assetimmo
Fondation de placements immobiliers

Rapport semestriel
2019/2020

Sommaire

Introduction 4

Environnement général, immeubles d'habitation, immeubles commerciaux 4
Remarques concernant le bilan et le compte de résultat prévisionnel 5

Groupe de placement W (immeubles d'habitation), n° de valeur 1'049'345 6

Rapport semestriel 7
Nombre de parts en circulation et évolution du nombre de parts 7
Valeur vénale des immeubles 7
Projets, désinvestissements, investissements 7
Vue d'ensemble des mutations 7
Taux de financement étranger 8
Fortune nette 8
Évolution des produits/distribution 8
Évolution de la valeur d'une part et du produit par part, rendement 8
Répartition des placements 9

Bouclement semestriel 10
Bilan au 30 septembre 2019 10
Compte de résultat prévisionnel 2019/2020 11

Groupe de placement G (immeubles commerciaux), n° de valeur 1'049'349 12

Rapport semestriel 13
Nombre de parts en circulation et évolution du nombre de parts 13
Valeur vénale des immeubles 13
Projets, désinvestissements, investissements 13
Vue d'ensemble des mutations 14
Taux de financement étranger 14
Fortune nette 14
Évolution des produits/distribution 14
Évolution de la valeur d'une part et du produit par part, rendement 14
Répartition des placements 15

Bouclement semestriel 16
Bilan au 30 septembre 2019 16
Compte de résultat prévisionnel 2019/2020 17

Les chiffres en bref, évolution des chiffres clés 18

Groupe de placement W (immeubles d'habitation) 18
Groupe de placement G (immeubles commerciaux) 19

Adresses 20

Introduction

Environnement général

Depuis le début de l'année, on constate un net essoufflement de l'économie mondiale. Le Fonds monétaire international (FMI) prévoit une croissance de 3.0 % en 2019. Dans la zone euro, l'économie a considérablement ralenti. Il s'agit là d'une conséquence directe de l'affaiblissement du commerce mondial imputable à l'escalade des différends commerciaux. L'Allemagne, en particulier, a connu la dégradation la plus marquée, en partie à cause des perturbations auxquelles l'industrie automobile est confrontée. Des incertitudes subsistent quant à la date de sortie de la Grande-Bretagne de l'UE (Brexit). Il n'est pas certain que les élections prévues apportent des éclaircissements à ce sujet et l'on ne sait toujours pas si la sortie du Royaume-Uni de l'UE sera réglementée ou pas. Dans les deux cas envisageables, les conséquences pour les parties prenantes directes et indirectes ne sont guère prévisibles. Aux Etats-Unis, la croissance économique s'est révélée moins robuste que l'année précédente, principalement en raison de facteurs liés à la consommation. Les investissements et le commerce extérieur se sont inscrits en repli. Une croissance de 2.4 % est prévue pour 2019. L'évolution des principaux marchés émergents est positive, mais reste inhomogène. En Chine, le taux de croissance prévu pour 2019 est de 6.1 %, et donc en recul par rapport au chiffre de l'année précédente (6.6 %). Le FMI table actuellement sur une croissance économique mondiale de l'ordre de 3.4 % en 2020. Aux États-Unis, la Réserve fédérale américaine a décidé d'abaisser une nouvelle fois ses taux d'intérêt. Dans la zone euro, la Banque centrale européenne a introduit de nouvelles mesures expansionnistes. Reste à savoir si celles-ci stimuleront effectivement l'activité d'investissement et favoriseront, en fin de compte, une relance de l'activité économique.

L'économie suisse a été soutenue par l'évolution encore positive de la conjoncture mondiale. Les secteurs de l'industrie pharmaceutique et de la construction automobile ont nettement plus contribué à la croissance que les autres branches. L'influence positive des grands événements sportifs internationaux passés, dont la Suisse et son PIB ont profité en 2018, mérite d'être soulignée. Le Secrétariat d'Etat à l'économie (SECO) prévoit une augmentation de 0.8 % du PIB de la Suisse en 2019 (2.8 % en 2018). La forte baisse par rapport à l'année précédente s'explique par la disparition des contributions des manifestations sportives de 2018 (Jeux Olympiques d'hiver et Coupe du monde de football). Les prévisions font état d'une évolution économique toujours positive en zone euro et dans le reste du monde et la demande intérieure devrait rester dynamique en Suisse. L'évolution conjoncturelle favorable a eu un impact positif sur la situation du marché du travail et donc sur les chiffres du chômage. Un taux de chômage moyen de 2.3 % est attendu en 2019. En 2020, il devrait grimper à 2.5 %. Cette progression s'explique notamment par les incertitudes croissantes dans les secteurs à vocation exportatrice. A condition que l'économie mondiale ne soit pas pénalisée par une nouvelle escalade des différends commerciaux, la croissance du PIB devrait atteindre 1.7 % en 2020. Cette forte augmentation est à son tour influencée par les grands événements sportifs à venir (Jeux olympiques d'été et Championnat d'Europe de football).

L'évolution économique de la Suisse est déterminée par l'économie mondiale et son impact sur nos principaux partenaires commerciaux. L'évolution des taux de change ne doit pas non plus être négligée. Récemment, les facteurs qui ont conduit à un raffermissement du franc suisse sont devenus de plus en plus tangibles et pourraient continuer à pousser notre monnaie à la hausse. En Europe, les conséquences d'un Brexit non réglementé sont considérées comme potentiellement graves. En ce qui concerne les risques pour l'économie mondiale, il faut espérer que les différends commerciaux pourront être désamorcés. En fin de compte, ils remettent en question les relations économiques dans leur ensemble. Les barrières commerciales ont déjà eu un impact négatif important sur l'économie mondiale. De nouveaux développements géopolitiques, tels que les tensions au Moyen-Orient et en Extrême-Orient, pourraient avoir un impact négatif supplémentaire sur la conjoncture mondiale. Cette évolution aurait également des répercussions importantes pour la Suisse en tant que pays exportateur. En ce qui concerne directement la Suisse, le règlement encore en suspens de questions essentielles avec l'UE constitue un facteur de risque. L'impossibilité de parvenir à un accord-cadre pourrait entraîner des risques importants et durables pour la Suisse et freiner l'évolution économique future.

Immeubles d'habitation

Le niveau général des taux d'intérêt en Suisse est resté faible. Les acteurs en Suisse continuent d'être confrontés à des taux d'intérêt négatifs. La demande de biens immobiliers, en particulier d'immeubles d'habitation en tant qu'immeubles de placement, ne se dément pas. Avec le ralentissement de l'immigration observé depuis un certain temps déjà et l'achèvement de projets de construction de nouveaux bâtiments, le marché est de plus en plus saturé. Du côté de l'offre, la baisse des prix pour les nouvelles locations se poursuit. L'évolution des loyers existants s'est encore ralentie. Selon une enquête réalisée par l'Office fédéral de la statistique au 1er juin 2019, le taux de vacance s'établit à 1.66 %, contre 1.62 % l'année précédente. Tou-

tefois, cette nouvelle augmentation n'a que partiellement tempéré l'appétit des investisseurs. Les rendements des biens immobiliers négociés et des projets de construction restent faibles. Malgré la saturation croissante du marché, on n'observe un ralentissement partiel des projets de construction. ASSETIMMO n'a pas acquis d'autres immeubles ou projets au cours de l'exercice.

Immeubles commerciaux

Compte tenu de l'évolution passée et actuelle des taux d'intérêt, les investisseurs continuent de s'intéresser aux investissements dans l'immobilier commercial. En raison des risques accrus liés à l'évolution économique et des perspectives d'avenir, les exigences de rendement ont légèrement augmenté. Les rendements des immeubles commerciaux loués dans des emplacements centraux de qualité sont moins touchés par cette évolution. En revanche, on observe des tendances contraires pour les objets situés en dehors des agglomérations. Cette évolution reflète les risques liés à la commercialisation des surfaces. La demande de bureaux et de surfaces commerciales s'est stabilisée, surtout dans les centres-villes, en raison de l'évolution conjoncturelle positive du passé. La commercialisation des surfaces locatives des objets situés en périphérie reste difficile en raison du net effet de déplacement des ventes des magasins physiques vers les canaux de distribution virtuels. Dans ce contexte, nous réalisons activement des projets intéressants pour des objets en portefeuille bien situés. Aucun nouvel objet ou projet n'a été acquis ou intégré dans le portefeuille.

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 2019, 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.

Les chiffres au 30 septembre 2019 concernant la distribution par part, le rendement net et le rendement total sont sous réserve expresse que les hypothèses admises concernant l'évolution future se vérifient.

Tous les chiffres au 30 septembre 2019 et les prévisions concernant les distributions et les rendements n'ont pas été audités.

Les rendements nets et totaux obtenus ne sont pas une garantie en ce qui concerne l'évolution future.

Zurich, décembre 2019
La direction d'ASSETIMMO Fondation de placements immobiliers

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 89.10 % ; en conséquence 80'472 nouvelles parts ont été émises. Le 30 septembre 2019, le nombre de parts en circulation est à 2'880'394 unités.
Dans le cadre de l'émission et du rachat coordonnés de parts au mois de novembre 2019, les investisseurs n'ont pas présenté de parts au rachat. Par conséquent, aucune nouvelle part n'a été émise.

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 0.58 % ou CHF 9'977'447 au premier semestre, pour s'établir à CHF 1'734'125'277. 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 6'677'400 ou 0.39 %. Cette variation est prise en compte dans le bilan au 30 septembre 2019. Abstraction faite de diverses variations positives et négatives des principales composantes de coûts et de produits, les taux d'escompte sont encore légèrement diminué. À la fin septembre 2019, le taux d'escompte moyen pondéré des immeubles du groupe de placement W se montait à 3.13 %, contre 3.18 % le 31 mars 2019.
47 % des objets en portefeuille ont été réestimés 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 14'056'129 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 30'266'570. Sur ce montant, CHF 11'065'770 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 n'avons acquis aucun projet de construction. Aucun objet existant n'a été acheté.

Vue d'ensemble des mutations au 30.09.2019

Lieu	Situation	Part	Investissements	Remarque
Investissements				
Bâle BS	Lehenmattstr. 280/282, agrandissem.	100 %	278'603	Coûts de planification
Wettingen AG	Märzengasse 32/34/36	100 %	178'844	Coût du projet
Total			457'447	
Ventes				
aucune				

Taux de financement étranger

Par rapport au 1er avril 2019, le montant des hypothèques a diminué de CHF 5'200'000, passant de CHF 85'000'000 à CHF 79'800'000. Entre le 1er avril et le 30 septembre, le taux de financement étranger est passé de 4.93 % à 4.60 % de la valeur des immeubles en portefeuille.

Fortune nette

Le 1er avril 2019, la fortune nette après distribution se montait à CHF 1'503'196'387. Ce montant comprend le report de bénéfice de CHF 4'024'010, dont CHF 4'000'708 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 2019, la fortune nette s'élevait à CHF 1'575'490'012. Ce montant comprend les produits courus de l'exercice. Outre les produits, cet accroissement de CHF 72'293'625 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, mais aussi de la variation liée au réinvestissement de la distribution.

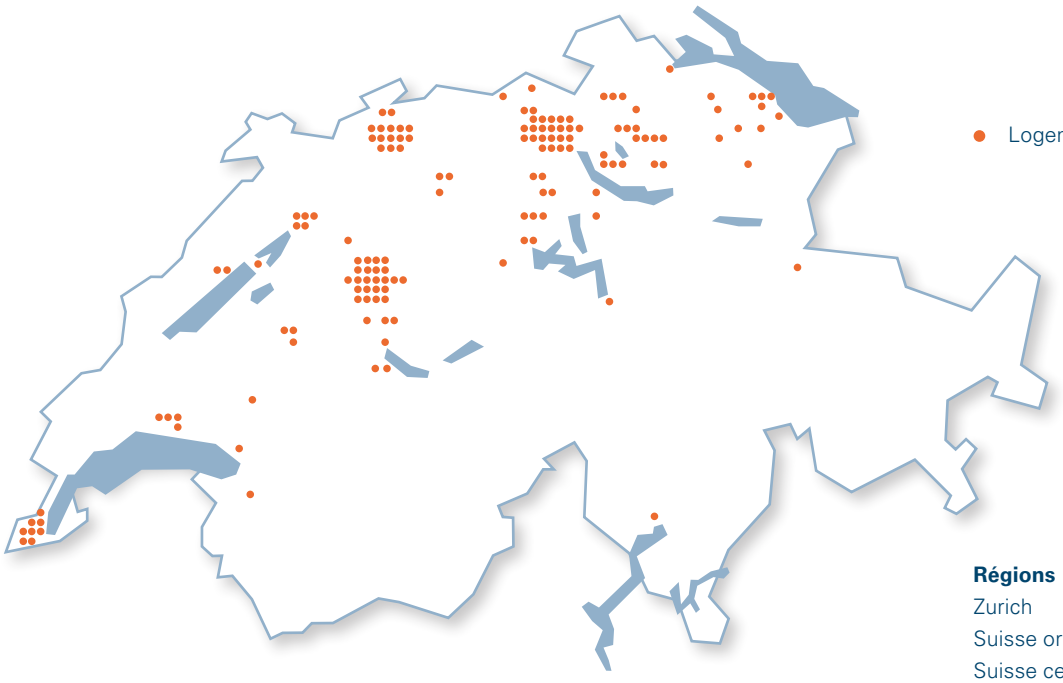
Évolution des produits/distributions

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 1'732'087 par rapport au résultat 2018/2019, 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 3'841'600 ou 5.0 % des loyers théoriques, contre 5.7 % l'exercice précédent. Les frais d'entretien des immeubles à charge du compte de résultat seront vraisemblablement supérieurs de CHF 3'902'070 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 16.07, contre CHF 17.87 l'exercice précédent. Cette diminution de CHF 1.80 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 17.40.

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

Le 30 septembre 2019, la valeur en capital d'une part s'élevait à CHF 539.12, ce qui correspond à une progression de CHF 2.25 par rapport à la valeur de CHF 536.87 (après ajustement du bénéfice reporté) du 1er avril 2019. Cet accroissement résulte notamment de la plus-value des immeubles en portefeuilles à la fin septembre 2019.
La valeur d'inventaire d'une part y compris les produits courus est passée de CHF 536.87 à CHF 546.97 (+1.88 %) entre le 1er avril et le 30 septembre 2019.
En l'état actuel des connaissances et sous réserve des évolutions futures, nous attendons un rendement net de 2.99 % (3.38 % l'exercice précédent) et un rendement total de 4.41 % (4.79 %).

Répartition des placements, en fonction de la valeur vénale



Régions	
Zurich	20.84 %
Suisse orientale	11.52 %
Suisse centrale	9.77 %
Nord-ouest suisse	24.05 %
Berne	16.29 %
Suisse méridionale	1.85 %
Arc lémanique	10.60 %
Suisse romande	5.08 %

Bilan au 30 septembre

		2019 30.9. CHF	2019 31.3. CHF
Actif		**1'756'288'012**	1'742'685'393
Actif circulant		**22'162'735**	18'537'563
Liquidités		7'280'114	6'331'959
Créances à court terme		8'900'707	11'656'011
Actifs transitoires		5'981'914	549'593
Immobilisations		**1'734'125'277**	1'724'147'830
Terrain (y compris objets à démolir)		0	0
Propriété exclusive en construction (y c. terrain)		15'349'702	58'876'830
Propriété exclusive (y c. terrain)		1'718'775'575	1'665'271'000
Parts de copropriété		0	0
Participations		0	0
Fortune totale		**1'756'288'012**	1'742'685'393
Passif		**1'756'288'012**	1'742'685'393
Fonds étrangers		**180'798'000**	190'630'367
Engagements à court terme		17'690'660	20'221'768
Passifs transitoires		944'240	3'229'099
Dettes hypothécaires		79'800'000	85'000'000
Provisions		0	0
Impôts latents		82'363'100	82'179'500
Fortune nette		**1'575'490'012**	1'552'055'026
Parts			
Parts en circulation	nombre	**2'880'394**	2'799'922
Parts annulées à fin nov. 2019	nombre	**0**	0
Valeur en capital d'une part	CHF	**539.12**	536.45
Produit net de l'exercice par part	CHF		17.87
Produit net de l'exercice par part (du 1er avril au 30 septembre)	CHF	**7.85**	
Valeur d'inventaire d'une part	CHF	**546.97**	554.32
Produit net de l'exercice par part Projection pour l'ensemble de l'exercice	CHF	**16.07**	

La différence par rapport à la valeur nette d'inventaire (VNI) de CHF 547.20 publiée le 30 septembre 2019 est incluse dans le cours du 1er novembre 2019.

Compte de résultats prévisionnel

	2019/2020		2018/2019	
	Compte de résultats prévisionnel, CHF	%	Bouclement, CHF	%
Produit net des immeubles en propriété exclusive	**48'649'564**	**63.3**	52'114'851	69.3
Produit net des loyers	**72'891'724**		70'711'051	
Produit théorique des loyers	76'883'324	100.0	75'151'237	100.0
Manque à gagner sur logements vacants	-3'841'600	-5.0	-4'305'556	-5.7
Pertes sur encaissement des loyers et frais annexes dus	-150'000	-0.2	-134'630	-0.2
Entretien des immeubles	**18'403'070**	**23.9**	12'972'110	17.3
Frais d'entretien	7'337'300		8'116'036	
Frais de rénovation	11'065'770		4'856'074	
Frais d'exploitation	**5'839'090**	**7.6**	5'624'090	7.5
Frais d'approvisionnement et d'enlèvement, taxes, etc.	550'173	0.7	312'279	0.4
./. forfait pour frais accessoires	-8'592	-0.0	-7'258	-0.0
Frais de chauffage et d'exploitation non imputables	453'147	0.6	742'864	1.0
Pertes sur débiteurs, ducroire	0	0.0	20'000	0.0
Assurances	604'025	0.8	599'973	0.8
Honoraires de gérance	2'841'395	3.7	2'670'437	3.6
Frais de location et d'annonces	560'992	0.7	443'076	0.6
Impôts et taxes	837'950	1.1	824'719	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	**48'649'564**	**100.0**	52'114'851	100.0
Produit net des immeubles en propriété exclusive	48'649'564	100.0	52'114'851	100.0
Produit net des immeubles en copropriété	0	0.0	0	0.0
	en % du résultat opérationnel		en % du résultat opérationnel	
Autres produits	**86'950**	**0.2**	325'571	0.6
Intérêts actifs	100		4	
Intérêts intercalaires activés	86'850		306'640	
Frais d'émission et de rachat / autres produits	0		18'927	
Frais de financement	**660'450**	**1.4**	695'824	1.3
Intérêts hypothécaires	395'360		434'824	
Autres intérêts passifs	11'700		7'611	
Intérêts du droit de superficie	253'390		253'389	
Frais de gérance	**2'123'500**	**4.4**	1'982'098	3.8
Bonification au patrimoine administratif	1'743'100		1'697'590	
Frais d'estimation	215'000		153'105	
Frais d'expertise	60'000		60'420	
Autres frais de gérance	105'400		70'983	
Produits / charges découlant de mutations des parts	**330'740**		261'979	
Rachat des produits courus lors de l'émission de parts	412'191		870'299	
Versement des produits courus lors du rachat de parts	-85'451		-608'320	
Produit net de l'exercice	**46'283'304**		50'024'479	
Gains et pertes en capital réalisés	**0**		0	
Gain en capital réalisé	0		0	
Pertes en capital réalisées	0		0	
Résultat	**46'283'304**		50'024'479	
Gains et pertes en capital non réalisés	**21'989'129**		22'963'806	
Gains en capital non réalisés	24'255'543		26'580'000	
Pertes en capital non réalisées	-3'522'014		-1'992'794	
Variation des impôts latents	1'255'600		-3'623'400	
Résultat total de l'exercice	**68'272'433**		70'988'285	

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. 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 80.94 % ; en conséquence 50'130 nouvelles parts ont été émises. Le 30 septembre 2019, le nombre de parts en circulation est à 1'746'140 unités.
Dans le cadre de l'émission et du rachat coordonnés de parts au mois de novembre 2019, les investisseurs n'ont pas présenté de parts au rachat. Par conséquent, aucune nouvelle part n'a été émise.

Valeur vénale des immeubles

La valeur vénale des immeubles a dans l'ensemble diminué en raison des variations de valeur en partie négatives des objets en portefeuille, cela en dépit des nouveaux investissements effectués dans des 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 42 % 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 3'314'000 ou 0.59 %. Le potentiel locatif des objets comprenant des commerces de détail a été réduit lors de la réévaluation des immeubles en raison de l'évolution du marché. La valeur estimée des immeubles du portefeuille des objets en copropriété a augmenté de CHF 1'128'000 ou 0.54 %. Au premier semestre, la valeur vénale compte tenu des investissements et des variations du marché a reculé de CHF 1'993'500 ou 0.26 % pour s'établir à CHF 769'244'346. Cette variation figure dans le bilan au 30 septembre 2019.
À la fin septembre 2019, le taux d'escompte moyen pondéré des immeubles en propriété exclusive du fonds séparé G s'établissait à 3.43 % et a donc diminué par rapport au niveau de 3.49 % relevé le 31 mars 2019. Le taux d'escompte moyen pondéré des immeubles en copropriété se montait 3.69 % à la fin septembre et a donc légèrement reculé par rapport au niveau de 3.76 % de la fin mars 2019.
Environ 40 % 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 de CHF 13'147'800. L'augmentation de la valeur vénale résulte d'une nouvelle réduction des taux d'escompte et de la prise en compte d'un important contrat de location dans le cadre d'un projet de repositionnement d'un immeuble en propriété exclusive figurant dans le portefeuille.
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 17'720'000 seront effectués, dont CHF 6'433'000 seront vraisemblablement imputés au compte de résultat.

Désinvestissements

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

Investissements

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

Vue d'ensemble des mutations au 30.09.2019

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 2019, le montant des hypothèques a diminué de CHF 3'000'000, passant de CHF 24'500'000 à CHF 21'500'000. Entre le 1er avril et le 30 septembre, le taux de financement étranger est passé de 3.18 % à 2.79 % de la valeur des immeubles en portefeuille.

Fortune nette

Le 1er avril 2019, la fortune nette après distribution se montait à CHF 698'917'577. Ce montant comprend le report de bénéfice de CHF 5'098'217, dont CHF 5'068'388 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 2019, la fortune nette s'élevait à CHF 727'277'542. Ce montant comprend les produits courus de l'exercice. Outre les produits, cet accroissement de CHF 28'359'965 se compose des plus-values et des moins-values en capital sur les immeubles compte tenu de la variation des impôts latents qui en résulte, mais aussi de la variation liée au réinvestissement de la distribution.

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 2'664'885 par rapport à la même période de l'exercice précédent. Cette baisse s'explique notamment par le fait que des surfaces sont actuellement inutilisables en raison d'importants projets de repositionnement. Dans le segment des immeubles en propriété exclusive, le manque à gagner sur les surfaces vides est estimé à CHF 1'154'000 ou 4.5 % des loyers théoriques et se situe à un niveau inférieur à celui de l'exercice précédent (5.2 %). Les coûts des travaux de rénovation effectués et imputés au compte de résultat seront supérieurs d'environ CHF 4'503'800 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 294'146 au montant de l'exercice précédent. Cette diminution résulte de la baisse partielle des revenus locatifs en raison des conditions du marché ainsi que des surfaces vacantes.

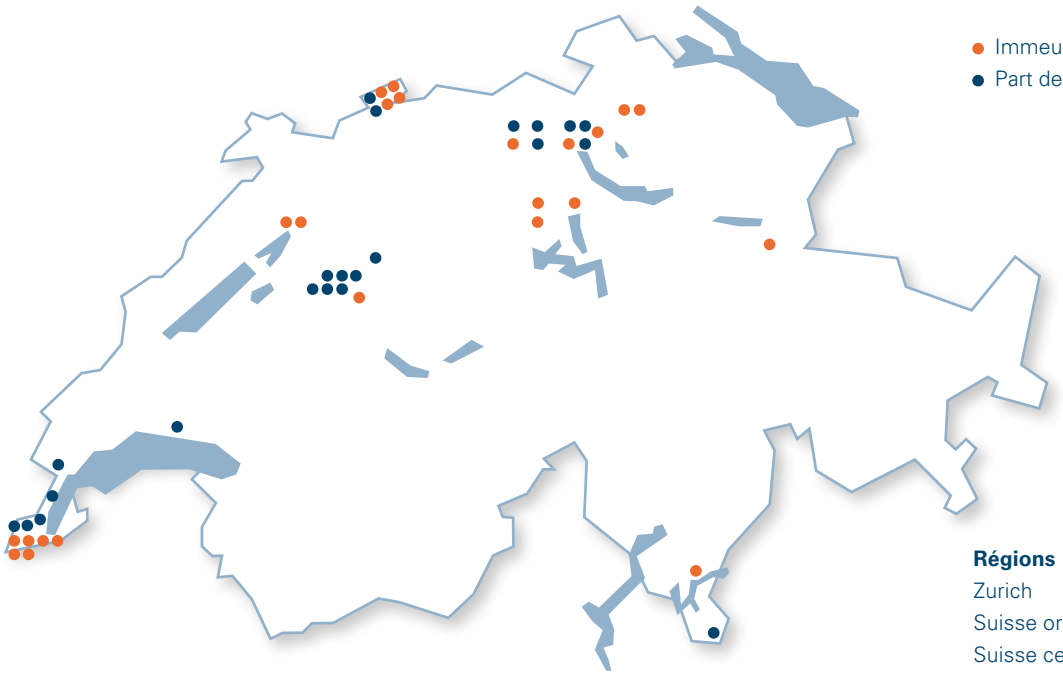
En conséquence, le produit par part devrait se monter à CHF 10.82, ce qui correspond à une diminution de CHF 3.12 par rapport au produit par part de CHF 13.94 dégagé l'exercice précédent. Ce recul s'explique notamment par la hausse des frais d'entretien, le manque à gagner lié à d'importants projets de rénovation et la diminution du produit net des participations 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 13.40.

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

Le 30 septembre 2019, la valeur en capital d'une part s'élevait à CHF 410.95. La diminution de CHF 1.15 par rapport à la valeur de CHF 412.10 du 1er avril 2019 (après ajustement du bénéfice reporté) résulte de la variation de valeur négative des immeubles en portefeuille au 30 septembre 2019. La valeur d'inventaire d'une part y compris les produits courus est passée de CHF 412.10 à CHF 416.51 (+1.07 %) entre le 1er avril et le 30 septembre 2019.

En l'état actuel des connaissances et sous réserve des évolutions futures, nous attendons un rendement net de 2.63 % (3.40 % l'exercice précédent) et un rendement total de 3.84 % (4.20 %).

Répartition des placements, en fonction de la valeur vénale



Régions	
Zurich	18.82 %
Suisse orientale	5.70 %
Suisse centrale	9.33 %
Nord-ouest suisse	19.05 %
Berne	18.26 %
Suisse méridionale	3.02 %
Arc lémanique	25.82 %
Suisse romande	0.00 %

Bilan au 30 septembre

		2019 30.9. CHF	2019 31.3. CHF
Actif		**780'607'283**	782'389'318
Actif circulant		**11'362'937**	11'151'472
Liquidités		7'010'493	6'219'988
Créances à court terme		4'208'371	4'463'658
Actifs transitoires		144'073	467'826
Immobilisations		**769'244'346**	771'237'846
Terrain (y c. objets à démolir)		0	0
Propriété exclusive en construction (y c. terrain)		5'090'346	4'967'846
Propriété exclusive (y c. terrain)		553'912'000	557'156'000
Parts de copropriété		210'242'000	209'114'000
Participations		0	0
Fortune totale		**780'607'283**	782'389'318
Passif		**780'607'283**	782'389'318
Fonds étrangers		**53'329'741**	57'777'189
Régularisation		8'223'472	8'235'645
Passifs transitoires		778'969	2'029'544
Dettes hypothécaires		21'500'000	24'500'000
Provisions		220'000	220'000
Impôts latents		22'607'300	22'792'000
Fortune nette		**727'277'542**	724'612'129
Parts			
Parts en circulation	nombre	**1'746'140**	1'696'010
Parts annulées à fin nov. 2019	nombre	**0**	0
Valeur en capital d'une part	CHF	**410.95**	413.31
Produit net de l'exercice par part	CHF		13.94
Produit net de l'exercice par part			
(du 1er avril au 30 septembre)	CHF	**5.56**	
Valeur d'inventaire d'une part	CHF	**416.51**	427.25
Produit net de l'exercice par part			
Projection pour l'ensemble de l'exercice	CHF	**10.82**	

La différence par rapport à la valeur nette d'inventaire (VNI) de CHF 416.38 publiée le 30 septembre 2019 est incluse dans le cours du 1er novembre 2019.

Compte de résultats prévisionnel

	2019/2020		2018/2019	
	Compte de résultats prévisionnel, CHF	%	Bouclement, CHF	%
Produit net des immeubles en propriété exclusive	**13'491'603**	**52.6**	18'002'827	63.6
Produit net des loyers	**24'390'490**		26'835'183	
Produit théorique des loyers	25'644'490	100.0	28'309'375	100.0
Manque à gagner sur les surfaces vacantes	-1'154'000	-4.5	-1'469'728	-5.2
Pertes sur encaissement des loyers et frais annexes dus	-100'000	-0.4	-4'464	-0.0
Entretien des immeubles	**9'070'800**	**35.4**	6'597'011	23.3
Frais d'entretien	2'637'800		1'964'497	
Frais de rénovation	6'433'000		4'632'514	
Frais d'exploitation	**1'828'087**	**7.1**	2'235'345	7.9
Frais d'approvisionnement et d'enlèvement, taxes, etc.	251'860	1.0	394'265	1.4
./. forfait pour frais accessoires	-49'256	-0.2	-25'315	-0.1
Frais de chauffage et d'exploitation non imputables	130'563	0.5	248'169	0.9
Pertes sur débiteurs, ducroire	0	0.0	92'969	0.3
Assurances	202'900	0.8	206'616	0.7
Honoraires de gérance	748'260	2.9	795'729	2.8
Frais de location et d'annonces	61'960	0.2	41'852	0.1
Impôts et taxes	481'800	1.9	481'060	1.7
Produit net des parts de copropriété	**6'368'394**	**100,0**	6'662'540	62.8
Produit net des loyers	6'368'394	100,0	10'606'608	100.0
Frais d'exploitation y c. impôts et taxes	0	0,0	3'944'068	37.2
Résultat opérationnel	**19'859'997**	**100,0**	24'665'367	100.0
Produit net des immeubles en propriété exclusive	13'491'603	67.9	18'002'827	73.0
Produit net des immeubles en copropriété	6'368'394	32.1	6'662'540	27.0
	en % du résultat opérationnel		en % du résultat opérationnel	
Autres produits	**50**	**0.0**	4'153	0.0
Intérêts actifs	50		1'038	
Intérêts intercalaires activés	0		0	
Frais d'émission et de rachat / autres produits	0		3'115	
Frais de financement	**112'400**	**0.6**	122'217	0.5
Intérêts hypothécaires	106'200		118'627	
Autres intérêts passifs	6'200		3'590	
Intérêts du droit de superficie	0		0	
Frais de gérance	**984'600**	**5.0**	902'207	3.7
Bonification au patrimoine administratif	775'000		764'521	
Frais d'estimation	130'000		79'018	
Frais d'expertise	39'000		37'957	
Autres frais de gérance	40'600		20'711	
Produit / charges découlant de mutations des parts	**138'358**		0	
Rachat des produits courus lors de l'émission de parts	259'290		158'261	
Versement des produits courus lors du rachat de parts	-120'932		-158'261	
Produit net de l'exercice	**18'901'405**		23'645'096	
Gains et pertes en capital réalisés	**0**		0	
Gains en capital réalisés	0		0	
Pertes en capital réalisées	0		0	
Résultat	**18'901'405**		23'645'096	
Gains et pertes en capital non réalisés	**8'705'800**		5'564'734	
Gains en capital non réalisés	18'680'800		9'349'394	
Pertes en capital non réalisées	-9'519'000		-3'340'800	
Variation des impôts latents	-456'000		-444'400	
Résultat total de l'exercice	**27'607'205**		29'209'830	

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
2019	1'724'147'830	3.61	1'552'055'026	4.06	85'000'000	4.93
30.09.2019	1'734'125'277	0.58	1'575'490'012	1.51	79'800'000	4.60

Le 31.3.	Nombre de parts		Valeur en capital	Produit net	Distribution	Rendement	Rendement
	en circulation	Variation	par part	par part	par part	net	total
	Nombre	en %	en CHF	en CHF	en CHF	en %	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
2019	2'799'922	2.62	536.45	17.87	17.45	3.38	4.79
30.09.2019	2'880'394	2.87	539.12	16.07	17.40	2.99	4.41

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
2019	771'237'846	1.77	724'612'129	0.36	24'500'000	3.18
30.09.2019	769'244'346	-0.26	727'277'542	0.37	21'500'000	2.79

Le 31.3.	Nombre de parts		Valeur en capital	Produit net	Distribution	Rendement	Rendement
	en circulation	Variation	par part	par part	par part	net	total
	Nombre	en %	en CHF	en CHF	en CHF	en %	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
2019	1'696'010	0.00	413.31	13.94	15.15	3.40	4.20
30.09.2019	1'746'140	2.96	410.95	10.82	13.40	2.63	3.84

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