assetimmo
Fondation de placements immobiliers

Rapport semestriel
2016/2017

Sommaire

Introduction 4

Environnement général, immeubles d'habitation, immeubles commerciaux 4
Ajustement de la structure du bilan 5
Remarques concernant le bilan et le compte de résultat prévisionnel 5
Les chiffres en bref 6
Évolution des chiffres clés 7

Groupe de placements 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

Bouclement semestriel 12
Bilan au 30 septembre 2016 12
Compte de résultat prévisionnel 2016/2017 13

Groupe de placements 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
Vue d'ensemble des mutations 16
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

Bouclement semestriel 18
Bilan au 30 septembre 2016 18
Compte de résultat prévisionnel 2016/2017 19

Adresses 20

Introduction

Environnement général

La conjoncture internationale a continué de se redresser durant l'année en cours. Le Fonds monétaire international (FMI) table ainsi sur une croissance économique de 3.1 % en 2016. La timide reprise s'est poursuivie en zone euro. Avec le vote sur la sortie du Royaume-Uni de l'Union européenne (Brexit), un facteur d'incertitude supplémentaire pèse sur l'évolution en Europe. Quoi qu'il en soit, les marchés financiers ont digéré assez rapidement le premier choc. Le résultat du référendum sur le Brexit et sa mise en œuvre ne devraient avoir qu'une influence limitée sur les perspectives de la zone euro. La croissance économique aux Etats-Unis est restée inférieure aux attentes. Le bas niveau des prix des matières premières freine l'évolution des pays émergents. En Chine, le taux de croissance a fléchi à 6.7 % d'une année à l'autre.

Sur les marchés financiers, la volatilité est restée relativement importante ces derniers mois. Plusieurs causes sont à l'origine de cette situation, notamment le revirement des taux attendu maintenant depuis un certain temps aux Etats-Unis, l'évolution conjoncturelle en Chine et les perspectives économiques des principaux pays émergents. Actuellement, le FMI table sur une croissance économique mondiale de l'ordre de 3.4 % en 2017.

Après la césure causée par l'abolition du taux de change plancher le 15 janvier 2015, l'économie helvétique a mieux résisté que prévu. Cependant, cette croissance s'explique avant tout par la robustesse du secteur pharmaceutique. Les autres branches exportatrices sont confrontées à un recul parfois drastique de leurs ventes à l'étranger et traversent un processus d'adaptation posant de nombreux défis. La croissance des dépenses publiques constitue le deuxième élément ayant favorisé cette évolution positive. La consommation a stagné en raison du recul de l'immigration.

En Suisse, le Secrétariat d'Etat à l'économie (SECO) anticipe une croissance du PIB de 1.5 % en 2016. Ce taux d'expansion en hausse résulte avant tout de l'évolution positive du commerce extérieur. Les prévisions font état d'une évolution favorable de l'économie mondiale et de la zone euro ainsi que d'une demande toujours vive. Il faut espérer que la reprise du commerce extérieur observée dans l'industrie pharmaco-chimique s'étende à d'autres branches. L'accélération de la croissance a également eu un impact positif sur la situation du marché de l'emploi et le chômage. Un taux de chômage de 3.3 % en moyenne est ainsi attendu pour l'année 2016. Malgré la croissance attendue du BIP, ce chiffre devrait rester stable à 3.3 % en 2017. A condition que la conjoncture internationale continue de se redresser, la croissance du PIB pourrait atteindre 1.8% en Suisse en 2017.

L'évolution de la conjoncture helvétique est étroitement liée à la poursuite de la relance économique dans le monde – et surtout sur les marchés européens représentant les principaux débouchés commerciaux de la Suisse – mais dépend également de la situation monétaire. Ces facteurs déterminent le comportement des investisseurs et des consommateurs en Suisse. La mise en œuvre du mandat constitutionnel en lien avec l'acceptation de l'initiative sur l'immigration de masse et la libre circulation des personnes dans l'UE, resp. les conséquences qui en découlent pour l'ensemble des accords bilatéraux avec l'UE revêtent aussi une importance cruciale.

Immeubles d'habitation

Du fait de la persistance de taux d'intérêt bas et de l'évolution des autres catégories d'actifs classiques, l'immobilier et en particulier les immeubles d'habitation ont toujours la faveur des investisseurs privés et institutionnels. La situation s'est encore détériorée avec le maintien de la rémunération négative et le bas niveau persistant des taux d'intérêt de manière générale. Les taux bas sont également intéressants pour le financement de biens immobiliers, malgré le durcissement des conditions d'octroi de crédit des établissements financiers. La durée d'absorption des immeubles d'habitation neufs continue de s'allonger, principalement pour les objets du segment de prix supérieur (location et achat). L'immigration a fléchi. Après la récente hausse des prix du côté de l'offre lors de nouvelles locations, les loyers se sont à nouveau inscrits en baisse. Selon l'indice des loyers de l'OFS, l'évolution des loyers des immeubles en portefeuille a commencé à se tasser. Nous en tenons compte lors de la recherche et de l'évaluation de nouvelles possibilités d'investissement.

Immeubles commerciaux

Avec en toile de fond un contexte identique à celui prévalant sur le marché des immeubles d'habitation, les investisseurs privés et institutionnels recherchent toujours des immeubles commerciaux bien situés. Du fait du ralentissement de la croissance du PIB, la demande de bureaux et de surfaces de vente a fléchi, d'autant que de nouvelles surfaces arrivent sur le marché. Il est donc plus difficile de louer les surfaces vides ou dont les baux arrivent à échéance. Cette tendance concerne aussi bien les surfaces de vente que les bureaux et les surfaces de services. Ainsi, les bailleurs doivent souvent faire des concessions lors de la relocation. Les objets dans une situation centrale sont moins touchés par cette évolution. Nous en tenons compte lors de la recherche de nouveaux objets de placement.

Ajustement de la structure du bilan

La Conférence des directeurs de fondations de placement (KGAST) a remanié son feuillet d'information n° 1 « Chiffres clés des groupes de placements immobiliers des fondations de placement ». La nouvelle directive n° 1 « Calcul et publication des chiffres clés des groupes de placements immobiliers investissant directement en Suisse » est entrée en vigueur le 1er septembre 2016. Certains chiffres clés ont été ajustés dans cette directive. Les chiffres clés ajustés seront publiés dans le rapport annuel comme par le passé. Outre la modification des chiffres clés, une restructuration partielle des postes du bilan a été effectuée. Cela concerne avant tout les postes à l'actif. Désormais, les actifs sont présentés par durées croissantes et les passifs par échéances croissantes. De nouvelles dénominations ont été introduites pour les postes des immobilisations. Nous avons tenu compte de ces modifications dans le présent rapport semestriel.

La présentation du bilan d'ASSETIMMO a été adaptée comme suit: les comptes de caisse détenus au nom d'ASSETIMMO par les gérances figurent désormais au bilan comme un élément des liquidités. Selon l'ancienne pratique, ils figuraient au bilan comme un élément des créances à court terme. Tous les chiffres inscrits au bilan du présent rapport semestriel ont été calculés selon la nouvelle méthode.

Remarques concernant le bilan et le compte de résultat prévisionnel

Tous les postes significatifs des comptes immobiliers et des bilans sont vérifiés lors du contrôle semestriel de l'évolution des groupes de placement. Le 30 septembre 2016, nous avons établi un bilan sur la base d'analyses détaillées. Pour chaque groupe de placements, ce tableau est accompagné d'un compte de résultat pour le premier semestre. Les principaux éléments des comptes de charges et de produits au 30 septembre reflètent une constellation aléatoire. Le compte de résultat 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 groupes de placements 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 2016
La direction d'ASSETIMMO Fondation de placements immobiliers

Les chiffres en bref

Groupe de placements 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
	CHF	annuelle %	CHF	annuelle %	CHF	valeur vénale %
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	1954	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
2013	1'296'626'295	5.20	1'223'516'107	5.07	42'600'000	3.29
2014	1'347'241'530	3.90	1'289'643'973	5.40	18'100'000	1.34
2015	1'397'234'013	3.71	1'310'828'918	1.64	41'900'000	3.00
2016	1'484'192'396	6.22	1'363'019'543	3.98	64'000'000	4.31
30.09.2016	1'537'844'044	3.61	1'373'840'017	0.79	102'900'000	6.69

Groupe de placements G (immeubles commerciaux), n° de valeur 1'049'349

Le 31.3.	Valeur vénale des immeubles		Fortune nette		Hypothèques	
		Variation		Variation		en % de la
	CHF	annuelle %	CHF	annuelle %	CHF	valeur vénale %
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
2013	724'242'959	2.50	676'587'226	5.80	33'700'000	4.65
2014	741'964'000	2.45	714'066'203	5.54	10'600'000	1.43
2015	744'571'000	0.35	714'910'598	0.12	10'400'000	1.40
2016	767'491'000	3.08	724'207'281	1.30	20'100'000	2.62
30.09.2016	754'713'000	-1.66	711'051'887	-1.82	21'800'000	2.89

Évolution des chiffres clés

Groupe de placements 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
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
2013	2'553'014	3.76	461.83	17.41	18.00	3.83	5.40
2014	2'649'548	3.78	468.67	18.07	18.15	3.92	5.53
2015	2'649'548	0.00	476.06	18.68	18.20	3.99	5.58
2016	2'648'950	-0.02	495.41	19.14	18.50	4.02	7.98
30.09.2016	2'648'950	0.00	509.98	17.97	18.40	3.62	8.49

Groupe de placements 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
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
2013	1'645'202	3.96	394.12	17.13	17.15	4.42	6.09
2014	1'714'066	4.19	397.94	18.65	17.00	4.73	5.71
2015	1'714'066	0.00	399.09	17.99	16.70	4.50	4.38
2016	1'711'851	-0.13	407.00	16.06	16.65	4.01	5.66
30.09.2016	1'711'851	0.00	407.66	15.65	15.90	3.85	4.40

Remarques:

- Les chiffres au 30 septembre 2016 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 2016 et les prévisions ne sont pas révisés.
- Les rendements réalisés par le passé ne constituent pas une garantie pour les résultats futurs.

Groupe de placements W

Immeubles d'habitation
N° de valeur 1'049'345

Nombre de parts en circulation et évolution du nombre de parts

Le groupe de placements W (immeubles d'habitation) est toujours fermé aux nouvelles souscriptions. Étant donné que le parc immobilier n'a pas pu être étoffé, il n'a pas été possible de proposer le réinvestissement de la distribution. Le 30 septembre 2016, le nombre de parts en circulation est donc resté inchangé à 2'648'950 unités.
Dans le cadre de l'émission et du rachat coordonnés de parts au mois de novembre 2016, les investisseurs n'ont présenté que 6'333 parts au rachat. Eu égard à ce faible nombre de parts présentées au rachat, le Conseil de fondation a renoncé à émettre le nombre de parts correspondant en novembre 2016.

Valeur vénale des immeubles

La valeur des immeubles en portefeuille a augmenté du fait de la plus-value 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.
Compte tenu des investissements effectués et de la variation des valeurs vénales, la valeur vénale des immeubles s'est accrue de 3.61 % ou CHF 53'651'648 au premier semestre, pour s'établir à CHF 1'537'844'044. 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 46'098'998 ou 3.16 %. Cette variation est prise en compte dans le bilan au 30 septembre 2016.
Abstraction faite de diverses variations positives et négatives des principales composantes de coûts et de produits, les taux d'escompte sont restés stables, resp. ont encore légèrement diminué. À la fin septembre 2016, le taux d'escompte moyen pondéré des immeubles du groupe de placements W se montait à 3.60 %, contre 3.80 % le 31 mars 2016.
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 plus-value nette résultant de la réévaluation de cette tranche se chiffre à CHF 34'848'643 compte tenu de la nouvelle baisse des taux d'escompte.
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 30'167'278. Sur ce montant, CHF 10'478'911 seront vraisemblablement imputés au compte de résultat.

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. Nous avons acquis un projet de construction à Stein am Rhein. Aucun objet existant n'a été acheté.

Vue d'ensemble des mutations au 30.09.2015

Lieu	Situation	Part	Investissements	Remarque
Investissements				
Egnach TG	«Mooswiesen»	100 %	1'410'295	Coût du projet
Stein am Rhein SH	«Degerfeld»	100 %	3'406'166	Terrain et contrat d'ET
Zofingen AG	Junkermattstrasse 4A/4B, réserve de terrain	100 %	115'188	Coût du projet
Total			4'931'649	
Ventes				
aucune				

Taux de financement étranger

Par rapport au 1er avril 2016, le montant des hypothèques a augmenté de CHF 38'900'000, passant de CHF 64'000'000 à CHF 102'900'000. Entre le 1er avril et le 30 septembre, le taux de financement étranger est passé de 4.31 % à 6.69 % de la valeur des immeubles en portefeuille.

Fortune nette

Le 1er avril 2016, la fortune nette après distribution se montait à CHF 1'314'013'968. Ce montant comprend le report de bénéfice de CHF 3'148'054, dont CHF 3'074'244 ont été virés à la provision pour frais d'entretien des immeubles.
La provision pour frais d'entretien des immeubles ou la variation de celle-ci est déterminée par le conseil de fondation en fonction des besoins d'entretien attendus à moyen et long terme et prise en compte lors du calcul de la distribution.
Le 30 septembre 2016, la fortune nette s'élevait à CHF 1'373'840'017. Ce montant comprend les produits courus de l'exercice. Outre les produits, cet accroissement de CHF 59'826'049 se compose des plus-values et des moins-values en capital sur les immeubles ainsi que de la variation des impôts latents qui en résulte.

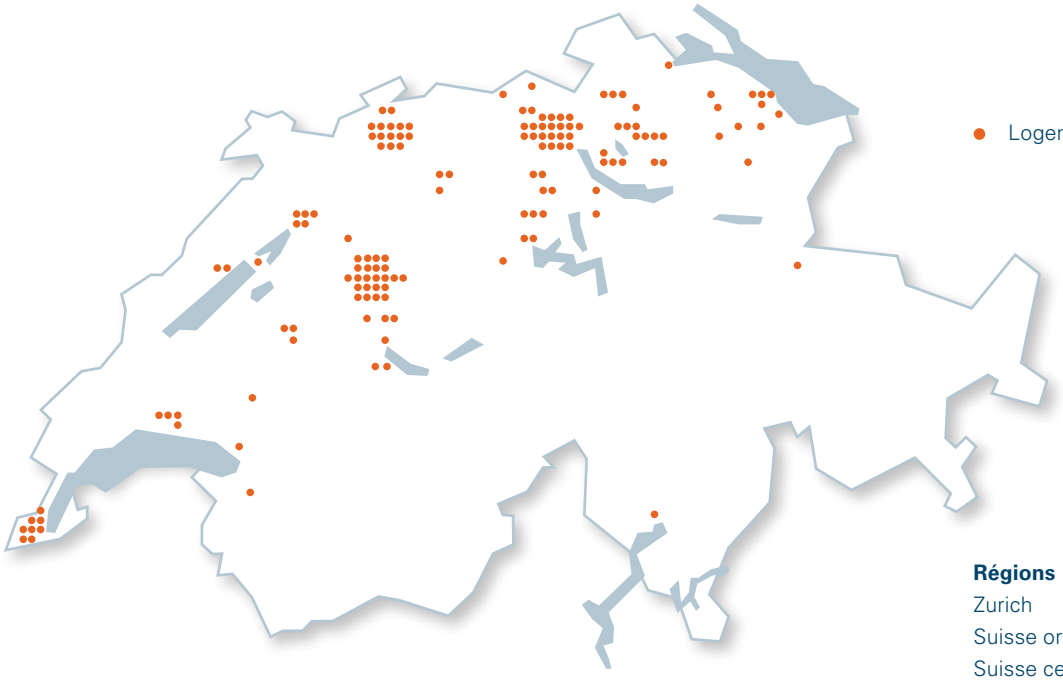
Évolution des produits/distributions

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 1'544'330 par rapport au résultat 2015/2016, notamment du fait de l'achèvement de plusieurs de chantiers et des ajustements de loyers après rénovations. Le manque à gagner sur les surfaces vacantes est estimé à CHF 2'647'000 ou 3.6 % des loyers théoriques, contre 2.8 % l'exercice précédent.
Les frais d'entretien des immeubles à charge du compte de résultat seront vraisemblablement supérieurs de CHF 1'162'111 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 17.97, contre CHF 19.14 l'exercice précédent. Cette diminution de CHF 1.17 s'explique par l'augmentation du nombre de logements vacants (nouvelles constructions et projets de rénovation) et par une augmentation des frais d'entretien des immeubles.
Les frais d'entretien des immeubles imputés au compte de résultat sont supérieurs aux projections à moyen et long terme de 1,2 % de la valeur d'assurance. Étant donné qu'une partie de la distribution peut être prélevée sur la provision pour frais d'entretien des immeubles, le conseil de fondation fixera une distribution supérieure au produit par part attendu actuellement.
La distribution devrait se monter à CHF 18.40.

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

Le 30 septembre 2016, la valeur en capital d'une part s'élevait à CHF 509.98, ce qui correspond à une progression de CHF 13.93 par rapport à la valeur de CHF 496.05 (après ajustement du bénéfice reporté) du 1er avril 2016. Cet accroissement résulte notamment de la plus-value des immeubles en portefeuilles à la fin septembre 2016.
La valeur d'inventaire d'une part y compris les produits courus est passée de CHF 496.05 à CHF 518.64 (+4.55 %) entre le 1er avril et le 30 septembre 2016.

Répartition des placements



Régions	
Zurich	21.38 %
Suisse orientale	10.84 %
Suisse centrale	9.31 %
Nord-ouest suisse	24.05 %
Berne	16.37 %
Suisse méridionale	1.91 %
Arc lémanique	10.68 %
Suisse romande	5.46 %

Bilan au 30 septembre

		2016	2016
		30.9.	31.3.
		CHF	CHF
Actif		**1'560'477'927**	1'505'056'925
Actif circulant		**22'633'883**	20'864'529
Liquidités		9'158'195	8'917'018
Créances à court terme		7'765'022	11'334'512
Actifs transitoires		5'710'666	612'999
Immobilisations		**1'537'844'044**	1'484'192'396
Terrain (y compris objets à démolir)		0	0
Propriété exclusive en construction (y c. terrain)		32'468'044	27'536'396
Propriété exclusive (y c. terrain)		1'505'376'000	1'456'656'000
Parts de copropriété		0	0
Participations		0	0
Fortune totale		**1'560'477'927**	1'505'056'925
Passif		**1'560'477'927**	1'505'056'925
Fonds étrangers		**186'637'910**	142'037'382
Engagements à court terme		17'827'819	21'115'060
Passifs transitoires		853'491	1'072'722
Dettes hypothécaires		102'900'000	64'000'000
Provisions		0	0
Impôts latents		65'056'600	55'849'600
Fortune nette		**1'373'840'017**	1'363'019'543
Parts			
Parts en circulation	nombre	**2'649'950**	2'648'950
Parts annulées à fin nov. 2016	nombre	**6'333**	0
Valeur en capital d'une part	CHF	**509.98**	495.41
Produit net de l'exercice par part	CHF		19.14
Produit net de l'exercice par part			
(du 1er avril au 30 septembre)	CHF	**8.66**	
Valeur d'inventaire d'une part	CHF	**518.64**	514.55
Produit net de l'exercice par part			
Projection pour l'ensemble de l'exercice	CHF	**17.97**	

La différence par rapport à la valeur nette d'inventaire (VNI) de CHF 519.02 publiée le 30 septembre 2016 est incluse dans le cours du 1er novembre 2016.

Compte de résultats prévisionnel

	2016/2017		2015/2016	
	Compte de résultats prévisionnel, CHF	%	Bouclement, CHF	%
Produit net des immeubles en propriété exclusive	**50'216'231**	**68.3**	52'950'881	73.6
Produit net des loyers	**70'720'396**		69'833'064	
Produit théorique des loyers	73'517'396	100.0	71'973'066	100.0
Manque à gagner sur logements vacants	-2'647'000	-3.6	-2'018'093	-2.8
Pertes sur encaissement des loyers et frais annexes dus	-150'000	-0.2	-121'909	-0.2
Entretien des immeubles	**14'990'111**	**20.4**	11'855'037	16.5
Frais d'entretien	4'511'200		4'409'693	
Frais de rénovation	10'478'911		7'445'344	
Frais d'exploitation	**5'514'054**	**7.5**	5'027'146	7.0
Frais d'approvisionnement et d'enlèvement, taxes, etc.	520'786	0.7	311'269	0.4
./. forfait pour frais accessoires	-10'114	-0.0	-11'554	-0.0
Frais de chauffage et d'exploitation non imputables	275'552	0.4	397'382	0.6
Pertes sur débiteurs, ducroire	0	0.0	-10'000	-0.0
Assurances	555'550	0.8	550'263	0.8
Honoraires de gérance	2'912'163	4.0	2'834'127	3.9
Frais de location et d'annonces	479'617	0.7	184'739	0.3
Impôts et taxes	780'500	1.1	770'920	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	**50'216'231**	**100.0**	52'950'881	100.0
Produit net des immeubles en propriété exclusive	50'216'231	100.0	52'950'881	100.0
Produit net des immeubles en copropriété	0	0.0	0	0.0
	en % du résultat opérationnel		en % du résultat opérationnel	
Autres produits	**15'850**	**0.0**	104'044	0.2
Intérêts actifs	3'800		2'038	
Intérêts intercalaires activés	10'800		98'507	
Frais d'émission et de rachat / autres produits	1'250		3'499	
Frais de financement	**775'490**	**1.5**	591'982	1.1
Intérêts hypothécaires	509'000		328'936	
Autres intérêts passifs	13'100		9'657	
Intérêts du droit de superficie	253'390		253'389	
Frais de gérance	**1'976'900**	**3.9**	1'758'975	3.3
Bonification au patrimoine administratif	1'541'000		1'438'592	
Frais d'estimation	234'000		195'044	
Frais d'expertise	61'000		55'588	
Autres frais de gérance	140'900		69'751	
Produits / charges découlant de mutations des parts	**0**		-7'182	
Rachat des produits courus lors de l'émission de parts	133'823		35'034	
Versement des produits courus lors du rachat de parts	-133'823		-42'216	
Produit net de l'exercice	**47'479'691**		50'696'786	
Gains et pertes en capital réalisés	**0**		0	
Gain en capital réalisé	0		0	
Pertes en capital réalisées	0		0	
Résultat	**47'479'691**		50'696'786	
Gains et pertes en capital non réalisés	**63'914'141**		50'010'618	
Gains en capital non réalisés	81'310'441		64'641'418	
Pertes en capital non réalisées	-362'800		-328'300	
Variation des impôts latents	-17'033'500		-14'302'500	
Résultat total de l'exercice	**111'393'832**		100'707'404	

Groupe de placements G

Immeubles commerciaux
N° de valeur 1'049'349

Nombre de parts en circulation, évolution du nombre de parts

Le groupe de placements G (immeubles commerciaux) est toujours fermé aux nouvelles souscriptions. Étant donné que le parc immobilier n'a pas pu être étoffé, il n'a pas été possible de proposer le réinvestissement de la distribution. Le 30 septembre 2016, le nombre de parts en circulation est donc resté inchangé à 1'711'851 unités. Dans le cadre de l'émission et du rachat coordonnés de parts au mois de novembre 2016, les investisseurs n'ont présenté que 2'254 parts au rachat. Eu égard au faible nombre de parts présentées au rachat, le Conseil de fondation a renoncé à émettre le nombre de parts correspondant en novembre 2016.

Valeur vénale des immeubles

Le volume des immeubles a diminué du fait de la vente d'une part de copropriété, des 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 50 % des objets ont été estimés durant le semestre écoulé. Les variations de valeur sont prises en compte dans le calcul mensuel des cours.

Durant le premier semestre de l'exercice, la valeur des immeubles en propriété exclusive a diminué de CHF 21'500 ou 0.00 %. La valeur estimée des immeubles du portefeuille des objets en copropriété a augmenté de CHF 1'483'000 ou 0.70 %.

Au premier semestre, la valeur vénale compte tenu des investissements, des désinvestissements et des variations du marché a diminué de CHF 12'778'000 ou 1.66 % pour s'établir à CHF 754'713'000. Cette variation figure dans le bilan au 30 septembre 2016.

À la fin septembre 2016, le taux d'escompte moyen pondéré des immeubles en propriété exclusive du fonds séparé G s'établissait à 3.84 % et a donc diminué par rapport au niveau de 3.92 % relevé le 31 mars 2016. Le taux d'escompte moyen pondéré des immeubles en copropriété se montait 4.16 % à la fin septembre et a donc légèrement reculé par rapport au niveau de 4.25 % de la fin mars 2016.

Environ 50 % des objets en portefeuille ont été réestimés en octobre. Les résultats des estimations sont récapitulés dans le compte de résultat prévisionnel. La réévaluation de cette tranche se solde par une plus-value nette de CHF 2'152'000. L'augmentation de la valeur vénale résulte de la nouvelle diminution des taux d'escompte compte tenu de l'adaptation des loyers théoriques et d'un ajustement des frais d'entretien.

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. Au total, des investissements d'environ CHF 8'415'000 seront effectués, dont CHF 3'755'500 seront vraisemblablement imputés au compte de résultat.

Désinvestissements

Aucun objet en propriété exclusive n'a été vendu. Les parts de copropriété de l'objet de la Schärenmoosstrasse 80 à Zurich ont été vendues le 1er juillet 2016.

Investissements

Aucun objet n'a été acquis dans le segment des immeubles en propriété exclusive. Aucun objet n'a été acheté dans le segment des immeubles en copropriété.

Vue d'ensemble des mutations au 30.09.2016

Lieu	Situation	Part	Valeur vénale	Remarque
Achats				
Propriété exclusive				
aucune				
Parts de copropriété				
aucune				
Ventes				
Propriété exclusive				
aucune				
Parts de copropriété				
Zurich	Schärenmoosstrasse 80	23 %	14'819'000	le 1er juillet 2016

Taux de financement étranger

Par rapport au 1er avril 2016, le montant des hypothèques a augmenté de CHF 1'700'000, passant de CHF 20'100'000 à CHF 21'800'000. Entre le 1er avril et le 30 septembre, le taux de financement étranger est passé de 2.62 % à 2.89 % de la valeur des immeubles en portefeuille.

Fortune nette

Le 1er avril 2016, la fortune nette après distribution se montait à CHF 695'704'962. Ce montant comprend le report de bénéfice de CHF 5'581'121, dont CHF 5'527'486 ont été virés à la provision pour frais d'entretien des immeubles.
La provision pour frais d'entretien des immeubles ou la variation de celle-ci est déterminée par le conseil de fondation en fonction des besoins d'entretien attendus à moyen et long terme et prise en compte lors du calcul de la distribution.
Le 30 septembre 2016, la fortune nette s'élevait à CHF 711'051'887. Ce montant comprend les produits courus de l'exercice. Outre les produits, cet accroissement de CHF 15'346'925 se compose des plus-values et des moins-values en capital sur les immeubles ainsi que de la variation des impôts latents qui en résulte.

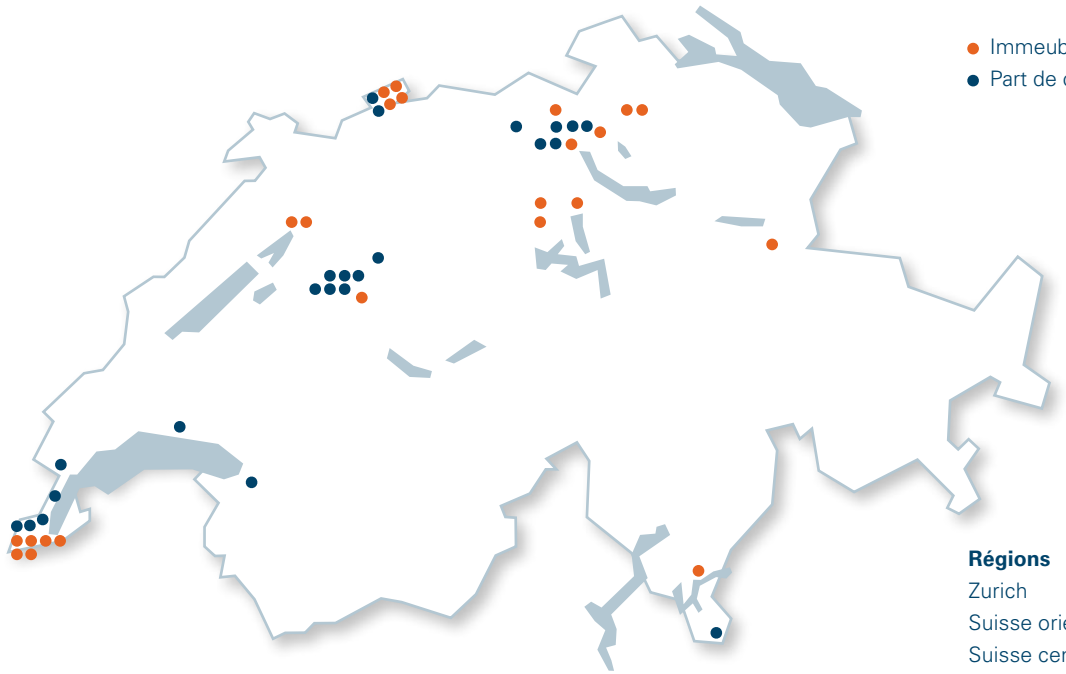
Évolution des produits/distribution

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 diminué de CHF 423'426 par rapport à la même période de l'exercice précédent. Ce recul résulte notamment de la vente d'un objet l'exercice précédent. Dans le segment des immeubles en propriété exclusive, le manque à gagner sur les surfaces vides est estimé à CHF 1'616'000 ou 5.6 % des loyers théoriques et se situe à un niveau supérieur à celui de l'exercice précédent (4.8 %). Les coûts des travaux de rénovation effectués et imputés au compte de résultat seront supérieurs d'environ CHF 404'875 au montant moyen attendu à moyen et long terme et correspondant à 1.2 % de la valeur d'assurance. Le produit net des immeubles en copropriété sera vraisemblablement inférieur de CHF 553'665 au montant de l'exercice précédent, principalement en raison de la vente des parts de la PPE de la Schärenmoosstrasse 80 à Zurich.
En conséquence, le produit par part devrait se monter à CHF 15.65, ce qui correspond à une diminution de CHF 0.41 par rapport au produit par part de CHF 16.06 dégagé l'exercice précédent. Ce recul s'explique par la vente d'un immeuble l'exercice précédent, par l'augmentation des surfaces vacantes et les frais d'entretien plus élevés. Les frais d'entretien des immeubles imputés au compte de résultat sont supérieurs aux projections à moyen et long terme de 1.2 % de la valeur d'assurance. La provision pour frais d'entretien existante peut être réduite pour la distribution du bénéfice. Le conseil de fondation fixera une distribution supérieure au produit par part attendu actuellement.
La distribution devrait se monter à CHF 15.90.

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

Le 30 septembre 2016, la valeur en capital d'une part s'élevait à CHF 407.66. L'augmentation de CHF 1.25 par rapport à la valeur de CHF 406.41 du 1er avril 2016 (après ajustement du bénéfice reporté) résulte de la variation de valeur positive des immeubles en portefeuille au 30 septembre 2016.
La valeur d'inventaire d'une part y compris les produits courus est passée de CHF 406.41 à CHF 415.37 (+2.20 %) entre le 1er avril et le 30 septembre 2016.

Répartition des placements



Régions	
Zurich	18.57 %
Suisse orientale	6.24 %
Suisse centrale	9.31 %
Nord-ouest suisse	18.85 %
Berne	18.58 %
Suisse méridionale	3.16 %
Arc lémanique	25.29 %
Suisse romande	0.00 %

Bilan au 30 septembre

		2016 30.9. CHF	2016 31.3. CHF
Actif		**766'431'103**	777'188'910
Actif circulant		**11'718'103**	9'697'910
Liquidités		5'126'435	5'106'853
Créances à court terme		6'478'747	4'416'737
Actifs transitoires		112'921	174'320
Immobilisations		**754'713'000**	767'491'000
Terrain (y c. objets à démolir)		0	0
Propriété exclusive en construction (y c. terrain)		0	0
Propriété exclusive (y c. terrain)		540'878'000	540'320'000
Parts de copropriété		213'835'000	227'171'000
Participations		0	0
Fortune totale		**766'431'103**	777'188'910
Passif		**766'431'103**	777'188'910
Fonds étrangers		**55'379'216**	52'981'629
Engagements à court terme		7'729'066	7'045'131
Passifs transitoires		3'196'650	1'287'898
Dettes hypothécaires		21'800'000	20'100'000
Provisions		0	0
Impôts latents		22'653'500	24'548'600
Fortune nette		**711'051'887**	724'207'281
Parts			
Parts en circulation	nombre	**1'711'851**	1'711'851
Parts annulées à fin nov. 2016	nombre	**2'254**	0
Valeur en capital d'une part	CHF	**407.66**	407.00
Produit net de l'exercice par part	CHF		16.06
Produit net de l'exercice par part			
(du 1er avril au 30 septembre)	CHF	**7.71**	
Valeur d'inventaire d'une part	CHF	**415.37**	423.06
Produit net de l'exercice par part			
Projection pour l'ensemble de l'exercice	CHF	**15.65**	

La différence par rapport à la valeur nette d'inventaire (VNI) de CHF 415.06 publiée le 30 septembre 2016 est incluse dans le cours du 1er novembre 2016.

Compte de résultats prévisionnel

	2016/2017		2015/2016	
	Compte de résultats prévisionnel, CHF	%	Bouclement, CHF	%
Produit net des immeubles en propriété exclusive	**20'113'878**	**69.7**	20'291'538	69.3
Produit net des loyers	**27'134'377**		27'825'165	
Produit théorique des loyers	28'850'377	100.0	29'273'803	100.0
Manque à gagner sur les surfaces vacantes	-1'616'000	-5.6	-1'410'429	-4.8
Pertes sur encaissement des loyers et frais annexes dus	-100'000	-0.3	-38'209	-0.1
Entretien des immeubles	**4'984'875**	**17.3**	5'664'738	19.4
Frais d'entretien	1'229'375		956'322	
Frais de rénovation	3'755'500		4'708'416	
Frais d'exploitation	**2'035'624**	**7.1**	1'868'889	6.4
Frais d'approvisionnement et d'enlèvement, taxes, etc.	237'965	0.8	112'282	0.4
./. forfait pour frais accessoires	-45'092	-0.2	-28'558	-0.1
Frais de chauffage et d'exploitation non imputables	184'103	0.6	172'896	0.6
Pertes sur débiteurs, ducroire	0	0.0	-17'632	-0.1
Assurances	197'400	0.7	199'929	0.7
Honoraires de gérance	917'868	3.2	902'457	3.1
Frais de location et d'annonces	62'280	0.2	41'305	0.1
Impôts et taxes	481'100	1.7	486'210	1.7
Produit net des parts de copropriété	**7'751'094**	**100,0**	8'304'759	67.2
Produit net des loyers	7'751'094	100,0	12'351'064	100.0
Frais d'exploitation y c. impôts et taxes	0	0,0	4'046'305	32.8
Résultat opérationnel	**27'864'972**	**100,0**	28'596'297	100.0
Produit net des immeubles en propriété exclusive	20'113'878	72.2	20'291'538	71.0
Produit net des immeubles en copropriété	7'751'094	27.8	8'304'759	29.0
	en % du résultat opérationnel		en % du résultat opérationnel	
Autres produits	**1'850**	**0.0**	4'162	0.0
Intérêts actifs	600		399	
Intérêts intercalaires activés	0		0	
Frais d'émission et de rachat / autres produits	1'250		3'763	
Frais de financement	**117'700**	**0.4**	143'173	0.5
Intérêts hypothécaires	109'600		138'672	
Autres intérêts passifs	8'100		4'501	
Intérêts du droit de superficie	0		0	
Frais de gérance	**985'950**	**3.5**	941'485	3.3
Bonification au patrimoine administratif	760'550		762'900	
Frais d'estimation	145'000		113'330	
Frais d'expertise	40'000		37'068	
Autres frais de gérance	40'400		28'187	
Produit / charges découlant de mutations des parts	**0**		-22'504	
Rachat des produits courus lors de l'émission de parts	149'087		22'331	
Versement des produits courus lors du rachat de parts	-149'087		-44'835	
Produit net de l'exercice	**26'763'172**		27'493'297	
Gains et pertes en capital réalisés	**510'258**		-742'213	
Gains en capital réalisés	499'560		0	
Pertes en capital réalisées	10'698		-742'213	
Résultat	**27'273'430**		26'751'084	
Gains et pertes en capital non réalisés	**3'325'800**		12'070'257	
Gains en capital non réalisés	9'627'500		17'483'662	
Pertes en capital non réalisées	-6'014'000		-2'818'705	
Variation des impôts latents	-287'700		-2'594'700	
Résultat total de l'exercice	**30'599'230**		38'821'341	

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