537'142** | **8,6** | 4'847'072 | 9,2 |
| Frais d'approvisionnement et d'enlèvement, taxes, etc. | 380'692 | 0,7 | 751'869 | 1,4 |
| ./. forfait pour frais accessoires | 0 | 0,0 | -109'912 | -0,2 |
| Frais de chauffage et d'exploitation non imputables | 396'600 | 0,8 | 482'587 | 0,9 |
| Pertes sur débiteurs, ducroire | 25'000 | 0,0 | 25'000 | 0,0 |
| Assurances | 488'963 | 0,9 | 506'813 | 0,9 |
| Honoraires des gérances | 2'146'791 | 4,1 | 2'054'776 | 3,9 |
| Frais de location et d'annonces | 410'933 | 0,8 | 442'925 | 0,8 |
| Impôts et taxes | 688'163 | 1,3 | 693'014 | 1,3 |
| 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** | **36'756'985** | **100,0** | 36'128'313 | 100,0 |
| Produit net des immeubles en propriété exclusive | 36'756'985 | 100,0 | 36'128'313 | 100,0 |
| Produit net des parts de copropriété | 0 | | 0 | |
| | en % du résultat opérationnnel | | en % du résultat opérationnnel | |
| **Autres produits** | **156'543** | **0,4** | 100'171 | 0,3 |
| Intérêts actifs | 14'532 | | 55'170 | |
| Intérêts intercalaires activés | 124'456 | | 32'052 | |
| Autres produits | 17'555 | | 12'949 | |
| **Frais de financement** | **464'263** | | 911'065 | |
| Intérêts hypothécaires | 212'200 | | 634'070 | |
| Autres intérêts passifs | 7'310 | | 38'306 | |
| Intérêts du droit de superficie | 244'753 | | 238'689 | |
| **Frais de gérance** | **1'772'164** | **4,8** | 1'647'390 | 4,6 |
| Bonification au patrimoine administratif | 1'401'669 | | 1'321'635 | |
| Bonifications aux partenaires bancaires | 0 | | 0 | |
| Frais d'estimation et d'expertise | 267'760 | | 216'213 | |
| Autres frais de gérance | 102'735 | | 109'542 | |
| **Produits / charges découlant de mutations des parts** | **338'217** | | 313'770 | |
| Rachat des produits courus lors de l'émission de parts | 392'162 | | 401'430 | |
| Versement des produits courus lors du rachat de parts | -53'945 | | -87'660 | |
| **Produit net de l'exercice** | **35'015'318** | | 33'983'799 | |
| **Plus-values et moins-values en capital réalisées** | **792'088** | | 0 | |
| Plus-values en capital réalisées | 855'459 | | 0 | |
| Moins-values en capital réalisées | -63'371 | | 0 | |
| **Résultat** | **35'807'406** | | 33'983'799 | |
| **Plus-values et moins-values en capital non réalisées** | **8'376'008** | | 8'896'059 | |
| Plus-values en capital non réalisées | 11'392'932 | | 11'570'465 | |
| Moins-values en capital non réalisées | -1'507'697 | | -265'445 | |
| Variation des impôts latents | -1'509'227 | | -2'408'961 | |
| **Résultat total de l'exercice** | **44'183'414** | | 42'879'858 | |

# Fonds séparé G

Immeubles commerciaux
N° 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 placement bien positionnés demeure vive, mais les possibilités d'acquérir de tels objets à des conditions raisonnables 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 77,17% et 46'594 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 46'594 unités ou 3,42% pour atteindre 1'414'735.

## Valeur vénale des immeubles

Le volume des immeubles en propriété exclusive s'est accru du fait de la plus-value des placements, des investissements effectués dans les projets de rénovation ainsi que de l'acquisition de nouveaux objets et de parts de copropriété supplémentaires. 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. Environ 47 % des objets ont été estimés durant le semestre écoulé. Les variations de valeur sont prises en compte dans le calcul mensuel des cours. La valeur des immeubles en propriété exclusive a augmenté de CHF 1'516'000 ou 0,39% et celle du portefeuille des immeubles en copropriété s'est appréciée de CHF 1'327'500 ou 0,87%.
Compte tenu des investissements ainsi que des fluctuations des prix du marché et des ventes effectuées au premier semestre, la valeur vénale des immeubles a augmenté de 6,51% ou CHF 35'583'874 pour atteindre CHF 582'286'769. Cette variation est incluse dans le bilan au 30 septembre 2009.

A la fin septembre 2009, le taux d'escompte moyen pondéré des immeubles en propriété exclusive s'établissait à 4.59% et n'a donc pas varié depuis la fin mars. Le taux d'escompte moyen pondéré des immeubles en copropriété se montait à 4.72% à cette date et a donc légèrement diminué par rapport au niveau de 4,74 enregistré à la fin mars.
Environ 53% des immeubles ont été estimés dans le courant du mois d'octobre. Les résultats de cette estimation sont inclus dans le compte de résultats prévisionnel et montrent que la valeur vénale des objets en portefeuille a encore augmenté de CHF 3'690'000. 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.
Certains objets seront estimés une nouvelle fois durant le dernier trimestre de l'exercice après l'achèvement de travaux de rénovation ou en cas de variation notable des prix du marché.

## Projets

Plusieurs projets de rénovation de grande envergure sont en cours. Au total, des investissements d'environ CHF 4'965'000 seront effectués, dont CHF 2'623'000 seront vraisemblablement imputés au compte de résultats.

## Désinvestissements

Pour des raisons stratégiques, nous avons aliéné l'objet en propriété exclusive de la rue Montbrillant à Genève. Une participation a été vendue dans le segment des parts de copropriété.

## Investissements

Un immeuble commercial a été acheté à Steinhausen (Zoug). Quelques participations partielles supplémentaires ont été acquises dans le segment des parts de copropriété.

## Vue d'ensemble des mutations

| Localité | Situation | Part | Valeur vénale | Remarques |
|---|---|---|---|---|
| **Achats** | | | | |
| Propriété exclusive | | | | |
| Steinhausen, ZG | Hinterbergstrasse 26/28/30 | 100% | 28'033'838 | le 1er avril 2009 |
| Parts de copropriété | | | | |
| Brugg, AG | Neumarkt 1 + 2 | 1% | 1'094'524 | le 1er juillet 2009 |
| Zurich, ZH | Schärenmoosstr. 80 | 18% | 7'123'710 | 1er juill. et 1er sept. 2009 |
| Total | | | 36'252'072 | |
| | | | | |
| **Ventes** | | | | |
| Propriété exclusive | | | | |
| Genève, GE | Montbrillant 7 | 100% | 895'500 | le 30 sept. 2009 |
| Parts de copropriété | | | | |
| Sierre, VS | La Terrasse | 15% | 3'472'000 | le 1er avril 2009 |
| Total | | | 4'367'500 | |

### Taux de financement étranger

Le 30 septembre 2009, le montant des hypothèques s'élevait à CHF 40'275'000. L'endettement a augmenté de CHF 25'275'000, passant de 2,74% à 6,92% de la valeur vénale des immeubles en portefeuille.

### Fortune nette

Le 1er avril 2009, la fortune nette après emploi du bénéfice se montait à CHF 506'978'432. 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 CHF 2'529'515 dans le fonds séparé G. Le 30 septembre 2009, la fortune nette s'élevait à CHF 537'265'522. Ce chiffre comprend les produits courus de l'exercice. L'accroissement de CHF 30'287'090 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.

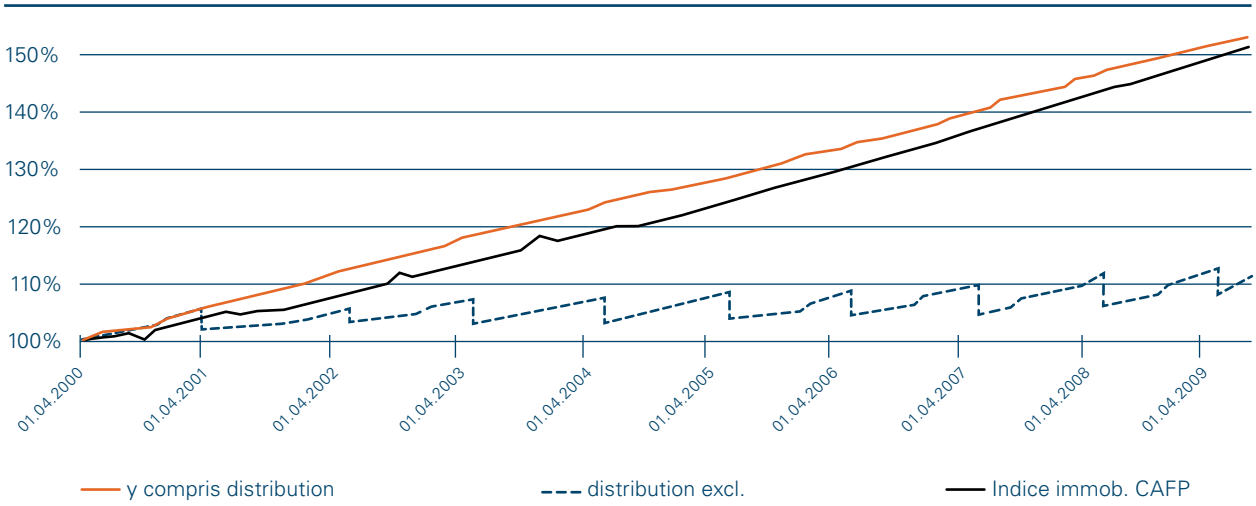
### Evolution des produits/distribution

Nous avons vérifié les éléments de produits et de coûts de tous les immeubles sur la base des budgets actualisés. Le produit théorique des immeubles en propriété exclusive s'est accru de CHF 2'704'825. Dans le segment des immeubles en propriété exclusive, le manque à gagner sur les surfaces vacantes devrait atteindre CHF 1'096'620 ou 4,2% des loyers théoriques et sera donc plus élevé que l'exercice précédent (1,7%). Le taux de vacance des objets en portefeuille est encore largement inférieur à 9% du marché. Les frais d'entretien des immeubles imputés au compte de résultats dépasseront d'environ CHF 105'000 les projections à moyen et à long terme de 1,2% de la valeur d'assurance.
Le produit net des parts de copropriété devrait s'inscrire en hausse de CHF 257'802 par rapport à l'exercice précédent du fait de l'acquisition d'objets en PPE durant l'exercice 2009/2010.
En conséquence, le produit par part devrait se monter à CHF 16,73. La diminution de CHF 0,93 par rapport au produit par part de CHF 17,66 dégagé l'exercice précédent s'explique avant tout par l'augmentation du nombre de surfaces vacantes et des frais d'entretien.
Sous réserve de l'approbation de l'assemblée des membres, la distribution devrait se chiffrer à CHF 16,80.

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

Le 30 septembre 2009, la valeur en capital d'une part s'élevait à CHF 371,49. L'augmentation de CHF 0,93 par rapport à la valeur de CHF 370,56 (après ajustement du bénéfice reporté) du 1er avril 2009 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 CHF 370,56 à CHF 379,76 (+2,48%) entre le 1er avril et le 30 septembre 2009.

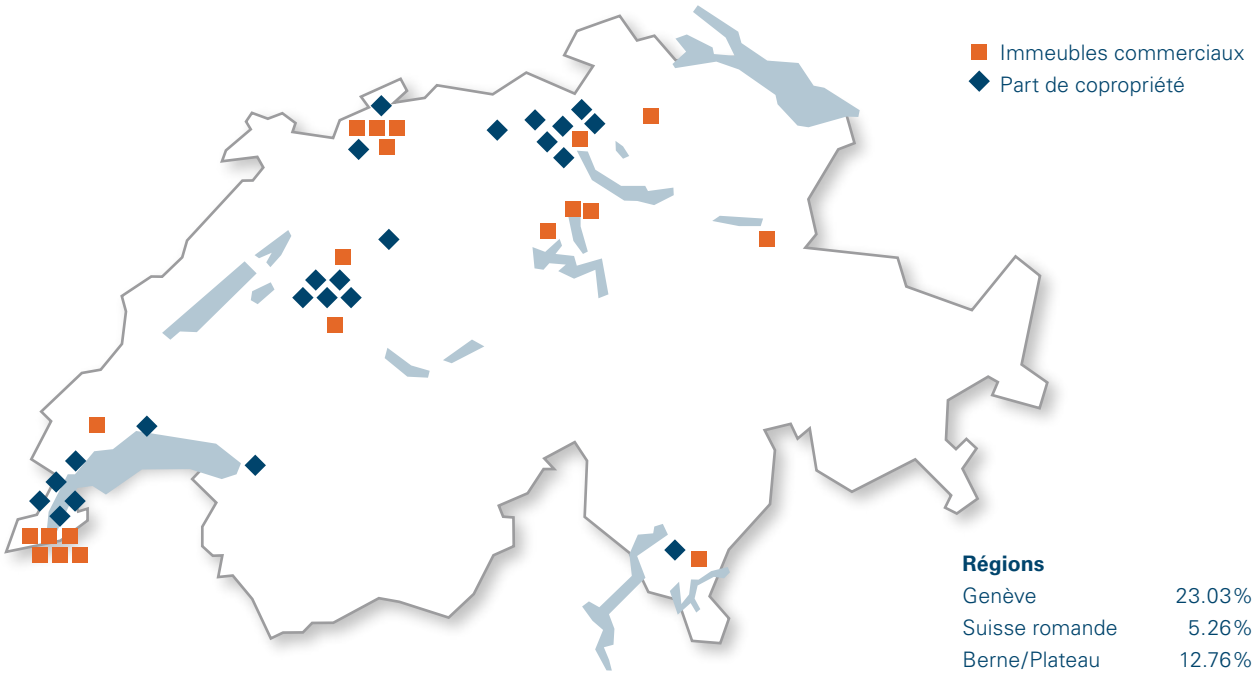
### Evolution de la valeur d'une part du fonds séparé G (immeubles commerciaux)



# 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 | 23.03% |
| Suisse romande | 5.26% |
| Berne/Plateau | 12.76% |
| Nord-ouest suisse | 13.88% |
| Zurich | 21.01% |
| Suisse orientale | 7.59% |
| Suisse centrale | 12.51% |
| Suisse méridionale | 3.96% |

# Bilan au 30 septembre

| | | 2009 | 2009 |
|---|---|---|---|
| | | 30.9. | 31.3. |
| | | CHF | CHF |
| **Actif** | | **593'616'162** | 559'216'753 |
| | | | |
| **Immeubles** | | **582'286'769** | 546'702'895 |
| Propriété exclusive | | 419'880'735 | 389'995'895 |
| Propriété exclusive en construction | | 0 | 0 |
| Parts de copropriété | | 162'406'034 | 155'811'500 |
| Terrain | | 0 | 895'500 |
| | | | |
| **Autres actifs** | | **11'329'393** | 12'513'858 |
| Prêts hypothécaires | | 0 | 0 |
| Créances à court terme | | 10'030'760 | 7'749'293 |
| Comptes de régularisation | | 1'056'733 | 302'580 |
| Avoir en banque | | 241'900 | 4'461'985 |
| | | | |
| **Passif** | | **593'616'162** | 559'216'753 |
| | | | |
| **Fonds étrangers** | | **56'350'640** | 29'595'587 |
| Impôts latents | | 9'683'100 | 8'915'200 |
| Dettes hypothécaires | | 40'275'000 | 15'000'000 |
| Engagements à court terme | | 5'848'513 | 4'729'045 |
| Comptes de régularisation | | 544'027 | 951'342 |
| | | | |
| **Fortune nette** | | **537'265'522** | 529'621'166 |
| | | | |
| **Parts** | | | |
| Parts en circulation | Nombre | **1'414'735** | 1'368'141 |
| Parts annulées | Nombre | 0 | 0 |
| | | | |
| Valeur en capital d'une part | CHF | **371,49** | 369,45 |
| | | | |
| Produit net de l'exercice par part | CHF | | 17,66 |
| | | | |
| Produit net de l'exercice par part | | | |
| (du 1er avril au 30 septembre) | CHF | **8,27** | |
| | | | |
| Valeur d'inventaire d'une part | CHF | **379,76** | 387,11 |
| | | | |
| Produit net de l'exercice par part | | | |
| Projection pour l'ensemble de l'exercice | CHF | **16,73** | |

La différence par rapport à la valeur nette d'inventaire (VNI) de CHF 379,77 par part publiée le 30 septembre est incluse dans le cours du 1er novembre 2009.

# Compte de résultats prévisionnel

| | 2009/2010 | | 2008/2009 | |
|---|---|---|---|---|
| | Cpte de résultats prévisionnel, CHF | % | Bouclement, CHF | % |
| **Produit net des immeubles en propriété exclusive** | **18'391'614** | **71,1** | 18'900'312 | 81,5 |
| **Produit net des loyers** | **24'745'114** | | 22'715'698 | |
| Produit théorique des loyers | 25'855'034 | 100,0 | 23'150'209 | 100,0 |
| Manque à gagner sur logements vacants | -1'096'620 | -4,2 | -404'106 | -1,7 |
| Pertes sur encaissement de loyer et frais accessoires dus | -13'300 | -0,1 | -30'405 | -0,1 |
| **Entretien des immeubles** | **4'124'049** | **16,0** | 1'917'709 | 8,3 |
| Frais d'entretien | 1'500'727 | | 1'022'339 | |
| Frais de rénovation | 2'623'322 | | 895'370 | |
| **Frais d'exploitation** | **2'229'451** | **8,6** | 1'897'677 | 8,2 |
| Frais d'approvisionnement et d'enlèvement, taxes, etc. | 599'466 | 2,3 | 481'670 | 2,1 |
| ./. forfait pour frais accessoires | -25'004 | -0,1 | -14'128 | -0,0 |
| Frais de chauffage et d'exploitation non imputables | 119'162 | 0,5 | 75'190 | 0,3 |
| Pertes sur débiteurs, ducroire | 50'000 | 0,2 | 27'021 | 0,1 |
| Assurances | 228'426 | 0,9 | 210'227 | 0,9 |
| Honoraires des gérances | 812'263 | 3,1 | 720'904 | 3,1 |
| Frais de location et d'annonces | 96'554 | 0,4 | 54'480 | 0,2 |
| Impôts et taxes | 348'584 | 1,3 | 342'313 | 1,5 |
| **Produit net des parts de copropriété** | **6'451'451** | **100,0** | 6'193'649 | 61,8 |
| Produit net des loyers | 6'451'451 | 100,0 | 10'025'997 | 100,0 |
| Frais d'exploitation y c. impôts et taxes | 0 | 0,0 | 3'832'348 | 38,2 |
| **Résultat opérationnel** | **24'843'065** | **100,0** | 25'093'961 | 100,0 |
| Produit net des immeubles en propriété exclusive | 18'391'614 | 74,0 | 18'900'312 | 75,3 |
| Produit net des parts de copropriété | 6'451'451 | 26,0 | 6'193'649 | 24,7 |
| | en % du résultat opérationnel | | en % du résultat opérationnel | |
| **Autres produits** | **34'180** | **0,1** | 180'424 | 0,7 |
| Intérêts actifs | 22'356 | | 63'251 | |
| Intérêts intercalaires activés | 0 | | 0 | |
| Autres produits | 11'824 | | 117'173 | |
| **Frais de financement** | **248'569** | | 308'930 | |
| Intérêts hypothécaires | 180'500 | | 222'069 | |
| Autres intérêts passifs | 6'500 | | 25'291 | |
| Intérêts du droit de superficie | 61'569 | | 61'570 | |
| **Frais de gérance** | **1'165'704** | **4,7** | 1'037'783 | 4,1 |
| Bonification au patrimoine administratif | 928'207 | | 842'231 | |
| Bonifications aux partenaires bancaires | 0 | | 0 | |
| Frais d'estimation et d'expertise | 193'000 | | 164'306 | |
| Autres frais de gérance | 44'497 | | 31'246 | |
| **Produit / charges découlant de mutations des parts** | **202'218** | | 231'593 | |
| Rachat des produits courus lors de l'émission de parts | 236'876 | | 1'029'363 | |
| Versement des produits courus lors du rachat de parts | -34'658 | | -797'770 | |
| **Produit net de l'exercice** | **23'665'190** | | 24'159'265 | |
| **Plus-values et moins-values en capital réalisées** | **-566'618** | | -518'628 | |
| Plus-values en capital réalisées | 67'700 | | 186'412 | |
| Moins-values en capital réalisées | -634'318 | | -705'040 | |
| **Résultat** | **23'098'572** | | 23'640'637 | |
| **Plus-values et moins-values en capital non réalisées** | **5'533'500** | | 6'505'635 | |
| Plus-values en capital non réalisées | 9'805'500 | | 8'948'887 | |
| Moins-values en capital non réalisées | -3'272'000 | | -1'308'752 | |
| Variation des impôts latents | -1'000'000 | | -1'134'500 | |
| **Résultat total de l'exercice** | **28'632'072** | | 30'146'272 | |

**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