

Rapport semestriel

2013/2014



Sommaire

| | |
|---|-----------|
| Introduction | 4 |
| Environnement général, immeubles d'habitation, immeubles commerciaux | 4 |
| Adaptation des dispositions statutaires (statuts et règlement de fondation) | 5 |
| Remarques concernant le bilan et le compte de résultats prévisionnel | 5 |
| Les chiffres en bref | 6 |
| Évolution des chiffres clés | 7 |
| 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 |
| Bouclément semestriel | 12 |
| Bilan au 30 septembre 2013 | 12 |
| Compte de résultats prévisionnel 2013/2014 | 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 |
| Bouclément semestriel | 18 |
| Bilan au 30 septembre 2013 | 18 |
| Compte de résultats prévisionnel 2013/2014 | 19 |
| Adresses | 20 |

Introduction

Environnement général

La dynamique économique s'est accélérée grâce aux évolutions favorables observées dans les principales régions du globe. Une croissance de 2% est ainsi attendue aux Etats-Unis en 2013. En Europe, ce sont surtout les pays du noyau dur qui affichent un taux d'expansion positif. En Asie, (notamment au Japon et en Chine), l'intensification des échanges commerciaux mondiaux a eu un impact bénéfique sur l'activité économique. Seuls les pays émergents ont connu une croissance inférieure à la moyenne de ces dernières années. La Suisse a profité de cette tendance réjouissante. Le fait que la Banque nationale suisse continue de défendre le taux de change CHF/EUR a incontestablement profité à l'industrie d'exportation. En Suisse, la conjoncture est soutenue par l'afflux ininterrompu d'immigrés, mais également par le bas niveau des taux et la stabilité remarquable des prix. La demande en provenance de l'étranger et, partant, les exportations n'ont pas vraiment contribué à cette évolution positive.

En Suisse, les experts tablent sur une croissance de 1,8% en 2013. La stabilité de la consommation privée de biens et de services a largement contribué à ce taux de croissance supérieur aux prévisions initiales. L'évolution économique plus positive se reflète dans le léger recul du taux de chômage. Les prévisions relatifs au climat de consommation, au secteur des services et à l'industrie révèlent une appréciation nettement plus optimiste de l'évolution conjoncturelle future. Pour 2014, nous anticipons une croissance du PIB d'environ 2,3%, pour autant que l'embellie de la conjoncture internationale se confirme et que le secteur des exportations se redresse comme prévu. Ces prévisions positives sont motivées par la conjoncture domestique toujours robuste et le maintien du cours plancher de l'euro, mais aussi par la reprise économique observée dans la zone euro, en particulier dans les pays du noyau dur.

La volatilité demeure relativement élevée sur les marchés financiers dans l'attente de la normalisation de la politique monétaire. Par ailleurs, la crise de la dette dans la zone euro n'est pas encore résolue. En raison de la faiblesse persistante des taux d'intérêt, les investisseurs ont revu à la baisse leurs attentes en termes de rendements immobiliers. En l'absence d'alternatives, les objets de rapport ont ainsi continué de susciter une vive demande. En conséquence, le rendement des objets négociés s'est stabilisé à un bas niveau. De nombreux investisseurs sont potentiellement intéressés à des place-

ments immobiliers. Grâce à l'immigration ininterrompue et à l'amélioration des fondamentaux, les objets résidentiels récemment mis sur le marché ont été bien absorbés. Dans ce contexte, nous comptons toujours avec une évolution stable de la valeur des placements immobiliers.

Immeubles d'habitation

Etant donné la relative stabilité des prix, la hausse des salaires réels et l'amélioration des perspectives conjoncturelles, les immeubles d'habitation continuent de susciter un vif intérêt. Les investisseurs privés et institutionnels profitent toujours du bas niveau des taux hypothécaires. Du côté de la demande primaire, le flux d'immigration demeure positif. En effet, la Suisse reste très attrayante par rapport aux pays voisins. A terme, le durcissement des conditions d'octroi de crédit des banques pourrait tempérer la demande de biens immobiliers, mais une telle évolution n'a pas encore été observée. La durée de mise sur le marché est cependant plus longue pour les objets du segment de prix supérieur. Du côté de l'offre, il ne faut pas s'attendre à un fléchissement de la production de logements, car les fondamentaux demeurent positifs. Le nombre des objets qui nous sont offerts sur le marché en vue d'un investissement reste stable. Nous continuons d'examiner des objets pour le groupe de placement W (immeubles d'habitation), mais faisons preuve d'une prudence accrue dans les segments de prix supérieur. Dans l'esprit de la durabilité, nous nous intéressons avant tout à des objets situés dans des emplacements bien desservis et dotés de bonnes infrastructures, dans les centres-villes ou près des centres.

Immeubles commerciaux

Bien que les prévisions de croissance aient été revues à la hausse, la demande de surfaces industrielles, commerciales et de bureaux a stagné durant la période sous revue. La durée de relocation des surfaces vacantes s'est allongée. Cette tendance a été observée non seulement dans les régions périphériques, mais également pour les surfaces de bureaux dans des situations centrales. Cette évolution est la conséquence des restructurations effectuées par de gros utilisateurs, notamment des entreprises de services financiers qui ont regroupé leurs sites auparavant décentralisés dans de nouveaux complexes récemment construits. Etant donné que la majeure partie des objets figurant dans le groupe de placement G (immeubles commerciaux) se situent dans des emplacements centraux ou proches des centres, le taux de va-



cance de ce portefeuille demeure inférieur à la moyenne. Afin d'étoffer encore nos placements, nous cherchons comme par le passé à acquérir des objets dont les loyers actuels ou les produits locatifs réalisables de façon réaliste dans un avenir proche répondent à nos attentes.

Adaptation des dispositions statutaires (statuts et règlement de fondation)

Suite à la récente réforme structurelle, les institutions de prévoyance – et donc aussi les fondations de placement – ont adapté leurs dispositions statutaires (statuts, règlement de fondation, etc.) aux nouvelles prescriptions légales et ordonnances y afférentes. L'assemblée des investisseurs du 19 juin 2013 a approuvé les modifications des statuts proposées par le conseil de fondation. Les dispositions statutaires avaient été soumises à l'examen préalable de la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP).

Après la décision de l'assemblée des investisseurs, les modifications des statuts ont été soumises à la CHS PP pour un examen formel. Les nouveaux statuts ont été approuvés par la CHS PP le 25 juillet 2013. Ils sont entrés en vigueur à cette date, respectivement à l'expiration du délai de recours non utilisé.

Le règlement de fondation est entré en vigueur le 19 juin 2013 avec la décision de l'assemblée des investisseurs. La CHS PP en a pris connaissance.

Remarques concernant le bilan et le compte de résultats prévisionnel

Tous les postes significatifs des comptes immobiliers et des bilans sont vérifiés lors du contrôle semestriel de l'évolution des groupes de placement. Le 30 septembre 2013, nous avons établi un bilan sur la base d'analyses détaillées. Pour chaque groupe de placement, ce tableau est accompagné d'un compte de résultats pour le premier semestre. Les principaux éléments des comptes de charges et de produits au 30 septembre reflètent une constellation aléatoire. Le compte de résultats prévisionnel pour l'ensemble de l'exercice et la comparaison avec le bouclage de l'exercice précédent livrent des renseignements plus précis. Ces chiffres ne sont pas révisés. Ils se fondent sur la situation actuelle, sous réserve des développements futurs.

Le produit estimé par part tient compte des recettes et des dépenses attendues. Les modifications du parc immobilier (investissements ou désinvestissements) ayant un impact sur les produits et les charges sont prises en

compte. En vertu du principe de précaution, les éventuels gains en capital résultant de transactions immobilières ne sont pris en considération dans le calcul de la valeur en capital que lorsqu'ils ont été réalisés. Pour l'instant, nous n'attendons pas de moins-values en capital sur les investissements immobiliers prévus. Nous renvoyons aux explications à ce sujet dans les commentaires relatifs aux groupes de placement 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 2013

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 | |
| | annuelle | | annuelle | | valeur vénale | |
| | CHF | % | CHF | % | CHF | % |
| 2000 | 290'314'000 | | 221'832'360 | | 59'323'000 | 20,43 |
| 2001 | 300'540'000 | 3,52 | 254'161'010 | 14,57 | 48'473'140 | 16,13 |
| 2002 | 309'824'000 | 3,09 | 269'714'068 | 6,12 | 36'665'000 | 11,83 |
| 2003 | 308'408'000 | -0,46 | 322'403'631 | 19,54 | 23'950'000 | 7,77 |
| 2004 | 317'327'166 | 2,89 | 325'262'612 | 0,89 | 10'950'000 | 3,45 |
| 2005 | 353'590'588 | 11,43 | 336'702'528 | 3,52 | 19'550'000 | 5,53 |
| 2006 | 372'857'715 | 5,45 | 353'481'185 | 4,98 | 16'450'000 | 4,41 |
| 2007 | 725'702'227 | 94,63 | 722'261'252 | 104,33 | 153'564 | 0,02 |
| 2008 | 787'085'456 | 8,46 | 761'500'640 | 5,43 | 13'697'660 | 1,74 |
| 2009 | 851'501'494 | 8,18 | 800'789'390 | 5,16 | 41'897'660 | 4,92 |
| 2010 | 885'686'428 | 4,01 | 843'596'988 | 5,35 | 32'200'000 | 3,64 |
| 2011 | 949'697'828 | 7,23 | 890'908'804 | 5,61 | 41'600'000 | 4,38 |
| 2012 | 1'232'483'991 | 29,78 | 1'164'500'346 | 30,71 | 41'800'000 | 3,39 |
| 2013 | 1'296'626'295 | 5,20 | 1'223'516'107 | 5,07 | 42'600'000 | 3,29 |
| 30.09.2013 | 1'310'399'270 | 1,06 | 1'253'630'445 | 2,46 | 27'600'000 | 2,11 |

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 | |
| | annuelle | | annuelle | | valeur vénale | |
| | CHF | % | CHF | % | CHF | % |
| 2000 | 303'561'800 | | 182'802'420 | | 112'483'225 | 37,05 |
| 2001 | 365'516'900 | 20,41 | 284'160'246 | 55,45 | 106'607'250 | 29,17 |
| 2002 | 387'909'600 | 6,13 | 305'647'543 | 7,56 | 77'752'250 | 20,04 |
| 2003 | 401'902'800 | 3,61 | 323'146'063 | 5,73 | 75'468'250 | 18,78 |
| 2004 | 404'209'000 | 0,57 | 324'394'493 | 0,39 | 77'427'250 | 19,16 |
| 2005 | 410'858'852 | 1,65 | 374'900'478 | 15,57 | 42'381'250 | 10,32 |
| 2006 | 410'380'203 | -0,12 | 390'406'054 | 4,14 | 29'516'000 | 7,19 |
| 2007 | 513'497'700 | 25,13 | 478'258'212 | 22,50 | 30'500'000 | 5,94 |
| 2008 | 522'830'400 | 1,82 | 501'908'454 | 4,95 | 16'300'000 | 3,12 |
| 2009 | 546'702'895 | 4,57 | 529'621'166 | 5,52 | 15'000'000 | 2,74 |
| 2010 | 591'851'000 | 8,26 | 554'593'626 | 4,72 | 29'875'000 | 5,05 |
| 2011 | 635'699'000 | 7,41 | 590'470'586 | 6,47 | 29'500'000 | 4,64 |
| 2012 | 706'611'493 | 11,16 | 639'522'121 | 8,31 | 51'100'000 | 7,23 |
| 2013 | 724'242'959 | 2,50 | 676'587'226 | 5,80 | 33'700'000 | 4,65 |
| 30.09.2013 | 736'915'959 | 1,75 | 691'831'752 | 2,25 | 26'300'000 | 3,57 |

Remarques:

- Les deux groupes de placement ont été créés après la fusion de ISP/SIG le 1er avril 2000.
- Les chiffres au 30 septembre 2013 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 2013 ne sont pas révisés.



Évolution des chiffres clés

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

| 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 |
| 30.09.2013 | 2'649'548 | 3,78 | 464,43 | 17,78 | 17,90 | 3,85 | 5,33 |

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

| 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 |
| 30.09.2013 | 1'714'066 | 4,19 | 395,69 | 15,91 | 16,75 | 4,04 | 4,71 |

Remarques:

- Les chiffres au 30 septembre 2013 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 2013 ne sont pas révisés.
- Les prévisions concernant la distribution pour l'exercice en cours anticipent un report du bénéfice soumis à l'approbation de l'assemblée des membres. Nous renvoyons aux remarques de portée générale dans l'introduction aux commentaires à ce sujet dans les rapports annuels de chacun des fonds séparés.
- Les rendements réalisés par le passé ne constituent pas une garantie pour les résultats futurs.



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 néanmoins eu la possibilité d'augmenter leur participation dans le cadre du réinvestissement sans frais de la distribution. Le taux de réinvestissement a atteint 97,86% et 96'534 parts ont été émises à cette occasion. Les redistributions d'actifs effectuées par les investisseurs existants ont également entraîné des mutations. Le nombre de parts en circulation est passé de 96'534 à 2'649'548 (+3,78%).

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.

La valeur vénale des immeubles du groupe de placement W s'est accrue de 1,06% au premier semestre, passant de CHF 13'772'975 à CHF 1'310'399'270. 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 9'857'080 ou 1,5%. Cette variation est prise en compte dans le bilan au 30 septembre 2013.

Abstraction faite de diverses variations positives et négatives des principales composantes de coûts et de produits, le taux d'escompte est resté stable. A la fin septembre 2013, le taux d'escompte moyen pondéré des immeubles du groupe de placement séparé W se montait à 4,30%, contre 4,37% le 31 mars 2013.

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 et de la nouvelle estimation de certains immeubles de la tranche précédente se chiffre à CHF 12'750'335.

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 24'591'200. Sur ce montant, CHF 9'594'980 seront vraisemblablement imputés au compte de résultats.

Désinvestissements

Aucun objet n'a été vendu.

Investissements

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

Vue d'ensemble des mutations au 30.09.2013

| Lieu | Situation | Part | Investissements | Remarque |
|------------------------|---|------|-----------------|----------------|
| Investissements | | | | |
| Herisau AR | Mühlestrasse 17+19+21+21A | 100% | 1'699'801 | Coût de projet |
| Hinwil ZH | Zihlstrasse 46A/46B | 100% | 281'175 | Coût de projet |
| Zofingen AG | Junkermattstrasse 4A/4B, Baulandreserve | 100% | 0 | Coût de projet |
| Total | | | 1'980'976 | |
| Ventes | | | | |
| aucune | | | | |

Taux de financement étranger

Par rapport au 1er avril 2013, le montant des hypothèques a diminué de CHF 15'000'000, passant de CHF 42'600'000 à CHF 27'600'000. Entre le 1er avril et le 30 septembre, le taux de financement étranger est passé de 3,29% à 2,11% de la valeur des immeubles en portefeuille.

Fortune nette

Le 1er avril 2013, la fortune nette après distribution se montait à CHF 1'177'561'855. Ce montant comprend le report à nouveau du bénéfice. Il se peut qu'il inclue aussi une provision destinée à financer les besoins de rénovation à moyen et à long terme si l'assemblée des membres de l'exercice précédent en a décidé ainsi. Cette provision se monte à CHF 276'125 pour le groupe de placement W. Le 30 septembre 2013, la fortune nette se montait à CHF 1'253'630'445. Ce montant englobe les produits courus de l'exercice en cours. L'accroissement de CHF 76'068'590 se compose des produits, de l'augmentation du nombre de parts en circulation, des plus-values et moins-values sur les immeubles ainsi que la variation des impôts latents.

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 1'803'041 par rapport au résultat 2012/2013, notamment du fait de l'achèvement de plusieurs chantiers et des ajustements de loyers après rénovations. Le manque à gagner sur les surfaces vacantes est estimé à CHF 2'129'000 ou 3,0% des lo-

yers théoriques, contre 3,6% l'exercice précédent. Les frais d'entretien des immeubles à charge du compte de résultats seront vraisemblablement supérieurs de CHF 382'580 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 17,78, contre CHF 17,41 l'exercice précédent. Cette augmentation de CHF 0,37 s'explique en première ligne par une diminution des frais d'entretien des immeubles.

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

Sous réserve de l'approbation de l'assemblée des membres, elle devrait se monter à CHF 17,90.

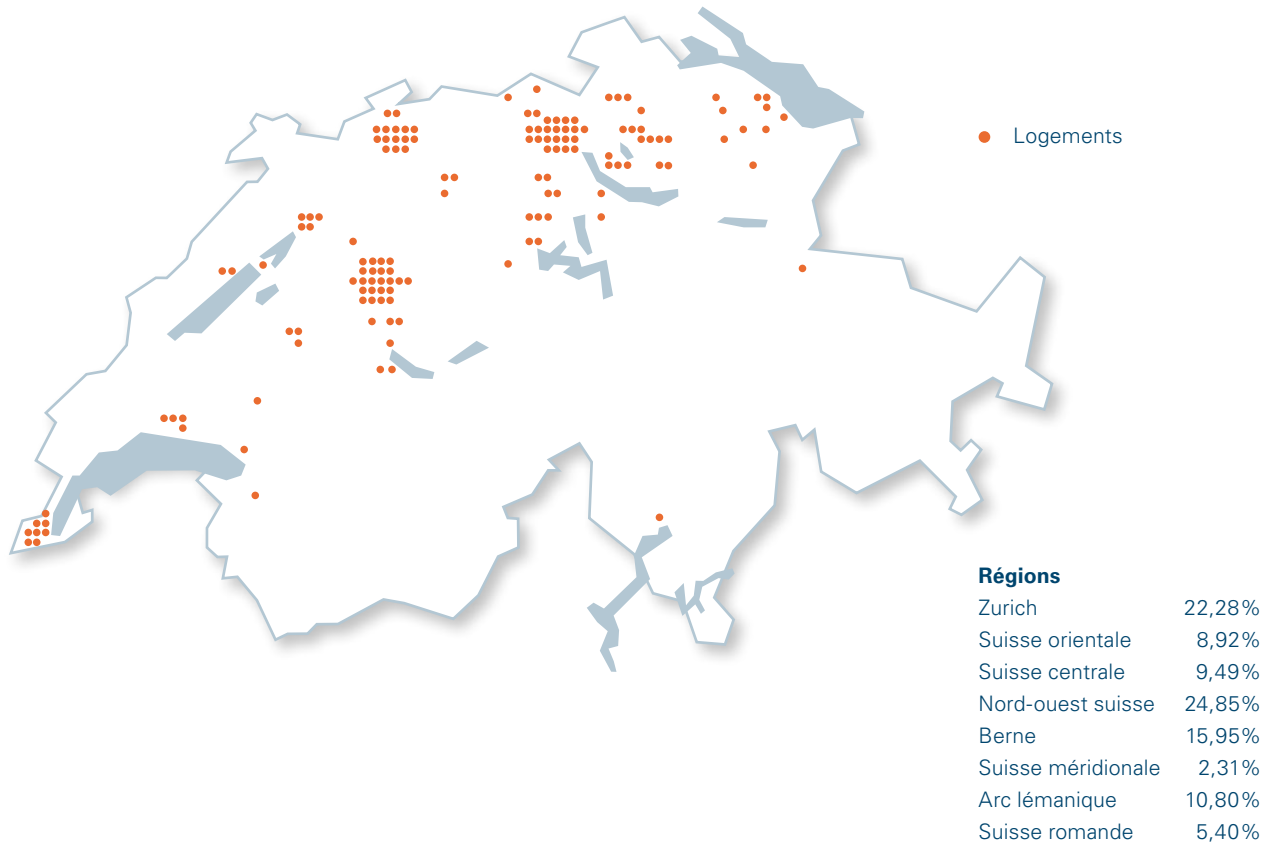
Évolution de la valeur d'une part et du produit par part

Le 30 septembre 2013, la valeur en capital d'une part s'élevait à CHF 464,43, ce qui correspond à une progression de CHF 3,19 par rapport à la valeur de CHF 461,24 (après ajustement du bénéfice reporté) du 1er avril 2013. Cet accroissement résulte de la plus-value des immeubles en portefeuilles.

La valeur d'inventaire d'une part y compris les produits courus est passée de CHF 461,24 à CHF 473,15 (+2,58%) entre le 1er avril et le 30 septembre 2013.



Répartition des placements



Bilan au 30 septembre

| | 2013 | 2013 |
|--|-------------------------|---------------|
| | 30.9. | 31.3. |
| | CHF | CHF |
| Actif | 1'331'866'794 | 1'317'946'960 |
| Immeubles | 1'310'399'270 | 1'296'626'295 |
| Propriété exclusive | 1'285'611'155 | 1'250'402'112 |
| Propriété exclusive en construction | 24'788'115 | 46'224'183 |
| Parts de copropriété | 0 | 0 |
| Terrain | 0 | 0 |
| Autres actifs | 21'467'524 | 21'320'665 |
| Créances à court terme | 17'069'988 | 19'505'569 |
| Comptes de régularisation | 3'377'340 | 1'121'820 |
| Avoirs en banque | 1'020'196 | 693'276 |
| Passif | 1'331'866'794 | 1'317'946'960 |
| Fonds étrangers | 78'236'349 | 94'430'853 |
| Impôts latents | 31'653'300 | 30'222'600 |
| Dettes hypothécaires | 27'600'000 | 42'600'000 |
| Engagements à court terme | 17'853'409 | 20'905'938 |
| Comptes de régularisation | 1'129'640 | 702'315 |
| Fortune nette | 1'253'630'445 | 1'223'516'107 |
| Parts | | |
| Parts en circulation | nombre 2'649'548 | 2'553'014 |
| Parts annulées | nombre 0 | 0 |
| Valeur en capital d'une part | CHF 464,43 | 461,83 |
| Produit net de l'exercice par part | CHF | 17,41 |
| Produit net de l'exercice par part (du 1 ^{er} avril au 30 septembre) | CHF 8,72 | |
| Valeur d'inventaire d'une part | CHF 473,15 | 479,24 |
| Produit net de l'exercice par part Projection pour l'exercice complet | CHF 17,78 | |

La différence par rapport à la valeur nette d'inventaire (VNI) de CHF 473,42 par part est incluse dans le cours du 1^{er} novembre 2013.



Compte de résultats prévisionnel

| | 2013/2014 | | 2012/2013 | |
|---|---------------------------------------|-------------------------------|-------------------|-------------------------------|
| | Compte de résultats prévisionnel, CHF | | % Bouclement, CHF | |
| | | % | | % |
| Produit net des immeubles en propriété exclusive | 49'459'068 | 69,7 | 46'745'602 | 67,6 |
| Produit net des loyers | 68'673'458 | | 66'516'242 | |
| Produit théorique des loyers | 70'952'458 | 100,0 | 69'149'417 | 100,0 |
| Manque à gagner sur logements vacants | -2'129'000 | -3,0 | -2'468'902 | -3,6 |
| Pertes sur encaissement de loyer et frais accessoires dus | -150'000 | -0,2 | -164'273 | -0,2 |
| Entretien des immeubles | 13'662'580 | 19,3 | 14'548'243 | 21,0 |
| Frais d'entretien | 4'067'600 | | 4'460'076 | |
| Frais de rénovation | 9'594'980 | | 10'088'167 | |
| Charges opérationnelles | 5'551'810 | 7,8 | 5'222'397 | 7,6 |
| Frais d'approvisionnement et d'enlèvement, taxes, etc. | 472'742 | 0,7 | 294'087 | 0,4 |
| ./ forfait pour frais accessoires | -7'704 | -0,0 | -6'250 | -0,0 |
| Frais de chauffage et d'exploitation non imputables | 284'447 | 0,4 | 549'822 | 0,8 |
| Pertes sur débiteurs, ducroire | 0 | 0,0 | 57'000 | 0,1 |
| Assurances | 569'077 | 0,8 | 547'644 | 0,8 |
| Honoraires de gérance | 2'853'328 | 4,0 | 2'708'055 | 3,9 |
| Frais de location et d'annonces | 561'220 | 0,7 | 216'320 | 0,3 |
| Impôts et taxes | 818'700 | 1,2 | 855'719 | 1,2 |
| 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 | 49'459'068 | 100,0 | 46'745'602 | 100,0 |
| Produit net des immeubles en propriété exclusive | 49'459'068 | 100,0 | 46'745'602 | 100,0 |
| Produit net des parts de copropriété | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 |
| | | en % du résultat opérationnel | | en % du résultat opérationnel |
| Autres produits | 112'464 | 0,2 | 91'671 | 0,2 |
| Intérêts actifs | 15'400 | | 14'898 | |
| Intérêts intercalaires activés | 89'393 | | 65'550 | |
| Frais d'émission et de rachat/autres produits | 7'671 | | 11'223 | |
| Frais de financement | 391'863 | 0,8 | 410'505 | 0,9 |
| Intérêts hypothécaires | 128'000 | | 154'255 | |
| Autres intérêts passifs | 15'900 | | 8'288 | |
| Intérêts du droit de superficie | 247'963 | | 247'962 | |
| Frais de gérance | 2'506'400 | 5,1 | 2'393'567 | 5,1 |
| Bonification au patrimoine administratif | 2'108'200 | | 2'022'072 | |
| Frais d'estimation | 235'000 | | 208'265 | |
| Frais d'expert | 60'000 | | 60'008 | |
| Autres frais de gérance | 103'200 | | 103'222 | |
| Produits / charges découlant de mutations des parts | 444'056 | | 414'969 | |
| Rachat des produits courus lors de l'émission de parts | 661'641 | | 477'255 | |
| Versement des produits courus lors du rachat de parts | -217'585 | | -62'286 | |
| Produit net de l'exercice | 47'117'325 | | 44'448'170 | |
| Plus-values et moins-values en capital réalisées | 0 | | 56'785 | |
| Plus-values en capital réalisées | 0 | | 56'785 | |
| Moins-values en capital réalisées | 0 | | 0 | |
| Résultat | 47'117'325 | | 44'504'955 | |
| Plus-values et moins-values en capital non réalisées | 17'988'215 | | 18'156'507 | |
| Plus-values en capital non réalisées | 23'909'399 | | 25'605'099 | |
| Moins-values en capital non réalisées | -1'301'984 | | -2'573'792 | |
| Variation des impôts latents | -4'619'200 | | -4'874'800 | |
| Résultat total de l'exercice | 65'105'540 | | 62'661'462 | |

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 néanmoins eu la possibilité d'augmenter leur participation dans le cadre du réinvestissement sans frais de la distribution. Le taux de réinvestissement a atteint 97,18% et 68'864 parts supplémentaires ont été émises à cette occasion. Les redistributions d'actifs effectuées par certains investisseurs ont également entraîné diverses mutations. Au total, le nombre de parts en circulation a augmenté de 68'864 unités ou 4,19% pour atteindre 1'714'066 unités.

Valeur vénale des immeubles

Le volume des immeubles s'est accru du fait de la plus-value des placements et des investissements dans les projets de rénovation. La valeur vénale des objets en portefeuille est estimée chaque exercice par l'expert indépendant Wüest & Partner SA. Les estimations annuelles sont réalisées en deux tranches. Près de la moitié des objets ont été estimés durant le semestre écoulé. Les variations de valeur sont prises en compte dans le calcul mensuel des cours.

La valeur des immeubles en propriété exclusive a augmenté de CHF 3'066'000 ou 0,59% au premier semestre et celle des objets en copropriété de CHF 308'000 ou 0,15%.

Compte tenu des investissements effectués ainsi que des fluctuations des prix du marché, la valeur vénale des immeubles a augmenté de CHF 12'673'000 ou 1,75% à CHF 736'915'959. Cette variation figure dans le bilan au 30 septembre 2013.

A la fin septembre 2013, le taux d'escompte moyen pondéré des immeubles en propriété exclusive du fonds séparé G s'établissait à 4,27% et a donc légèrement diminué par rapport au niveau de 4,34% relevé le 31 mars 2013. Le taux d'escompte moyen pondéré des immeubles en copropriété se montait 4,56% à la fin septembre et a donc légèrement reculé par rapport au niveau de 4,58% de la fin mars 2013.

La deuxième moitié des objets en portefeuille a été réestimée en octobre. Les résultats des estimations sont récapitulés dans le compte de résultats prévisions. La plus-value nette résultant de la réévaluation de cette tranche se chiffre à CHF 2'482'424. Abstraction faite de quelques variations positives et négatives des principaux éléments de coûts et de produits, le profil de risque des immeubles en portefeuille demeure avantageux. Certains objets seront encore estimés au quatrième trimestre de l'exercice, à l'achèvement de travaux de rénovation, ou en cas de variation notable des prix du marché.

Projets

Plusieurs projets de rénovation de grande envergure sont en cours. La rénovation intérieure de l'objet de la Grundstrasse 12/14 à Rotkreuz est le projet le plus important. Au total, des investissements d'environ CHF 7'410'000 seront effectués, dont CHF 4'396'000 seront vraisemblablement imputés au compte de résultats.

Désinvestissements

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

Investissements

Aucun objet n'a été acquis dans le segment des immeubles en propriété exclusive. Trois parts en copropriété ont été achetées dans le segment des objets en copropriété.

Vue d'ensemble des mutations au 30.09.2013

| Lieu | Situation | Part | Valeur vénale | Remarque |
|----------------------|---------------|------|------------------|------------------------------|
| Achats | | | | |
| Propriété exclusive | | | | |
| aucune | | | | |
| Parts de copropriété | | | | |
| Baden | Am Bahnhof | 4.0% | 3'054'000 | 1 ^{er} juillet 2013 |
| Baden | Badstrasse 17 | 4.0% | 777'000 | 1 ^{er} juillet 2013 |
| Bachenbülach | Parkallee | 8.5% | <u>2'897'000</u> | 30 sept. 2013 |
| | | | 6'728'000 | |
| Ventes | | | | |
| Propriété exclusive | | | | |
| aucune | | | | |
| Parts de copropriété | | | | |
| aucune | | | | |

Taux de financement étranger

Le 30 septembre 2013, le montant des hypothèques s'élevait à CHF 26'300'000. Le financement étranger a diminué de CHF 7'400'000, passant de 4,65% à 3,57% de la valeur vénale des immeubles en portefeuille.

Fortune nette

Le 1er avril 2013, la fortune nette après emploi du bénéfice se montait à CHF 648'372'012. Ce montant comprend le report à nouveau du bénéfice. Il se peut qu'il inclue aussi une provision destinée à financer les besoins de rénovation à moyen et à long terme si l'assemblée des membres de l'exercice précédent en a décidé ainsi. Cette provision se monte à CHF 1'463'191 pour le groupe de placement G. Le 30 septembre 2013, la fortune nette s'élevait à CHF 691'831'752. Ce chiffre comprend les produits courus de l'exercice. L'accroissement de CHF 43'459'740 se compose du produit, de la variation du nombre de parts en circulation, des plus-values et des moins-values des immeubles ainsi que la variation des impôts latents.

Évolution des produits/distribution

Nous avons vérifié les éléments de produits et de coûts de tous les immeubles sur la base des budgets actualisés. Le produit théorique des immeubles en propriété exclusive a diminué de CHF 32'470 par rapport à la même période de l'exercice précédent. Ce léger repli s'explique par la révision à la baisse des projections de chiffre d'affaires pour les surfaces allouées au commerce de détail. Dans le segment des immeubles en propriété exclusive, le manque à gagner sur les surfaces vacantes est estimé à CHF 1'022'000 ou 3,5% des loyers théoriques et se situe à un niveau inférieur à celui de l'exercice précédent (3.8%). En raison des importants travaux de rénovation effectués pour certains objets, les frais d'entretien des immeubles imputés au compte de résultats dépasseront d'environ CHF 1'453'200 les projections à moyen et long terme de 1,2% de la valeur

d'assurance. Le produit net des immeubles en copropriété sera vraisemblablement supérieur de CHF 257'768 au montant de l'exercice précédent.

En conséquence, le produit par part devrait se monter à CHF 15,91, ce qui correspond à une diminution de CHF 1,22 par rapport au produit par part de CHF 17,13. Ce recul s'explique par l'augmentation des dépenses pour l'entretien des immeubles. Les frais d'entretien des immeubles imputés au compte de résultats sont supérieurs aux projections à moyen et long terme de 1,2% de la valeur d'assurance. Etant donné qu'une partie de la distribution peut être prélevée sur la provision pour frais d'entretien des immeubles, le conseil de fondation proposera à l'assemblée des membres le versement d'une distribution légèrement supérieure au produit par part attendu actuellement.

Sous réserve de l'approbation de l'assemblée des membres, elle devrait se monter à CHF 16,75.

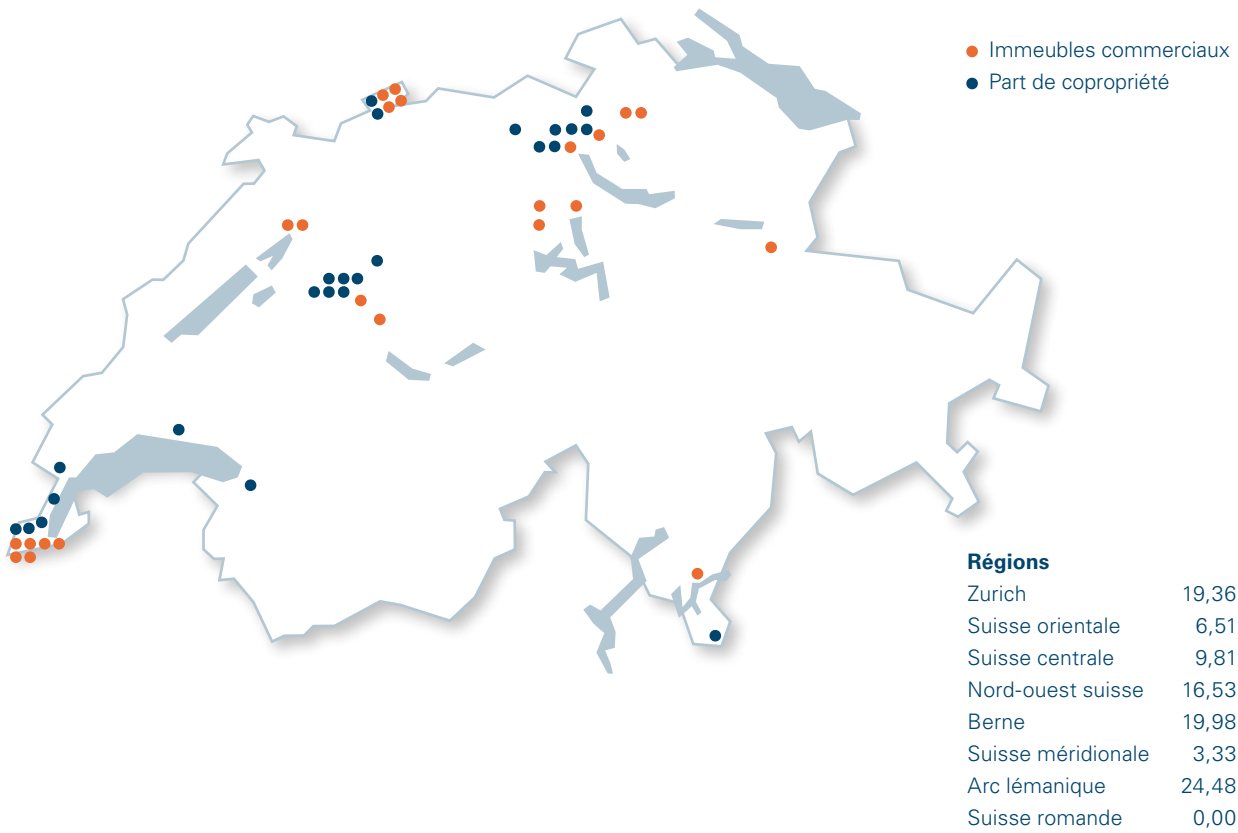
Évolution de la valeur d'une part et du produit par part

Le 30 septembre 2013, la valeur en capital d'une part s'élevait à CHF 395,69. L'augmentation de CHF 1,59 par rapport à la valeur de CHF 394,10 du 1er avril 2013 (après ajustement du bénéfice reporté) résulte de la variation de valeur positive des immeubles en portefeuille.

La valeur d'inventaire d'une part y compris les produits courus est passée de CHF 394,10 à CHF 403,62 (+2,42%) entre le 1er avril et le 30 septembre 2013.



Répartition des placements



Bilan au 30 septembre

| | | 2013 | 2013 |
|--|--------|--------------------|-------------|
| | | 30.9. | 31.3. |
| | | CHF | CHF |
| Actif | | 748'063'528 | 737'106'194 |
| Immeubles | | 736'915'959 | 724'242'959 |
| Propriété exclusive | | 521'262'959 | 515'528'959 |
| Propriété exclusive en construction | | 0 | 0 |
| Parts de copropriété | | 215'653'000 | 208'714'000 |
| Terrain | | 0 | 0 |
| Autres actifs | | 11'147'569 | 12'863'235 |
| Créances à court terme | | 10'500'127 | 9'684'020 |
| Comptes de régularisation | | 6'599 | 631'516 |
| Avoir en banque | | 640'843 | 2'547'699 |
| Passif | | 748'063'528 | 737'106'194 |
| Fonds étrangers | | 56'231'776 | 60'518'968 |
| Impôts latents | | 20'593'300 | 19'907'200 |
| Dettes hypothécaires | | 26'300'000 | 33'700'000 |
| Engagements à court terme | | 5'212'701 | 4'880'433 |
| Comptes de régularisation | | 4'125'775 | 2'031'335 |
| Fortune nette | | 691'831'752 | 676'587'226 |
| Parts | | | |
| Parts en circulation | nombre | 1'714'066 | 1'645'202 |
| Parts annulées | nombre | 0 | 0 |
| Valeur en capital d'une part | CHF | 395,69 | 394,12 |
| Produit net de l'exercice par part | CHF | | 17,13 |
| Produit net de l'exercice par part (du 1 ^{er} avril au 30 septembre) | CHF | 7,93 | |
| Valeur d'inventaire d'une part | CHF | 403,62 | 411,25 |
| Produit net de l'exercice par part Projection pour l'ensemble de l'exercice | CHF | 15,91 | |

La différence par rapport à la valeur nette d'inventaire (VNI) de CHF 403,67 est incluse dans le cours du 1^{er} novembre 2013.



Compte de résultats prévisionnel

| | 2013/2014 | | 2012/2013 | |
|---|---------------------------------------|-------------------------------|-------------------|-------------------------------|
| | Compte de résultats prévisionnel, CHF | | % Bouclement, CHF | |
| | | % | | % |
| Produit net des immeubles en propriété exclusive | 20'095'420 | 68,9 | 21'344'297 | 73,1 |
| Produit net des loyers | 28'088'345 | | 27'869'983 | |
| Produit théorique des loyers | 29'184'933 | 100,0 | 29'217'403 | 100,0 |
| Manque à gagner sur les surfaces vacantes | -1'022'000 | -3,5 | -1'114'541 | -3,8 |
| Pertes sur encaissement de loyer et frais accessoires dus | -74'588 | -0,3 | -232'879 | -0,8 |
| Entretien des immeubles | 5'886'200 | 20,2 | 4'480'503 | 15,3 |
| Frais d'entretien | 1'490'200 | | 1'505'820 | |
| Frais de rénovation | 4'396'000 | | 2'974'683 | |
| Charges opérationnelles | 2'106'725 | 7,2 | 2'045'183 | 7,0 |
| Frais d'approvisionnement et d'enlèvement, taxes, etc. | 267'550 | 0,9 | 414'161 | 1,4 |
| ./ forfait pour frais accessoires | -21'594 | -0,1 | 689 | 0,0 |
| Frais de chauffage et d'exploitation non imputables | 208'310 | 0,7 | 190'507 | 0,7 |
| Pertes sur débiteurs, du croire | 25'412 | 0,1 | -173'637 | -0,6 |
| Assurances | 207'066 | 0,7 | 198'067 | 0,7 |
| Honoraires de gérance | 932'081 | 3,2 | 903'090 | 3,1 |
| Frais de location et d'annonces | 63'800 | 0,2 | 58'172 | 0,2 |
| Impôts et taxes | 424'100 | 1,5 | 454'134 | 1,6 |
| Produit net des parts de copropriété | 8'353'947 | 100,0 | 8'096'179 | 66,8 |
| Produit net des loyers | 8'353'947 | 100,0 | 12'123'115 | 100,0 |
| Frais d'exploitation y c. impôts et taxes | 0 | 0,0 | 4'026'936 | 33,2 |
| Résultat opérationnel | 28'449'367 | 100,0 | 29'440'476 | 100,0 |
| Produit net des immeubles en propriété exclusive | 20'095'420 | 70,6 | 21'344'297 | 72,5 |
| Produit net des parts de copropriété | 8'353'947 | 29,4 | 8'096'179 | 27,5 |
| | | en % du résultat opérationnel | | en % du résultat opérationnel |
| Autres produits | 49'948 | 0,2 | 14'216 | 0,0 |
| Intérêts actifs | 10'000 | | 4'772 | |
| Intérêts intercalaires activés | 0 | | 0 | |
| Commissions d'émission et de rachat/autres produits | 39'948 | | 9'444 | |
| Frais de financement | 113'800 | 0,4 | 213'501 | 0,7 |
| Intérêts hypothécaires | 108'700 | | 146'270 | |
| Autres intérêts passifs | 5'100 | | 2'779 | |
| Intérêts du droit de superficie | 0 | | 64'452 | |
| Frais de gérance | 1'403'460 | 4,9 | 1'330'199 | 4,5 |
| Bonification au patrimoine administratif | 1'175'000 | | 1'143'243 | |
| Frais d'estimation | 145'000 | | 116'508 | |
| Frais d'expertise | 40'000 | | 38'988 | |
| Autres frais de gérance | 43'460 | | 31'460 | |
| Produit / charges découlant de mutations des parts | 280'965 | | 269'073 | |
| Rachat des produits courus lors de l'émission de parts | 293'844 | | 309'059 | |
| Versement des produits courus lors du rachat de parts | -12'879 | | -39'986 | |
| Produit net de l'exercice | 27'263'020 | | 28'180'065 | |
| Plus-values et moins-values en capital réalisées | 0 | | 0 | |
| Plus-values en capital réalisées | 0 | | 0 | |
| Moins-values en capital réalisées | 0 | | 0 | |
| Résultat | 27'263'020 | | 28'180'065 | |
| Plus-values et moins-values en capital non réalisées | 4'573'709 | | 10'683'435 | |
| Plus-values en capital non réalisées | 10'096'496 | | 12'929'735 | |
| Moins-values en capital non réalisées | -3'909'387 | | -352'900 | |
| Variation des impôts latents | -1'613'400 | | -1'893'400 | |
| Résultat total de l'exercice | 31'836'729 | | 38'863'500 | |

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

