assetimmo
Fondation de placements immobiliers

Rapport semestriel
2017/2018

Sommaire

Introduction 4

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

Groupe de placement 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 2017 12
Compte de résultat prévisionnel 2017/2018 13

Groupe de placement 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 2017 18
Compte de résultat prévisionnel 2017/2018 19

Adresses 20

Introduction

Environnement général

Tout comme la période précédente, la conjoncture internationale a continué de se redresser durant le semestre sous revue. Le Fonds monétaire international (FMI) anticipe ainsi une croissance de 3.6 % en 2017. La reprise s'est heureusement confirmée en zone euro. S'agissant de la sortie de la Grande-Bretagne de l'Union européenne (Brexit), les négociations en cours montrent – sans surprise – que chacune des deux parties a des représentations très différentes. L'appréciation des conséquences pour l'Europe et la Grande-Bretagne d'une mise en œuvre du Brexit sous quelque forme que ce soit est loin de faire l'unanimité. Aux Etats-Unis, la croissance économique s'accélère. Les pays émergents affichent à nouveau une évolution nettement plus positive par rapport aux périodes précédentes. Ils profitent notamment du raffermissement des prix des matières premières. En Chine, le taux de croissance de 6.8 % attendu en 2017 est en légère hausse par rapport à la même période de l'année précédente. Actuellement, le FMI table sur une légère accélération de la croissance économique mondiale, laquelle devrait atteindre 3.7 % en 2018.

Ces derniers mois, les marchés financiers ont connu une évolution latérale. Malgré la modification de la constellation des taux d'intérêt attendue depuis quelque temps, un mouvement n'a été observé que dans le segment des taux à long terme pour le moment, surtout aux Etats-Unis. En Europe, la situation actuelle devrait persister.

L'économie suisse retrouve le chemin de la croissance après le processus d'adaptation parfois difficile amorcé après l'abolition du taux de change plancher. Il est réjouissant de constater que la croissance repose sur une base plus large que durant les périodes précédentes et s'est maintenant étendue à l'industrie manufacturière et au secteur Horeca (hôtellerie, restauration et cafés). Une reprise est en cours dans les branches exportatrices traditionnelles. La consommation privée, pourtant freinée par l'évolution contenue des salaires réels et le recul de l'immigration, constitue le deuxième élément le plus important de l'évolution positive. En Suisse, le Secrétariat d'Etat à l'économie (SECO) table sur une croissance du PIB de 0.9% en 2017. Ce taux d'expansion en recul par rapport à la période précédente s'explique par la croissance inférieure aux attentes enregistrée au 4e trimestre 2016 et au 1er semestre 2017. Les prévisions anticipent une poursuite de l'évolution positive des économies internationales et de la zone euro ainsi qu'une demande toujours robuste en Suisse. L'évolution économique a eu une incidence favorable sur le marché du travail et entraîné un recul du chômage. Le taux de chômage moyen devrait ainsi se situer vers 3.2 % en 2017 et autour de 3.0% en 2018. A condition que la conjoncture mondiale continue de s'améliorer, une croissance de 2.0% du PIB est attendue en Suisse.

L'évolution conjoncturelle en Suisse dépend toujours de la santé de l'économie internationale, des échanges commerciaux mondiaux et surtout de l'évolution des principaux marchés d'exportation de la Suisse ainsi que des relations de change. La mise en œuvre des mesures protectionnistes annoncées et une éventuelle aggravation de la situation en Corée joueront également un rôle. Ces deux facteurs pourraient avoir une influence décisive sur l'évolution du commerce mondial et des relations de change, deux éléments décisifs pour l'évolution de la conjoncture en Suisse.

Immeubles d'habitation

La hausse des taux d'intérêt attendue depuis quelque temps ne s'est pas encore matérialisée. Une légère tension ne se dessine que dans le segment des taux à long terme. En Suisse, les acteurs sont toujours confrontés à des taux négatifs. En conséquence, la demande de biens immobiliers et en particulier d'immeubles résidentiels en tant qu'objets de placement demeure vive. La commercialisation des immeubles d'habitation neufs exige de plus en plus de temps, surtout pour les objets du segment de prix le plus élevé (location et vente) et dans les emplacements en périphérie. L'immigration a encore perdu en dynamisme. Lors des premières locations, les prix continuent de reculer du côté de l'offre. L'indice des loyers de l'OFS montre que les loyers restent orientés à la baisse. Selon les statistiques de l'Office fédéral de la statistique, le taux de vacance se situait à 1.47 % le 1er juin 2017, contre 1.30 % un an auparavant. Le rendement des objets négociés est toujours faible, mais n'a globalement pas continué de fléchir. De nombreux projets de construction sont encore réalisés malgré la saturation croissante du marché. Dans ce contexte, nous concentrerons désormais nos investissements sur des objets bénéficiant d'une situation centrale ou chercherons à exploiter les possibilités d'agrandissement des objets en portefeuille.

Immeubles commerciaux

Les investisseurs continuent également de s'intéresser aux immeubles commerciaux, mais la demande est nettement plus différenciée par rapport aux périodes précédentes. Les immeubles commerciaux bien situés et entièrement loués suscitent toujours un vif intérêt, alors que les investisseurs considèrent d'un œil plus critique les objets moins bien situés avec des surfaces vacantes ou présentant un besoin d'entretien manifeste. On constate par ailleurs que de nouveaux projets continuent d'être mis en chantier dans ce segment aussi. La demande de bureaux et de surfaces de vente est très différenciée en raison de diverses évolutions (faible croissance du PIB ces derniers mois, défis posés au commerce de détail classique, etc. Dans ce contexte, il est

devenu encore plus difficile de relouer les surfaces vides. Les immeubles commerciaux situés en périphérie sont nettement plus touchés par ce phénomène. Nous en tiendrons compte lors de l'évaluation de nouveaux placements.

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 2017, nous avons établi un bilan sur la base d'analyses détaillées. Pour chaque groupe de placement, 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 2017
La direction d'ASSETIMMO Fondation de placements immobiliers

Les chiffres en bref

Groupe de placement 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
2017	1'602'593'712	7.98	1'423'602'991	4.44	102'200'000	6.38
30.09.2017	1'624'823'164	1.39	1'451'367'307	1.95	96'800'000	5.96

Groupe de placement 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
2017	762'431'000	-0.66	726'541'417	0.32	12'400'000	1.63
30.09.2017	764'279'000	0.24	713'906'386	-1.74	28'100'000	3.68

Évolution des chiffres clés

Groupe de placement 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
2017	2'641'421	-0.28	521.00	17.95	18.10	3.62	8.65
30.09.2017	2'729'323	3.33	523.33	17.06	17.90	3.28	4.37

Groupe de placement 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
2017	1'708'684	-0.19	409.37	15.84	15.85	3.90	4.63
30.09.2017	1'708'684	0.00	409.94	15.73	15.70	3.84	4.02

Remarques:

- Les chiffres au 30 septembre 2017 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 2017 et les prévisions ne sont pas révisés.
- Les rendements réalisés par le passé ne constituent pas une garantie pour les résultats futurs.

Groupe de placement W

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

Nombre de parts en circulation et évolution du nombre de parts

Le groupe de placement W (immeubles d'habitation) est toujours fermé aux nouvelles souscriptions. Les investisseurs existants ont eu l'opportunité d'augmenter leur participation dans le cadre de l'action «Réinvestissement sans frais ». Cette possibilité a été exploitée à hauteur de 96.57 % ; en conséquence 87'902 nouvelles parts ont été émises. Le 30 septembre 2017, le nombre de parts en circulation s'établissait à 2'729'323 unités.
Dans le cadre de l'émission et du rachat coordonnés de parts au mois de novembre 2017, les investisseurs n'ont présenté que 810 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 2017.

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 1.39 % ou CHF 22'229'452 au premier semestre, pour s'établir à CHF 1'624'823'164. 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 7'497'738 ou 0.47 %. Cette variation est prise en compte dans le bilan au 30 septembre 2017.
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 2017, le taux d'escompte moyen pondéré des immeubles du groupe de placement W se montait à 3.36 %, contre 3.43 % le 31 mars 2017.
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 11'312'378 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 27'896'218. Sur ce montant, CHF 10'152'487 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 aucun projet de construction. Aucun objet existant n'a été acheté.

Vue d'ensemble des mutations au 30.09.2017

Lieu	Situation	Part	Investissements	Remarque
Investissements				
Altdorf UR	Spitalstrasse 4C + 4E	100 %	2'806'331	Coût du projet
Stein am Rhein SH	«Degerfeld»	100 %	6'000'000	Coût du projet
Zofingen AG	Junkermattstrasse, réserve de terrain	100 %	1'430'409	Coût du projet
Bâle BS	Lehenmattstr. 280/282, agrandissem.	100 %	437'712	Coûts de planification
Total			10'674'452	
Ventes				
aucune				

Taux de financement étranger

Par rapport au 1er avril 2017, le montant des hypothèques a diminué de CHF 5'400'000, passant de CHF 102'200'000 à CHF 96'800'000. Entre le 1er avril et le 30 septembre, le taux de financement étranger est passé de 6.38 % à 5.96 % de la valeur des immeubles en portefeuille.

Fortune nette

Le 1er avril 2017, la fortune nette après distribution se montait à CHF 1'375'793'271. Ce montant comprend le report de bénéfice de CHF 2'757'093, dont CHF 2'693'570 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 2017, la fortune nette s'élevait à CHF 1'451'367'307. Ce montant comprend les produits courus de l'exercice. Outre les produits, cet accroissement de CHF 75'574'036 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 565'152 par rapport au résultat 2016/2017, 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 3'333'000 ou 4.5 % des loyers théoriques, contre 5.0 % l'exercice précédent. Les frais d'entretien des immeubles à charge du compte de résultat seront vraisemblablement supérieurs de CHF 2'277'887 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 17.06, contre CHF 17.95 l'exercice précédent. Cette diminution de CHF 0.89 s'explique par l'augmentation des frais d'entretien des immeubles et l'augmentation du nombre de parts en circulation à la suite du réinvestissement des distributions.

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.

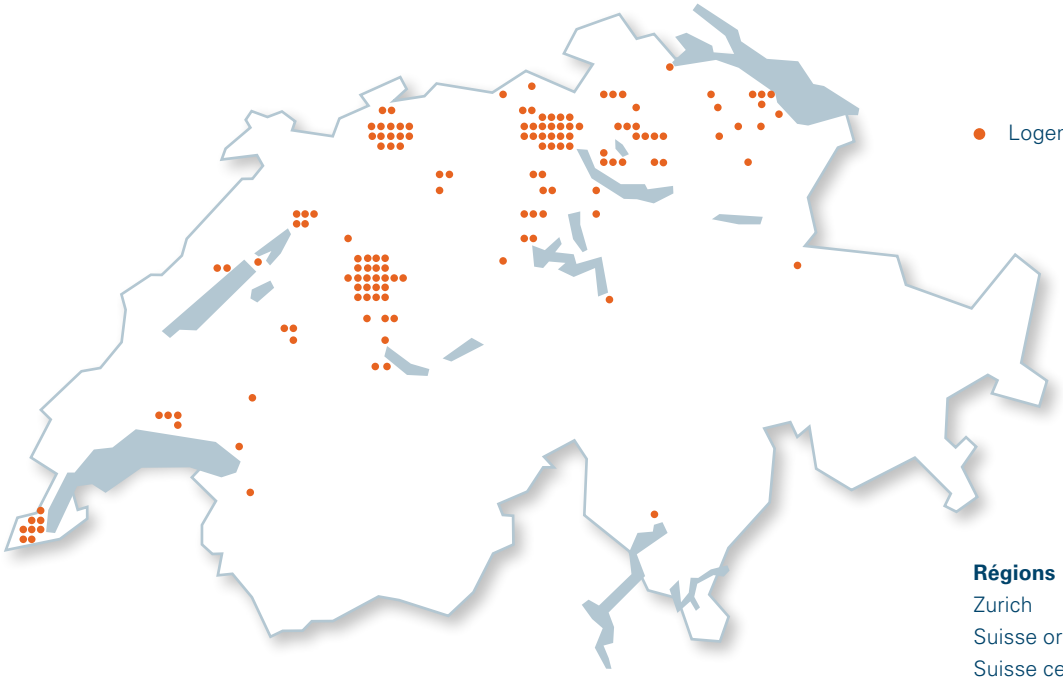
La distribution devrait se monter à CHF 17.90.

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

Le 30 septembre 2017, la valeur en capital d'une part s'élevait à CHF 523.33, ce qui correspond à une progression de CHF 2.48 par rapport à la valeur de CHF 520.85 (après ajustement du bénéfice reporté) du 1er avril 2017. Cet accroissement résulte notamment de la plus-value des immeubles en portefeuilles à la fin septembre 2017.

La valeur d'inventaire d'une part y compris les produits courus est passée de CHF 520.85 à CHF 531.77 (+2.10 %) entre le 1er avril et le 30 septembre 2017.

Répartition des placements



Régions	
Zurich	21.30 %
Suisse orientale	10.91 %
Suisse centrale	9.58 %
Nord-ouest suisse	23.61 %
Berne	16.54 %
Suisse méridionale	1.86 %
Arc lémanique	10.84 %
Suisse romande	5.36 %

Bilan au 30 septembre

		2017	2017
		30.9.	31.3.
		CHF	CHF
Actif		**1'642'779'621**	1'622'639'467
Actif circulant		**17'956'457**	20'045'755
Liquidités		7'905'679	7'291'552
Créances à court terme		9'870'891	12'207'802
Actifs transitoires		179'887	546'401
Immobilisations		**1'624'823'164**	1'602'593'712
Terrain (y compris objets à démolir)		0	0
Propriété exclusive en construction (y c. terrain)		25'137'065	43'243'712
Propriété exclusive (y c. terrain)		1'599'686'099	1'559'350'000
Parts de copropriété		0	0
Participations		0	0
Fortune totale		**1'642'779'621**	1'622'639'467
Passif		**1'642'779'621**	1'622'639'467
Fonds étrangers		**191'412'314**	199'036'476
Engagements à court terme		18'516'383	20'894'636
Passifs transitoires		1'589'031	2'172'340
Dettes hypothécaires		96'800'000	102'200'000
Provisions		0	0
Impôts latents		74'506'900	73'769'500
Fortune nette		**1'451'367'307**	1'423'602'991
Parts			
Parts en circulation	nombre	**2'729'323**	2'641'421
Parts annulées à fin nov. 2017	nombre	**810**	0
Valeur en capital d'une part	CHF	**523.33**	521.00
Produit net de l'exercice par part	CHF		17.95
Produit net de l'exercice par part			
(du 1er avril au 30 septembre)	CHF	**8.44**	
Valeur d'inventaire d'une part	CHF	**531.77**	538.95
Produit net de l'exercice par part			
Projection pour l'ensemble de l'exercice	CHF	**17.06**	

La différence par rapport à la valeur nette d'inventaire (VNI) de CHF 531.94 publiée le 30 septembre 2017 est incluse dans le cours du 1er novembre 2017.

Compte de résultats prévisionnel

	2017/2018		2016/2017	
	Compte de résultats prévisionnel, CHF	%	Bouclement, CHF	%
Produit net des immeubles en propriété exclusive	**48'880'817**	**66.0**	50'190'128	68.3
Produit net des loyers	**70'577'738**		69'695'717	
Produit théorique des loyers	74'060'738	100.0	73'495'586	100.0
Manque à gagner sur logements vacants	-3'333'000	-4.5	-3'665'794	-5.0
Pertes sur encaissement des loyers et frais annexes dus	-150'000	-0.2	-134'075	-0.2
Entretien des immeubles	**16'094'887**	**21.7**	14'208'674	19.3
Frais d'entretien	5'942'400		4'901'594	
Frais de rénovation	10'152'487		9'307'080	
Frais d'exploitation	**5'602'034**	**7.6**	5'296'915	7.2
Frais d'approvisionnement et d'enlèvement, taxes, etc.	544'708	0.7	268'379	0.4
./. forfait pour frais accessoires	-8'640	-0.0	-7'245	-0.0
Frais de chauffage et d'exploitation non imputables	400'000	0.5	647'270	0.9
Pertes sur débiteurs, ducroire	0	0.0	5'000	0.0
Assurances	567'621	0.8	557'923	0.8
Honoraires de gérance	2'782'984	3.8	2'833'948	3.9
Frais de location et d'annonces	530'161	0.7	229'629	0.3
Impôts et taxes	785'200	1.1	762'011	1.0
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	**48'880'817**	**100.0**	50'190'128	100.0
Produit net des immeubles en propriété exclusive	48'880'817	100.0	50'190'128	100.0
Produit net des immeubles en copropriété	0	0.0	0	0.0
	en % du résultat opérationnel		en % du résultat opérationnel	
Autres produits	**178'400**	**0.4**	54'854	0.1
Intérêts actifs	2'500		72	
Intérêts intercalaires activés	175'900		25'391	
Frais d'émission et de rachat / autres produits	0		29'391	
Frais de financement	**829'090**	**1.7**	739'549	1.5
Intérêts hypothécaires	563'000		478'223	
Autres intérêts passifs	12'700		7'937	
Intérêts du droit de superficie	253'390		253'389	
Frais de gérance	**2'065'000**	**4.2**	1'994'266	4.0
Bonification au patrimoine administratif	1'626'000		1'543'724	
Frais d'estimation	240'000		235'145	
Frais d'expertise	60'000		58'508	
Autres frais de gérance	139'000		156'889	
Produits / charges découlant de mutations des parts	**385'890**		-92'408	
Rachat des produits courus lors de l'émission de parts	385'890		133'823	
Versement des produits courus lors du rachat de parts	0		-226'231	
Produit net de l'exercice	**46'551'017**		47'418'759	
Gains et pertes en capital réalisés	**0**		0	
Gain en capital réalisé	0		0	
Pertes en capital réalisées	0		0	
Résultat	**46'551'017**		47'418'759	
Gains et pertes en capital non réalisés	**15'545'716**		66'086'699	
Gains en capital non réalisés	20'677'058		84'331'608	
Pertes en capital non réalisées	-1'866'942		-325'009	
Variation des impôts latents	-3'264'400		-17'919'900	
Résultat total de l'exercice	**62'096'733**		113'505'458	

Groupe de placement G

Immeubles commerciaux
N° de valeur 1'049'349

Nombre de parts en circulation, évolution du nombre de parts

Le groupe de placement 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 2017, le nombre de parts en circulation est donc resté inchangé à 1'708'684 unités.
Dans le cadre de l'émission et du rachat coordonnés de parts au mois de novembre 2017, les investisseurs n'ont présenté que 12'674 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 2017.

Valeur vénale des immeubles

Le volume des immeubles a augmenté du fait 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 augmenté de CHF 1'005'000 ou 0.18 %. La valeur estimée des immeubles du portefeuille des objets en copropriété a augmenté de CHF 843'000 ou 0.39 %.
Au premier semestre, la valeur vénale compte tenu des investissements et des variations du marché a augmenté de CHF 1'848'000 ou 0.24 % pour s'établir à CHF 764'279'000. Cette variation figure dans le bilan au 30 septembre 2017.

À la fin septembre 2017, le taux d'escompte moyen pondéré des immeubles en propriété exclusive du fonds séparé G s'établissait à 3.67 % et a donc diminué par rapport au niveau de 3.72 % relevé le 31 mars 2017. Le taux d'escompte moyen pondéré des immeubles en copropriété se montait 3.96 % à la fin septembre et a donc légèrement reculé par rapport au niveau de 4.04 % de la fin mars 2017.
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 235'000. 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 10'920'000 seront effectués, dont CHF 3'250'000 seront vraisemblablement imputés au compte de résultat.

Désinvestissements

Aucun objet en propriété exclusive n'a été vendu. Aucun objet en copropriété n'a été vendu.

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 30.09.2017

Lieu	Situation	Part	Valeur vénale	Remarque
Achats				
Propriété exclusive				
aucune				
Parts de copropriété				
aucune				
Ventes				
Propriété exclusive				
aucune				
Parts de copropriété				
Aucune				

Taux de financement étranger

Par rapport au 1er avril 2017, le montant des hypothèques a augmenté de CHF 15'700'000, passant de CHF 12'400'000 à CHF 28'100'000. Entre le 1er avril et le 30 septembre, le taux de financement étranger est passé de 1.63 % à 3.68 % de la valeur des immeubles en portefeuille.

Fortune nette

Le 1er avril 2017, la fortune nette après distribution se montait à CHF 699'458'776. Ce montant comprend le report de bénéfice de CHF 5'572'341, dont CHF 5'524'076 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 2017, la fortune nette s'élevait à CHF 713'906'386. Ce montant comprend les produits courus de l'exercice. Outre les produits, cet accroissement de CHF 14'447'610 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.

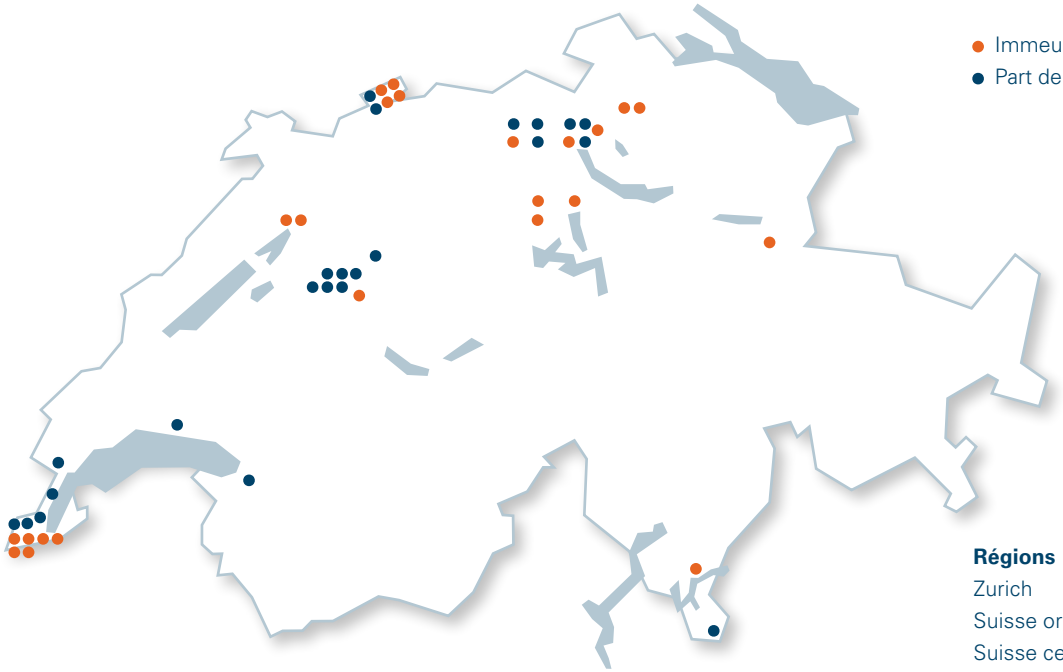
Évolution des produits/distribution

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 augmenté de CHF 100'112 par rapport à la même période de l'exercice précédent. Dans le segment des immeubles en propriété exclusive, le manque à gagner sur les surfaces vides est estimé à CHF 1'700'000 ou 5.9 % des loyers théoriques et se situe à un niveau supérieur à celui de l'exercice précédent (5.5 %). Les coûts des travaux de rénovation effectués et imputés au compte de résultat seront inferieure d'environ CHF 13'600 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 481'661 au montant de l'exercice précédent. Cette diminution reflète le recul des produits locatifs de plusieurs immeubles en copropriété, un phénomène imputable à l'évolution du marché.
En conséquence, le produit par part devrait se monter à CHF 15.73, ce qui correspond à une diminution de CHF 0.11 par rapport au produit par part de CHF 15.84 dégagé l'exercice précédent. Cette baisse résulte notamment du recul du produit net des participations dans des objets en copropriété. Les frais d'entretien des immeubles imputés au compte de résultat sont inférieurs aux projections à moyen et long terme de 1.2 % de la valeur d'assurance. La provision pour frais d'entretien existante peut être augmenté pour la distribution du bénéfice. Le conseil de fondation fixera une distribution inférieure au produit par part attendu actuellement.
La distribution devrait se monter à CHF 15.70.

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

Le 30 septembre 2017, la valeur en capital d'une part s'élevait à CHF 409.94. L'augmentation de CHF 0.58 par rapport à la valeur de CHF 409.36 du 1er avril 2017 (après ajustement du bénéfice reporté) résulte de la variation de valeur positive des immeubles en portefeuille au 30 septembre 2017.
La valeur d'inventaire d'une part y compris les produits courus est passée de CHF 409.36 à CHF 417.81 (+2.06 %) entre le 1er avril et le 30 septembre 2017.

Répartition des placements



- Immeubles commerciaux
- Part de copropriété

Régions	
Zurich	18.63 %
Suisse orientale	6.10 %
Suisse centrale	9.32 %
Nord-ouest suisse	18.84 %
Berne	18.66 %
Suisse méridionale	3.11 %
Arc lémanique	25.34 %
Suisse romande	0.00 %

Bilan au 30 septembre

		2017 30.9. CHF	2017 31.3. CHF
Actif		**774'397'640**	772'706'904
Actif circulant		**10'118'640**	10'275'904
Liquidités		5'302'739	6'074'007
Créances à court terme		4'732'129	4'096'920
Actifs transitoires		83'772	104'977
Immobilisations		**764'279'000**	762'431'000
Terrain (y c. objets à démolir)		0	0
Propriété exclusive en construction (y c. terrain)		0	0
Propriété exclusive (y c. terrain)		548'981'000	547'976'000
Parts de copropriété		215'298'000	214'455'000
Participations		0	0
Fortune totale		**774'397'640**	772'706'904
Passif		**774'397'640**	772'706'904
Fonds étrangers		**60'491'254**	46'165'487
Engagements à court terme régularisation		7'429'615	7'733'875
Passifs transitoires		1'757'739	2'822'612
Dettes hypothécaires		28'100'000	12'400'000
Provisions		0	0
Impôts latents		23'203'900	23'209'000
Fortune nette		**713'906'386**	726'541'417
Parts			
Parts en circulation	nombre	**1'708'684**	1'708'684
Parts annulées à fin nov. 2017	nombre	**12'674**	0
Valeur en capital d'une part	CHF	**409.94**	409.37
Produit net de l'exercice par part	CHF		15.84
Produit net de l'exercice par part			
(du 1er avril au 30 septembre)	CHF	**7.87**	
Valeur d'inventaire d'une part	CHF	**417.81**	425.21
Produit net de l'exercice par part			
Projection pour l'ensemble de l'exercice	CHF	**15.73**	

La différence par rapport à la valeur nette d'inventaire (VNI) de CHF 417.60 publiée le 30 septembre 2017 est incluse dans le cours du 1er novembre 2017.

Compte de résultats prévisionnel

	2017/2018		2016/2017	
	Compte de résultats prévisionnel, CHF	%	Bouclement, CHF	%
Produit net des immeubles en propriété exclusive	**20'642'297**	**71.4**	20'495'232	71.2
Produit net des loyers	**27'092'147**		27'219'812	
Produit théorique des loyers	28'892'147	100.0	28'792'035	100.0
Manque à gagner sur les surfaces vacantes	-1'700'000	-5.9	-1'572'830	-5.5
Pertes sur encaissement des loyers et frais annexes dus	-100'000	-0.3	607	0.0
Entretien des immeubles	**4'563'400**	**15.8**	4'583'410	15.9
Frais d'entretien	1'313'400		1'274'862	
Frais de rénovation	3'250'000		3'308'548	
Frais d'exploitation	**1'886'450**	**6.5**	2'141'170	7.4
Frais d'approvisionnement et d'enlèvement, taxes, etc.	247'370	0.9	184'956	0.6
./. forfait pour frais accessoires	-43'096	-0.1	-18'217	-0.1
Frais de chauffage et d'exploitation non imputables	67'296	0.2	237'101	0.8
Pertes sur débiteurs, ducroire	0	0.0	150'769	0.5
Assurances	195'200	0.7	194'782	0.7
Honoraires de gérance	837'100	2.9	869'321	3.0
Frais de location et d'annonces	96'780	0.3	44'843	0.2
Impôts et taxes	485'800	1.7	477'615	1.7
Produit net des parts de copropriété	**7'155'924**	**100,0**	7'637'585	66.6
Produit net des loyers	7'155'924	100,0	11'461'184	100.0
Frais d'exploitation y c. impôts et taxes	0	0,0	3'823'599	33.4
Résultat opérationnel	**27'798'221**	**100,0**	28'132'817	100.0
Produit net des immeubles en propriété exclusive	20'642'297	74.3	20'495'232	72.9
Produit net des immeubles en copropriété	7'155'924	25.7	7'637'585	27.1
	en % du résultat opérationnel		en % du résultat opérationnel	
Autres produits	**100**	**0.0**	15'241	0.1
Intérêts actifs	100		85	
Intérêts intercalaires activés	0		0	
Frais d'émission et de rachat / autres produits	0		15'156	
Frais de financement	**135'500**	**0.5**	99'863	0.4
Intérêts hypothécaires	127'500		95'005	
Autres intérêts passifs	8'000		4'858	
Intérêts du droit de superficie	0		0	
Frais de gérance	**989'300**	**3.6**	940'138	3.3
Bonification au patrimoine administratif	764'000		762'227	
Frais d'estimation	145'000		111'440	
Frais d'expertise	40'000		38'988	
Autres frais de gérance	40'300		27'483	
Produit / charges découlant de mutations des parts	**0**		-34'196	
Rachat des produits courus lors de l'émission de parts	0		149'087	
Versement des produits courus lors du rachat de parts	0		-183'283	
Produit net de l'exercice	**26'673'521**		27'073'861	
Gains et pertes en capital réalisés	**0**		510'258	
Gains en capital réalisés	0		499'560	
Pertes en capital réalisées	0		10'698	
Résultat	**26'673'521**		27'584'119	
Gains et pertes en capital non réalisés	**1'236'500**		4'546'530	
Gains en capital non réalisés	4'922'000		10'432'970	
Pertes en capital non réalisées	-4'039'500		-5'499'540	
Variation des impôts latents	354'000		-386'900	
Résultat total de l'exercice	**27'910'021**		32'130'649	

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