assetimmo
Fondation de placements immobiliers

Rapport semestriel
2018/2019

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 2018 12
Compte de résultat prévisionnel 2018/2019 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 2018 18
Compte de résultat prévisionnel 2018/2019 19

Adresses 20

Introduction

Environnement général

La dynamique réjouissante de l'économie mondiale s'est confirmée en 2018 et le Fonds monétaire international (FMI) table sur une expansion de 3,7 % sur l'année. En zone euro, la croissance est restée positive, mais s'est légèrement affaiblie. Les négociations entre l'Union européenne et la Grande-Bretagne au sujet des modalités du Brexit sont en cours depuis un certain temps. Même si elles aboutissent à la signature d'un accord de principe sur le processus de sortie de l'UE, il est difficile d'anticiper les conséquences directes et indirectes de cette décision et leur impact sur tous les acteurs concernés. Aux Etats-Unis, la conjoncture économique s'est encore accélérée et une croissance de 2,9 % est attendue en 2018. Les principaux pays émergents ont connu une évolution favorable, mais peu homogène. Ils ont notamment profité du redressement du prix des matières premières (en particulier du pétrole). En Chine, un taux de croissance de 6,6 % est attendu en 2018, contre 6,9 % l'année précédente. Le FMI anticipe à nouveau une croissance économique mondiale de l'ordre de 3,7% en 2019. Ces derniers mois, les marchés financiers ont été en proie à des turbulences, imputables notamment à la forte dépréciation de certaines monnaies (Turquie, Argentine). Hormis aux Etats-Unis, aucune modification substantielle n'a été observée sur le front des taux d'intérêt. En zone euro, de nombreux signes laissent présager la poursuite de la situation actuelle. Reste à savoir si le contexte hétérogène va se maintenir et si les banques centrales vont continuer d'intervenir de manière différenciée.

L'économie suisse a profité de la robuste conjoncture mondiale. Grâce à la situation favorable sur le front des taux de change, l'industrie manufacturière en particulier a largement contribué à cette évolution positive. L'industrie pharmaceutique et chimique a une nouvelle fois nettement mieux tiré son épingle du jeu que d'autres branches. La situation de l'hôtellerie s'est également améliorée, vraisemblablement aussi grâce aux relations de change plus avantageuses. Mais il ne faudrait pas passer sous silence l'influence positive des grandes manifestations sportives, qui ont eu un impact non négligeable sur la croissance du PIB helvétique. Le Secrétariat d'Etat à l'économie (SECO) table sur une croissance de 2,9% en Suisse sur l'ensemble de l'année 2018. Cette prévision repose sur l'hypothèse d'une poursuite de la croissance économique dans le monde et en zone euro ainsi que d'une demande intérieure toujours vive en Suisse. L'évolution économique réjouissante a entraîné une amélioration de la situation sur le marché du travail et un recul du chômage. Le taux de chômage moyen devrait ainsi s'établir à 2,6 % en 2018 et à 2,4 % en 2019. Pour autant que la conjoncture mondiale reste favorable, une croissance du PIB de 2,0 % est attendue en Suisse en 2019.

L'évolution de l'économie mondiale et les conséquences qui en découlent pour nos principaux partenaires commerciaux restent des paramètres décisifs pour la conjoncture helvétique. L'évolution des taux de change joue également un rôle crucial. Depuis quelque temps, divers facteurs susceptibles de conduire à un raffermissement du franc ont été observés. S'agissant des risques pour l'économie mondiale, il faut espérer que de nouvelles entraves au commerce pourront être évitées. Les répercussions possibles d'une aggravation de la guerre commerciale pourrait avoir de graves conséquences involontaires et ce, pas uniquement pour les principales parties prenantes, à savoir les Etats-Unis, la Chine et l'Europe. Les développements politiques, par exemple les tensions au Moyen-Orient et en Extrême-Orient ne sont pas sans risques pour l'économie mondiale dans son ensemble et donc également pour la Suisse. Notre pays doit par ailleurs encore clarifier un certain nombre de questions concernant d'importants accords signés avec l'UE (accord cadre etc.).

Immeubles d'habitation

Le niveau général des taux d'intérêt en Suisse ne s'est pas modifié notablement par rapport à la période précédente. Les taux à long terme continuent de se raffermir lentement. En Suisse, les acteurs économiques sont toujours confrontés à des taux d'intérêt négatifs. La demande de biens immobiliers et en particulier d'immeubles d'habitation en tant qu'objets de placement demeure vive. Les caisses de pension sont d'ailleurs très actives sur ce marché. On observe cependant des signes clairs d'un fléchissement de la demande d'appartements à louer. L'immigration a continué de reculer et les prix des nouveaux appartements mis en location s'inscrivent en baisse. L'évolution des loyers des logements existants a elle aussi perdu en dynamisme. Le 1er juin 2018, le taux de vacance calculé par l'Office fédéral de la statistique s'établissait à 1,62 %, contre 1,47 % l'année précédente. Cette nouvelle progression ne semble pourtant pas tempérer l'euphorie des gros investisseurs, toujours à la recherche de placements dans des objets de rapport. En conséquence, les rendements des biens immobiliers négociés restent faibles. Malgré la saturation graduelle du marché, de nombreux projets de construction continuent d'être mis en chantier. La Banque nationale Suisse suit de très près l'évolution des prix et des rendements, en particulier lors de l'acquisition d'objets de placement par des investisseurs institutionnels. Dans ce contexte,

ASSETIMMO suit une approche prudente lors de l'évaluation et de l'acquisition d'autres objets dans le but d'étoffer ses portefeuilles.

Immeubles commerciaux

L'évolution conjoncturelle positive a ravivé l'intérêt des investisseurs pour les placements dans le segment des immeubles commerciaux. Le rendement des bâtiments commerciaux bien situés et entièrement loués a continué de décliner. Les acquéreurs potentiels font ici également une distinction claire entre les objets bénéficiant d'une situation centrale et ceux situés en périphérie. Du fait de l'intérêt manifesté par les investisseurs institutionnels et du contexte général de placement, de nouveaux projets de construction ont démarré dans ce segment aussi. La conjoncture favorable a entraîné une stabilisation de la demande de bureaux et de surfaces de vente dans les emplacements centraux. Les objets et surfaces situés en périphérie sont en revanche confrontés à des défis de taille du côté de la demande. Citons par exemple le remplacement partiel des commerces physiques par les canaux en ligne observé dans de nombreux domaines. Nous tenons compte de cette évolution 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 2018, 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 2018
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
2018	1'664'137'250	3.84	1'491'493'758	4.77	88'500'000	5.32
30.09.2018	1'694'621'972	1.83	1'516'814'412	1.70	91'800'000	5.42

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
2018	757'835'824	-0.60	722'029'656	-0.62	14'100'000	1.86
30.09.2018	764'188'324	0.84	710'243'031	-1.63	32'900'000	4.31

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
2018	2'728'513	3.30	528.94	17.69	17.65	3.40	4.95
30.09.2018	2'806'887	2.87	531.80	17.39	17.50	3.29	4.45

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
2018	1'696'010	-0.74	409.09	16.63	15.70	4.06	4.00
30.09.2018	1'696'010	0.00	412.12	13.65	15.15	3.33	3.95

Remarques:

- Les chiffres au 30 septembre 2018 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 2018 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 86.80 % ; en conséquence 78'374 nouvelles parts ont été émises. Le 30 septembre 2018, le nombre de parts en circulation est à 2'806'887 unités.
En juin et en août, des cessions de parts portant sur 68'263 unités au total ont eu lieu entre deux vendeurs et cinq acheteurs.
Dans le cadre de l'émission et du rachat coordonnés de parts au mois de novembre 2018, les investisseurs n'ont présenté que 6'965 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 2018.

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 1.83 % ou CHF 30'384'722 au premier semestre, pour s'établir à CHF 1'694'621'972. 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 8'910'200 ou 0.55 %. Cette variation est prise en compte dans le bilan au 30 septembre 2018.
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 2018, le taux d'escompte moyen pondéré des immeubles du groupe de placement W se montait à 3.24 %, contre 3.30 % le 31 mars 2018.
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 10'700'601 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 20'291'850. Sur ce montant, CHF 7'757'150 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 Wettingen (AG). Aucun objet existant n'a été acheté.

Vue d'ensemble des mutations au 30.09.2018

Lieu	Situation	Part	Investissements	Remarque
Investissements				
Altdorf UR	Spitalstrasse 4C + 4E	100 %	4'092'286	Coût du projet
Stein am Rhein SH	Degerfeld	100 %	5'541'585	Coût du projet
Zofingen AG	Junkermattstrasse, réserve de terrain	100 %	512'624	Coût du projet
Wettingen AG	Märzengasse 32/34/36	100 %	8'947'543	Coût du projet
Bâle BS	Lehenmattstr. 280/282, agrandissem.	100 %	648'684	Coûts de planification
Total			19'742'722	
Ventes				
aucune				

Taux de financement étranger

Par rapport au 1er avril 2018, le montant des hypothèques a augmenté de CHF 3'300'000, passant de CHF 88'500'000 à CHF 91'800'000. Entre le 1er avril et le 30 septembre, le taux de financement étranger est passé de 5.32 % à 5.42 % de la valeur des immeubles en portefeuille.

Fortune nette

Le 1er avril 2018, la fortune nette après distribution se montait à CHF 1'443'335'504. Ce montant comprend le report de bénéfice de CHF 2'858'170, dont CHF 2'759'818 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 2018, la fortune nette s'élevait à CHF 1'516'814'412. Ce montant comprend les produits courus de l'exercice. Outre les produits, cet accroissement de CHF 73'478'908 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 1'330'793 par rapport au résultat 2017/2018, 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 3'789'550 ou 5.0 % des loyers théoriques, contre 5.6 % l'exercice précédent. Les frais d'entretien des immeubles à charge du compte de résultat seront vraisemblablement supérieurs de CHF 265'950 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 17.39, contre CHF 17.69 l'exercice précédent. Cette diminution de CHF 0.30 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.

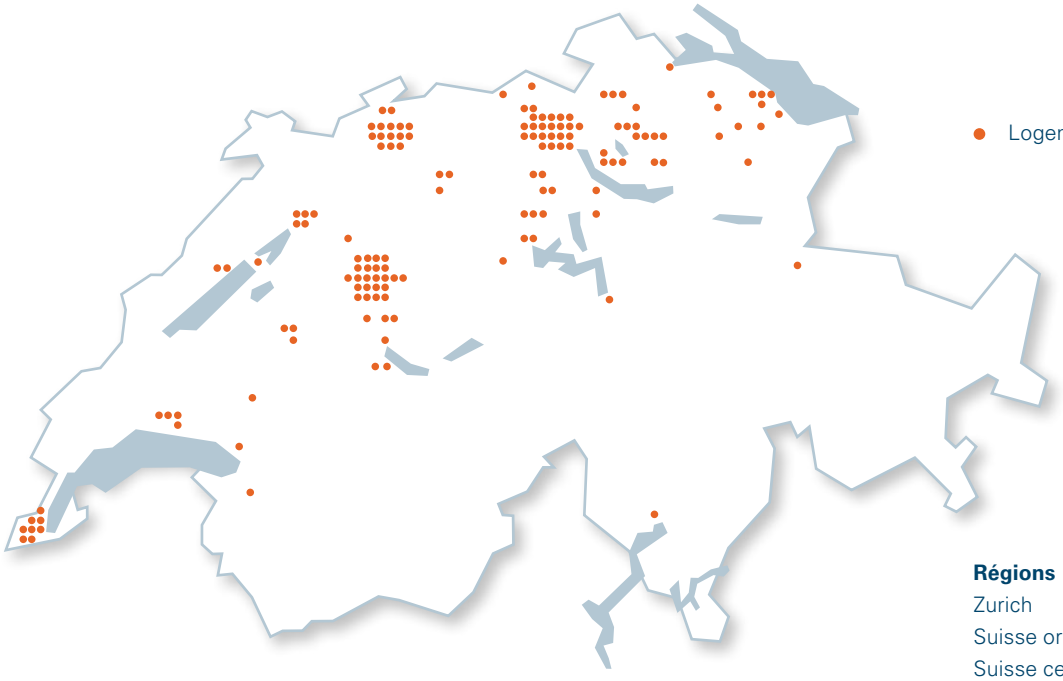
La distribution devrait se monter à CHF 17.50.

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

Le 30 septembre 2018, la valeur en capital d'une part s'élevait à CHF 531.80, ce qui correspond à une progression de CHF 2.82 par rapport à la valeur de CHF 528.98 (après ajustement du bénéfice reporté) du 1er avril 2018. Cet accroissement résulte notamment de la plus-value des immeubles en portefeuilles à la fin septembre 2018.

La valeur d'inventaire d'une part y compris les produits courus est passée de CHF 528.98 à CHF 540.39 (+2.16 %) entre le 1er avril et le 30 septembre 2018.

Répartition des placements



Régions	
Zurich	20.92 %
Suisse orientale	11.64 %
Suisse centrale	9.77 %
Nord-ouest suisse	23.61 %
Berne	16.48 %
Suisse méridionale	1.87 %
Arc lémanique	10.56 %
Suisse romande	5.15 %

Bilan au 30 septembre

		2018	2018
		30.9.	31.3.
		CHF	CHF
Actif		**1'710'345'768**	1'683'327'775
Actif circulant		**15'723'796**	19'190'525
Liquidités		6'950'405	7'740'612
Créances à court terme		8'612'940	10'910'064
Actifs transitoires		160'451	539'849
Immobilisations		**1'694'621'972**	1'664'137'250
Terrain (y compris objets à démolir)		0	0
Propriété exclusive en construction (y c. terrain)		52'647'096	36'187'250
Propriété exclusive (y c. terrain)		1'641'974'876	1'627'950'000
Parts de copropriété		0	0
Participations		0	0
Fortune totale		**1'710'345'768**	1'683'327'775
Passif		**1'710'345'768**	1'683'327'775
Fonds étrangers		**193'531'356**	191'834'017
Engagements à court terme		21'115'456	21'070'003
Passifs transitoires		1'062'900	3'707'914
Dettes hypothécaires		91'800'000	88'500'000
Provisions		0	0
Impôts latents		79'553'000	78'556'100
Fortune nette		**1'516'814'412**	1'491'493'758
Parts			
Parts en circulation	nombre	**2'806'887**	2'728'513
Parts annulées à fin nov. 2018	nombre	**6'965**	0
Valeur en capital d'une part	CHF	**531.80**	528.94
Produit net de l'exercice par part	CHF		17.69
Produit net de l'exercice par part			
(du 1er avril au 30 septembre)	CHF	**8.59**	
Valeur d'inventaire d'une part	CHF	**540.39**	546.63
Produit net de l'exercice par part			
Projection pour l'ensemble de l'exercice	CHF	**17.39**	

La différence par rapport à la valeur nette d'inventaire (VNI) de CHF 540.13 publiée le 30 septembre 2018 est incluse dans le cours du 1er novembre 2018.

Compte de résultats prévisionnel

	2018/2019		2017/2018	
	Compte de résultats prévisionnel, CHF	%	Bouclement, CHF	%
Produit net des immeubles en propriété exclusive	**51'096'385**	**68.0**	50'544'073	68.5
Produit net des loyers	**71'217'776**		69'595'523	
Produit théorique des loyers	75'157'326	100.0	73'826'533	100.0
Manque à gagner sur logements vacants	-3'789'550	-5.0	-4'117'678	-5.6
Pertes sur encaissement des loyers et frais annexes dus	-150'000	-0.2	-113'332	-0.2
Entretien des immeubles	**14'478'950**	**19.3**	13'750'752	18.6
Frais d'entretien	6'721'800		6'955'919	
Frais de rénovation	7'757'150		6'794'833	
Frais d'exploitation	**5'642'441**	**7.5**	5'300'698	7.2
Frais d'approvisionnement et d'enlèvement, taxes, etc.	551'739	0.7	282'056	0.4
./. forfait pour frais accessoires	-8'640	-0.0	-7'140	-0.0
Frais de chauffage et d'exploitation non imputables	369'370	0.5	728'503	1.0
Pertes sur débiteurs, ducroire	10'000	0.0	10'000	0.0
Assurances	632'550	0.8	568'984	0.8
Honoraires de gérance	2'794'176	3.7	2'630'493	3.6
Frais de location et d'annonces	512'746	0.7	293'831	0.4
Impôts et taxes	780'500	1.0	793'971	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	**51'096'385**	**100.0**	50'544'073	100.0
Produit net des immeubles en propriété exclusive	51'096'385	100.0	50'544'073	100.0
Produit net des immeubles en copropriété	0	0.0	0	0.0
	en % du résultat opérationnel		en % du résultat opérationnel	
Autres produits	**125'593**	**0.2**	138'152	0.3
Intérêts actifs	100		22	
Intérêts intercalaires activés	116'150		136'364	
Frais d'émission et de rachat / autres produits	9'343		1'766	
Frais de financement	**784'890**	**1.5**	759'762	1.5
Intérêts hypothécaires	517'000		497'857	
Autres intérêts passifs	14'500		8'521	
Intérêts du droit de superficie	253'390		253'384	
Frais de gérance	**2'087'700**	**4.1**	2'039'812	4.0
Bonification au patrimoine administratif	1'698'500		1'631'946	
Frais d'estimation	200'000		226'012	
Frais d'expertise	60'000		62'208	
Autres frais de gérance	129'200		119'646	
Produits / charges découlant de mutations des parts	**342'494**		376'680	
Rachat des produits courus lors de l'émission de parts	837'801		828'189	
Versement des produits courus lors du rachat de parts	-495'307		-451'509	
Produit net de l'exercice	**48'691'882**		48'259'331	
Gains et pertes en capital réalisés	**0**		0	
Gain en capital réalisé	0		0	
Pertes en capital réalisées	0		0	
Résultat	**48'691'882**		48'259'331	
Gains et pertes en capital non réalisés	**17'197'601**		22'083'906	
Gains en capital non réalisés	22'918'301		27'681'106	
Pertes en capital non réalisées	-3'307'500		-810'600	
Variation des impôts latents	-2'413'200		-4'786'600	
Résultat total de l'exercice	**65'889'483**		70'343'237	

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 2018, le nombre de parts en circulation est donc resté inchangé à 1'696'010 unités.
Au mois d'août, des cessions de parts portant sur 21'522 unités au total ont eu lieu entre un vendeur et quatre acheteurs.
Dans le cadre de l'émission et du rachat coordonnés de parts au mois de novembre 2018, les investisseurs n'ont pas présenté de parts au rachat.

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 3'141'000 ou 0.57 %. La valeur estimée des immeubles du portefeuille des objets en copropriété a augmenté de CHF 1'109'000 ou 0.54 %.
Au premier semestre, la valeur vénale compte tenu des investissements et des variations du marché a augmenté de CHF 6'352'500 ou 0.84 % pour s'établir à CHF 764'188'324. Cette variation figure dans le bilan au 30 septembre 2018.

À la fin septembre 2018, le taux d'escompte moyen pondéré des immeubles en propriété exclusive du fonds séparé G s'établissait à 3.54 % et a donc diminué par rapport au niveau de 3.58 % relevé le 31 mars 2018. Le taux d'escompte moyen pondéré des immeubles en copropriété se montait 3.82 % à la fin septembre et a donc légèrement reculé par rapport au niveau de 3.85 % de la fin mars 2018.
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 180'000. 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 13'510'000 seront effectués, dont CHF 5'133'000 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 30.09.2018

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 2018, le montant des hypothèques a augmenté de CHF 18'800'000, passant de CHF 14'100'000 à CHF 32'900'000. Entre le 1er avril et le 30 septembre, le taux de financement étranger est passé de 1.86 % à 4.31 % de la valeur des immeubles en portefeuille.

Fortune nette

Le 1er avril 2018, la fortune nette après distribution se montait à CHF 695'402'299. Ce montant comprend le report de bénéfice de CHF 7'147'673, dont CHF 7'103'399 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 2018, la fortune nette s'élevait à CHF 710'243'031. Ce montant comprend les produits courus de l'exercice. Outre les produits, cet accroissement de CHF 14'840'732 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.

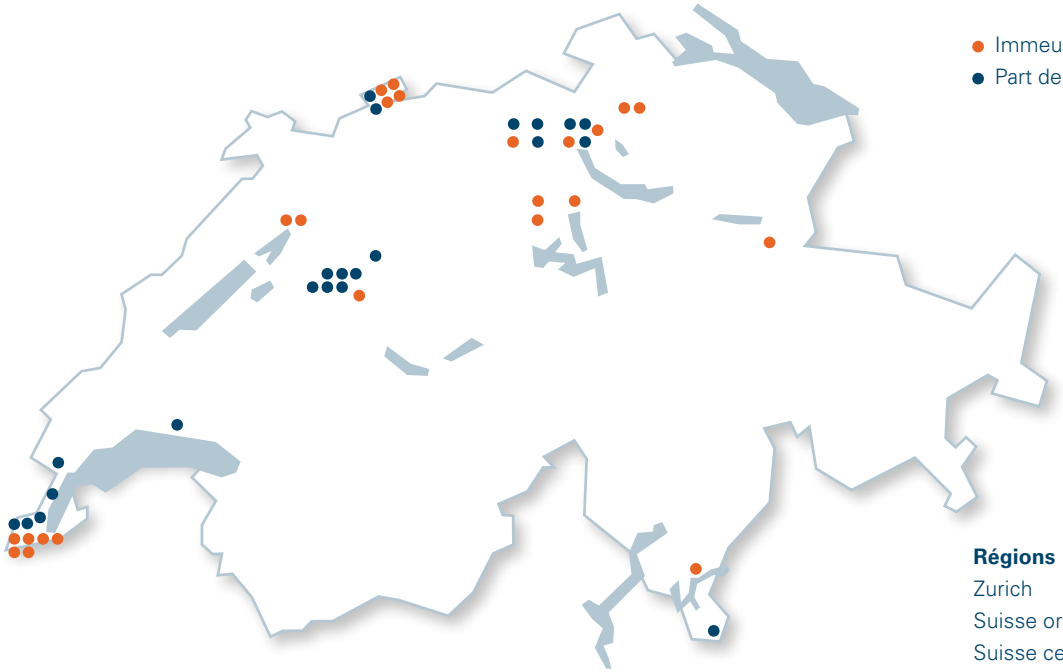
Évolution des produits/distribution

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 reculé de CHF 229'954 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 1'569'000 ou 5.5 % des loyers théoriques et se situe à un niveau inférieur à celui de l'exercice précédent (5.7 %). Les coûts des travaux de rénovation effectués et imputés au compte de résultat seront supérieurs d'environ CHF 2'557'700 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 1'008'586 au montant de l'exercice précédent. Cette diminution s'explique notamment par la vente, l'année précédente, d'une part de copropriété à Rennaz et par le recul du produit locatif imputable à la situation du marché.
En conséquence, le produit par part devrait se monter à CHF 13.65, ce qui correspond à une diminution de CHF 2.98 par rapport au produit par part de CHF 16.63 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 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 15.15.

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

Le 30 septembre 2018, la valeur en capital d'une part s'élevait à CHF 412.12. L'augmentation de CHF 2.10 par rapport à la valeur de CHF 410.02 du 1er avril 2018 (après ajustement du bénéfice reporté) résulte de la variation de valeur positive des immeubles en portefeuille au 30 septembre 2018.
La valeur d'inventaire d'une part y compris les produits courus est passée de CHF 410.02 à CHF 418.77 (+2.13 %) entre le 1er avril et le 30 septembre 2018.

Répartition des placements



- Immeubles commerciaux
- Part de copropriété

Régions	
Zurich	18.72 %
Suisse orientale	6.09 %
Suisse centrale	9.37 %
Nord-ouest suisse	19.03 %
Berne	18.75 %
Suisse méridionale	3.02 %
Arc lémanique	25.02 %
Suisse romande	0.00 %

Bilan au 30 septembre

		2018 30.9. CHF	2018 31.3. CHF
Actif		**774'780'226**	767'598'871
Actif circulant		**10'591'902**	9'763'047
Liquidités		6'241'118	5'105'565
Créances à court terme		4'244'039	4'386'918
Actifs transitoires		106'745	270'564
Immobilisations		**764'188'324**	757'835'824
Terrain (y c. objets à démolir)		0	0
Propriété exclusive en construction (y c. terrain)		4'507'324	3'015'824
Propriété exclusive (y c. terrain)		552'526'000	548'774'000
Parts de copropriété		207'155'000	206'046'000
Participations		0	0
Fortune totale		**774'780'226**	767'598'871
Passif		**774'780'226**	767'598'871
Fonds étrangers		**64'537'195**	45'569'215
Engagements à court terme régularisation		7'389'108	7'138'603
Passifs transitoires		1'209'587	1'983'012
Dettes hypothécaires		32'900'000	14'100'000
Provisions		0	0
Impôts latents		23'038'500	22'347'600
Fortune nette		**710'243'031**	722'029'656
Parts			
Parts en circulation	nombre	**1'696'010**	1'696'010
Parts annulées à fin nov. 2018	nombre	**0**	0
Valeur en capital d'une part	CHF	**412.12**	409.09
Produit net de l'exercice par part	CHF		16.63
Produit net de l'exercice par part			
(du 1er avril au 30 septembre)	CHF	**6.65**	
Valeur d'inventaire d'une part	CHF	**418.77**	425.72
Produit net de l'exercice par part			
Projection pour l'ensemble de l'exercice	CHF	**13.65**	

La différence par rapport à la valeur nette d'inventaire (VNI) de CHF 419.35 publiée le 30 septembre 2018 est incluse dans le cours du 1er novembre 2018.

Compte de résultats prévisionnel

	2018/2019		2017/2018	
	Compte de résultats prévisionnel, CHF	%	Bouclement, CHF	%
Produit net des immeubles en propriété exclusive	**17'783'320**	**62.3**	21'879'784	76.1
Produit net des loyers	**26'859'605**		26'986'511	
Produit théorique des loyers	28'528'605	100.0	28'758'559	100.0
Manque à gagner sur les surfaces vacantes	-1'569'000	-5.5	-1'629'427	-5.7
Pertes sur encaissement des loyers et frais annexes dus	-100'000	-0.4	-142'621	-0.5
Entretien des immeubles	**7'119'700**	**25.0**	2'997'677	10.4
Frais d'entretien	1'986'700		1'353'677	
Frais de rénovation	5'133'000		1'644'000	
Frais d'exploitation	**1'956'585**	**6.9**	2'109'050	7.3
Frais d'approvisionnement et d'enlèvement, taxes, etc.	233'360	0.8	397'558	1.4
./. forfait pour frais accessoires	-46'008	-0.2	-24'827	-0.1
Frais de chauffage et d'exploitation non imputables	134'343	0.5	253'564	0.9
Pertes sur débiteurs, ducroire	0	0.0	-73'222	-0.3
Assurances	229'600	0.8	196'259	0.7
Honoraires de gérance	830'590	2.9	816'261	2.8
Frais de location et d'annonces	90'700	0.3	58'436	0.2
Impôts et taxes	484'000	1.7	485'021	1.7
Produit net des parts de copropriété	**6'941'213**	**100,0**	7'499'799	67.2
Produit net des loyers	6'941'213	100,0	11'152'414	100.0
Frais d'exploitation y c. impôts et taxes	0	0,0	3'652'615	32.8
Résultat opérationnel	**24'274'533**	**100,0**	29'379'583	100.0
Produit net des immeubles en propriété exclusive	17'783'320	73.3	21'879'784	74.5
Produit net des immeubles en copropriété	6'491'213	26.7	7'499'799	25.5
	en % du résultat opérationnel		en % du résultat opérationnel	
Autres produits	**4'239**	**0.0**	14'800	0.1
Intérêts actifs	1'124		45	
Intérêts intercalaires activés	0		0	
Frais d'émission et de rachat / autres produits	3'115		14'755	
Frais de financement	**145'000**	**0.6**	109'206	0.4
Intérêts hypothécaires	138'600		105'268	
Autres intérêts passifs	6'400		3'938	
Intérêts du droit de superficie	0		0	
Frais de gérance	**978'000**	**4.0**	950'552	3.2
Bonification au patrimoine administratif	763'400		764'038	
Frais d'estimation	135'000		115'698	
Frais d'expertise	39'000		39'608	
Autres frais de gérance	40'600		31'208	
Produit / charges découlant de mutations des parts	**0**		-131'936	
Rachat des produits courus lors de l'émission de parts	137'090		94'033	
Versement des produits courus lors du rachat de parts	-137'090		-225'969	
Produit net de l'exercice	**23'155'772**		28'202'689	
Gains et pertes en capital réalisés	**0**		986'732	
Gains en capital réalisés	0		986'732	
Pertes en capital réalisées	0		0	
Résultat	**23'155'772**		29'189'421	
Gains et pertes en capital non réalisés	**4'281'400**		-1'421'188	
Gains en capital non réalisés	8'206'000		4'974'178	
Pertes en capital non réalisées	-3'776'000		-7'078'866	
Variation des impôts latents	-148'600		683'500	
Résultat total de l'exercice	**27'437'172**		27'768'233	

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