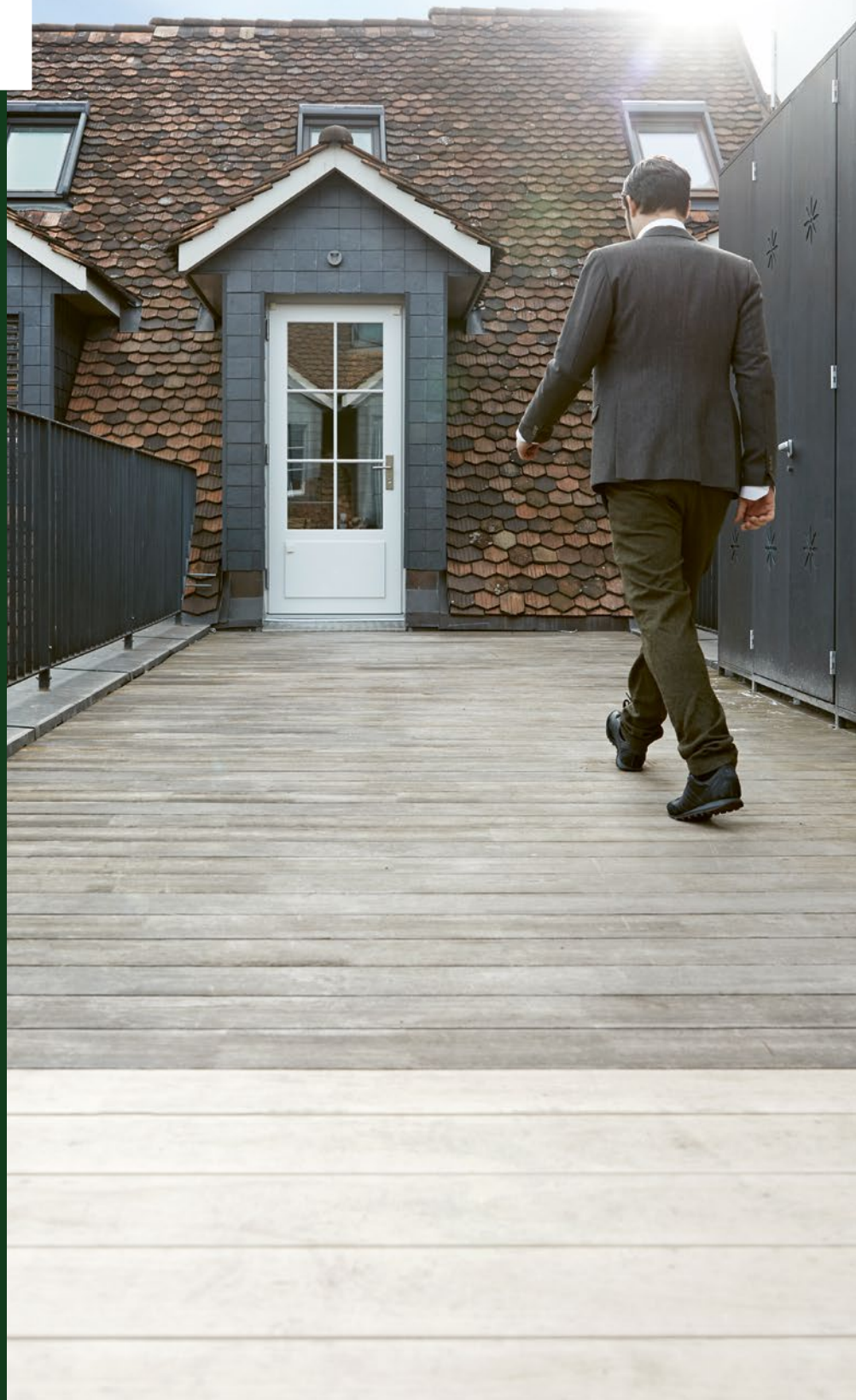


24

assetimmo



24^e Rapport semestriel
2022/23

Sommaire



Rapport de la direction 4

| | |
|--|---|
| Environnement général du marché | 4 |
| Immeubles d'habitation | 5 |
| Immeubles commerciaux | 6 |
| Remarques concernant le bilan et le compte de résultat prévisionnel | 7 |

Groupe de placement W (immeubles d'habitation) 8

| | |
|---------------------|----|
| Rapport semestriel | 9 |
| Comptes semestriels | 12 |

Groupe de placement G (immeubles commerciaux) 14

| | |
|---------------------|----|
| Rapport semestriel | 15 |
| Comptes semestriels | 18 |

Les chiffres en bref, évolution des principaux indicateurs 20

| | |
|--|----|
| Groupe de placement W (immeubles d'habitation) | 20 |
| Groupe de placement G (immeubles commerciaux) | 22 |

Impressum 24



Rapport de la direction

Environnement général du marché

Au cours du premier semestre de l'exercice, soit du 1^{er} avril au 30 septembre, l'évolution des taux d'intérêt a été l'un des changements les plus marquants de l'environnement économique. En Suisse, le régime de taux d'intérêt négatifs qui durait depuis sept ans a pris fin, tandis que les taux d'intérêt sont fortement montés dans la zone euro et aux États-Unis. L'éclatement de la guerre en Ukraine en février 2022 a été l'élément déclencheur de ce revirement historique. Peu avant, l'activité économique s'était normalisée grâce à la forte diminution du nombre d'infections au Covid-19 dans la plupart des pays. En revanche, les perturbations dans les chaînes d'approvisionnement ont persisté et les capacités de production réduites pendant la pandémie n'ont pas été restaurées. En conséquence, la croissance de la demande a entraîné des problèmes d'approvisionnement et une hausse des prix des matières premières et des transports avant même le conflit ukrainien. Au printemps 2022, l'inflation de 8.5% aux États-Unis et de 7.5% dans la zone euro dépassait déjà largement l'objectif d'environ 2% visé par les banques centrales. Les problèmes d'approvisionnement se sont encore accentués avec la perspective d'une prolongation de la guerre en Ukraine. Les livraisons d'énergie de la Russie vers l'Occident ont été les premières touchées, ce qui a eu un impact sur les prix du pétrole et du gaz dans le monde entier. La défaillance de l'Ukraine en tant que l'un des principaux fournisseurs de céréales et d'engrais a en outre fait exploser les prix des matières premières.

Les réactions des banques centrales ont été plus ou moins rapides et plus ou moins fortes. Aux États-Unis, l'inflation était déjà supérieure à 5% à l'été 2021 et la Réserve fédérale américaine avait signalé à l'automne 2021 la possibilité d'une hausse des taux d'intérêt à partir de 2022. Au début de l'année, le taux directeur américain était encore proche de zéro. La Fed l'a ensuite relevé en cinq étapes à 3.25% jusqu'à fin septembre 2022 afin de lutter contre l'inflation toujours supérieure à 8%. Jerome Powell, le président de la Fed, a en outre signalé aux marchés que de nouvelles hausses jusqu'à 4.5% environ ne pouvaient être exclues d'ici la fin de l'année. La Banque centrale européenne s'est montrée beaucoup plus timorée : en juillet 2022, elle a relevé ses taux pour la première fois depuis 2011. Avec un taux directeur de 1.25% à la fin septembre,

elle tentait de juguler une inflation de 10% et a également annoncé de nouvelles hausses de taux d'ici la fin de l'année. La Banque nationale suisse a été parmi les derniers acteurs à relever son taux directeur à 0.5% avec une deuxième hausse en septembre, mettant ainsi fin à la phase de taux d'intérêt négatifs de sept ans. Cette mesure avait été introduite pour contrer une appréciation excessive du franc et protéger l'industrie d'exportation. La Suisse se trouvait dans une situation relativement confortable, avec une inflation de 3.3% seulement à la fin septembre.

La hausse des taux d'intérêt devrait agir comme un frein sur l'évolution économique en Suisse. Alors que le Seco a déjà révisé à deux reprises ses prévisions de croissance du PIB, de 3% initialement à désormais 2%, la situation sur le marché de travail n'a plus été aussi favorable depuis des années. Un nombre record de nouveaux emplois ont été créés au deuxième trimestre 2022 et le taux de chômage se situe à 2%, son plus bas niveau depuis 20 ans. Cette situation pourrait toutefois changer, car la demande de main-d'œuvre temporaire était en deçà du niveau de l'année précédente cet été. Le comportement des consommateurs a été favorisé par la grande sécurité de l'emploi durant la période sous revue, mais dans le même temps, le climat de consommation s'est continuellement détérioré.

La hausse des taux d'intérêt a de nombreuses répercussions sur le marché immobilier. Dans un environnement de taux d'intérêt à long terme négatifs, les placements immobiliers ont apporté un net avantage de rendement, qui s'érode désormais avec les anticipations d'inflation plus élevées. Après avoir atteint un pic à 1.45% en juin, un creux à 0.37% début août et un nouveau pic à 1.49% début octobre, les rendements des emprunts de la Confédération à 10 ans s'établissait à 1.12% à la fin octobre. Lorsque les taux d'intérêt auront atteint un certain niveau, les investisseurs privilégiant la sécurité envisageront à nouveau les obligations comme une alternative, mais ils sont actuellement confrontés à une forte volatilité des rendements obligataires. Ces derniers mois, ce sont surtout les placements immobiliers liquides tels que les fonds immobiliers et les sociétés immobilières qui ont perdu du terrain. En conséquence, de nombreux



produits se négocient avec une décote, en particulier les véhicules de placement qui investissent dans des objets à usage commercial. Plusieurs levées de fonds annoncées ont été annulées ou reportées, parce que le taux de souscription n'a pas atteint 100% ou que le volume d'émission a dû être réduit. Il y a peu encore, les augmentations de capital pouvaient être réalisées sans aucun problème. Ces observations sont un signe clair que l'intérêt pour les investissements immobiliers a diminué.

La hausse simultanée des taux hypothécaires complique également le financement des biens immobiliers et réduit l'effet de levier. Par ailleurs, les taux d'intérêt à long terme sont une composante importante du taux d'actualisation lors de l'évaluation des biens immobiliers, laquelle réagit toutefois assez lentement. Alors que le taux d'actualisation a continuellement baissé pendant des années, il pourrait se stabiliser graduellement, voire augmenter légèrement selon le bien immobilier. Il ne faut donc plus compter avec des plus-values substantielles telles que celles enregistrées par le passé.

Immeubles d'habitation

Selon l'Office fédéral de la statistique, 61 496 appartements étaient inoccupés dans l'ensemble de la Suisse le 1^{er} juin 2022. Cela correspond à un taux de vacance de 1.3%, contre 1.5% un an auparavant. Le taux de vacance reste certes supérieur à la moyenne à long terme de 1.1%, mais un tel recul en l'espace d'un an n'avait plus été observé depuis 20 ans. Le taux de va-

cance des logements en propriété et des villas est particulièrement faible et s'établit à 0.4%. Début juin, 2.1% des appartements à louer étaient inoccupés.

La diminution du taux de vacance résulte à la fois de l'augmentation de la demande et de la diminution de l'offre. D'une part, la construction d'appartements neufs est en recul : la production d'appartements diminue depuis 2019. Selon une récente étude sur le marché du logement du Credit Suisse, 4800 logements de moins ont été autorisés à la construction au cours des deux dernières années par rapport aux deux années précédentes. Les raisons de ce recul sont multiples. La hausse des taux d'intérêt rend d'une part les investissements dans les logements locatifs moins attrayants. En outre, les problèmes d'approvisionnement et la forte hausse des prix de la construction, mais aussi la pénurie croissante de terrains, freinent également l'activité de construction.

D'autre part, la croissance de la population suisse se traduit par une diminution de l'offre de logements. Rien qu'au cours des sept premiers mois de 2022, 13 600 personnes de plus que l'année précédente ont immigré dans notre pays. Ce chiffre ne tient pas compte des réfugiés ukrainiens. Les départs de la Suisse sont en revanche en léger recul. Grâce à l'expansion économique continue, le nombre de nouveaux ménages ne cesse d'augmenter. Selon l'Office fédéral de la statistique, les Suissesses et les Suisses ont besoin de plus en plus de place. Alors que la surface moyenne d'habitation par personne était d'environ 35 m² par personne, ce chiffre s'établissait déjà à plus de 46 m² à la fin de 2020.

La conjonction de ces deux tendances entraîne une pression à la hausse sur les loyers proposés. Après cinq années consécutives de baisse des loyers, l'indice des prix de l'offre pour surfaces d'habitation de Wüest Partner a enregistré une hausse de 0.6% au 2^e trimestre 2022 par rapport au même trimestre de l'année précédente. L'UBS indique en outre que le taux d'intérêt de référence, qui est passé de 3.5% à 1.25% depuis 2008, a atteint un niveau plancher. Cette banque prévoit une première hausse à 1.5% en mars 2023, suivie d'une seconde en septembre 2023 à 1.75%. Comme chaque augmentation de 25 points de pourcentage permet aux bailleurs de relever les loyers de 29 points de pourcentage et que 40% de l'inflation peut également être répercutée sur les locataires, certains loyers pourraient augmenter de 7% à 8% d'ici la fin de l'année prochaine.

Malgré la nette hausse des taux d'intérêt hypothécaires, les économistes du CS s'attendent également à des prix plus élevés pour les logements en propriété, principalement en raison de la raréfaction de l'offre. Ainsi, les prix des appartements en propriété ont augmenté de 7.3% au cours des 12 derniers mois et ceux des maisons individuelles de 8.8%. La résilience actuelle du marché ne doit toutefois pas faire oublier que la demande devrait s'affaiblir en raison de la nette hausse des taux hypothécaires et qu'un tassement devrait suivre. Le CIFI et Fahrländer Partner Raumentwicklung partagent ce point de vue. Les taux de croissance pronostiqués par ces organisations sont certes légèrement différents (PPE +8%, maisons individuelles +5.5%), mais toutes deux constatent que la hausse des prix s'observe pratiquement dans toute la Suisse, exception faite des cantons du Jura et du Tessin.

Durant l'exercice en cours, assetimmo n'a pas acquis d'immeubles d'habitation ni de projets de construction de logements.

Immeubles commerciaux

Après la levée des mesures destinées à lutter contre le coronavirus en février 2022, la majorité des collaborateurs de nombreuses entreprises ont repris le chemin du bureau. La corrélation entre la demande de surfaces de bureaux et la croissance de l'emploi dans le secteur tertiaire, qui n'était plus observable pendant la pandémie, a ainsi commencé à se rétablir. Malgré les incertitudes concernant les besoins futurs en espaces de bureau, la demande a nettement augmenté cette année. Selon le Moniteur immobilier

suisse du Credit Suisse, la demande de bureaux devrait toutefois bientôt s'affaiblir à nouveau en raison de l'assombrissement des perspectives économiques. Du côté de l'offre, on s'attend à un recul qui peut s'expliquer d'une part par l'augmentation de la demande, et de l'autre, par le fait que l'activité de construction dans le segment des immeubles de bureaux est inférieure à la moyenne depuis quelques années déjà. En 2021, les permis de construire délivrés pour des bureaux représentaient un volume d'investissement d'environ 1,6 milliard de francs – ce qui est inférieur de 17% à la moyenne à long terme depuis 1995. Fin 2022, le volume de planification devrait atteindre 1,8 milliard de francs.

Bien que les immeubles commerciaux disponibles soient rares, Wüest Partner a enregistré une tendance générale à la baisse des prix demandés au 2^e trimestre 2022, sauf dans le segment des surfaces commerciales. Durant la période d'observation, les prix demandés pour ces objets étaient supérieurs de 2.3% par rapport au trimestre correspondant de l'année précédente, atteignant ainsi leur plus haut niveau depuis le début des mesures en 1996. Par rapport au 2^e trimestre 2021, les loyers proposés pour les surfaces de bureaux étaient inférieurs d'environ 2.6%. CSL Immobilier observe que la demande de surfaces ne diminue que très peu malgré l'essor du télétravail. Selon ces experts, les économies d'espace qui peuvent être réalisées notamment grâce au modèle de bureau partagé sont compensées par de nouveaux besoins en surface pour les zones de rencontre. En outre, un bureau doit être facilement accessible pour être attractif pour les employés. La demande de locaux de qualité dans les emplacements centraux a donc tendance à augmenter, tandis que les surfaces de bureaux situées à l'écart des centres sont plus difficiles à commercialiser.

Les loyers proposés pour les surfaces de vente ont baissé de 8.5% par rapport au même trimestre de l'année précédente. Ce recul s'explique principalement par la transition vers le commerce en ligne et par la diminution du chiffre d'affaires qui en découle pour le commerce stationnaire. Selon le Credit Suisse, la saine contraction du commerce de détail se traduit par une diminution de la demande de surfaces de vente.

Durant l'exercice en cours, assetimmo a acquis un immeuble commercial à Bâle ainsi que des parts de copropriété à Berne, mais pas de projet de construction d'immeuble commercial.

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 2022, 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 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 droit tient compte des recettes et des dépenses effectives attendues actuellement. 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. 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 et toute variation de celle-ci est incluse dans la proposition à l'assemblée des membres d'accepter les comptes annuels des groupes de placement.

Les chiffres au 30 septembre 2022 concernant la distribution par droit, le rendement net et le rendement du placement sont sous réserve expresse que les hypothèses admises concernant l'évolution future se vérifient. Tous les chiffres au 30 septembre 2022 et les prévisions concernant les distributions et les rendements n'ont pas été audités. Les rendements des placements et nets obtenus ne sont pas une garantie en ce qui concerne l'évolution future.

Zurich, novembre 2022
Direction d'assetimmo
Fondation de placements immobiliers



Groupe de placement W

Immeubles d'habitation
N° de valeur 1049345

Nombre de droits en circulation et évolution du nombre de droits

Le groupe de placement W (immeubles d'habitation) est toujours fermé aux nouvelles souscriptions. Les investisseurs existants ont eu la possibilité d'augmenter leur participation dans le cadre du réinvestissement sans frais de la distribution. Cette possibilité a été utilisée à 30.25% et 27 228 nouveaux droits ont été émis à cette occasion. Trois cessions portant sur un total de 71 556 droits ont eu lieu entre deux investisseurs cédants et deux investisseurs repreneurs en septembre et en octobre. Aucun droit n'a été présenté au rachat au 1^{er} semestre de l'exercice 2022/23. Le 30 septembre 2022, 3 019 694 droits étaient en circulation.

Dans le cadre du rachat et de l'émission coordonnés de droits de novembre 2022, les investisseurs ont présenté 12 802 droits au rachat. Le Conseil de fondation a décidé de les proposer à la souscription aux investisseurs existants durant le même mois. Le remboursement de 1 659 droits a été demandé pour décembre.

Valeur vénale des immeubles

Le volume du parc immobilier a augmenté en raison de l'évolution positive de la valeur des objets en portefeuille et des investissements dans des projets de rénovation. Les valeurs vénales des immeubles en portefeuille sont réestimées par l'expert immobilier Wüest Partner AG au cours de chaque exercice. Les estimations sont réalisées en deux tranches. Au cours du premier se-

mestre, des immeubles représentant environ 48% de la valeur vénale ont fait l'objet d'une nouvelle estimation. Les variations de valeur sont prises en compte dans le calcul mensuel de la valeur vénale.

La valeur vénale des immeubles du groupe de placement W a augmenté de CHF 37 318 851 (+1.94%) au premier semestre, pour atteindre CHF 19 592 959 099. Cette variation s'explique par les investissements effectués dans les projets de rénovation en cours et par la variation de valeur des immeubles en portefeuille. Corrigée des investissements, la plus-value des immeubles en portefeuille ayant fait l'objet d'une nouvelle estimation s'élève à CHF 31 612 618 ou 1.66%. Elle est incluse dans le bilan au 30 septembre 2022.

En plus des variations positives et négatives des principales composantes des revenus et des coûts, les taux d'actualisation ont encore baissé. Le taux d'actualisation moyen pondéré des immeubles du groupe de placement W s'établissait à 2.74% à la fin septembre 2022, ce qui représente une nouvelle baisse de 0.07% par rapport à la valeur au 31 mars 2022.

Dans le courant du mois d'octobre, environ 51% des objets en portefeuille ont été réestimés. Les résultats de cette tranche sont inclus dans le compte de résultat prévisionnel. Grâce à la nouvelle baisse des taux d'actualisation, la valeur vénale des immeubles réestimés en octobre s'est accrue de CHF 46 747 000 (36 119 800 après correction pour des investissements).

Autres objets actuellement en rénovation seront réestimés au quatrième trimestre après l'achèvement des travaux ou en cas de modification significative du marché.

Vue d'ensemble des principales mutations au 30 septembre 2022

ACQUISITIONS/INVESTISSEMENTS

| Lieu | Immeuble | Part | Investissement | Remarques |
|---|--|------|------------------|----------------|
| Objets existants nouvellement acquis | | | | |
| Aucun | | | | |
| Projets de construction | | | | |
| Bâle BS | Lehenmattstrasse 284 Agrandissement | 100% | 4 315 932 | Coût du projet |
| Total acquisitions/investissements | | | 4 315 932 | |

Projets

Plusieurs projets de rénovation de grande envergure sont en cours. Au total, des investissements d'environ CHF 31565200 sont prévus. Sur cette somme, CHF 16236050 seront vraisemblablement imputés au compte de résultat.

Désinvestissements

Aucun désinvestissement n'a été effectué entre le 1^{er} avril 2022 et le 30 septembre 2022.

Investissements

Outre l'acquisition d'immeubles neufs ou déjà existants, des apports en nature sont en cours d'examen ou de traitement. Durant la période sous revue, le groupe de placement Immeubles d'habitation n'a acquis aucun objet existant ni projet de construction.

Taux de financement étranger

Par rapport au 1^{er} avril 2022, le montant des hypothèques est passé de CHF 76800000 à CHF 102300000. Entre le 1^{er} avril et le 30 septembre 2022, le taux de financement étranger est passé de 4.00% à 5.22% de la valeur des immeubles en portefeuille.

Fortune nette

Le 1^{er} avril 2022, la fortune nette après distribution se montait à CHF 1703722761. Ce montant comprend le report de bénéfice de CHF 555151.

Le 30 septembre 2022, la fortune nette s'élevait à CHF 1771026280. Cet accroissement de CHF 67303519 se compose des produits générés durant l'exercice en cours, des plus-values et des moins-values en capital sur les immeubles ainsi que de la variation des impôts latents qui en résulte et inclut la variation liée au réinvestissement de la distribution.

Évolution des produits/distribution

assetimmo a vérifié les éléments de produits et de coûts sur la base des budgets actualisés. Le produit théorique des immeubles a augmenté de CHF 1015940 d'une année à l'autre. Cet accroissement s'explique par des adaptations de loyer après l'achèvement de projets de rénovation et par la première mise en location du projet de construction Lehenmatt à Bâle. Le manque à gagner sur les surfaces vacantes est estimé à CHF 3563000 ou env. 4.5% des loyers théoriques, ce qui reflète la légère amélioration de la situation par rapport à l'exercice précédent. Les frais d'entretien des immeubles à charge du compte de résultat dépasseront vraisemblablement de CHF 1276050 les projections à moyen et long terme de 1.2% de la valeur d'assurance.

Il devrait en résulter un produit par droit de CHF 16.67, contre CHF 17.32 l'exercice précédent. La diminution de CHF 0.65 est due aux pertes sur loyer en lien avec la rénovation complète de deux immeubles et aux frais d'entretien plus élevés des immeubles en portefeuille. Le Conseil de fondation constitue une provision pour frais d'entretien destinée à couvrir les besoins d'entretien des immeubles attendus à moyen et long terme. Un éventuel écart de l'ordre de 1.2% de la valeur d'assurance entre la valeur moyenne des frais d'entretien et la valeur réelle est pris en compte lors de la détermination de la distribution, resp. du report de bénéfice. La distribution devrait s'élever à CHF 16.85.



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

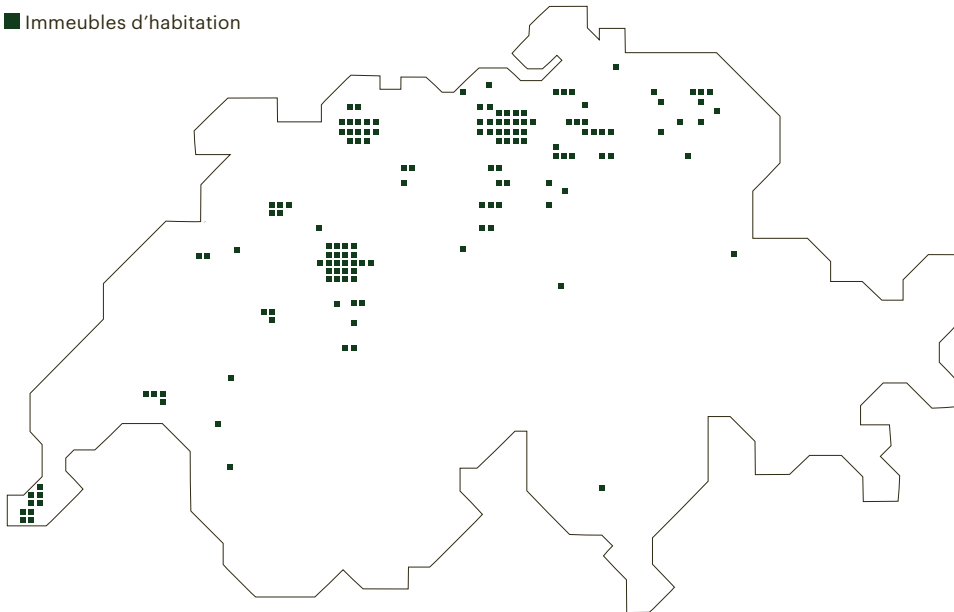
Le 30 septembre 2022, la valeur en capital d'une droit s'élevait à CHF 578.06. Cet accroissement de CHF 8.86 par rapport à la valeur du 1^{er} avril 2022 reflète notamment la plus-value des immeubles en portefeuille à la fin septembre 2022.

La valeur d'inventaire d'une droit, y compris les produits courus, est passée de CHF 569.34 à CHF 586.49 (+3.01%) entre le 1^{er} avril et le 30 septembre 2022.

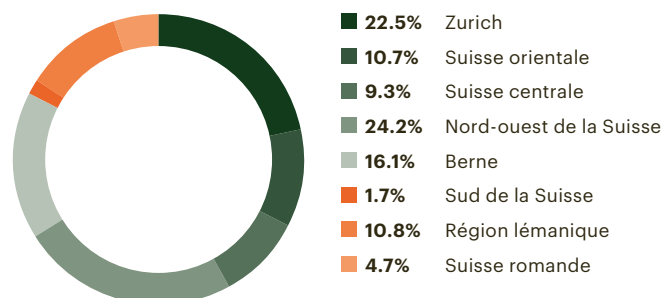
En l'état actuel des connaissances et sous réserve des évolutions futures, nous attendons un rendement net de 2.93% (3.14% l'exercice précédent) et un rendement du placement de 6.19% (6.07%).

Répartition des investissements

■ Immeubles d'habitation



Répartition géographique



Bilan au 30 septembre

| | | 2022 30 septembre CHF | 2022 31 mars CHF |
|---|--------|-----------------------------|------------------------|
| Actif | | 1989 355 884 | 1942 698 723 |
| Actif circulant | | 30 059 975 | 20 721 665 |
| Liquidités | | 6 723 342 | 5 679 485 |
| Créances à court terme | | 15 612 886 | 14 462 668 |
| Actifs transitoires | | 7 723 747 | 579 512 |
| Immobilisations | | 1959 295 909 | 1921 977 058 |
| Terrain (y compris objets à démolir) | | 0 | 0 |
| Propriété exclusive en construction (y c. terrain) | | 22 488 909 | 18 172 976 |
| Propriété exclusive (y c. terrain) | | 1936 807 000 | 1903 804 082 |
| Parts de copropriété | | 0 | 0 |
| Participation | | 0 | 0 |
| Totalité des biens | | 1989 355 884 | 1942 698 723 |
| Passif | | 1989 355 884 | 1942 698 723 |
| Fonds étrangers | | 218 329 604 | 187 355 923 |
| Engagements à court terme | | 22 527 095 | 22 539 351 |
| Passifs transitoires | | 1 408 709 | 1 191 772 |
| Dettes hypothécaires | | 102 300 000 | 76 800 000 |
| Provisions | | 0 | 0 |
| Impôts latents | | 92 093 800 | 86 824 800 |
| Fortune nette | | 1771 026 280 | 1755 342 800 |
| Droits | | | |
| Droits en circulation | nombre | 3 019 694 | 2 992 466 |
| Droits annulées | nombre | 14 461 | 0 |
| Valeurs par droit | | | |
| Valeur en capital d'un droit | CHF | 578.06 | 569.20 |
| Produit net de l'exercice par droit | CHF | | 17.39 |
| Produit net de l'exercice par droit (du 1 ^{er} avril au 30 septembre) | CHF | 8.43 | |
| Valeur d'inventaire d'un droit | CHF | 586.49 | 586.59 |
| Produit net de l'exercice par droit, projection pour l'ensemble de l'exercice | CHF | 16.67 | |

La différence par rapport à la valeur nette d'inventaire (VNI) de CHF 586.47 publiée le 30 septembre 2022 est incluse dans le cours du 1^{er} novembre 2022.

Compte de résultat prévisionnel du 1^{er} avril au 31 mars

| | 2022/23 | | 2021/22 | |
|--|--------------------|-------------------------------|--------------------|-------------------------------|
| | CHF | % | CHF | % |
| Compte de résultats prévisionnel | | | Bouclément | |
| Produit net des immeubles en propriété exclusive | 53 309 777 | 67.3 | 54 442 421 | 69.7 |
| Produit net des loyers | 75 455 091 | | 74 184 953 | |
| Produit théorique des loyers | 79 168 091 | 100.0 | 78 152 151 | 100.0 |
| Manque à gagner sur logements vacants | -3 563 000 | -4.5 | -3 852 099 | -4.9 |
| Pertes sur encaissement des loyers et frais accessoires dus | -150 000 | -0.2 | -104 078 | -0.1 |
| Pertes sur encaissement des loyers et abandons de loyers en raison du Covid-19 propriété exclusive | 0 | 0.0 | -11 021 | 0.0 |
| Entretien des immeubles | 16 236 050 | 20.5 | 13 834 091 | 17.7 |
| Frais d'entretien | 7 904 550 | | 8 743 329 | |
| Frais de rénovation | 8 331 500 | | 5 090 762 | |
| Frais d'exploitation | 5 909 264 | 7.5 | 5 908 441 | 7.6 |
| Frais d'approvisionnement et d'enlèvement, taxes, etc. | 575 046 | 0.7 | 366 295 | 0.5 |
| ./ forfaits pour frais accessoires | -45 252 | -0.1 | -7 750 | 0.0 |
| Frais de chauffage et d'exploitation non imputables | 420 070 | 0.5 | 867 770 | 1.1 |
| Pertes sur débiteurs, ducroire | 0 | 0.0 | 10 000 | 0.0 |
| Assurances | 667 000 | 0.8 | 649 876 | 0.8 |
| Honoraires de gérance | 2 922 660 | 3.7 | 2 802 356 | 3.6 |
| Frais de location et d'annonces | 459 740 | 0.6 | 293 834 | 0.4 |
| Impôts et taxes | 910 000 | 1.1 | 926 060 | 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 | 53 309 777 | 100.0 | 54 442 421 | 100.0 |
| Produit net des immeubles en propriété exclusive | 53 309 777 | 100.0 | 54 442 421 | 100.0 |
| Produit net des immeubles en copropriété | 0 | 0.0 | 0 | 0.0 |
| | | en % du résultat opérationnel | | en % du résultat opérationnel |
| Autres produits | 120 600 | 0.2 | 100 973 | 0.2 |
| Intérêts actifs | 100 | | 2 | |
| Intérêts intercalaires activés | 118 000 | | 69 776 | |
| Frais d'émission et de rachat/autres produits | 2 500 | | 3 119 | |
| Frais de financement | 883 409 | 1.7 | 607 373 | 1.1 |
| Intérêts hypothécaires | 620 400 | | 348 016 | |
| Autres intérêts passifs | 9 100 | | 5 448 | |
| Rentes de superficie | 253 909 | | 253 909 | |
| Frais administratifs | 2 352 300 | 4.4 | 2 219 681 | 4.1 |
| Bonification au patrimoine administratif | 1 967 300 | | 1 881 505 | |
| Frais d'estimation | 213 000 | | 202 158 | |
| Frais d'audit | 60 000 | | 59 343 | |
| Autres frais administratifs | 112 000 | | 76 675 | |
| Produits/charges découlant de mutations de droits | 114 902 | | 326 506 | |
| Rachat des produits courus lors de l'émission de droits | 768 000 | | 1 290 609 | |
| Versement des produits courus lors du rachat de droits | -653 098 | | -964 103 | |
| PRODUIT NET DE L'EXERCICE | 50 309 570 | | 52 042 846 | |
| Gains et pertes en capital réalisés | 0 | | 0 | |
| Gains en capital réalisés | 0 | | 0 | |
| Pertes en capital réalisées | 0 | | 0 | |
| Résultat | 50 309 570 | | 52 042 846 | |
| Gains et pertes en capital non réalisés | 56 035 418 | | 48 460 319 | |
| Gains en capital non réalisés | 68 189 218 | | 52 970 612 | |
| Pertes en capital non réalisés | -969 000 | | -1579 093 | |
| Variation des impôts latents | -11 184 800 | | -2 931 200 | |
| Résultat total de l'exercice | 106 344 988 | | 100 503 165 | |

Groupe de placement G

Immeubles commerciaux
N° de valeur 1049349

Nombre de droits en circulation, évolution du nombre de droits

Le groupe de placement G (immeubles commerciaux) est toujours fermé aux nouvelles souscriptions. Les investisseurs existants ont eu la possibilité d'augmenter leur participation dans le cadre du réinvestissement sans frais de la distribution. Cette possibilité de réinvestissement sans frais a été utilisée à 59.43% et 15 789 nouveaux droits ont été émis à cette occasion. Le 30 septembre 2022, 1810 966 droits étaient en circulation.

Dans le cadre du rachat et de l'émission coordonnés de droits en novembre 2022, les investisseurs ont présenté 52 645 droits au rachat. Le Conseil de fondation a décidé de les proposer à la souscription aux investisseurs existants au cours du même mois. Le remboursement de 622 droits a été demandé pour décembre.

Valeur vénale des immeubles

La valeur vénale des immeubles a globalement augmenté en raison des variations de valeur en partie positives des objets en portefeuille ainsi que des nouveaux investissements 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. 25% des objets (en termes de valeur vénale) ont été esti-

més durant le premier semestre de l'exercice. Les variations de valeur sont prises en compte dans le calcul mensuel des cours.

Au premier semestre, la valeur des immeubles en propriété exclusive a augmenté de CHF 6 402 000 ou 0.99%, principalement du fait de la diminution des taux d'actualisation rendue possible par la situation du marché. La valeur estimée des immeubles en copropriété a augmenté de CHF 3 215 000 ou 1.61%. Compte tenu des investissements et des variations du marché, les valeurs vénales ont augmenté de 5.78%, passant de CHF 49 119 023 à CHF 899 629 791. Cette variation figure dans le bilan au 30 septembre 2022.

À la fin septembre 2022, le taux d'actualisation moyen pondéré des immeubles en propriété exclusive du groupe de placement G s'établissait à 2.93% et a donc diminué de 0.04% par rapport au niveau du 31 mars 2022. En recul de 0.09% par rapport au 31 mars 2022, le taux d'actualisation moyen pondéré des immeubles en copropriété se montait à 3.28% à la fin septembre 2022.

Dans le courant du mois d'octobre, une autre tranche représentant 55% des objets en portefeuille a fait l'objet d'une nouvelle estimation. Les résultats de cette tranche sont inclus dans le compte de résultat prévisionnel. Grâce à la nouvelle baisse des taux d'actualisation, la valeur vénale des immeubles réestimés en octobre s'est accrue de CHF 17 026 000 (13 190 000 après correction pour des investissements).

Plusieurs autres objets en cours de rénovation seront réestimés au quatrième trimestre après l'achèvement des travaux ou en cas de modification significative du marché.

Vue d'ensemble des principales mutations au 30 septembre 2022

ACQUISITIONS/INVESTISSEMENTS

| Lieu | Immeuble | Part | Investissement | Remarques |
|---|-------------------------------------|---------|-------------------|--|
| Objets existants nouvellement acquis | | | | |
| CHF | | | | |
| Bâle | Steinenvorstadt 55 | 100% | 35 807 796 | |
| Berne | Zeughaus-Passage | 3% | 1 842 139 | Part totale nouveau 10.6% |
| Berne | Zeughaus-Passage, Baurechtsparzelle | 1.2575% | 349 208 | Part totale nouveau 14.8575% |
| Projets de construction | | | | |
| Chêne-Bougeries | Montagne 136 | 100% | 604 227 | Planification construction de remplacement |
| Total acquisitions/investissements | | | 38 603 370 | |

Projets

Plusieurs projets de rénovation de grande envergure sont en cours. Au total, des investissements d'environ CHF 17 343 600 sont prévus. Sur cette somme, CHF 4 786 600 seront vraisemblablement imputés au compte de résultat.

Désinvestissements

Aucun objet n'a été vendu, tant dans le segment des immeubles en propriété exclusive que dans celui des immeubles en copropriété.

Investissements

Le 1^{er} avril 2022, le groupe de placement G a acquis l'immeuble sis à la Steinenvorstadt 55 à Bâle. Le 1^{er} juin 2022, assetimmo a augmenté sa part de copropriété dans l'immeuble du Zeughaus-Passage à Berne de 3% à 10.6% et celle dans la parcelle en droit de superficie du Zeughaus-Passage de 1.2575% à 14.8575%.

Taux de financement étranger

Par rapport au 1^{er} avril 2022, le montant des hypothèques est passé de CHF 31 600 000 à CHF 78 900 000. Entre le 1^{er} avril et le 30 septembre 2022, le taux de financement étranger est passé de 3.72% à 8.77% de la valeur des immeubles en portefeuille.

Fortune nette

Le 1^{er} avril 2022, la fortune nette après distribution se montait à CHF 774 200 050. Ce montant comprend le report de bénéfice de CHF 14 033.

Le 30 septembre 2022, la fortune nette s'élevait à CHF 795 843 650. Cet accroissement de CHF 21 643 600 se compose des produits générés durant l'exercice en cours, des plus-values et des moins-values en capital sur les immeubles ainsi que de la variation des impôts latents qui en résulte et inclut la variation liée au réinvestissement de la distribution.

Evolution des produits/distribution

assetimmo a vérifié les éléments de produits et de coûts sur la base des budgets actualisés. Le produit théorique des immeubles en propriété exclusive a augmenté de CHF 708 7130 par rapport à la même période de l'exercice précédent. Cet accroissement s'explique par les nouvelles surfaces disponibles pour la location à la suite de l'achèvement de projets de repositionnement et des récentes acquisitions. Dans le segment des immeubles en propriété exclusive, le manque à gagner sur les surfaces inoccupées est estimé à CHF 2 607 000 ou 8.7% des loyers théoriques, un taux supérieur à celui de l'exercice précédent (7.0%). Les frais d'entretien des immeubles à charge du compte de résultat de CHF 6 940 350 dépasseront sensiblement les projections à moyen et long terme de 1.2% de la valeur d'assurance. Le produit net des immeubles en copropriété sera vraisemblablement inférieur de CHF 329 414 au montant de l'exercice précédent. Cette diminution résulte de la baisse des revenus locatifs imputable aux conditions du marché et aux surfaces vacantes.

Il devrait en résulter un produit par droit de CHF 12.86, en hausse de CHF 6.49 par rapport à la même période de l'exercice précédent. Etant donné que la diminution temporaire observée aux cours des exercices précédents en raison des frais d'entretien plus élevés engendrés par les importants projets de rénovation n'a plus lieu d'être, le produit par droit se rapproche de son niveau de long terme. Le Conseil de fondation constitue une provision pour frais d'entretien destinée à couvrir les besoins d'entretien des immeubles attendus à moyen et long terme. Un éventuel écart de l'ordre de 1.2% de la valeur d'assurance entre la valeur moyenne des frais d'entretien et la valeur réelle est pris en compte lors de la détermination de la distribution, resp. du report de bénéfice. La distribution devrait s'élever à CHF 12.85.



Evolution de la valeur d'un droit et du produit par droit

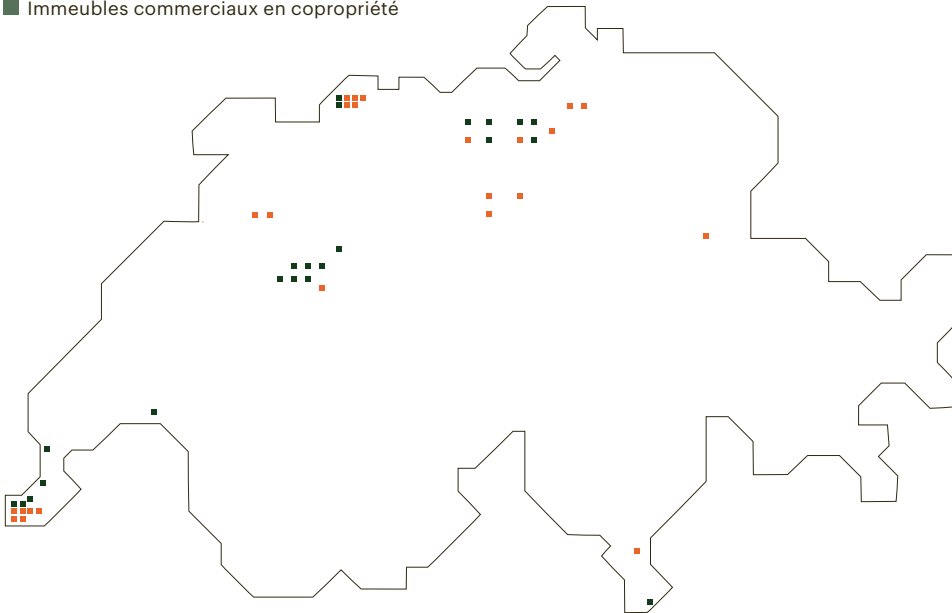
Le 30 septembre 2022, la valeur en capital d'un droit s'élevait à CHF 433.81. L'augmentation de CHF 4.96 par rapport à la valeur du 1^{er} avril reflète la plus-value des immeubles en portefeuille au 30 septembre 2022.

La valeur d'inventaire d'un droit y compris les produits courus est passée de CHF 428.85 à CHF 439.46 (+2.47%) entre le 1^{er} avril et le 30 septembre 2022.

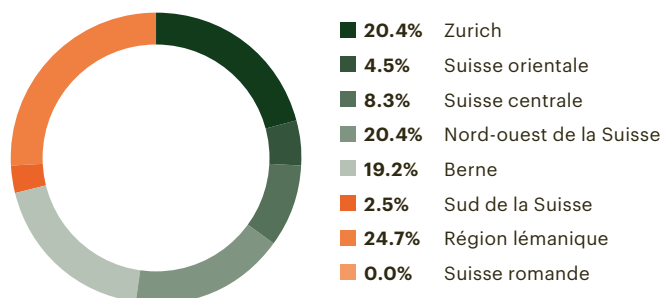
En l'état actuel des connaissances et sous réserve des évolutions futures, nous attendons un rendement net de 3.00% (1.52% l'exercice précédent) et un rendement du placement de 5.60% (4.11%).

Répartition des investissements

- Immeubles commerciaux en propriété exclusive
- Immeubles commerciaux en copropriété



Répartition géographique



Bilan au 30 septembre

| | | 2022 30 septembre CHF | 2022 31 mars CHF |
|---|--------|-----------------------------|------------------------|
| Actif | | 908 826 005 | 860 356 084 |
| Actif circulant | | 9 196 214 | 9 845 316 |
| Liquidités | | 3 819 754 | 3 607 854 |
| Créances à court terme | | 5 319 847 | 6 097 980 |
| Actifs transitoires | | 56 613 | 139 482 |
| Immobilisations | | 899 629 791 | 850 510 768 |
| Terrain (y compris objets à démolir) | | 0 | 0 |
| Propriété exclusive en construction (y c. terrain) | | 7 054 995 | 6 450 768 |
| Propriété exclusive (y c. terrain) | | 687 194 796 | 644 887 000 |
| Parts de copropriété | | 205 380 000 | 199 173 000 |
| Participation | | 0 | 0 |
| Totalité des biens | | 908 826 005 | 860 356 084 |
| Passif | | 908 826 005 | 860 356 084 |
| Fonds étrangers | | 112 982 355 | 74 602 165 |
| Engagements à court terme | | 6 984 470 | 10 257 615 |
| Passifs transitoires | | 1 772 235 | 8 868 300 |
| Dettes hypothécaires | | 78 900 000 | 31 600 000 |
| Provisions | | 38 750 | 38 750 |
| Impôts latents | | 25 286 900 | 23 837 500 |
| Fortune nette | | 795 843 650 | 785 753 919 |
| Droits | | | |
| Droits en circulation | nombre | 1 810 966 | 1 805 292 |
| Droits annulées | nombre | 53 267 | 0 |
| Valeurs par droit | | | |
| Valeur en capital d'un droit | CHF | 433.81 | 428.88 |
| Produit net de l'exercice par droit | CHF | | 6.37 |
| Produit net de l'exercice par droit (du 1 ^{er} avril au 30 septembre) | CHF | 5.65 | |
| Valeur d'inventaire d'un droit | CHF | 439.46 | 435.25 |
| Produit net de l'exercice par droit, projection pour l'ensemble de l'exercice | CHF | 12.86 | |

La différence par rapport à la valeur nette d'inventaire (VNI) de CHF 440.41 publiée le 30 septembre 2022 est incluse dans le cours du 1^{er} novembre 2022.

Compte de résultat prévisionnel du 1^{er} avril au 31 mars

| | 2022/23 | | 2021/22 | |
|--|----------------------------------|--------------|-------------------------------|--------------|
| | CHF | % | CHF | % |
| | Compte de résultats prévisionnel | | Bouclément | |
| Produit net des immeubles en propriété exclusive | 17 865 137 | 60.0 | 5 773 535 | 25.4 |
| Produit net des loyers | 27 039 302 | | 21 008 616 | |
| Produit théorique des loyers | 29 796 302 | 100.0 | 22 709 172 | 100.0 |
| Manque à gagner sur logements vacants | -2 607 000 | -8.7 | -1 584 093 | -7.0 |
| Pertes sur encaissement des loyers et frais accessoires dus | -150 000 | -0.5 | -9 200 | 0.0 |
| Pertes sur encaissement des loyers et abandons de loyers en raison du Covid-19 propriété exclusive | 0 | 0.0 | -107 263 | -0.5 |
| Entretien des immeubles | 6 940 350 | 23.3 | 12 831 061 | 56.5 |
| Frais d'entretien | 2 153 750 | | 1 612 507 | |
| Frais de rénovation | 4 786 600 | | 11 218 554 | |
| Frais d'exploitation | 2 233 815 | 7.5 | 2 404 020 | 10.6 |
| Frais d'approvisionnement et d'enlèvement, taxes, etc. | 266 596 | 0.9 | 286 789 | 1.3 |
| ./. forfaits pour frais accessoires | -30 756 | -0.1 | -13 999 | -0.1 |
| Frais de chauffage et d'exploitation non imputables | 321 434 | 1.1 | 536 439 | 2.4 |
| Pertes sur débiteurs, ducroire | 0 | 0.0 | 155 584 | 0.7 |
| Assurances | 210 460 | 0.7 | 209 520 | 0.9 |
| Honoraires de gérance | 838 077 | 2.8 | 642 903 | 2.8 |
| Frais de location et d'annonces | 134 604 | 0.5 | 95 548 | 0.4 |
| Impôts et taxes | 493 400 | 1.7 | 491 236 | 2.2 |
| Produit net des parts de copropriété | 6 220 598 | 100.0 | 6 550 012 | 65.9 |
| Produit net des loyers | 6 220 598 | 100.0 | 9 944 078 | 100.0 |
| Frais d'exploitation y c. impôts et taxes | 0 | 0.0 | 3 394 066 | 34.1 |
| Résultat opérationnel | 24 085 735 | 100.0 | 12 323 547 | 100.0 |
| Produit net des immeubles en propriété exclusive | 17 865 137 | 74.2 | 5 773 535 | 46.8 |
| Produit net des immeubles en copropriété | 6 220 598 | 25.8 | 6 550 012 | 53.2 |
| | en % du résultat opérationnel | | en % du résultat opérationnel | |
| Autres produits | 110 405 | 0.5 | 203 576 | 1.7 |
| Intérêts actifs | 50 | | 78 | |
| Intérêts intercalaires activés | 0 | | 0 | |
| Frais d'émission et de rachat/autres produits | 110 355 | | 203 498 | |
| Frais de financement | 538 300 | 2.2 | 97 051 | 0.8 |
| Intérêts hypothécaires | 532 800 | | 94 383 | |
| Autres intérêts passifs | 5 500 | | 2 668 | |
| Rentes de superficie | 0 | | 0 | |
| Frais administratifs | 1 089 630 | 4.5 | 962 471 | 7.8 |
| Bonification au patrimoine administratif | 899 900 | | 823 019 | |
| Frais d'estimation | 110 000 | | 64 694 | |
| Frais d'audit | 39 000 | | 38 880 | |
| Autres frais administratifs | 40 730 | | 35 878 | |
| Produits/charges découlant de mutations de droits | 30 223 | | 40 463 | |
| Rachat des produits courus lors de l'émission de droits | 52 577 | | 551 369 | |
| Versement des produits courus lors du rachat de droits | -22 354 | | -510 906 | |
| PRODUIT NET DE L'EXERCICE | 22 598 433 | | 11 508 064 | |
| Gains et pertes en capital réalisés | 0 | | 0 | |
| Gains en capital réalisés | 0 | | 0 | |
| Pertes en capital réalisées | 0 | | 0 | |
| Résultat | 22 598 433 | | 11 508 064 | |
| Gains et pertes en capital non réalisés | 20 177 053 | | 19 522 233 | |
| Gains en capital non réalisés | 26 042 653 | | 26 838 697 | |
| Pertes en capital non réalisés | -2 435 000 | | -6 878 664 | |
| Variation des impôts latents | -3 430 600 | | -437 800 | |
| Résultat total de l'exercice | 42 775 486 | | 31 030 297 | |

Les chiffres en bref

GRUPE DE PLACEMENT W (IMMEUBLES D'HABITATION), N° DE VALEUR 1049 345

| Le 31.3. | Valeur vénale des immeubles | | Fortune nette | | Hypothèques | |
|------------------|-----------------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|--------------------------|
| | CHF | Variation annuelle en % | CHF | Variation annuelle en % | CHF | en % de la 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 | 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 |
| 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 |
| 2020 | 1 778 087 797 | 3.13 | 1 617 533 739 | 4.22 | 75 700 000 | 4.26 |
| 2021 | 1 842 418 501 | 3.62 | 1 661 208 319 | 2.70 | 92 100 000 | 5.00 |
| 2022 | 1 921 977 058 | 4.32 | 1 755 342 800 | 5.67 | 76 800 000 | 4.00 |
| 30.9.2022 | 1 959 295 909 | 1.94 | 1 771 026 280 | 0.89 | 102 300 000 | 5.22 |

Évolution des chiffres clés

GRUPE DE PLACEMENT W (IMMEUBLES D'HABITATION), N° DE VALEUR 1049 345

| Le 31.3. | Droits en circulation | | Valeur en capital d'un droit en CHF | Produit net par droit en CHF | Distribution par droit en CHF | Rendement net en % | Rendement du placement en % |
|------------------|-----------------------|----------------|---|------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| | Nombre | Variation 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 |
| 2020 | 2 880 394 | 2.87 | 545.53 | 16.04 | 17.10 | 2.99 | 4.60 |
| 2021 | 2 916 415 | 1.25 | 553.29 | 16.32 | 16.60 | 3.00 | 4.62 |
| 2022 | 2 992 466 | 2.61 | 569.20 | 17.39 | 17.25 | 3.14 | 6.07 |
| 30.9.2022 | 3 019 694 | 0.91 | 578.06 | 16.67 | 16.85 | 2.93 | 6.19 |

Commentaire/Remarques:

Les rendements nets et les rendements des placements réalisés ne sont pas une garantie de leur développement futur.

Les chiffres en bref

GRUPE DE PLACEMENT G (IMMEUBLES COMMERCIAUX), N° DE VALEUR 1049349

| Le 31.3. | Valeur vénale des immeubles | | Fortune nette | | Hypothèques | |
|------------------|-----------------------------|-------------------------|------------------|-------------------------|-----------------|--------------------------|
| | CHF | Variation annuelle en % | CHF | Variation annuelle en % | CHF | en % de la valeur vénale |
| 2000 | 303561800 | | 182802420 | | 112483225 | 37.05 |
| 2001 | 365516900 | 20.41 | 284160246 | 55.45 | 106607250 | 29.17 |
| 2002 | 387909600 | 6.13 | 305647543 | 7.56 | 77752250 | 20.04 |
| 2003 | 401902800 | 3.61 | 323146063 | 5.73 | 75468250 | 18.78 |
| 2004 | 404209000 | 0.57 | 324394493 | 0.39 | 77427250 | 19.16 |
| 2005 | 410858852 | 1.65 | 374900478 | 15.57 | 42381250 | 10.32 |
| 2006 | 410380203 | -0.12 | 390406054 | 4.14 | 29516000 | 7.19 |
| 2007 | 513497700 | 25.13 | 478258212 | 22.50 | 30500000 | 5.94 |
| 2008 | 522830400 | 1.82 | 501908454 | 4.95 | 16300000 | 3.12 |
| 2009 | 546702895 | 4.57 | 529621166 | 5.52 | 15000000 | 2.74 |
| 2010 | 591851000 | 8.26 | 554593626 | 4.72 | 29875000 | 5.05 |
| 2011 | 635699000 | 7.41 | 590470586 | 6.47 | 29500000 | 4.64 |
| 2012 | 706611493 | 11.16 | 639522121 | 8.31 | 51100000 | 7.23 |
| 2013 | 724242959 | 2.50 | 676587226 | 5.80 | 33700000 | 4.65 |
| 2014 | 741964000 | 2.45 | 714066203 | 5.54 | 10600000 | 1.43 |
| 2015 | 744571000 | 0.35 | 714910598 | 0.12 | 10400000 | 1.40 |
| 2016 | 767491000 | 3.08 | 724207281 | 1.30 | 20100000 | 2.62 |
| 2017 | 762431000 | -0.66 | 726541417 | 0.32 | 12400000 | 1.63 |
| 2018 | 757835824 | -0.60 | 722029656 | -0.62 | 14100000 | 1.86 |
| 2019 | 771237846 | 1.77 | 724612129 | 0.36 | 24500000 | 3.18 |
| 2020 | 783081313 | 1.54 | 749079576 | 3.38 | 10200000 | 1.30 |
| 2021 | 804056316 | 2.68 | 762121631 | 1.74 | 11900000 | 1.48 |
| 2022 | 850510768 | 5.78 | 785753919 | 3.10 | 31600000 | 3.72 |
| 30.9.2022 | 899629791 | 5.78 | 795843650 | 1.28 | 78900000 | 8.77 |

Évolution des chiffres clés

GRUPE DE PLACEMENT G (IMMEUBLES COMMERCIAUX), N° DE VALEUR 1049349

| Le 31.3. | Droits en circulation | | Valeur en capital d'un droit en CHF | Produit net par droit en CHF | Distribution par droit en CHF | Rendement net en % | Rendement du placement en % |
|------------------|-----------------------|----------------|---|------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| | Nombre | Variation en % | | | | | |
| 2000 | 534510 | | 342.00 | | | | |
| 2001 | 777591 | 45.48 | 351.13 | 14.31 | 14.25 | 4.18 | 6.85 |
| 2002 | 824136 | 5.99 | 355.91 | 14.96 | 15.00 | 4.26 | 5.60 |
| 2003 | 866977 | 5.20 | 355.68 | 17.05 | 17.05 | 4.79 | 4.73 |
| 2004 | 866395 | -0.07 | 356.81 | 17.61 | 17.60 | 4.95 | 5.27 |
| 2005 | 1004875 | 15.98 | 357.12 | 15.96 | 15.95 | 4.47 | 4.56 |
| 2006 | 1040508 | 3.55 | 359.82 | 15.39 | 15.40 | 4.31 | 5.06 |
| 2007 | 1267954 | 21.86 | 360.76 | 16.43 | 16.40 | 4.56 | 4.82 |
| 2008 | 1312706 | 3.53 | 364.26 | 18.09 | 17.35 | 5.01 | 5.97 |
| 2009 | 1368141 | 4.22 | 369.45 | 17.66 | 16.55 | 4.84 | 6.06 |
| 2010 | 1414735 | 3.41 | 374.90 | 17.11 | 16.90 | 4.62 | 5.79 |
| 2011 | 1471268 | 4.00 | 383.48 | 17.85 | 17.75 | 4.76 | 6.99 |
| 2012 | 1582481 | 7.56 | 388.53 | 15.60 | 16.50 | 4.07 | 5.36 |
| 2013 | 1645202 | 3.96 | 394.12 | 17.13 | 17.15 | 4.42 | 6.09 |
| 2014 | 1714066 | 4.19 | 397.94 | 18.65 | 17.00 | 4.73 | 5.71 |
| 2015 | 1714066 | 0.00 | 399.09 | 17.99 | 16.70 | 4.50 | 4.38 |
| 2016 | 1711851 | -0.13 | 407.00 | 16.06 | 16.65 | 4.01 | 5.66 |
| 2017 | 1708684 | -0.19 | 409.37 | 15.84 | 15.85 | 3.90 | 4.63 |
| 2018 | 1696010 | -0.74 | 409.09 | 16.63 | 15.70 | 4.06 | 4.00 |
| 2019 | 1696010 | 0.00 | 413.31 | 13.94 | 15.15 | 3.40 | 4.20 |
| 2020 | 1746140 | 2.96 | 417.80 | 11.19 | 13.60 | 2.72 | 4.10 |
| 2021 | 1779776 | 1.93 | 418.53 | 9.68 | 10.15 | 2.33 | 3.09 |
| 2022 | 1805292 | 1.43 | 428.88 | 6.37 | 6.40 | 1.52 | 4.11 |
| 30.9.2022 | 1810966 | 0.31 | 433.81 | 12.86 | 12.85 | 3.00 | 5.60 |

Commentaire/Remarques:

Les rendements nets et les rendements des placements réalisés ne sont pas une garantie de leur développement futur.

Impressum

Editeur

assetimmo
Fondation de placements immobiliers
Badenerstrasse 329
8003 Zurich
Téléphone: 044 404 20 42
e-mail: info@assetimmo.ch
Internet: www.assetimmo.ch

Conception

Geyst AG, Zurich

Impression

Mattenbach AG, Winterthour

Durabilité

Trois labels garantissent la durabilité de cette publication: imprimé sur du papier non couché certifié FSC, sans chlore ni acide. Les fibres des papiers certifiés FSC (FSC: Forest Stewardship Council) proviennent d'une industrie du bois responsable. La réduction des émissions de CO₂ et l'impression en Suisse sont garanties par les labels myclimate et printed in switzerland.

La version électronique du 24^e rapport semestriel peut être consultée sous:
www.assetimmo.ch/publications
En cas de divergences avec la traduction française, la version allemande fait foi.



imprimé en
suisse

Illustrations

Sara Keller Photography, Zurich
Werkheim, Uster

Les illustrations de ce rapport semestriel ont été réalisées avec la participation des résidents et des employés de l'atelier protégé «Werkheim Uster». Cet atelier protégé s'attache à promouvoir la qualité de vie et l'action autodéterminée de plus de 280 personnes souffrant de troubles cognitifs. Les résidents vivent dans différentes formes de logement et peuvent s'adonner à un large éventail d'activités, de l'art et du jardinage à la gastronomie et à la production. Le «Werkheim Uster» fait tout ce qui est en son pouvoir pour leur permettre de se prendre en charge eux-mêmes.



**Investir dans l'avenir
en partenariat.**

www.assetimmo.ch