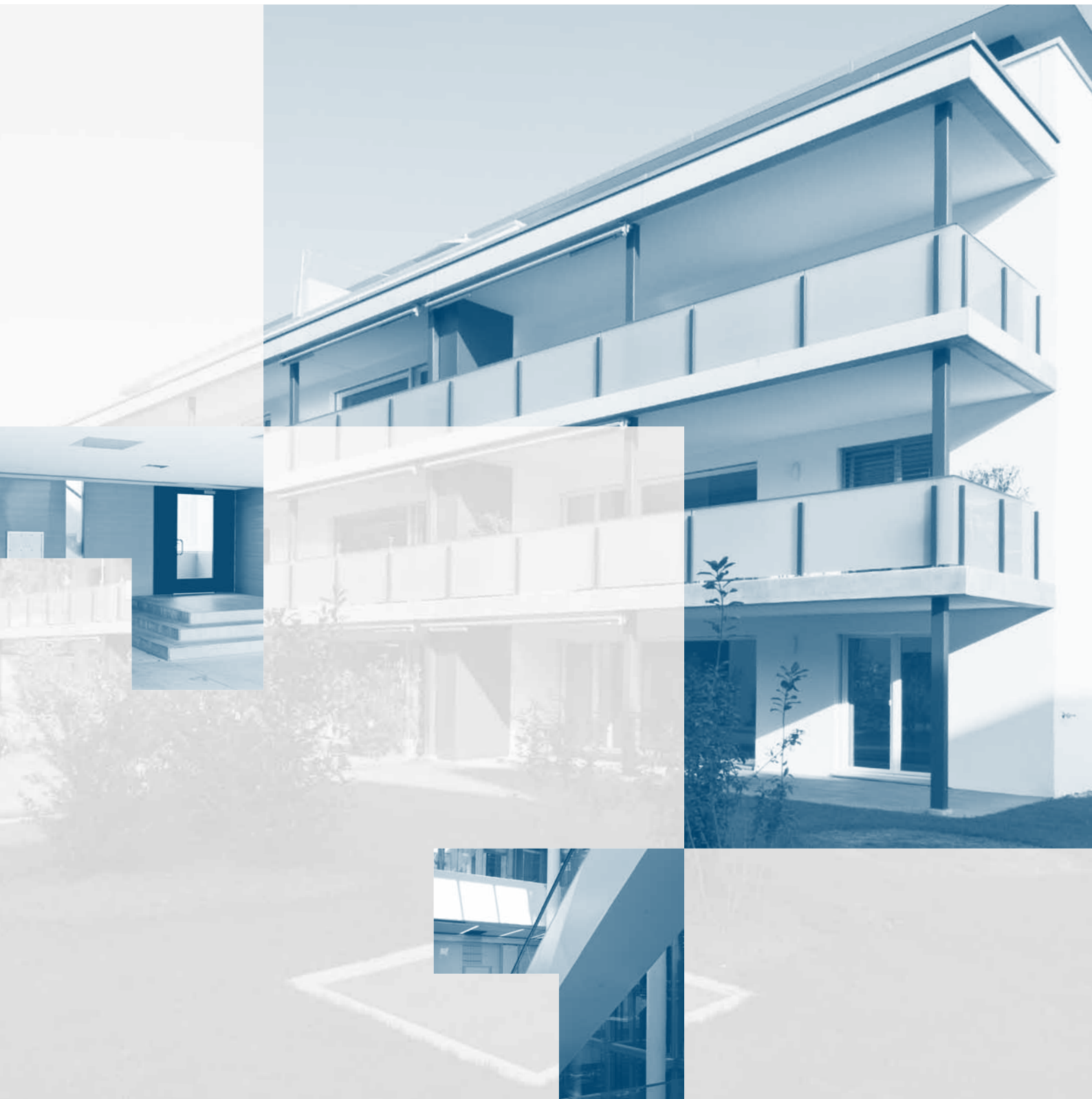


Rapport semestriel

2012/2013



Sommaire

Introduction	4
Environnement général, immeubles d'habitation et immeubles commerciaux	4
Adaptation des dispositions statutaires (statuts et règlement de fondation)	5
Remarques concernant le bilan et le compte de résultats prévisionnel	5
Les chiffres en bref	6
Évolution des chiffres clés	7
Fonds séparé W (immeubles d'habitation), n° de valeur 1'049'345	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
Évolution des produits/distribution	10
Évolution de la valeur d'une part et du produit par part	10
Répartition des placements	11
Bouclément semestriel	12
Bilan au 30 septembre 2012	12
Compte de résultats prévisionnel 2012/2013	13
Fonds séparé G (immeubles commerciaux), n° de valeur 1'049'349	14
Rapport semestriel	15
Nombre de parts en circulation et évolution du nombre de parts	15
Valeur vénale des immeubles	15
Projets/désinvestissements/investissements	15
Taux de financement étranger	16
Fortune nette	16
Évolution des produits/distribution	16
Évolution de la valeur d'une part et du produit par part	16
Répartition des placements	17
Bouclément semestriel	18
Bilan au 30 septembre 2012	18
Compte de résultats prévisionnel 2012/2013	19
Adresses	20

Introduction

Environnement général

Les indicateurs économiques ont continué de s'affaiblir et le climat économique s'est assombri dans toutes les régions du globe. En Europe, la crise de la dette, non résolue, pèse sur la conjoncture et en Asie, la contraction des échanges commerciaux internationaux se traduit par un net ralentissement de la croissance. La Suisse n'a pas pu se soustraire à cette tendance et la dynamique économique s'est également essouffée dans notre pays. La BNS continue de soutenir l'industrie d'exportation en défendant le taux plancher de CHF 1.20 pour 1 EUR, atténuant ainsi les conséquences néfastes du raffermissement du franc. Alors que le secteur des exportations s'est affaibli, la demande intérieure a été soutenue par la robuste consommation domestique.

Les prévisions pour 2012 ont été révisées à la baisse et une progression de 1,0% seulement du PIB est pronostiquée. Ce taux de croissance positif s'explique par la stabilité de la consommation de biens et de services des ménages. Les prévisions plus modérées concernant l'évolution conjoncturelle se sont traduites par une légère progression du chômage. Les indicateurs avancés relatifs au climat de consommation et à ceux des affaires dans le secteur des services et dans l'industrie reflètent une appréciation plus prudente des perspectives économiques. Pour autant que la conjoncture internationale se redresse et se stabilise, une progression d'environ 1,4% du PIB est attendue en 2013. Cette anticipation confiante se justifie par la robustesse de la conjoncture domestique et l'effet stabilisateur du cours plancher de l'euro. Globalement, une entrée en récession est jugée peu probable.

Du fait de la nervosité des opérateurs, de la volatilité persistante des marchés financiers et de la nouvelle diminution des attentes de rendement, les placements immobiliers demeurent très recherchés aussi bien par les investisseurs privés que par les institutionnels. Cet intérêt accru est nettement perceptible sur le marché des objets de rapport et a poussé les prix à la hausse. Faute d'alternatives et en raison des incertitudes concernant l'évolution des actifs classiques, le rendement attendu des placements immobiliers en Suisse a encore fléchi. Pourtant, le cercle des investisseurs potentiels ne s'est pas rétréci, mais au contraire élargi. Grâce à la demande toujours soutenue de logements, le portefeuille a pu être étoffé et les objets du parc immobilier ont pris de la valeur. Cette évolution a été favorisée par les fondamentaux positifs. L'addition


de tous ces facteurs laisse présager une évolution stable du marché immobilier suisse, en particulier si l'on considère la performance en dents de scie des alternatives qui s'offrent aux investisseurs privés et institutionnels.

Immeubles d'habitation

Etant donné que les fondamentaux sont positifs (taux d'inflation négatif, progression des salaires réels), les immeubles d'habitation continuent de susciter un vif intérêt, d'autant que les investisseurs privés et institutionnels profitent toujours de taux hypothécaires faibles. L'immigration de main-d'œuvre qualifiée stimule la demande primaire et la Suisse reste attrayante par rapport aux pays voisins. Le durcissement des conditions d'octroi de crédit par les banques pourrait cependant tempérer la demande de biens immobiliers. Du côté de l'offre, la pénurie de logements n'est pas prête de se résorber, car le secteur du bâtiment travaille à la limite de ses capacités et la construction d'appartements s'est temporairement ralentie en début d'année en raison d'une météo défavorable. Nous examinons de nombreux objets, dans l'esprit de notre stratégie durable. Nous nous concentrons toutefois sur ceux bien situés, à proximité de services et bénéficiant de bonnes dessertes.

Immeubles commerciaux

Durant l'exercice sous revue, la révision à la baisse déjà évoquée des prévisions de croissance a tempéré la demande de surfaces artisanales, commerciales et administratives. Plusieurs nouveaux objets de taille relativement importante situés à la périphérie de grands centres ont été bien absorbés par le marché. En effet, diverses entreprises ont décidé de regrouper leurs sites auparavant décentralisés. Des locaux situés dans les centres-villes se retrouvent donc sur le marché. Des ajustements relativement conséquents sont en outre nécessaires dans le secteur des services financiers suite aux modifications fondamentales intervenues récemment. Il faut s'attendre à une évolution irrégulière du marché, car d'importantes surfaces de bureaux supplémentaires vont être libérées dans des situations en centre ville. De tels objets sont déjà disponibles en nombre sur le marché et des transactions basées sur des scénarios de relocation qui ne nous paraissent pas durables sont actuellement conclues. Dans l'intérêt de ses investisseurs, ASSETIMMO se refuse à conclure



des transactions qui ne se fondent pas sur un scénario de relocation réaliste (dans le prix et dans le temps).

Adaptation des dispositions statutaires (statuts et règlement de fondation)

Suite à la réforme structurelle déjà évoquée, les institutions de prévoyance et donc aussi les fondations de placement doivent adapter leurs dispositions statutaires (statuts, règlements, etc.) aux nouvelles bases légales. Les dispositions statutaires des fondations de placement doivent notamment être modifiées dans le sens de l'ordonnance sur les fondations de placement (OFP). Le conseil de fondation d'ASSETIMMO a préparé les ajustements nécessaires en collaboration avec un expert externe. ASSETIMMO conservera les éléments des dispositions statutaires et les principes qui ont fait leurs preuves et procédera aux ajustements terminologiques nécessaires. Les statuts modifiés doivent aussi contenir les nouvelles possibilités réglementaires destinées à sauvegarder les intérêts des investisseurs de la fondation. Le projet des nouveaux statuts a été discuté et ratifié par le conseil de fondation. L'approbation de la modification des statuts relève de la compétence de l'assemblée des membres. Avant d'être présentées à l'assemblée des membres, les nouvelles dispositions statutaires doivent être soumises à la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP) pour examen préliminaire. Le projet de statuts a donc été remis à la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP).

Les nouveaux statuts seront soumis aux membres pour approbation lors de l'assemblée ordinaire des membres qui sera convoquée en juin 2013. Parallèlement, le conseil de fondation d'ASSETIMMO adapte les autres règlements et directives aux nouvelles exigences légales ou prépare leur adaptation.

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 2012, 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 bouclage 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 moinsvalues 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 long terme. Cette provision est comprise dans la proposition à l'assemblée des membres sur l'emploi du bénéfice.

Zurich, décembre 2012

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		Fortune nette		Hypothèques	
	Variation		Variation		en % de la	
	annuelle		annuelle		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
2010	885'686'428	4,01	843'596'988	5,35	32'200'000	3,64
2011	949'697'828	7,23	890'908'804	5,61	41'600'000	4,38
2012	1'232'483'991	29,78	1'164'500'346	30,71	41'800'000	3,39
30.09.2012	1'255'013'815	1,83	1'192'807'074	2,43	46'100'000	3,67

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

Le 31.3.	Valeur vénale des immeubles		Fortune nette		Hypothèques	
	Variation		Variation		en % de la	
	annuelle		annuelle		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
2010	591'851'000	8,26	554'593'626	4,72	29'875'000	5,05
2011	635'699'000	7,41	590'470'586	6,47	29'500'000	4,64
2012	706'611'493	11,16	639'522'121	8,31	51'100'000	7,23
30.09.2012	712'075'493	0,77	656'027'689	2,58	42'200'000	5,93

Remarques:

- Les deux fonds séparés ont été créés après la fusion de ISP/SIG le 1er avril 2000.
- Les chiffres au 30 septembre 2012 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 2012 ne sont pas révisés.

Évolution des chiffres clés

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

Le 31.3.	Nombre de parts en circulation		Valeur en capital		Produit net	Distribution	Rendement	Rendement
	Nombre	Variation	par part	par part	par part	par part	net	total
		en %						
2000	549'090		404,00					
2001	595'282	8,41	408,50	18,46	18,45	4,57	5,68	
2002	635'106	6,69	404,78	19,89	19,85	4,87	3,96	
2003	760'308	19,71	404,36	19,68	19,70	4,86	4,75	
2004	776'324	2,11	401,92	17,06	17,05	4,22	3,62	
2005	799'967	3,05	402,55	18,35	18,35	4,57	4,72	
2006	826'294	3,29	408,75	19,04	19,05	4,73	6,27	
2007	1'671'488	102,29	413,35	18,76	18,75	4,59	5,72	
2008	1'718'891	2,84	424,49	18,53	18,55	4,48	7,18	
2009	1'785'246	3,86	429,52	19,04	19,00	4,49	5,68	
2010	1'853'711	3,84	436,02	19,07	18,70	4,44	5,94	
2011	1'923'772	3,78	444,52	18,59	18,30	4,26	6,12	
2012	2'460'387	27,89	454,47	18,83	18,60	4,23	6,40	
30.09.2012	2'553'014	3,76	458,66	17,48	18,20	3,84	5,17	

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

Le 31.3.	Nombre de parts en circulation		Valeur en capital		Produit net	Distribution	Rendement	Rendement
	Nombre	Variation	par part	par part	par part	par part	net	total
		en %						
2000	534'510		342,00					
2001	777'591	45,48	351,13	14,31	14,25	4,18	6,85	
2002	824'136	5,99	355,91	14,96	15,00	4,26	5,60	
2003	866'977	5,20	355,68	17,05	17,05	4,79	4,73	
2004	866'395	-0,07	356,81	17,61	17,60	4,95	5,27	
2005	1'004'875	15,98	357,12	15,96	15,95	4,47	4,56	
2006	1'040'508	3,55	359,82	15,39	15,40	4,31	5,06	
2007	1'267'954	21,86	360,76	16,43	16,40	4,56	4,82	
2008	1'312'706	3,53	364,26	18,09	17,35	5,01	5,97	
2009	1'368'141	4,22	369,45	17,66	16,55	4,84	6,06	
2010	1'414'735	3,41	374,90	17,11	16,90	4,62	5,79	
2011	1'471'268	4,00	383,48	17,85	17,75	4,76	6,99	
2012	1'582'481	7,56	388,53	15,60	16,50	4,07	5,36	
30.09.2012	1'645'202	3,96	390,45	16,71	17,05	4,31	5,87	

Remarques:

- Les chiffres au 30 septembre 2012 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 2012 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.
- Les rendements réalisés par le passé ne constituent pas une garantie pour les résultats futurs.

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 d'investissements immobiliers émanant des investisseurs privés et institutionnels demeure vive et généralement supérieure à l'offre. En conséquence, le rendement des objets disponibles sur le marché a continué de fléchir, trop souvent sur la base d'estimations basées sur des hypothèses qui ne nous paraissent pas objectives à moyen et long terme. C'est pourquoi le portefeuille immobilier n'a pas pu être étoffé 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 92,94% et 92'627 parts ont été émises à cette occasion. Les redistributions d'actifs effectuées par les investisseurs existants ont également entraîné des mutations. Le nombre de parts en circulation est passé de 92'627 à 2'553'014 (+3,76%).

Valeur vénale des immeubles

La valeur des immeubles en portefeuille a augmenté du fait de la plusvalue des placements, des investissements dans des projets de rénovation et de l'avancement des projets de construction. La valeur vénale des immeubles est contrôlée par l'expert accrédité Wüest & Partner AG durant l'exercice. Les immeubles sont réestimés en deux tranches. Au premier semestre, près de la moitié des placements ont été réestimés. Les variations de valeur sont prises en compte lors du calcul mensuel du cours.

La valeur vénale des immeubles du fonds séparé W s'est accrue de 1,83% au premier semestre, passant de CHF 22'529'824 à CHF 1'255'013'815. Cet accroissement résulte des investissements dans les projets de rénovation et des nouvelles constructions réalisées, ainsi que de la variation du prix des objets en portefeuille. La valeur des immeubles estimés durant la première moitié de l'exercice a augmenté de CHF 12'823'497 ou 1,07%. Cette variation est prise en compte dans le bilan au 30 septembre 2012.

Abstraction faite de diverses variations positives et négatives des principales composantes de coûts et de produits, le taux d'escompte est resté stable. A la fin septembre 2012, le taux d'escompte moyen pondéré des immeubles du fonds séparé W se montait à 4,42%, contre 4,48% le 31 mars 2012.

La deuxième moitié des objets en portefeuille a été réestimée en octobre. Les résultats des estimations sont récapitulés dans le compte de résultats prévisionnels. La plusvalue nette résultant de la réévaluation de cette tranche et de la nouvelle estimation de certains immeubles de la tranche précédente se chiffre à CHF 7'194'697.

Certains immeubles seront encore estimés au quatrième trimestre, après l'achèvement de travaux de rénovation, ou en cas de variation substantielle 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 35'335'000. Sur ce montant, CHF 10'501'000 seront vraisemblablement imputés au compte de résultats.

Désinvestissements

Aucun objet n'a été vendu.

Investissements

Outre l'acquisition d'objets neufs et existants, plusieurs apports en nature représentant un volume plus ou moins important ont été examinés ou sont en cours de réalisation. Nous ne nous sommes pas engagés dans d'autres projets.

Vue d'ensemble des mutations au 30.09.2012

Lieu	Situation	Part	Investissements	Remarque
Investissements				
Herisau AR	"Birkenallee"	100%	3'500'000	Coût de projet
Hinwil ZH	"Quadro Verde"	100%	2'650'000	Coût de projet
Locarno TI	"Parco delle Palme"	100%	854'940	Coût de projet
Zofingen, AG	Junkermattstrasse 4a/b, réserve de terrain	100%	0	Coût de projet
Total			7'004'940	
Ventes				
aucune				

Taux de financement étranger

Par rapport au 1er avril 2012, le montant des hypothèques a augmenté de CHF 4'300'000, passant de CHF 41'800'000 à CHF 46'100'000. Entre le 1er avril et le 30 septembre, le taux de financement étranger est passé de 3,39% à 3,67% de la valeur des immeubles en portefeuille.

Fortune nette

Le 1er avril 2012, la fortune nette après distribution se montait à CHF 1'118'737'148. Ce montant comprend le report à nouveau du bénéfice. Il se peut qu'il inclue aussi une provision destinée à financer les besoins de rénovation à moyen et à long terme si l'assemblée des membres de l'exercice précédent en a décidé ainsi. Cette provision se monte à CHF 1'864'368 pour le fonds séparé W. Le 30 septembre 2012, la fortune nette se montait à CHF 1'192'807'074. Ce montant englobe les produits courus de l'exercice en cours. L'accroissement de CHF 74'069'926 se compose des produits, de l'augmentation du nombre de parts en circulation et des plusvalues et des moinsvalues sur les immeubles.

Évolution des produits/distributions

Nous avons vérifié les éléments de produits et de coûts sur la base des budgets actualisés. Le produit théorique des immeubles s'est accru de CHF 2'003'298 par rapport au résultat 2011/2012, notamment en raison de l'apport en nature effectué l'année dernière et de l'achèvement de plusieurs chantiers. Le manque à gagner sur les surfaces vacantes est estimé à CHF 1'870'000 ou 2,7% des loyers théoriques, contre 3,7% l'exercice précédent. Les frais d'entretien des immeubles à charge du compte de résultats seront vraisemblablement supérieurs de CHF 1'849'200 aux projections à moyen et long terme de 1,2% de la valeur d'assurance.

Il devrait en résulter un produit par part de CHF 17,48, contre CHF 18,83 l'exercice précédent. Cette diminution de CHF 1,35 s'explique en première ligne par l'augmentation des frais d'entretien des immeubles.

Les frais d'entretien des immeubles à charge du compte de résultats sont supérieurs aux projections à moyen et long terme de 1,2% de la valeur d'assurance. Etant donné qu'une partie de la distribution peut être prélevée sur la provision pour frais d'entretien des immeubles, le conseil de fondation proposera à l'assemblée des membres le versement d'une distribution supérieure au produit par part attendu actuellement.

Sous réserve de l'approbation de l'assemblée des membres, elle devrait se monter à CHF 18,20.

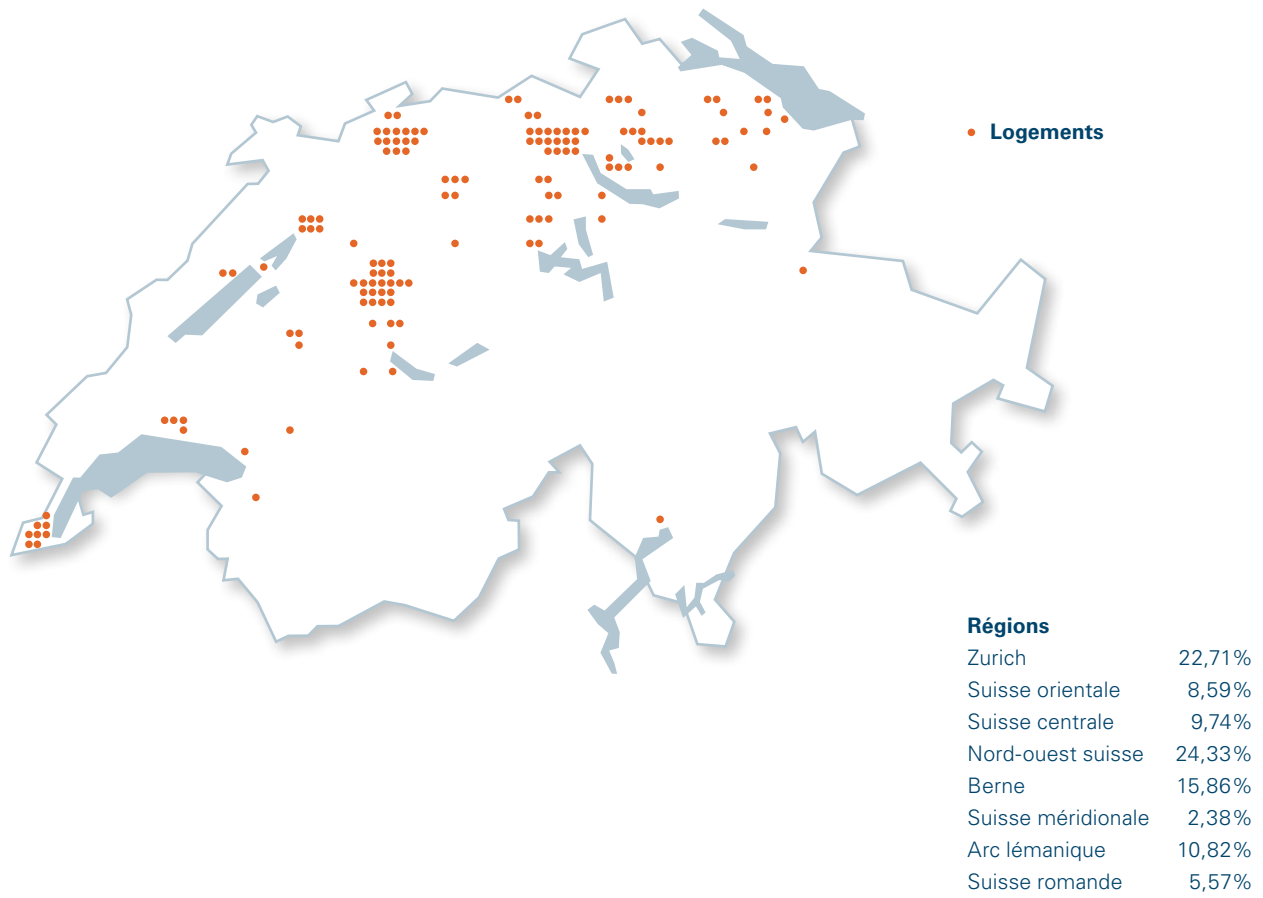
Évolution de la valeur d'une part et du produit par part

Le 30 septembre 2012, la valeur en capital d'une part s'élevait à CHF 458,66, ce qui correspond à une progression de CHF 3,96 par rapport à la valeur de CHF 454,70 (après ajustement du bénéfice reporté) du 1er avril 2012. Cet accroissement résulte de la plusvalue des immeubles en portefeuilles.

La valeur d'inventaire d'une part y compris les produits courus est passée de CHF 454,70 à CHF 467,22 (+2,75%) entre le 1er avril et le 30 septembre 2012.



Répartition des placements



Bilan au 30 septembre

		2012	2012
		30.9.	31.3.
		CHF	CHF
Actif		1'290'294'979	1'257'056'611
Immeubles		1'255'013'815	1'232'483'991
Propriété exclusive		1'212'297'637	1'153'384'000
Propriété exclusive en construction		42'716'178	79'099'991
Parts de copropriété		0	0
Terrain		0	0
Autres actifs		35'281'164	24'572'620
Créances à court terme		19'620'161	23'558'599
Comptes de régularisation		15'043'764	569'435
Avoirs en banque		617'239	444'586
Passif		1'290'294'979	1'257'056'611
Fonds étrangers		97'487'905	92'556'265
Impôts latents		28'085'000	25'347'800
Dettes hypothécaires		46'100'000	41'800'000
Engagements à court terme		21'174'677	21'667'441
Comptes de régularisation		2'128'228	3'741'024
Fortune nette		1'192'807'074	1'164'500'346
Parts			
Parts en circulation	nombre	2'553'014	2'460'387
Parts annulées	nombre	0	0
Valeur en capital d'une part	CHF	458,66	454,47
Produit net de l'exercice par part	CHF		18,83
Produit net de l'exercice par part (du 1er avril au 30 septembre)	CHF	8,56	
Valeur d'inventaire d'une part	CHF	467,22	473,30
Produit net de l'exercice par part Projection pour l'exercice complet	CHF	17,48	

La différence par rapport à la valeur nette d'inventaire (VNI) de CHF 467,39 par part est incluse dans le cours du 1er novembre 2012.

Compte de résultats prévisionnel

	2012/2013		2011/2012	
	Compte de résultats prévisionnel, CHF		% Bouclement, CHF	
		%		%
Produit net des immeubles en propriété exclusive	46'990'194	67,8	47'784'039	71,0
Produit net des loyers	67'195'945		64'638'188	
Produit théorique des loyers	69'265'945	100,0	67'262'647	100,0
Manque à gagner sur logements vacants	-1'870'000	-2,7	-2'471'575	-3,7
Pertes sur encaissement de loyer et frais accessoires dus	-200'000	-0,3	-152'884	-0,2
Entretien des immeubles	14'790'200	21,4	11'892'832	17,7
Frais d'entretien	4'289'200		4'013'902	
Frais de rénovation	10'501'000		7'878'930	
Entretien des immeubles	5'415'551	7,8	4'961'317	7,4
Frais d'approvisionnement et d'enlèvement, taxes, etc.	486'473	0,7	163'433	0,2
./ forfait pour frais accessoires	-7'704	-0,0	-8'600	-0,0
Frais de chauffage et d'exploitation non imputables	260'000	0,4	493'961	0,7
Pertes sur débiteurs, du croire	0	0,0	0	0,0
Assurances	550'133	0,8	541'392	0,8
Honoraires des gérances	2'773'610	4,0	2'650'117	4,0
Frais de location et d'annonces	525'700	0,7	365'657	0,6
Impôts et taxes	827'339	1,2	755'357	1,1
Produit net des parts de copropriété	0		0	
Produit net des loyers	0		0	
Frais d'exploitation y c. impôts et taxes	0		0	
Résultat opérationnel	46'990'194	100,0	47'784'039	100,0
Produit net des immeubles en propriété exclusive	46'990'194	100,0	47'784'039	100,0
Produit net des parts de copropriété	0		0	
		en % du résultat opérationnel		en % du résultat opérationnel
Autres produits	104'356	0,2	110'680	0,2
Intérêts actifs	16'700		18'513	
Intérêts intercalaires activés	85'400		78'391	
Autres produits	2'256		13'776	
Frais de financement	450'183	1,0	414'222	0,9
Intérêts hypothécaires	189'000		159'583	
Autres intérêts passifs	13'220		6'620	
Intérêts du droit de superficie	247'963		248'019	
Frais de gérance	2'422'860	5,2	2'251'523	4,7
Bonification au patrimoine administratif	2'020'500		1'869'160	
Frais d'estimation et d'expertise	297'000		269'849	
Autres frais de gérance	105'360		112'514	
Produits / charges découlant de mutations des parts	414'969		1'096'090	
Rachat des produits courus lors de l'émission de parts	428'624		2'109'415	
Versement des produits courus lors du rachat de parts	-13'655		-1'013'325	
Produit net de l'exercice	44'636'476		46'325'064	
Plus-values et moins-values en capital réalisées	1'914		0	
Plus-values en capital réalisées	1'914		0	
Moins-values en capital réalisées	0		0	
Résultat	44'638'390		46'325'064	
Plus-values et moins-values en capital non réalisées	15'400'794		23'305'685	
Plus-values en capital non réalisées	24'686'702		30'439'712	
Moins-values en capital non réalisées	-4'668'508		-2'331'285	
Variation des impôts latents	-4'617'400		-4'802'742	
Résultat total de l'exercice	60'039'184		69'630'749	

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 bénéficiant d'un positionnement durable demeure vive, mais les possibilités d'acquérir de tels objets à un prix raisonnable sont 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 94,14% et 62'721 parts supplémentaires ont été émises à cette occasion. Les redistributions d'actifs effectuées par certains investisseurs ont également entraîné diverses mutations. Au total, le nombre de parts en circulation a augmenté de 62'721 unités ou 3,96% pour atteindre 1'645'202 unités.

Valeur vénale des immeubles

Le volume des immeubles s'est accru du fait de la plus-value des placements et des investissements 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 deux tranches. Près de la moitié 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 4'241'500 ou 0,84% au premier semestre et celle des objets en copropriété de CHF 910'000 ou 0,44%.

Compte tenu des investissements effectués ainsi que des fluctuations des prix du marché, la valeur vénale des immeubles a augmenté de CHF 5'464'000 ou 0,77% à CHF 712'075'493. Cette variation figure dans le bilan au 30 septembre 2012.

A la fin septembre 2012, le taux d'escompte moyen pondéré des immeubles en propriété exclusive du

fonds séparé G s'établissait à 4,38% et a donc légèrement diminué par rapport au niveau de 4,43% relevé le 31 mars 2012. Le taux d'escompte moyen pondéré des immeubles en copropriété se montait 4,65% à la fin septembre et a donc légèrement reculé par rapport au niveau de 4,66% de la fin mars 2012.

La deuxième moitié des objets en portefeuille a été réestimée en octobre. Les résultats des estimations sont récapitulés dans le compte de résultats prévisionnel. La plus-value nette résultant de la réévaluation de cette tranche se chiffre à CHF 6'647'535. Abstraction faite de quelques variations positives et négatives des principaux éléments de coûts et de produits, le profil de risque des immeubles en portefeuille demeure avantageux. Certains objets seront encore estimés au quatrième trimestre de l'exercice, à 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. La rénovation intérieure et extérieure de l'objet de la Neugutstrasse 66 à Dübendorf est le projet le plus important. Au total, des investissements d'environ CHF 4'845'000 seront effectués, dont CHF 3'367'500 seront vraisemblablement imputés au compte de résultats.

Désinvestissements

Aucun objet et aucune part de copropriété n'ont été vendus.

Investissements

Aucun objet et aucune part de copropriété a été achetés.

Taux de financement étranger

Le 30 septembre 2012, le montant des hypothèques s'élevait à CHF 42'200'000. Le financement étranger a abaissé de CHF 8'900'000, passant de 7,23% à 5,93% de la valeur vénale des immeubles en portefeuille.

Fortune nette

Le 1er avril 2012, la fortune nette après emploi du bénéfice se montait à CHF 613'411'184. Ce montant comprend le report à nouveau du bénéfice. Il se peut qu'il inclue aussi une provision destinée à financer les besoins de rénovation à moyen et à long terme si l'assemblée des membres de l'exercice précédent en a décidé ainsi. Cette provision se monte à CHF 1'565'694 pour le fonds séparé G. Le 30 septembre 2012, la fortune nette s'élevait à CHF 656'027'689. Ce chiffre comprend les produits courus de l'exercice. L'accroissement de CHF 42'616'505 se compose du produit, de la variation du nombre de parts en circulation et des plusvalues et des moinsvalues des immeubles.

Évolution 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 a augmenté de CHF 2'073'683 par rapport au premier semestre 2011/2012. Cet accroissement s'explique notamment par les nouveaux investissements (achats et apport en nature) effectués l'exercice précédent. Dans le segment des immeubles en propriété exclusive, le manque à gagner sur les surfaces vacantes est estimé à CHF 870'000 ou 3,0% des loyers théoriques et se situe à un niveau inférieur à celui de l'exercice précédent (3.7%). En raison des importants travaux de rénovation effectués pour certains objets, les

frais d'entretien des immeubles imputés au compte de résultats dépasseront d'environ CHF 596'100 les projections à moyen et long terme de 1,2% de la valeur d'assurance. Le produit net des immeubles en copropriété sera vraisemblablement supérieur de CHF 1'008'383 au montant de l'exercice précédent.

En conséquence, le produit par part devrait se monter à CHF 16,71, ce qui correspond à une hausse de CHF 1,11 par rapport au produit par part de CHF 15.60 enregistré l'exercice précédent et reflète l'augmentation du produit opérationnel. Les frais d'entretien des immeubles imputés au compte de résultats sont supérieurs aux projections à moyen et long terme de 1,2% de la valeur d'assurance. Etant donné qu'une partie de la distribution peut être prélevée sur la provision pour frais d'entretien des immeubles, le conseil de fondation proposera à l'assemblée des membres le versement d'une distribution légèrement supérieure au produit par part attendu actuellement.

Sous réserve de l'approbation de l'assemblée des membres, elle devrait se monter à CHF 17,05.

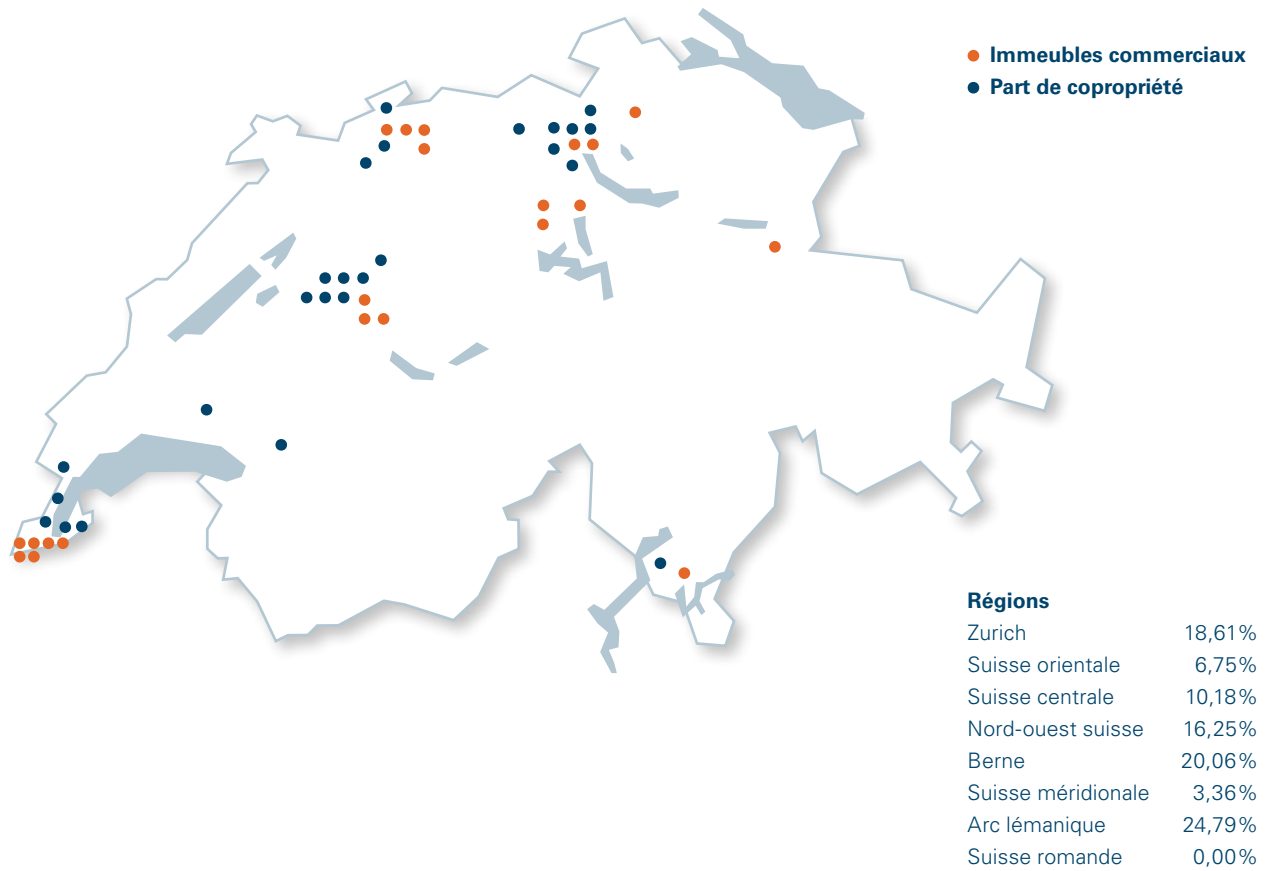
Évolution de la valeur d'une part et du produit par part

Le 30 septembre 2012, la valeur en capital d'une part s'élevait à CHF 390,45. L'augmentation de CHF 2,82 par rapport à la valeur de CHF 387,63 du 1er avril 2012 (après ajustement du bénéfice reporté) résulte de la variation de valeur positive des immeubles en portefeuille.

La valeur d'inventaire d'une part y compris les produits courus est passée de CHF 387,63 à CHF 398,75 (+2,87%) entre le 1er avril et le 30 septembre 2012.



Répartition des placements



Bilan au 30 septembre

		2012	2012
		30.9.	31.3.
		CHF	CHF
Actif		724'470'718	718'111'617
Immeubles		712'075'493	706'611'493
Propriété exclusive		506'611'493	502'057'493
Propriété exclusive en construction		0	0
Parts de copropriété		205'464'000	204'554'000
Terrain		0	0
Autres actifs		12'395'225	11'500'124
Créances à court terme		12'029'145	11'127'334
Comptes de régularisation		71'176	245'500
Avoir en banque		294'904	127'290
Passif		724'470'718	718'111'617
Fonds étrangers		68'443'029	78'589'496
Impôts latents		18'516'100	18'013'800
Dettes hypothécaires		42'200'000	51'100'000
Engagements à court terme		5'522'911	5'692'944
Comptes de régularisation		2'204'018	3'782'752
Fortune nette		656'027'689	639'522'121
Parts			
Parts en circulation	nombre	1'645'202	1'582'481
Parts annulées	nombre	0	0
Valeur en capital d'une part	CHF	390,45	388,53
Produit net de l'exercice par part	CHF		15,60
Produit net de l'exercice par part (du 1er avril au 30 septembre)	CHF	8,30	
Valeur d'inventaire d'une part	CHF	398,75	404,13
Produit net de l'exercice par part Projection pour l'ensemble de l'exercice	CHF	16,71	

La différence par rapport à la valeur nette d'inventaire (VNI) de CHF 398,84 est incluse dans le cours du 1er novembre 2012.



Compte de résultats prévisionnel

	2012/2013		2011/2012	
	Compte de résultats prévisionnel, CHF		% Bouclement, CHF %	
Produit net des immeubles en propriété exclusive	20'844'945	71,8	18'319'866	67,9
Produit net des loyers	28'019'848		25'810'510	
Produit théorique des loyers	29'039'848	100,0	26'966'165	100,0
Manque à gagner sur les surfaces vacantes	-870'000	-3,0	-1'005'407	-3,7
Pertes sur encaissement de loyer et frais accessoires dus	-150'000	-0,5	-150'248	-0,6
Entretien des immeubles	4'967'100	17,1	5'450'692	20,2
Frais d'entretien	1'599'600		1'058'934	
Frais de rénovation	3'367'500		4'391'758	
Frais d'exploitation	2'207'803	7,6	2'039'952	7,6
Frais d'approvisionnement et d'enlèvement, taxes, etc.	612'240	2,1	379'060	1,4
./. forfait pour frais accessoires	-8'640	-0,0	-438	-0,0
Frais de chauffage et d'exploitation non imputables	104'770	0,4	164'385	0,6
Pertes sur débiteurs, du croire	-174'260	-0,6	-4'155	-0,0
Assurances	213'086	0,7	191'503	0,7
Honoraires des gérances	953'480	3,3	849'471	3,2
Frais de location et d'annonces	96'580	0,3	97'812	0,4
Impôts et taxes	410'547	1,4	362'314	1,3
Produit net des parts de copropriété	7'979'710	100,0	6'971'327	57,2
Produit net des loyers	7'979'710	100,0	12'179'806	100,0
Frais d'exploitation y c. impôts et taxes	0	0,0	5'208'479	42,8
Résultat opérationnel	28'824'655	100,0	25'291'193	100,0
Produit net des immeubles en propriété exclusive	20'844'945	72,3	18'319'866	72,4
Produit net des parts de copropriété	7'979'710	27,7	6'971'327	27,6
		en % du résultat opérationnel		en % du résultat opérationnel
Autres produits	13'064	0,0	19'715	0,1
Intérêts actifs	10'000		12'603	
Intérêts intercalaires activés	0		0	
Autres produits	3'064		7'112	
Frais de financement	241'352	0,8	161'455	0,6
Intérêts hypothécaires	171'000		93'482	
Autres intérêts passifs	5'900		3'521	
Intérêts du droit de superficie	64'452		64'452	
Frais de gérance	1'370'525	4,8	1'214'136	4,8
Bonification au patrimoine administratif	1'142'000		1'030'403	
Frais d'estimation et d'expertise	183'000		153'884	
Autres frais de gérance	45'525		29'849	
Produit / charges découlant de mutations des parts	269'073		756'312	
Rachat des produits courus lors de l'émission de parts	278'560		793'798	
Versement des produits courus lors du rachat de parts	-9'487		-37'486	
Produit net de l'exercice	27'494'915		24'691'629	
Plus-values et moins-values en capital réalisées	0		814'240	
Plus-values en capital réalisées	0		814'240	
Moins-values en capital réalisées	0		0	
Résultat	27'494'915		25'505'869	
Plus-values et moins-values en capital non réalisées	9'932'535		6'941'162	
Plus-values en capital non réalisées	11'913'035		10'988'250	
Moins-values en capital non réalisées	-359'000		-3'548'489	
Variation des impôts latents	-1'621'500		-498'599	
Résultat total de l'exercice	37'427'450		32'447'031	

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

