

26

assetimmo

50 Années
assetimmo

26^e rapport annuel
2024/25



Avant-propos du président et du président de la direction



Par rapport aux années précédentes, l'exercice écoulé s'est avéré peu spectaculaire. Les taux d'intérêt à long terme ont fluctué dans une fourchette étroite de 50 points, tandis que la BNS a de nouveau nettement réduit son taux directeur à 0.25% en quatre étapes. Le repli des taux hypothécaires a également entraîné une baisse du taux d'intérêt de référence, ce qui a permis à de nombreux locataires de demander une réduction de loyer d'environ 3%. En revanche, les loyers du marché sont en hausse en raison de l'offre limitée, de l'immigration nette toujours positive et de la disposition croissante à payer. La combinaison de ces facteurs se traduit par une évolution positive pour les propriétaires immobiliers institutionnels suisses.

Le volume des transactions en Suisse a légèrement augmenté à partir d'un bas niveau. Selon l'indice MSCI, l'ensemble du marché a par ailleurs réalisé en 2024 un rendement lié à l'évolution de la valeur de +1.1%. Avec un rendement du cash-flow net stable de 3.2%, il en résulte un rendement total légèrement inférieur à la moyenne à long terme de +4.3%.

Les deux groupes de placement d'assetimmo Fondation de placements immobiliers ont connu une évolution en ligne avec les tendances du marché. Le groupe de placement W (immeubles d'habitation) a enregistré un rendement des placements de 5.00% et un rendement lié à l'évolution de la valeur de 1.48%. Pour le groupe de placement G (immeubles commerciaux), ces rendements s'élèvent à respectivement 2.60% et -0.81%.

Le groupe de placement W a poursuivi sa croissance, portée par deux acquisitions, divers investissements et des plus-values. De son côté, le groupe de placement G est reparti à la hausse, après la légère

contraction observée l'an dernier. La rénovation du parc immobilier résidentiel avance bien et intègre les aspects de durabilité.

Cette année encore, le Conseil de fondation a décidé de proposer aux investisseurs des deux groupes de placement le réinvestissement sans frais de la distribution à la fin juin 2025. Ces fonds serviront à financer la réalisation de projets de rénovation et de nouvelles constructions de remplacement ainsi que l'acquisition de biens immobiliers sélectionnés avec soin. Ces investissements permettront d'améliorer encore la valeur intrinsèque, la durabilité et le potentiel locatif du parc immobilier.

En tant que signataire des UN PRI et membre de SSF, assetimmo poursuit activement l'objectif de zéro émission nette de CO₂ d'ici 2050 dans l'exploitation des immeubles. Pour l'atteindre, nous mesurons la consommation des ressources et déployons actuellement le concept de mesure dans les immeubles du groupe de placement W. Cette étape sera achevée d'ici la fin 2025. Avec l'élaboration d'un reporting énergétique selon la méthodologie REIDA, assetimmo fournit pour la deuxième année consécutive des données reposant sur des valeurs de consommation réelles.

L'année 1975 marque la création de la Fondation immobilière des caisses de pension suisses (ISP), absorbée par la suite par assetimmo. En 2025, nous avons ainsi le plaisir de célébrer le 50^e anniversaire d'assetimmo. À cette occasion, nous inviterons nos investisseuses et investisseurs à une petite fête dans nos nouveaux locaux en septembre prochain.

Nous remercions nos collaborateurs pour leur engagement remarquable et les investisseurs pour la grande confiance qu'ils et elles placent dans notre entreprise.

Zurich, mai 2025

Dominik Weber
Président du Conseil
de fondation

Christian Germann
Président
de la direction

Sommaire



Rapport de la direction	6
Aperçu des deux groupes de placement	10
Durabilité	12
Groupe de placement W (immeubles d'habitation)	20
Rapport annuel	22
Liste des placements	30
Comptes annuels	36
Décision concernant l'affectation du résultat	39
Groupe de placement G (immeubles commerciaux)	40
Rapport annuel	42
Liste des placements	50
Comptes annuels	54
Décision concernant l'affectation du résultat	57
Administration de la fondation	58
Comptes annuels de la fortune de base	60
Commentaire sur les comptes annuels de la fortune de base	61
Proposition à l'assemblée des investisseurs	62
Annexe aux comptes annuels	64
Rapport des estimateurs immobiliers et de l'organe de révision	80
Impressum	86

Rapport de la direction

Environnement général du marché

Au cours de l'exercice 2024/25, l'environnement de marché international a été marqué par de nombreuses incertitudes et des tensions géopolitiques. La guerre en Ukraine s'est poursuivie et aucune détente durable ne s'est dessinée au Proche-Orient. Le deuxième mandat du président américain Donald Trump, qui a débuté en janvier 2025, et son style de leadership ont provoqué une certaine irritation à travers le monde. L'introduction de droits de douane supplémentaires, notamment à l'encontre de la Chine et d'autres partenaires commerciaux importants, ont perturbé les chaînes d'approvisionnement internationales et posé de nouveaux défis à l'industrie d'exportation.

Malgré ces incertitudes, les prix de la plupart des matières premières n'ont enregistré qu'une hausse modérée. Les prix de l'énergie se sont stabilisés après les fortes hausses des années précédentes, voire ont parfois reculé, notamment grâce à l'amélioration de l'approvisionnement et à des températures hivernales clémentes. Cette détente sur les marchés de l'énergie a eu un effet favorable sur les coûts d'exploitation des immeubles, en particulier en raison de la baisse des prix de l'électricité en Suisse.

Le renchérissement, qui a continuellement reculé depuis le pic de 2022, a stagné au niveau de l'année précédente durant l'exercice 2024/25. Le taux d'inflation annuel était compris entre 2.2% et 2.5% dans la zone euro et entre 2.8% et 3% aux États-Unis. En Suisse, l'inflation a continué de refluer pour tomber à 0.0% en avril 2025, son niveau le plus bas depuis avril 2021. Sans l'effet de la hausse des loyers, l'indice suisse des prix à la consommation s'inscrirait même en baisse.

Les réactions des autorités monétaires face au recul de l'inflation ont été largement anticipées. La Réserve fédérale américaine (Fed) a amorcé l'inflexion des taux au 2^e semestre 2024 en abaissant son taux directeur de 0.5 point. Deux autres réductions ont suivi avant la fin de l'année, portant la fourchette des taux à 4.25%-4.50%. D'après le consensus des analystes, de nouvelles baisses de taux sont attendues en 2025. La Banque centrale européenne (BCE) a, quant à elle, déjà procédé à six réductions de ses taux directeurs

entre juin 2024 et mars 2025. Le taux de dépôt s'établit actuellement à 2.5%, tandis que le taux de refinancement principal est tombé à 2.65%. Parmi les grandes banques centrales, la Banque nationale suisse (BNS) a été la première banque centrale à entamer le cycle d'assouplissement. Elle a commencé à abaisser ses taux dès mars 2024, puis trois nouvelles baisses ont suivi jusqu'à fin 2024. En mars 2025, elle a procédé à une réduction supplémentaire de 25 points, ramenant son taux directeur à 0.25%. Par cette décision, la BNS entend garantir des conditions monétaires appropriées à la stabilité des prix, dans un contexte de faibles pressions inflationnistes et de risques accrus de déflation.

Le PIB de la zone euro a enregistré une croissance de 0.7% seulement en 2024. L'évolution économique légèrement inférieure aux projections s'explique en grande partie par la conjoncture morose en Allemagne, première économie du continent, qui a enregistré une contraction de 0.2% sur l'année. Pour 2025, une croissance de 1.1% est attendue, mais cette prévision est entourée d'incertitudes. Déjà en difficulté en 2024, le secteur de l'export pourrait subir de nouvelles pressions si la politique douanière de Donald Trump venait à se durcir, ce qui pourrait amputer la croissance de 0.5 à 1 point. À l'inverse, l'Espagne et le Portugal ont connu une croissance plus robuste.

En 2024, la croissance économique de la zone euro est restée nettement inférieure à celle des États-Unis. Grâce à la demande intérieure dynamique et à la solide performance du secteur technologique, le PIB américain a augmenté de 2.8%. En comparaison, la Suisse a affiché une croissance plus modeste de 0.8%, contre 1.3% en 2024. Ce ralentissement s'explique principalement par la faiblesse de l'industrie d'exportation, confronté à une baisse de la demande sur des marchés clés tels que l'Allemagne et la Chine. Pour 2025 et 2026, les prévisions économiques restent prudemment optimistes et les instituts conjoncturels anticipent une croissance modérée comprise entre 1.3% et 1.5%. Toutefois, ces perspectives demeurent fragiles face aux incertitudes qui pèsent sur le commerce international. Les tensions géopolitiques et l'évolution imprévisible des conflits commerciaux pourraient rapidement rendre ces prévisions caduques.

La faiblesse de la conjoncture a eu un impact négatif sur le taux de chômage en Suisse, qui est passé de 2.2 à 2.9% jusqu'en mars 2025. Ces chiffres restent toutefois inférieurs à la moyenne à long terme. Au début de 2025, on dénombrait 212390 demandeurs d'emploi pour quelque 42500 postes vacants annoncés aux ORP. Du fait de l'évolution conjoncturelle modérée, le SECO prévoit un taux de chômage de 2.7% en moyenne pour 2025. La pénurie de main-d'œuvre qualifiée devrait cependant rester importante en raison des nombreux départs à la retraite. La croissance de l'emploi perd également de son dynamisme, les prévisions pour 2025 étant de 0.8% et de 0.9% pour 2026.

Évolution des marchés immobiliers

Le revirement des taux d'intérêt amorcé au second semestre 2024 a entraîné une stabilisation des marchés immobiliers internationaux. Les taux directeurs aux États-Unis et en Europe n'ont certes pas été ramenés à leur faible niveau d'avant la pandémie, mais les baisses de taux significatives se sont traduites par une diminution des coûts de financement. Après six années marquées par un recul des investissements en termes réels, le secteur du bâtiment a renoué avec la croissance en Suisse en 2024. L'activité de construction devrait à nouveau enregistrer une progression d'environ 5% en 2025, qui reste toutefois inférieure à la moyenne à long terme. Le marché des transactions a lui aussi montré des signes de reprise en 2024.

En 2024, l'immigration de main-d'œuvre en Suisse a ralenti par rapport à l'année précédente, mais la croissance démographique dans les villes reste supérieure à l'offre de logements locatifs. À Zurich, le taux de vacance officiel ne dépassait pas 0.07% en 2024, en hausse minime par rapport à 2023 (0.06%). Il est également resté pratiquement inchangé à Berne, Lausanne et Genève et se situe toujours entre 0.5 et 0.6%. À Bâle, le taux de vacance a continué de baisser en 2024 pour atteindre 0.9%. La moyenne suisse est de 1.4%, contre 1.6% l'année précédente. En Suisse, l'écart entre l'offre et la demande demeure important. Néanmoins, le taux de constructions neuves de 0.9% est inférieur à la moyenne décennale

de 1.1%, notamment en raison du faible nombre de permis de construire délivrés ces dernières années. Une légère reprise est toutefois attendue dans les années à venir: le revirement des taux d'intérêt a en effet entraîné une stabilisation du marché immobilier, qui se reflète dans le nombre plus important de demandes de permis de construire. En 2024, des demandes de permis de construire ont été déposées pour environ 50 000 nouvelles unités d'habitation – le nombre le plus élevé enregistré depuis le printemps 2020. En conséquence, le nombre de permis de construire délivrés a augmenté de 7% par rapport à l'année précédente.

En raison de la pénurie persistante de logements, les loyers proposés ont augmenté en moyenne de 4.5% à l'échelle nationale en 2024, avec des hausses parfois nettement plus marquées dans certaines régions. À titre de comparaison, la hausse observée en 2023 n'avait pas dépassé 2.4%. Une baisse des loyers proposés en 2025 semble peu probable; toutefois, Wüest Partner anticipe une progression plus modérée de l'ordre de 1.7% seulement. La réduction du taux d'intérêt de référence à 1.5% en mars 2025 pourrait toutefois induire une légère baisse des loyers des baux en cours. Portés par une demande toujours soutenue, les prix des logements atteignent également de nouveaux sommets. Au quatrième trimestre 2024, les prix des maisons individuelles étaient en hausse de 3.4% par rapport à l'année précédente, tandis que ceux des appartements en copropriété ont progressé de 4.2%. Les prévisions pour 2025 sont du même ordre de grandeur.

Sur les cinq plus grands marchés de bureaux de Suisse – Zurich, Genève, Berne, Bâle et Lausanne – l'offre de surfaces de bureaux disponibles a progressé de 9% en 2024 par rapport à l'année précédente. Cette augmentation de l'offre n'a toutefois pas entraîné de baisse des loyers. Au contraire, les loyers proposés pour les surfaces de bureaux ont enregistré dans toute la Suisse une hausse de 2.4% au 4^e trimestre 2024 par rapport à la même période de l'année précédente. Des différences régionales considérables subsistent: les loyers ont augmenté dans l'agglomération zurichoise, marquant ainsi la fin de la tendance baissière amorcée au début de la pandémie. À l'inverse, Bâle a connu une évolution opposée, avec une baisse de 1.7% des loyers proposés sur la même période.

Les surfaces de vente sont toujours confrontées aux défis structurels notoires, mais l'offre d'espaces disponibles s'est stabilisée en 2024 du fait de la faible activité de construction en 2023. Par rapport à l'année précédente, elle n'a augmenté que de 0.5% au niveau national. Les loyers des surfaces de vente sont restés quasiment inchangés par rapport à l'année précédente (+ 0.1%).

Les baisses de taux de la BNS ont eu un effet positif sur les biens immobiliers de rapport. Après les rendements liés à l'évolution de la valeur négatifs de -1.8% enregistrés en 2023 sur l'ensemble du marché, ces mesures ont favorisé une reprise du marché immobilier suisse en 2024 selon MSCI et Wüest Partner, qui se traduit par des variations de valeur positives de +1.1%. Les rendements du cash-flow sont restés stables à 3.2%. Le rendement global des immeubles à usage mixte et des immeubles collectifs en particulier s'est nettement amélioré et s'établit à 4.9%. Ce chiffre reste toutefois sensiblement en deçà de la moyenne à long terme d'environ 6.3%. Les immeubles de bureaux et les surfaces de vente ont enregistré des variations de valeur légèrement positives.

D'importantes différences régionales subsistent: alors que des régions comme le Mittelland et Bâle ont enregistré des hausses de prix notables, l'évolution dans la région lémanique est restée légèrement inférieure aux attentes. Les rendements du cash-flow ont toutefois légèrement augmenté dans tous les secteurs, ce qui témoigne d'une demande stable dans les emplacements centraux.

assetimmo reste convaincue que la pénurie structurelle sur le marché du logement, combinée à un niveau de l'emploi toujours solide, aura un effet stabilisateur sur les prix immobiliers en 2025. Néanmoins, l'environnement de marché reste difficile: la dynamique économique s'essouffle, tandis que les marchés des digèrent encore les bouleversements géopolitiques et l'assouplissement progressif des politiques monétaires des banques centrales.

Dans ce contexte, assetimmo accorde une importance accrue à la qualité et à la résilience de son portefeuille. La préservation de la valeur et son accroissement ciblé sont au cœur de notre stratégie de gestion active – notamment à travers des rénovations durables, à l'amélioration de l'efficacité énergétique et à la mise en œuvre rigoureuse des exigences réglementaires ESG.

Groupe de placement W (Immeubles d'habitation)

Au cours de l'exercice écoulé, la valeur du parc immobilier est passée de CHF 2 041 millions à CHF 2 101 millions. Cet accroissement résulte de l'acquisition de deux biens immobiliers, de travaux de rénovation et de la variation de valeur positive de 1.19% des objets en portefeuille. Le taux de vacance, y compris les surfaces inoccupées pour cause de rénovation, a de nouveau diminué de manière substantielle par rapport à l'exercice précédent, passant de 2.70% à 2.11%. Le taux d'actualisation moyen pondéré a légèrement augmenté, passant de 2.69% à 2.73% d'une année à l'autre. La valeur en capital par droit se monte à CHF 596.77, contre CHF 586.44 l'exercice précédent.

Le produit net par droit du groupe de placement W s'élève à CHF 20.69, contre CHF 18.94 l'exercice précédent. Le produit locatif net est sensiblement supérieur à celui de l'année dernière, notamment en raison des adaptations de loyer consécutives à la hausse du taux d'intérêt de référence, de la baisse du taux de vacance et de l'acquisition de deux immeubles supplémentaires. En outre, la diminution des frais de rénovation et des coûts de financement a eu un effet positif sur le produit net. Il en résulte un rendement net de 3.52% et un rendement du placement de 5.00%.

Groupe de placement G (Immeubles commerciaux)

Au cours de l'exercice écoulé, la valeur du parc immobilier est passée de CHF 867 millions à CHF 870 millions. Cet accroissement résulte de la variation de valeur des objets en portefeuille, de l'avancement du projet de construction de Chêne-Bougeries ainsi que de travaux de rénovation. La valeur des objets en portefeuille a diminué de 1.36%. Le taux de vacance des objets en propriété exclusive a reculé 11.07%, contre 12.65% l'exercice précédent, ceci principalement en raison des surfaces inoccupées après des travaux de rénovation. Le taux d'actualisation moyen pondéré des biens immobiliers en propriété exclusive a augmenté, passant de 2.82% à 2.88% d'une année à l'autre. Le taux d'actualisation des immeubles en copropriété a légèrement augmenté, passant de 3.23% à 3.28%. La valeur en capital d'un droit se monte à CHF 423.25, contre CHF 426.68 l'exercice précédent.

Le produit net par droit du groupe de placement G est en hausse et s'élève à CHF 14.56, contre CHF 14.27 l'exercice précédent. Cet accroissement s'explique en particulier par l'augmentation du produit locatif net et la diminution des coûts de financement. Il en résulte un rendement net de 3.41% et un rendement du placement de 2.6%.

Distribution et réinvestissement

Conformément aux dispositions statutaires (règlement de fondation, art. 16 Distribution), il appartient au Conseil de fondation de statuer sur la distribution des revenus des groupes de placement. La distribution du groupe de placement W (immeubles d'habitation) a été fixée à CHF 18.20 par droit et celle du groupe de placement G (immeubles commerciaux) à CHF 14.55 par droit. Le Conseil de fondation a décidé, tant pour le groupe de placement W que pour le groupe de placement G, d'offrir aux investisseurs la possibilité de réinvestir la distribution sans frais. Ces capitaux serviront principalement à financer des travaux de rénovation ainsi que des projets d'entretien et de repositionnement des objets en portefeuille, mais ils sont également disponibles pour des acquisitions

ciblées de biens soigneusement sélectionnés. que pour des projets d'entretien et de repositionnement des objets en portefeuille, mais ils sont également disponibles pour des achats ciblés d'objets soigneusement sélectionnés.

Perspectives

En 2025, la conjoncture en Suisse devrait encore gagner en dynamisme, soutenue par le recul de l'inflation et à la baisse des taux d'intérêt de la BNS. La demande de surfaces commerciales et de bureaux devrait rester robuste, en particulier dans les emplacements de premier ordre. À notre avis, les immeubles locatifs résidentiels continueront de susciter l'intérêt des investisseurs et resteront très recherchés dans les années à venir. La baisse des taux d'intérêt renforce l'attrait de l'immobilier en tant que classe d'actifs. assetimmo continuera d'investir de manière ciblée dans la sécurisation et le développement qualitatif du portefeuille existant en 2025, tout en recourant le moins possible à des capitaux étrangers.

Zurich, mai 2025

Direction d'assetimmo Fondation de placements immobiliers

	GROUPE DE PLACEMENT W (IMMEUBLES D'HABITATION)			GROUPE DE PLACEMENT G (IMMEUBLES COMMERCIAUX)		
	2024/25	2023/24	2022/23	2024/25	2023/24	2022/23
Valeur vénale des immeubles (CHF)	2 101 481 496	2 040 921 334	2 022 469 492	870 341 000	867 107 000	884 299 983
Fortune nette (CHF)	1 902 876 041	1 835 830 008	1 831 687 156	744 807 930	748 999 618	787 927 486
Nombre de droits	3 081 802	3 032 519	3 018 035	1 701 199	1 698 602	1 748 367
Valeur en capital d'un droit (CHF)	596.77	586.44	589.67	423.25	426.68	437.86
Produit net par droit (CHF)	20.69	18.94	17.24	14.56	14.27	12.80

	GROUPE DE PLACEMENT W (IMMEUBLES D'HABITATION)			GROUPE DE PLACEMENT G (IMMEUBLES COMMERCIAUX)		
	2024/25	2023/24	2022/23	2024/25	2023/24	2022/23
Taux de pertes sur loyers	2.24%	2.89%	4.06%	9.59%	10.82%	11.51%
Quote-part des fonds étrangers	5.23%	5.43%	4.44%	12.06%	10.24%	7.46%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	78.88%	77.25%	78.33%	86.52%	87.41%	88.89%
Ratio des charges totales (TER_{ISA}(VBI))	0.29%	0.27%	0.26%	0.29%	0.26%	0.25%
Ratio des charges totales (TER_{ISA}(VNI))	0.32%	0.30%	0.29%	0.34%	0.29%	0.28%
Rentabilité des fonds propres (ROE)	5.00%	2.69%	6.60%	2.59%	0.62%	5.18%
Rentabilité du capital investi (ROIC)	4.40%	2.47%	5.73%	2.32%	0.77%	4.55%
Rendement sur distribution	2.95%	2.86%	2.87%	3.32%	3.23%	2.84%
Quote-part de distribution (payout ratio)	87.95%	91.33%	100.91%	99.96%	99.89%	100.02%
Rendement du placement	5.00%	2.69%	6.60%	2.60%	0.71%	5.09%

5.00%

Rendement du placement

18.20

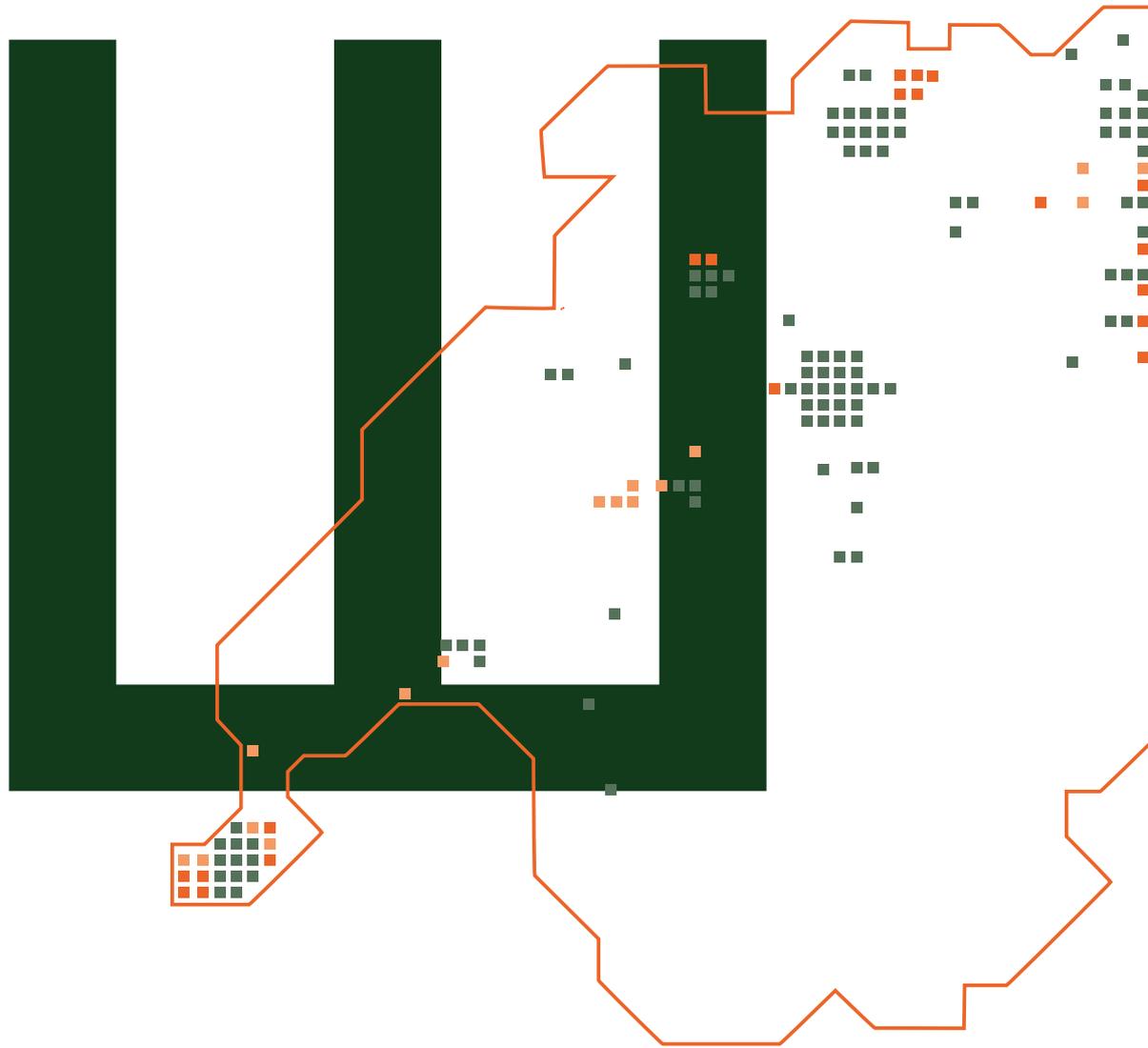
Distribution par droit

84.2 mio.

Produit des loyers

2101 mio.

Valeur vénale



149

Immeubles

2.24%

Pertes sur loyers

■ Immeubles d'habitation

2.60%

Rendement du placement

14.55

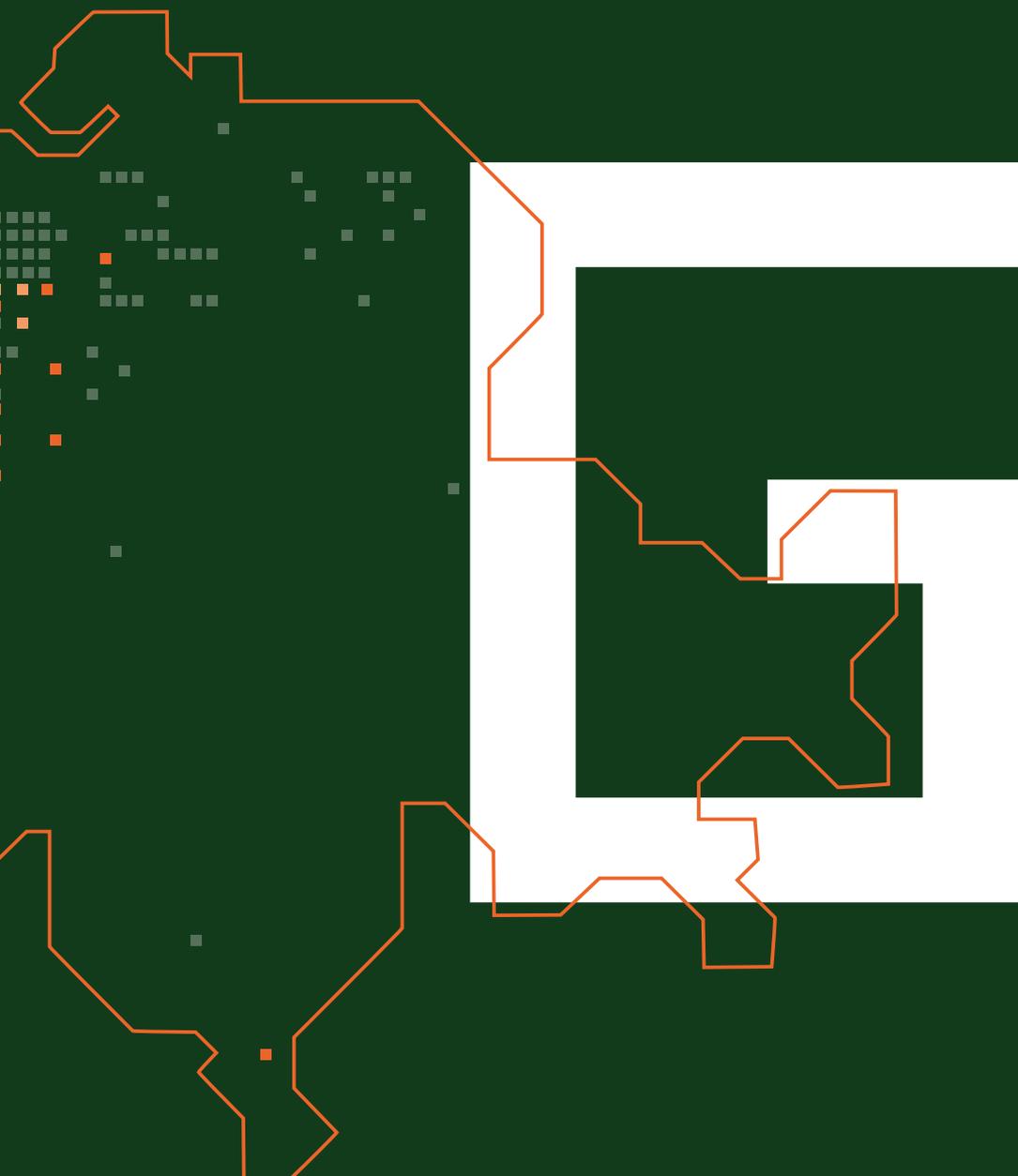
Distribution par droit

36.2 mio.

Produit des loyers

870 mio.

Valeur vénale



- Immeubles commerciaux en propriété exclusive
- Immeubles commerciaux en copropriété

39

Immeubles

9.59%

Pertes sur loyers

Durabilité

En 2021, le Conseil de fondation a adopté un concept de durabilité qui fournit à la direction les lignes directrices stratégiques pour l'intégration des facteurs EESG (économie, environnement, social et gouvernance). Les objectifs de durabilité à long terme contribueront notablement à la réalisation des attentes de rendement des investisseurs. En ce qui concerne les aspects environnementaux en particulier, le Conseil de fondation préconise d'accélérer le remplacement des combustibles fossiles pour le chauffage domestique. Plus précisément, il prévoit d'atteindre d'ici 2050 des émissions nettes de CO₂ nulles pour l'exploitation du portefeuille immobilier d'assetimmo. Des objectifs intermédiaires pour 2030 et 2040 seront fixés pour la trajectoire de réduction des émissions de CO₂ à définir et serviront à vérifier les progrès réalisés.

Pour pouvoir déterminer le point de départ de la trajectoire de réduction des émissions de CO₂ et suivre avec précision les progrès réalisés au fil des années, assetimmo a décidé de mesurer la production de chaleur ainsi que consommation d'électricité et d'eau effectives plutôt que d'estimer ces valeurs. Le concept de mesure sera mis en œuvre dans les immeubles du groupe de placement W jusqu'à la fin 2025. La planification pluriannuelle des rénovations pourra ensuite être vérifiée et optimisée sur la base de la première période de mesure complète, ce qui permettra d'en déduire la trajectoire de réduction des émissions de CO₂.

À l'avenir, il est prévu de doter également les portefeuilles d'une notation EESG afin d'offrir aux investisseurs et aux autres parties prenantes une évaluation aussi complète et transparente que possible des produits. Dans ce dessein, assetimmo envisage de participer pour la première fois au GRESB en 2026. Le GRESB, ou «Global Real Estate Sustainability Benchmark», est un outil d'évaluation et de benchmarking ESG au niveau du portefeuille bien établi en Suisse et dans le monde.

La définition d'objectifs précis pour la stratégie de durabilité d'assetimmo permet de concentrer les efforts, de suivre les progrès, de mobiliser les collaborateurs et de communiquer les performances de manière transparente. Il en résulte un impact positif à long terme sur l'environnement, la société et l'économie. Le Conseil de fondation et la direction sont convaincus qu'avec des objectifs de durabilité ambi-

teux, ils assument leur responsabilité sociale envers toutes les parties prenantes. assetimmo vous informera à l'avenir des progrès accomplis et de l'état d'avancement dans un rapport de durabilité distinct à partir de 2026.

Dimension économique – Performance

assetimmo évalue les investissements à réaliser de manière globale, en tenant compte des coûts du cycle de vie et des coûts d'opportunité. Des réflexions sur la capacité concurrentielle future de l'organisation et des groupes de placement sont également intégrés à l'analyse. assetimmo considère que les investissements EESG sont incontournables pour pouvoir proposer des produits immobiliers attractifs sur le long terme. Outre les effets positifs déjà mentionnés des mesures mises en œuvre en matière de durabilité, assetimmo anticipe un avantage en termes de performance pour les portefeuilles immobiliers conformes aux critères EESG. Cet avantage se manifeste d'une part sur le marché locatif, grâce à des surfaces attrayantes pour les locataires, et d'autre part sur le marché des investissements, à travers des bâtiments tournés vers l'avenir, générant une disposition à payer accrue et soutenant ainsi une valorisation favorable des actifs immobiliers.

Dimension écologique – Environnement et efficacité énergétique

Le deuxième «E» se réfère à l'impact environnemental dont les entreprises sont responsables. Les thèmes relevant de la dimension environnementale sont par exemple la réduction des gaz à effet de serre, l'adaptation au changement climatique, les mesures contre la pollution, l'utilisation efficace des ressources naturelles, la protection et la conservation de la biodiversité, l'utilisation durable des terres et les mesures visant à promouvoir et à régénérer les écosystèmes tels que les forêts, les océans et autres habitats naturels.

assetimmo s'est engagée à atteindre la neutralité carbone d'ici 2050. Le remplacement des chauffages fossiles par des chauffages non fossiles représente le principal levier pour réduire les émissions de CO₂ dans les bâtiments existants. Combinées à une

meilleure isolation de l'enveloppe des bâtiments, ces mesures contribuent de manière décisive à la décarbonisation.

Dans un premier temps, assetimmo concentre ses efforts sur les émissions de scope 1 (émissions directes générées sur site, par exemple par la combustion de gaz ou de mazout), car elles sont plus facilement maîtrisables. assetimmo est également consciente de l'importance croissante des émissions de scope 2 (émissions indirectes liées à la production d'électricité, de vapeur, de chaleur ou de refroidissement achetée) et des émissions de scope 3 (émissions indirectes issues de sources non détenues ou contrôlées directement, telles que la consommation d'électricité des locataires, la construction ou les transports). Le recours accru au chauffage urbain ainsi qu'à l'électricité pour alimenter les pompes à chaleur permettra de mieux cibler les émissions de scope 2. Pour y remédier, assetimmo mise sur un développement plus important des installations photovoltaïques et solaires.

Dans le cadre des émissions de scope 3, l'énergie grise revêt une importance croissante dans les projets de construction et de rénovation. assetimmo entend donc évaluer systématiquement la quantité d'énergie grise liée à ses projets et la réduire de manière ciblée. Pour les immeubles en portefeuille présentant un potentiel de développement, des variantes prévoyant une surélévation ou une extension seront privilégiées – dans la mesure où elles sont économiquement viables et qualitativement pertinentes – afin de limiter la consommation d'énergie grise. Par ailleurs, assetimmo adopte une approche responsable dans l'utilisation des matériaux et des ressources lors des travaux de rénovation. Lorsque cela est techniquement et économiquement réalisable, des matériaux de base plus durables sont utilisés, contribuant ainsi également à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

assetimmo s'engage, à moyen et long terme, à atteindre le plus haut niveau de transparence possible. Cet engagement se concrétise à travers les trois axes suivants:

- Le reporting annuel des indicateurs de durabilité effectivement mesurés (selon les directives AMAS/CAFP), portant sur les émissions des scopes 1 et 2. L'intégration du scope 3 sera effectuée dès que cela sera techniquement pertinent et justifié.
- La définition d'objectifs clairs, y compris d'objectifs intermédiaires, en matière d'intensité énergétique et

d'émissions de CO₂ – initialement sur la base des données de scope 1, puis à terme en y intégrant également le scope 2.

- La modélisation d'une trajectoire de réduction de CO₂ fondée sur la planification réelle des CAPEX permettant une vérification croisée et garantissant la cohérence avec les objectifs fixés.

Concept de mesure & reporting énergétique selon REIDA

Pour le groupe de placement W, assetimmo a mis en place un concept de mesure de l'efficacité énergétique portant sur la consommation d'eau, de chaleur et d'électricité. Ce dispositif est actuellement déployé sur la majorité des 149 immeubles en portefeuille; certains bâtiments seront toutefois exclus temporairement en raison de rénovations prévues. L'installation complète des appareils de mesure, et donc la collecte systématique des données, est prévue d'ici fin 2025. D'ici là, l'intensité énergétique est estimée à partir des données de consommation figurant dans les décomptes de charge. Aucun concept de mesure n'a encore été arrêté pour le groupe de placement G, l'objectif étant de tirer parti des enseignements issus de l'expérience acquise avec le groupe W. Le rapport énergétique pour l'exercice 2024/2025 a été établi par assetimmo sur la base de la méthodologie REIDA, puis comparé aux données de référence REIDA 2024. assetimmo s'appuie sur les directives méthodologiques définies par REIDA, lesquelles répondent aux directives de l'AMAS et de la CAFPP.



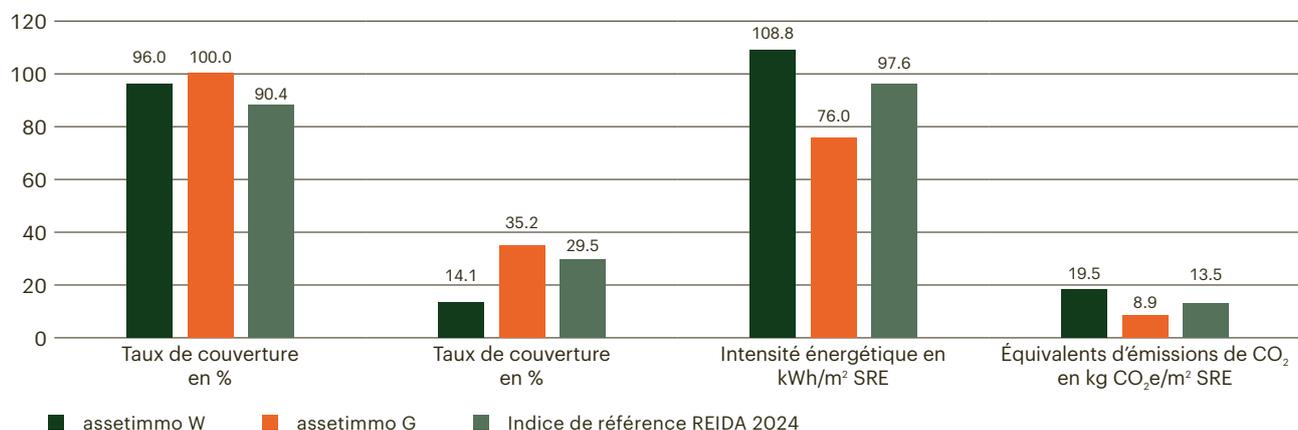
Evaluation du reporting énergétique des groupes de placement W et G selon la méthodologie REIDA¹

	Unité	Groupe de placement W	Groupe de placement G	Benchmark REIDA 2024
Ensemble du parc immobilier		147	39	
Surface de référence énergétique (SRE) totale *	m ²	459 433	160 208	
Consommation totale d'énergie	MWh/a	47 458	11 133	
Taux de couverture	%	96.0	100	90.5
Intensité énergétique	kWh/m ² EBF	108.8	76	95.5
Part des énergies renouvelables	%	14.1	35.2	32.3
Émissions d'équivalents de CO ₂	t CO ₂ e/a	8 501	1 304	
Intensité des émissions d'équivalents de CO ₂	kg CO ₂ e/m ² EBF	19.5	8.9	12.7
Intensité des émissions d'équivalents de CO ₂ de scope 1 **	kg CO ₂ e/m ² EBF	18.3	6.8	
Intensité des émissions d'équivalents de CO ₂ de scope 2	kg CO ₂ e/m ² EBF	1.2	2.1	
Part du mazout de chauffage aux émissions d'équivalents de CO ₂ de scope 1	%	45.4	1.8	
Part du gaz de chauffage aux émissions d'équivalents de CO ₂ de scope 1	%	48.4	74.4	
Part des émissions d'équivalents de CO ₂ de scope 2	%	6.2	23.7	

* Pour le reporting du CO₂e selon la méthodologie REIDA, la surface de référence énergétique est la valeur de référence pour les indices d'intensité. REIDA les calcule à l'aide de facteurs de conversion de surface définis de manière uniforme à partir de la surface louable SL (méthodologie REIDA 2023: Habitat 1.22; Bureaux 1.16; Vente 1.12; Entrepôts 1.11; Autres 1.12).

** Intensité des émissions d'équivalents de CO₂ de scope 1 Trajectoires de réduction selon la «Stratégie climatique à long terme de la Suisse», année 2023 (PACTA Climate Test 2022): 14.0 kg CO₂e/m² EBF
Émissions d'équivalents de CO₂ de scope 1 Valeur de l'impact climatique en 2030 (PACTA 2022, stratégie climatique à long terme): 8.6 kg CO₂e/m² SRE

Reporting énergétique des groupes de placement Immeubles d'habitation et Immeubles commerciaux Scope 1 & 2 par rapport au benchmark REIDA 2024



¹ Méthode REIDA:

Le benchmark CO₂ développé par REIDA vise à offrir, à l'échelle nationale, des points de comparaison transparents et harmonisés pour le calcul des émissions de CO₂ et de l'intensité énergétique des immeubles de rendement. À cette fin, REIDA met à disposition une plateforme intégrant des normes de calcul uniformisées, où tous les aspects méthodologiques ainsi que les facteurs de conversion sont publiés de manière transparente.

- Les émissions de CO₂ sont classées selon les catégories du GHG Protocol. Il s'agit typiquement des émissions de scope 1 (émissions directes provenant de sources détenues ou contrôlées par le propriétaire) et des émissions de scope 2 (émissions indirectes liées à la production d'électricité, de vapeur, de chauffage ou de refroidissement achetée). La déclaration des émissions de scope 3 (comprenant toutes les émissions indirectes supplémentaires provenant de sources non détenues ou directement contrôlées) est facultative. Les facteurs d'émission de CO₂ utilisés pour le calcul sont issus de l'étude Intep (2022).

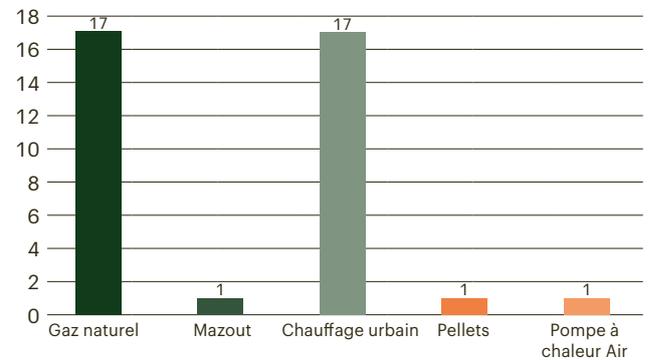
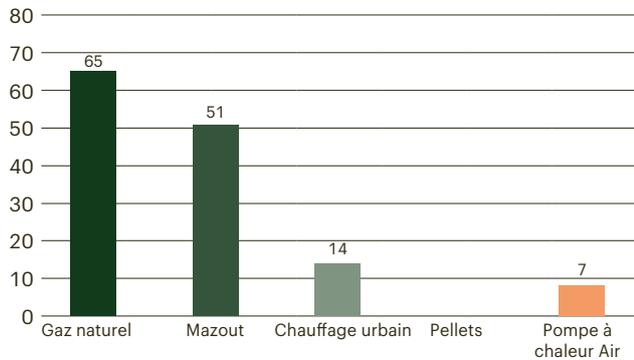
- Couverture des données: pour les immeubles existants, des données énergétiques suffisantes doivent être disponibles. Celles-ci doivent inclure la consommation totale d'énergie pour le chauffage, le refroidissement et l'électricité des parties communes, mesurée par le propriétaire ou déclarée sur une période d'au moins 12 mois, avec une durée minimale de 3 mois au cours de la période de référence.

- Catégorisation des biens immobiliers: les immeubles sont catégorisés selon leur statut, notamment les immeubles existants avec des données énergétiques suffisantes, les immeubles existants avec des données énergétiques insuffisantes, les transactions (acquisition/vente), les projets de développement/nouvelles constructions/constructions de remplacement et les rénovations importantes. Les transactions réalisées pendant la période de référence sont catégorisées séparément et n'influencent pas le taux de couverture. Les acquisitions sont considérées comme des immeubles existants à partir de la période de référence suivante.

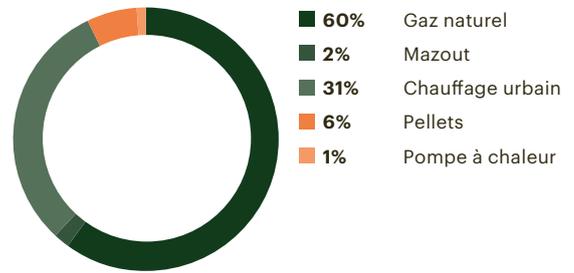
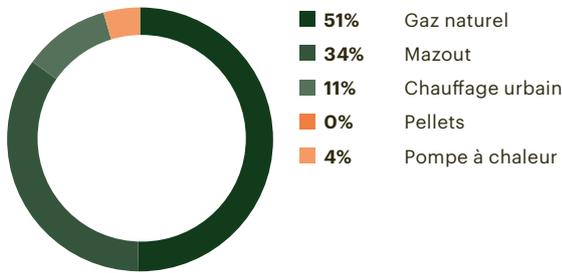
Groupe de placement W

Groupe de placement G

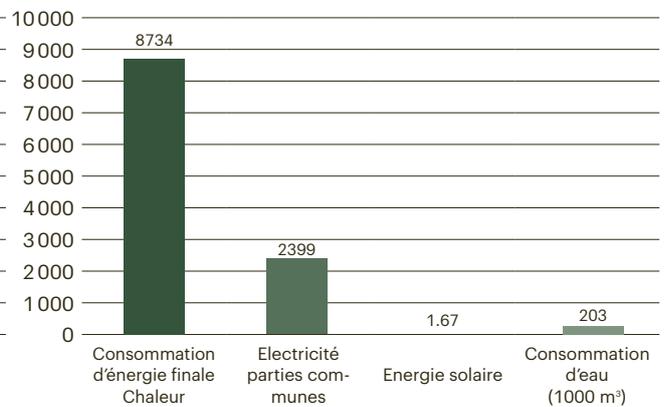
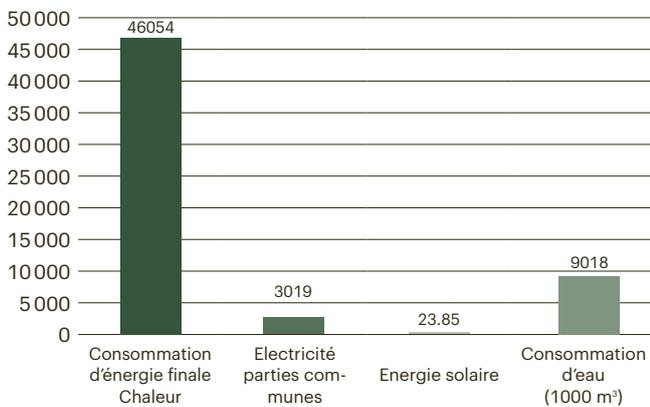
Nombre d'immeubles par source d'énergie principale (évaluation REIDA)



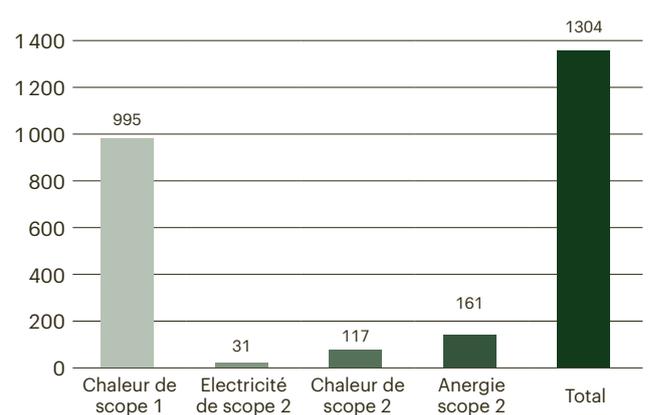
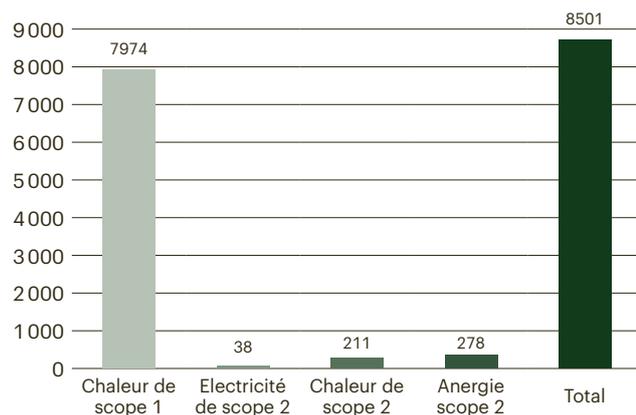
Consommation d'énergie (énergie finale) par source d'énergie



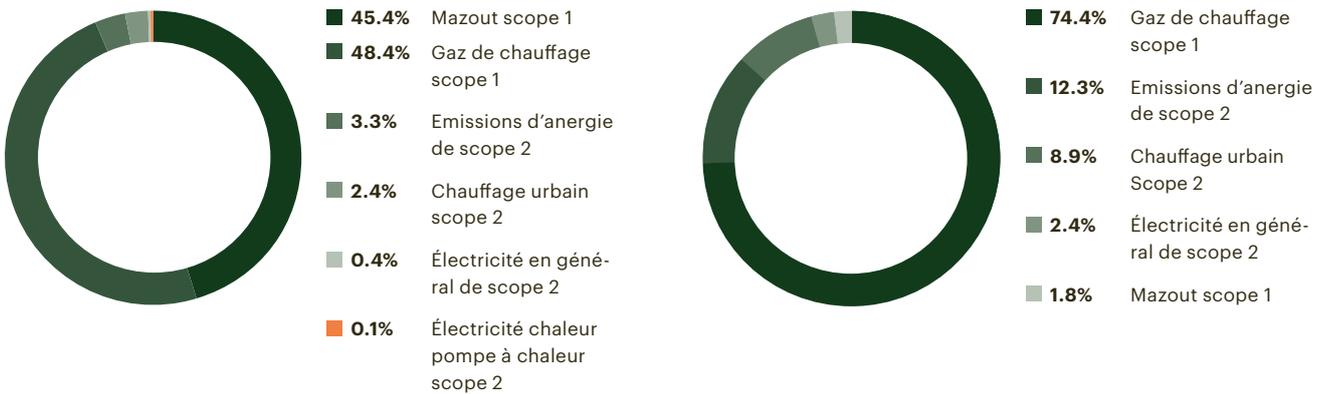
Données de consommation en (MWh/a), en raison d'une erreur de présentation lors de la dernière année de référence, les valeurs comparées diffèrent fortement.



Émissions de CO₂ (tCO₂e/a)



Emissions équivalentes de CO₂ Groupe de placement Immeubles d'habitations (à gauche) et commerciaux (à droite)



Dimension sociale – La société

Le «S» dans EESG fait référence à la dimension sociale de la durabilité, dont les entreprises ont la responsabilité. assetimmo est pleinement consciente de cet engagement social et accorde une importance particulière au bien-être et à la satisfaction des utilisateurs de ses immeubles. Plusieurs thématiques sont au cœur de cette approche, notamment la mesure de la satisfaction des locataires à travers des enquêtes ciblées, la mise à disposition de logements abordables avec des baux équitables, l'amélioration de la qualité de vie par des aménagements tels que des espaces extérieurs privatifs ou une meilleure accessibilité, mais aussi la prise en compte des enjeux sociaux, par exemple à travers des projets de densification visant à lutter contre la pénurie de logements. Dans la mesure du possible et lorsque cela est techniquement réalisable, assetimmo privilégie la rénovation en milieu occupé afin d'offrir aux locataires une stabilité résidentielle maximale. Quatre de ces axes d'action sont présentés en détail ci-après, à titre d'exemple.

Logements à prix modérés

Le logement abordable est un aspect important de notre stratégie de durabilité. assetimmo s'efforce de proposer une large gamme de loyers et d'établir des baux équitables répondant aux besoins des locataires.

Le tableau ci-contre présente la répartition des baux selon différents quantiles de loyer pour tous les immeubles d'assetimmo. En ce qui concerne le produit locatif annuel par m² de surface louée, 43% des baux se situent en dessous du quantile de 30%. Par rapport au loyer mensuel, 70% des baux se situent sous ce même seuil. Ces chiffres témoignent d'une proportion significative de logements loués à des prix abordables. En raison d'un changement dans le calcul effectué par Wüest Partner, ces valeurs ne sont pas comparables à celles de l'année dernière.

assetimmo accorde également une attention particulière à l'optimisation des charges accessoires, en particulier dans le domaine du chauffage. Lors de la planification de mesures de remplacement des systèmes de chauffage, l'impact sur les charges futures des locataires est systématiquement pris en compte, le but étant de maintenir les coûts du logement durablement abordables. Des investissements dans des technologies énergétiquement efficaces ainsi qu'un entretien régulier permettent de réduire à la fois la consommation d'énergie et les coûts associés. Par ailleurs, assetimmo mène des projets ciblés d'optimisation de la consommation électrique dans les parties communes, en particulier dans les parkings souterrains et les cages d'escalier. Le recours à des systèmes d'éclairage à basse consommation, à des capteurs de mouvement intelligents et à d'autres technologies modernes permet non seulement de réaliser des économies d'énergie, mais aussi de réduire l'empreinte écologique des bâtiments.

	concernant loyer annuel par m ²	concernant loyer mensuel
quantile <30%	43.1%	70.3%
quantile 30-50%	18.9%	12.2%
quantile 50-70%	18.0%	7.6%
quantile >70%	20.0%	9.9%



Satisfaction des locataires

Afin de mesurer de manière systématique et régulière la satisfaction des locataires, assetimmo a lancé une enquête auprès des locataires au cours de l'exercice 2024/25. Les résultats seront publiés dans le rapport de durabilité de l'exercice 2025/26. Cette initiative marque une étape importante vers une communication transparente et une amélioration continue de la qualité de service. L'objectif de cette enquête est d'interroger les locataires sur différents aspects liés à leur bien-être et à leur satisfaction, notamment concernant les conditions de logement et la qualité de la gérance. Elle vise à instaurer un dialogue actif avec les locataires, permettant à assetimmo de répondre de manière ciblée à leurs besoins et de mettre en œuvre des mesures concrètes fondées sur leurs retours. Grâce à cette démarche, assetimmo entend promouvoir un environnement de vie positif tout en générant des améliorations durables dans la gestion de ses immeubles – au bénéfice des locataires comme de l'environnement.

Espaces extérieurs privés

Des études ont démontré que les espaces extérieurs privés constituent un critère décisif pour de nombreux locataires dans le choix de leur logement. Consciente de cet enjeu, assetimmo a déjà investi ces dernières années dans l'amélioration de ces

espaces et entend renforcer ses efforts à l'avenir afin de proposer des logements offrant des extérieurs privés de grande qualité. Ces investissements visent à créer un cadre de vie agréable et confortable, en phase avec les besoins et attentes des locataires, contribuant ainsi à une meilleure qualité de vie et à une satisfaction durable.

Densification

La densification constitue un levier central dans la stratégie d'assetimmo pour lutter contre la pénurie de logements tout en promouvant des solutions durables et responsables. Cet objectif peut être atteint par une valorisation ciblée des réserves constructibles existantes, sans nécessairement bétonner les espaces verts. Les communes définissent généralement les zones d'habitation dans des emplacements bien desservis, ce qui favorise une mobilité efficiente et un comportement respectueux des ressources de la part des nouveaux habitants. Cette approche ne renforce pas seulement la dimension sociale de la durabilité en contribuant à une offre de logements équilibrée, mais permet également de réduire l'énergie grise, notamment dans le cas de projets de surélévation. En s'appuyant sur les infrastructures existantes et en les développant, assetimmo contribue à améliorer la qualité de vie dans les zones urbaines tout en réduisant l'empreinte écologique de ses immeubles.

Governance

Le «G» de EESG fait référence à la gouvernance (ou gestion d'entreprise). Elle désigne l'ensemble des structures, processus et pratiques qui régissent la manière dont une entreprise est dirigée, encadrée et contrôlée. Une gouvernance efficace vise à garantir une action transparente, responsable et alignée sur les intérêts des parties prenantes. Chez assetimmo, cette dimension se traduit par un ensemble de valeurs fondamentales et de principes de conduite, que l'entreprise communique et applique comme suit:

- Surveillance par la CHS PP et adhésion au code de déontologie dans le domaine de la prévoyance professionnelle
- Affiliation à l'Association suisse des institutions de prévoyance ASIP et à l'organisme d'autorégulation CAFPP
- Indépendance des organes de surveillance
- Répartition claire des pouvoirs et des responsabilités
- Application d'une directive interne sur l'intégrité et la loyauté des responsables, en conformité avec la charte de l'ASIP
- Respect des principes éthiques et des normes de bonne conduite
- Communication ouverte et publication de rapports transparents
- Mise en œuvre de mesures de prévention des conflits d'intérêts, de la corruption et des comportements inappropriés
- Orientation vers des objectifs à long terme pour une création de valeur durable.
- Prise en compte des intérêts de toutes les parties prenantes dans les processus décisionnels
- Promotion d'une collaboration équitable, responsable et fondée sur le partenariat
- Développement d'une culture d'entreprise intègre, éthique et responsable
- Intégration systématique des principes EESG dans l'organisation et les processus opérationnels
- Positionnement en tant qu'employeur attractif, garantissant l'égalité des chances et un environnement de travail tourné vers l'avenir
- Formation continue et développement des compétences des collaborateurs



En tant que signataire des Principes pour l'Investissement Responsable des Nations Unies (UN PRI), assetimmo s'engage à adopter et à mettre en œuvre les six principes, pour autant qu'ils soient applicables et compatibles avec sa responsabilité fiduciaire. Ces principes sont les suivants:

- Nous prendrons en compte les questions ESG dans les processus d'analyse et de décision en matière d'investissement.
- Nous serons des investisseurs actifs et prendrons en compte les questions ESG dans nos politiques et pratiques d'investisseurs.
- Nous demanderons aux entités dans lesquelles nous investissons de publier des informations appropriées sur les questions ESG.
- Nous favoriserons l'acceptation et l'application des Principes auprès des acteurs de la gestion d'actifs.
- Nous travaillerons ensemble pour accroître notre efficacité dans l'application des Principes.
- Nous rendrons compte individuellement de nos activités et de nos progrès dans l'application des Principes.



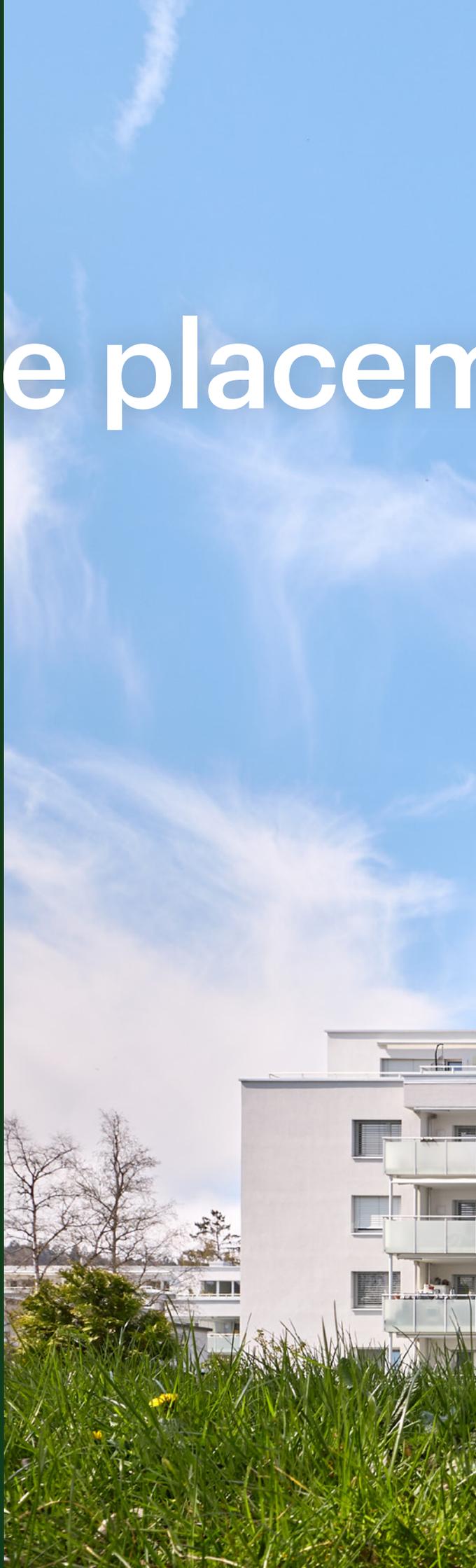
assetimmo est membre de Swiss Sustainable Finance (SSF), l'association de référence en Suisse dans le domaine de la finance durable. Fondée en 2014, SSF rassemble plus de 250 membres et partenaires. Sa vision est de positionner la place financière suisse à la pointe de la finance durable, en soutenant la transition vers une économie durable et prospère. Pour atteindre cet objectif, SSF œuvre à créer des conditions cadres favorables en Suisse, à mobiliser les parties prenantes clés, à diffuser les bonnes pratiques et à développer des outils concrets pour accompagner les acteurs du secteur.



Groupe de placement

immeubles d'habitation
N° de valeur 1049345

assetimmo



ment W



Nombre de droits en circulation

Le groupe de placement W (immeubles d'habitation) est toujours fermé aux nouvelles souscriptions. Étant donné que des ressources financières supplémentaires sont nécessaires pour mener à bien les projets de construction et de rénovation en cours, nous avons proposé le réinvestissement sans frais de la distribution aux investisseurs en juin 2024. Cette possibilité a été utilisée à 61.03% et 54 009 nouveaux droits ont été émis à cette occasion.

Au cours de l'exercice écoulé, 117 065 droits du groupe de placement W ont changé de mains dans le cadre

de cinq cessions entre huit investisseurs. Deux rachats ordinaires portant sur 4 726 droits ont eu lieu durant la période.

Dans le cadre du rachat et de l'émission coordonnés de droits en novembre 2024, les investisseurs ont présenté 7 381 droits au rachat. Le Conseil de fondation a décidé de les proposer aux investisseurs et la totalité des droits a été souscrite.

Le 31 mars 2025, 3 081 802 droits étaient en circulation (exercice précédent: 3 032 519).

Produits et distributions

Durant l'exercice sous revue, le nombre de logements inoccupés en raison de travaux de rénovation ou en attente de la première location était insignifiant et le taux de vacance se montait à 2.11%. Il a donc encore nettement diminué par rapport à l'année précédente (2.70%). Ces chiffres incluent les logements ayant fait l'objet de rénovations partielles, qui représentaient 0.22% durant la période.

Le produit locatif théorique des immeubles a augmenté de 4.48%. Cet accroissement résulte des ajustements de loyers consécutifs à la première hausse du taux de référence et de la relocation de surfaces après les rénovations.

Le produit net par droit se monte à CHF 20.69, contre CHF 18.94 l'exercice précédent.

Les charges effectives comptabilisées au titre de frais d'entretien des immeubles sont incluses dans le produit net de l'exercice. L'éventuelle différence entre le montant moyen d'environ 1.2% de la valeur d'assurance budgétée pour l'entretien des immeubles et le coût effectif des travaux est prise en compte lors de la fixation du montant de la distribution et du report de bénéfice.

La distribution du groupe de placement W (immeubles d'habitation) se monte à CHF 18.20 par droit.



Montant des loyers, surfaces vacantes par région

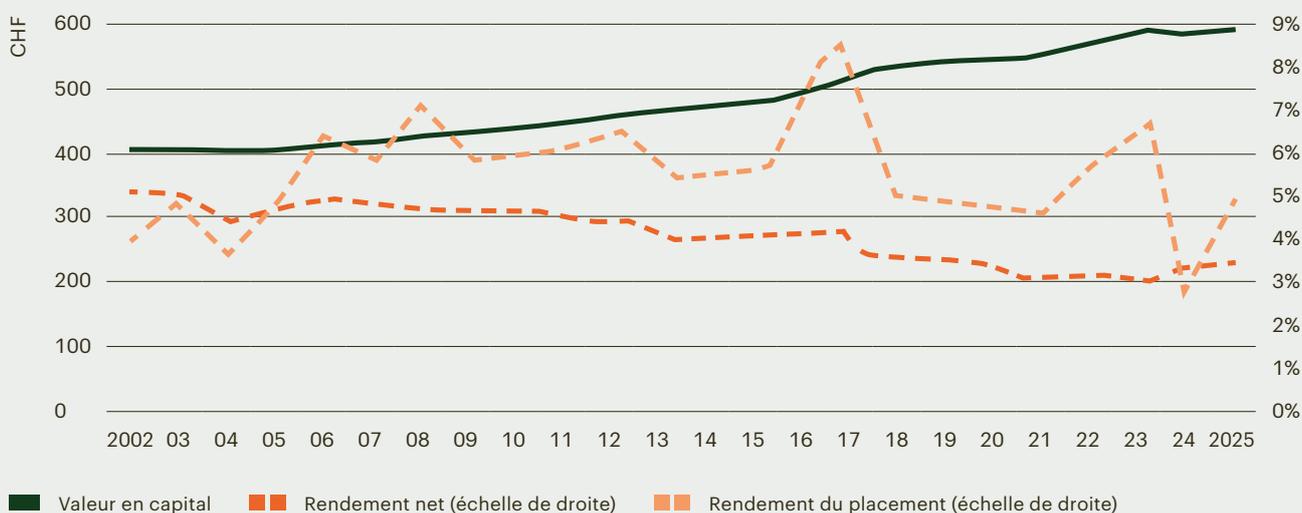
Région	2024/25		2023/24	
	Montant des loyers	Taux de vacance	Montant des loyers	Taux de vacance
	CHF	%	CHF	%
Zurich	17 438 626	1.10%	16 779 494	0.81%
Suisse orientale	9 709 645	4.08%	9 369 719	3.81%
Suisse centrale	7 726 813	0.93%	7 440 787	1.81%
Nord-ouest de la Suisse	20 485 709	2.40%	19 720 974	2.74%
Berne	15 549 433	3.59%	15 083 180	5.89%
Sud de la Suisse	1 544 108	1.35%	1 535 884	3.14%
Région lémanique	9 420 035	0.54%	8 402 620	0.57%
Suisse romande	4 306 019	0.84%	4 154 957	1.73%
Total	86 180 388	2.11%	82 487 615	2.70%

Rendement d'un droit

	2024/25	2023/24
Valeur d'inventaire d'un droit le 1 ^{er} avril après distribution (CHF)	588.08	589.51
Produit net de l'exercice par droit (CHF)	20.69	18.94
Rendement net en %	3.52	3.21
Variation de la valeur d'un droit (CHF)	8.69	-3.07
Variation de valeur en %	1.48	-0.52
Produit net et variation de la valeur d'un droit durant l'exercice (CHF)	29.38	15.87
Rendement du placement en %	5.00	2.69

Remarque concernant la méthode de calcul:

Le produit net en %, la variation de la valeur en % et le rendement du placement en % ont été calculés sur la base de la valeur d'inventaire au 1^{er} avril après versement de la distribution, compte tenu du bénéfice reporté de l'exercice précédent ainsi que de la provision pour frais d'entretien des immeubles.



Évolution des placements



Situation du marché

La demande d'immeubles de placement – tant de projets de construction que d'objets existants – émanant des investisseurs privés et institutionnels a sensiblement augmenté suite à la baisse des taux directeurs et à la pression croissante sur le rendement des placements qui en découle. Du côté de l'offre, certains acteurs du marché profitent du contexte de marché favorable pour épurer leur portefeuille. En conséquence, l'activité de transaction s'est intensifiée, en particulier dans le segment résidentiel. La croissance démographique ininterrompue, associée à l'activité de construction trop faible, promet une évolution stable de la valeur et du rendement des placements dans l'immobilier résidentiel.

Projets, acquisitions et désinvestissements

Conformément à sa stratégie, assetimmo a acquis vers la fin de l'exercice deux immeubles d'habitation entièrement loués et offrant un excellent rendement à Genève. En même temps, nous profitons du contexte de marché favorable pour assainir le portefeuille et cédon huit immeubles. Ces ventes ne seront toutefois comptabilisées et inscrites au compte de résultat qu'au cours du prochain exercice. En outre, assetimmo procède à des rénovations à coûts contrôlés, dans le but d'améliorer en permanence la qualité du portefeuille et de réduire la consommation d'énergie. Des informations détaillées à ce sujet figurent dans l'aperçu ci-dessous.

Vue d'ensemble des principales modifications apportées au parc immobilier

ACQUISITIONS/INVESTISSEMENTS

Lieu	Immeuble	Part	Investissement	Remarques
Projets de construction				
			CHF	
Aucun				
Total des projets de construction			0	
Objets existants nouvellement acquis				
Genève GE	Rue Philippe-Plantamour 17	100%	16 300 692	
Genève GE	Rue François-Grast 10	100%	17 148 804	
Total des objets existants nouvellement acquis			33 449 496	
Grands projets de rénovation				
Zurich ZH	Felsenstrasse 12/12a	100%	313 459	Constr. de rempl.
Lucerne LU	Matthofring 60/62	100%	221 268	Rénovation
Thoune BE	Favriweg 6/8	100%	185 590	Chauffage
Lucerne LU	Kauffmannweg 17+Winkelriedstrasse 36	100%	129 157	Rénovation
Divers projets		100%	2 054 918	Remises en état
Total des grands projets de rénovation			2 904 392	
TOTAL DES ACQUISITIONS/INVESTISSEMENTS			36 353 888	

VENTES/DÉSINVESTISSEMENTS

Lieu	Immeuble	Part	Désinvestissement	Remarque
Aucune				
TOTAL DES VENTES/DÉSINVESTISSEMENTS			0	

Engagements ouverts ne figurant pas au bilan

Le 31 mars 2025, des engagements hors bilan en relation avec des constructions en cours, des projets ou des achats étaient ouverts. Seuls les engagements importants sont récapitulés ci-dessous.

Lieu	Immeuble	Part	Engagement ouvert	
			CHF	Remarques
Lucerne LU	Matthofring 60/62	100%	316 000	Planification
Glattfelden ZH	Eichhölzlistrasse 32-38	100%	316 000	Rempl. chauffage
Zurich ZH	Felsenstrasse 12/12a	100%	294 000	Planification
Spiez BE	Kornweidliweg 3-3b	100%	265 000	Rempl. chauffage
Buchs ZH	Eichstrasse 1-3, Ringstrasse 2-8	100%	244 000	Mandat d'étude
Ostermundigen BE	Bachstrasse 6+12	100%	160 000	Rempl. chauffage
Total			1 595 000	

Estimations/variation des valeurs vénales

Le 31 mars 2025, la valeur vénale des immeubles en portefeuille se montait à CHF 2 101 481 496. Les modifications susmentionnées apportées au parc immobilier durant l'exercice sous revue se traduisent par une plus-value de CHF 60 560 162 en termes absolus par rapport à la valeur de CHF 2 040 921 334 calculée le 1^{er} avril 2024. Cette variation de valeur correspond à une augmentation de 2.97% de la valeur vénale. Elle inclut l'ensemble des investissements et

variations de valeur des objets existants et des nouvelles acquisitions.

La valeur du portefeuille s'est accrue de 1.33%. Cette variation positive inclut les investissements réalisés dans des objets existants et la première évaluation du bien immobilier acquis au cours de l'exercice précédent. Elle s'explique principalement par l'augmentation du produit locatif.



Variation de la valeur en capital

Les produits, le potentiel locatif ainsi que les frais d'exploitation, de rénovation et d'entretien sont vérifiés lors de l'actualisation des valeurs vénales. Le taux d'actualisation pondéré moyen du portefeuille est en légère hausse et s'établit à 2.73%, contre 2.69% l'exercice précédent. La variation de valeur positive

des immeubles en portefeuille et l'effet positif de l'augmentation de la provision pour frais d'entretien des immeubles a entraîné une augmentation de CHF 588.08 à CHF 599.26 de la valeur en capital d'un droit après distribution.

Évolution du parc immobilier

	Valeur vénale	
	CHF	%
Immeubles/parts de copropriété/projets de construction		
Valeur au 1 ^{er} avril 2024 selon estimation de Wüest Partner SA	2040921334	
Acquisitions/constructions/investissements 2024/25	36353888	
	2077275222	
Ventes	0	
Valeur au 31 mars 2025 base exercice précédent, y. c. acquisitions/ventes	2077275222	100.00
Valeur au 31 mars 2025 selon estimation de Wüest Partner SA	2101481496	
Variation totale	24206274	1.17
Variation des impôts latents	2585000	
Plus-values/moins-values en capital non réalisées de l'exercice	26791274	1.29

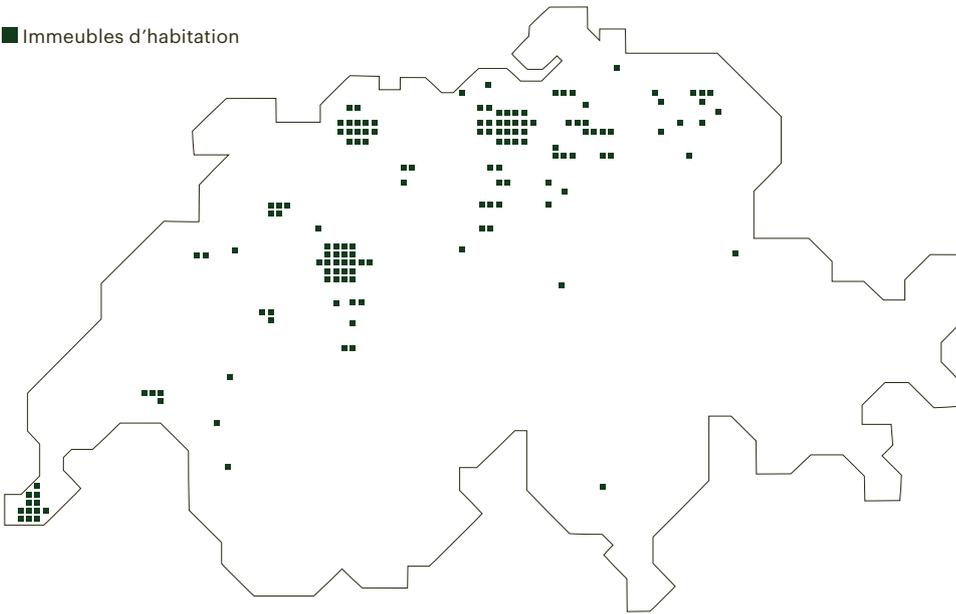
Dettes hypothécaires

		31.03.2025		31.03.2024	
		CHF	%	CHF	%
Échéance	mensuelle	110000000	100.00	110800000	100.00
Total		110000000	100.00	110800000	100.00
en % de la valeur vénale		5.23		5.43	
Taux d'intérêt moyen pondéré en %		1.40		2.04	
Durée résiduelle pondérée en années		0.08		0.08	

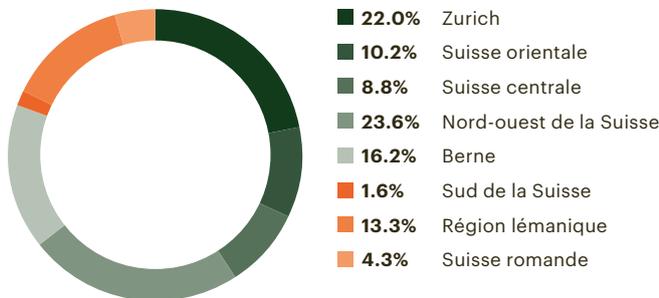


Répartition des investissements

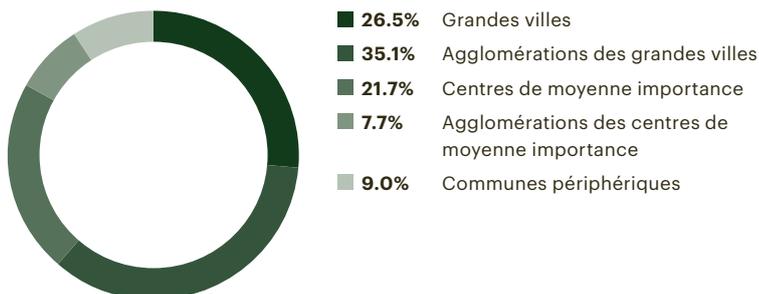
■ Immeubles d'habitation



Répartition géographique selon la valeur vénale au 31 mars 2025

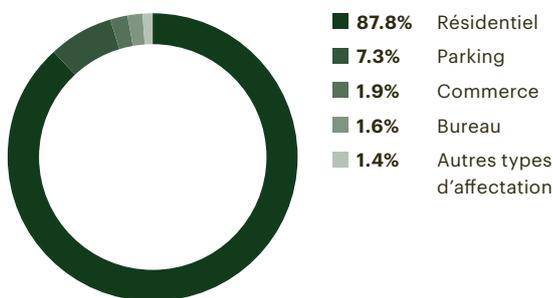


Types de communes selon la valeur vénale au 31 mars 2025





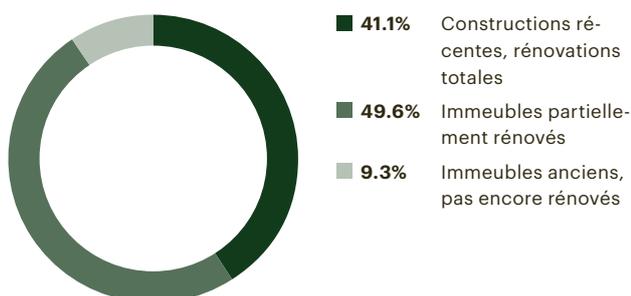
Revenu locatif (théorique) selon le type d'affectation au 31 mars 2025



Durabilité du point de vue énergétique

Le portefeuille immobilier du groupe de placement W (immeubles d'habitation) a été évalué en tenant compte de tous les projets de rénovation et de construction réalisés à ce jour. Ces projets incluent notamment des travaux d'isolation de l'enveloppe des bâtiments et des solutions de production de chaleur. Pour un certain nombre de nouvelles constructions, une partie de l'énergie consommée est produite à partir de sources renouvelables. L'immeuble à Wettingen est par exemple entièrement chauffé à l'énergie géothermique. Tous les objets ont été classés en fonction de l'ampleur des travaux réalisés et de l'énergie primaire utilisée pour produire de la chaleur. Ils ont été répartis entre trois catégories.

Evaluation du portefeuille du point de vue énergétique et des rénovations au 31 mars 2025



La détermination et l'attribution aux catégories ont été effectuées sur la base de la valeur vénale des objets. La catégorie A, qui comprend les nouvelles constructions et les objets entièrement rénovés, représente actuellement une part d'environ 41.1%. La catégorie B comprend les objets partiellement rénovés, dont la part atteint 49.6%. La catégorie C ne comprend que 9.3% des objets, qui sont soit relativement anciens ou n'ont pas encore été rénovés ou transformés.

Ce résultat réjouissant reflète le sérieux avec lequel assetimmo s'engage dans l'optimisation énergétique des placements et assume ses responsabilités envers la société et l'environnement.

Liste des placements

Etat au 31 mars 2025

NPA	Lieu	Rue	Valeur d'assurance	Valeur vénale	Revenu locatif	Année de construction	Rénovation	Appartements ventilés selon le nombre de pièces												Locaux commerciaux, dépôts	Total	Places de parc	Volume du bâtiment ass. incendie	
								Total	1	m²	2	m²	3	m²	4	m²	5	m²	6					m²
8134	Adliswil	Eggstrasse 9	2380000	4070000	161930	1965	2002 P	6							3	286	3	318		54	658		2680	
8910	Affoltern am Albis	Seewadelstrasse 10	2107136	3100000	121151	1965	1999 T	9	3	100			3	211	3	246					557	7	2349	
8910	Affoltern am Albis	Sonnenbergstrasse 4/6	3053331	4077000	178825	1964	1999 T	12					12	780						14	794	11	3611	
4123	Allschwil	Spitzgartenweg 1/3	7719014	13930000	560055	1981	1993/2013 T	22			4	232	9	737	9	902				225	2095	30	11112	
6460	Altdorf	Spitalstrasse 4C+4E	18158900	22400000	883588	2018	-	36					16	1408	20	2432				57	3897	49	ca. 15000	
5400	Baden	Stadtturmstrasse 22/24	11673000	20260000	778958	2009	-	27			10	558	16	1344	1	124				536	2562	42	14200	
5400	Baden	Mellingerstrasse 99	8255000	11830000	456278	1960	1980/97/2018 T	27			10	594	17	1270						1864	23	8897		
6275	Ballwil	Neuheim 8+10	7619139	11600000	469075	1982/1987	2019/2020 T	24	1	28	3	167	4	296	15	1675	1	114		45	2325	47	11734	
4052	Basel	Gellertstrasse 169+175+181	6764000	7563000	308688	1960	1993/00/05/2007 T	15			3	172			12	1248				1420	9	8460		
4052	Basel	Lehenmattstrasse 280/282/284	51021000	85480000	3297488	1962	2003/2008/2022 T	186			100	6023	86	6505						27	12555	119	53045	
4057	Basel	Klybeckstrasse 63+Oetlingerstrasse 48/50	17299000	23270000	910395	1972/1973	2002 T/2019 P	42			11	644	31	2428						1021	4092	79	25683	
4057	Basel	Klybeckstrasse 20/22	9621000	10950000	510960	1962	2007 T	18			6	344	11	869	1	83				1864	3160	2	13566	
4052	Basel	Jacob Burckhardt-Strasse 69/71	7286000	11040000	416168	1980	2013 T	18					12	861	6	704				139	1703	11	8671	
4057	Basel	Feldbergstrasse 67	5656000	7825000	315996	1963	2007 T	18	8	251			10	818						508	1577		6704	
3123	Belp	Brunnenstrasse 13/15	5066000	7577000	303592	1970	2013 T/2019 P	20	4	114			4	288	9	772	3	297		15	1486	20	6084	
8965	Berikon	Unterdorfstrasse 48/50/52	5901000	9380000	401288	1968	1990/15/2018 T	24			1	52	23	1676						24	1752	23	8056	
3018	Bern	Normannenstrasse 35/37/39+43/45	36077000	34430000	2073309	1966	1997/2014 T	132	11	444	8	513	71	5124	42	3514				834	10429	81	47520	
3012	Bern	Länggassstrasse 21/21A	13604700	17710000	729083	1928	1992 T	25			2	139	22	1712	1	94				1169	3114	23	13900	
3006	Bern	Mülinenstrasse 33/35	12331300	9526000	523767	1951	1995 T	34			10	435	12	1027	12	1160				2622	7	12200		
3018	Bern	Alemannenstrasse 46/48/50	5693400	7013000	303453	1951	1999 T	26	8	230	8	436	10	698						50	1414		7000	
3014	Bern	Wankdorffeldstrasse 105	5775200	4978000	322431	1952	1993 P	20			6	375	8	598	6	519				101	1593	6	6137	
3027	Bern	Fellerstrasse 9/9A	2754900	3316000	139078	1947	1996 T	9					9	656						656			3200	
3013	Bern	Spitalackerstrasse 70	3224500	4004000	144300	1900	1992/2016 P	6			1	79	1	86	4	411				576	2	3219		
3014	Bern	Birkenweg 42	2593200	4028000	152950	1929	1992 T	10			1	60	9	531						591			2751	
3008	Bern	Schlossstrasse 90/92+94/96	14856300	21030000	789522	1949/1968	2019/2020 T	40			8	544	32	2591						3135	34	13657		
3007	Bern	Weissensteinstrasse 86	2231400	3473000	131014	1930	2007 T/2020 P	8			4	213	4	234						447	3	2335		
2500	Biel	Mettlenweg 92+94/96+98/100	39513200	30010000	1447712	1960/1961	1999/08/2016 T	116	5	89	25	1080	57	3640	27	2220		2	249	118	7396	107	40010	
2504	Biel	Forellenweg 14/16	11519000	12480000	600393	1962	1989 T/99/2016 P	48			12	641	24	1684	12	936				3261	20	14800		
2503	Biel	Erlacherweg 36+Lischenweg 21/23	8670600	8843000	454529	1962	1991 T/2000 P	36					24	1583	12	1035				30	2648	4	11100	
2500	Biel	Bürenstrasse 87/89+91/93	10060000	11700000	468663	1987/1988	2004 P/2022 T	22					10	831	10	996	2	237		156	2220	26	11836	
2500	Biel	Mettstrasse 125A/B+125C+125D	6242100	5508000	309444	1958/1959	1999 T	30	4	59	7	331	16	1041	3	234				49	1714	22	7965	
8903	Birmensdorf	Aescherstrasse 1+3	9327390	12940000	489832	1961	1989/2017 T	24			2	102	8	534	14	1106				56	1797	27	5650	
4127	Birsfelden	Florastrasse 30/32/34+36/38/40+42/44/46	14449000	25190000	996713	1967	1997 T/2019 P	63	6	190	15	646	39	2472	1	86	2	172		498	4063	36	22984	
4127	Birsfelden	Bärenegasse 18	4354000	8629000	382536	1960	1992 T	24			8	356	16	1032						68	1456	16	6567	
8107	Buchs	Eichstrasse 1/3+Ringstrasse 2/4+6/8	11967243	17610000	719337	1985	-	38					6	431	26	2459	6	681		334	3906	52	15742	
1030	Bussigny	Chemin de Cocagne 14/16	7166869	8150000	363776	1985	2014 P	18					8	628	2	220	8	980		63	1891	31	10767	
1030	Bussigny	Chemin de Cocagne 57/59/61	8208446	11450000	527867	1987	2014 P	30	3	124	11	696	11	868	5	498				45	2230	32	13920	
1227	Carouge	Chemin Charles-Poluzzi 23/25/27/29	12263900	21930000	864999	1991	-	32			4	264	6	506	18	1704	1	127	3	370	40	3011	40	13090
1227	Carouge	Avenue de la Praille 35/37	17484560	27330000	952337	1984	2019/2020 T	29			5	288	14	1094	10	1000				521	2902	31	14900	
8953	Dietikon	Studackerstrasse 3	4357048	7767000	276845	1970	2005/2015 P	18			3	183	9	648	3	279	3	312			1422	26	6480	
8953	Dietikon	Hofackerstrasse 16/18/20+22/24	14599223	25620000	959520	1963	2003 T	52	4	137			28	1940	20	1574				3651	44	16921		
4143	Dornach	Apfelseestrasse 18+20+22	8118453	15270000	611006	1986	2006/2020 T	33			9	486	18	1659	6	628				88	2862	33	13461	
5312	Döttingen	Erlenweg 4+6+8	4987000	7264000	337580	1963/1964	2004/2009 T	24					16	1112	8	640				32	1784	21	7490	
8600	Dübendorf	Oskar-Bider-Strasse 4	4713514	8042000	290282	1961	2018/2020 P	16	4	138	1	68	8	587	3	252				1045	9	5572		
4657	Dulliken	Glasacker 1+3	6826910	6291000	305671	1965	1993/2008 T	27	4	140	6	312	8	532	8	712	1	129		64	1889	25	7952	
8307	Effretikon	Bietenholzstrasse 2/4	7134191	11840000	469705	1981	2001/2013 T	22			2	123	2	153	18	1530				94	1899	30	9627	
9322	Egnach	Luxburgstrasse 11+Wilenstrasse 3	5727000	7066000	330658	1984	2006 P/2022 T	16					1	88	15	1667				68	1823	21	8593	
9322	Egnach	Mooswiesen 1+2+3+4+5+6+7	24278000	34090000	1510520	2015	-	71			28	2065	32	2739	11	1186				251	6240	98	37691	
8117	Fällanden	Im Breiteli 1+2+4+3/5+Langäristr. 1/3+5/7	34172032	57510000	2261276	1964/2002	2006/20/21/22 T	128	27	882	24	1421	32	2485	28	2432	17	1686		107	9013	157	39066	
8320	Fehraltorf	Obermülistrasse 37/39	4726290	7535000	317326	1981	2008/2014 T	12							6	619	4	440	2	266	49	1373	26	6074
8127	Forch	Im Brünneli 15	4335501	7728000	286964	1975	1996/2008 T	13			2	126	6	452	5	472				32	1083	17	5020	
8127	Forch	Bundtstrasse 17A/17B/19/21	6188028	11410000	444867	1973	1988/2014 T	24	1	37	5	300	12	949	6	536				40	1862	30	7984	
8500	Frauenfeld	Zürcherstrasse 229/Zeughausstrasse 4	10415000	13800000	627278	1970	1996/07/15/2019 T	36	15	557	11	646	8	594	2	180								

Liste des placements

Etat au 31 mars 2025

NPA	Lieu	Rue	Valeur d'assurance	Valeur vénale	Revenu locatif	Année de construction	Rénovation	Appartements ventilés selon le nombre de pièces												Locaux commerciaux, dépôts	Total	Places de parc	Volume du bâtiment ass. incendie	
								Total	1	m²	2	m²	3	m²	4	m²	5	m²	6					m²
8500	Frauenfeld	Galgenholzstr. 35/35A+Neuhofstrasse 7/9	6 125 000	8 340 000	387 443	1955	1994/2008 T	24					12	700	12	826					72	1598	42	10 007
1700	Fribourg	Avenue Jean-Marie Musy 20/22/24	16 622 000	20 490 000	1 048 496	1974	2004 T/2015 P	72			24	1 068			48	3 849						4917	88	23 480
1700	Fribourg	Route Mon-Repos 23/25	6 333 100	5 548 000	296 673	1963	1992/2014 P	20					10	754	6	543	4	431			13	1 741	26	7 351
1205	Genève	Boulevard Carl-Vogt 83	8 270 080	14 370 000	450 740	1890	1965/09/2012 T	12					5	371	1	82	1	121	5	664	184	1 422		7 000
1206	Genève	Avenue Peschier 6	5 927 140	14 000 000	436 363	1911	1995/2009 T	14					13	1 244	1	101						1 345		6 260
1207	Genève	Avenue de la Grenade 6/8	14 861 560	35 140 000	1 007 795	1900	1986/2014 T	27			1	58	6	540	10	980	5	726	5	731	99	3 134	29	15 250
1207	Genève	Rue de Montchoisy 49	6 561 620	10 770 000	451 800	1913	1985/2007 P	26	4	151	7	356	13	763	2	138						1 409		6 650
1202	Genève	Rue du Prieuré 19/21	14 194 950	20 170 000	718 849	1980	2001/07/2016 T	22			4	255	12	925	4	360	2	233			548	2 321	26	14 520
1201	Genève	Rue des Gares 7/9	13 000 000	26 810 000	961 142	1936	1993 T	41	17	619	12	641	6	397	6	457					1 183	3 297		14 161
1203	Genève	Avenue d'Aire 49	4 837 600	8 420 000	364 534	1959	1994/2008 T	32	12	298	11	366	3	128	6	330					148	1 270		5 698
8954	Geroldswil	Stettenstrasse 5	4 912 076	5 858 000	241 473	1963	2003/2017 T	13			1	58	5	464	4	398	3	356			112	1 388	4	5 575
8192	Glattfelden	Eichhölzlistrasse 26/28	5 804 774	6 303 000	322 741	1989	-	15			3	204	9	853	3	343					566	1 965	33	9 483
8192	Glattfelden	Eichhölzlistrasse 32/34+36/38	8 225 511	13 530 000	539 301	1963	1999 T/2022 P	32					16	1 016	16	1 211						2 227	17	10 024
9403	Goldach	Haini-Rennhas-Str. 11/13+12/14+16/18+17/19+20/22	26 939 500	29 900 000	1 505 355	1962/1963	1989/2005 P	120			20	1 139	60	4 332	40	3 315						8 786	142	50 151
9201	Gossau	Hofmattstr. 25+Industriestr. 4+St. Gallerstr. 212B	13 456 300	19 970 000	862 315	1980	2012 T	42					18	1 649	13	1 471	11	1 367			174	4 660	70	22 824
9100	Herisau	Mühlestrasse 17+19+21+21A	15 212 657	19 060 000	795 456	2013	2021 P	38			15	1 117	16	1 399	7	811					24	3 350	52	23 689
3324	Hindelbank	Wylersweg 1+3/3A+7/7A	9 615 500	10 560 000	560 292	1995	2012 P	30	3	118			15	1 244	6	597	6	716			130	2 806	53	15 578
3324	Hindelbank	Bernstrasse 5	4 824 800	3 361 000	164 242	2000	2011/2017 P	9					3	217	6	791						1 008		5 650
8340	Hinwil	Zihlstrasse 46A/46B	6 577 993	12 460 000	458 076	2013	-	18			6	421	8	738	4	451					24	1 634	24	10 149
6280	Hochdorf	Hohenrainstrasse 10+12+14	16 980 180	21 570 000	896 335	2005	-	42			8	502	4	325	22	2 480	8	1 088			66	4 461	73	36 300
6280	Hochdorf	Lindenbergstrasse 8+10/12	7 257 974	8 421 000	401 046	1988/1989	2008 P	24			4	250	10	808	8	789	2	243			12	2 102	29	13 660
7206	Igis	Ziegelgut 15/16/17	14 484 266	15 750 000	721 557	1983	1998/2017 T	36							36	3 192					117	3 309	54	16 941
3063	Ittigen	Im Gerbelacker 4	3 739 200	6 139 000	249 823	1977	2002/2015 T	12			3	153	4	344	5	492					118	1 107	12	4 367
3063	Ittigen	Schulmattstrasse 11+13/15	9 681 000	13 550 000	524 225	1969	2016 T	32	14	339			6	480	9	885	3	324			18	2 046	26	9 561
3422	Kirchberg	Juraweg 15/15A+17/17A+19/19A	10 533 800	13 120 000	571 476	1985/1986	2008 P/2020 T	30					12	819	12	1 164	6	588			282	2 852	40	12 700
3422	Kirchberg	Kirchmattstrasse 12/14	3 814 767	5 351 000	229 443	1982	1999/2015 T	12					6	475	6	620						1 095	14	6 076
1814	La Tour-de-Peilz	Avenue des Baumes 2	13 174 656	15 970 000	668 886	1964	1992 T	28					14	1 242	6	657	8	1 095				2 995	37	16 731
1000	Lausanne	Avenue de Beaulieu 18/20	8 883 735	17 100 000	579 103	1960	1987/2012 T	40	17	444	5	243	13	846	5	381					22	1 936	15	9 634
4415	Lausen	Ergolzstrasse 12/14+16/18	9 763 000	11 710 000	492 838	1982	1997/2005/2020 P	26					13	1 001	13	1 204					158	2 363	39	13 144
4415	Lausen	Furlenbodenstrasse 23/25+27/29	7 494 000	13 910 000	525 604	1982/1985	2007 P/2022 T	24							24	2 247					106	2 354	32	10 276
4415	Lausen	Hofmattstrasse 1+3/5	4 388 000	6 177 000	319 827	1964	1987/2008 P	24	4	93	5	262	9	565	6	457					27	1 403	18	5 821
6600	Locarno	Via Vincenzo d'Alberti 1+3+5	20 893 860	22 720 000	1 074 836	2011/2012	-	60			18	885	21	1 756	21	2 265					59	4 965	80	30 063
6003	Luzern	Kauffmannweg 17/Winkelriedstrasse 36	39 060 440	55 660 000	2 545 506	1987	2006/09/2012 P	48			17	1 123	25	2 392	6	777					4 412	8 704	117	55 825
6005	Luzern	Matthofring 60/62	22 536 140	32 370 000	1 309 163	1965	1996 T/04/2020 P	70			2	122	44	3 454	22	1 992	2	221			1 149	6 938	66	34 683
3250	Lyss	Bernstrasse 27/29	5 303 200	5 091 000	242 284	1988	2021 T	10					4	311	6	581					312	1 204	25	7 067
6102	Malters	Hellbühlstrasse 44+46	7 281 600	12 240 000	512 422	2011	-	21					10	857	6	619	5	597			155	2 227	32	14 840
2074	Marin	Rue de la Prairie 5	3 189 600	4 065 000	188 871	1963	1997/2006 T	15			5	258	5	325	5	452					29	1 063	4	4 695
1723	Marly	Route du Confin 20/22/24/26	6 585 800	9 421 000	437 654	1970	1990/2013/2021 T	32					32	1 881							31	1 912	33	8 244
8932	Mettmenstetten	Grundrebenstr. 9/11/13+Leigruppenstr. 1/3+5/7	12 873 276	13 920 000	645 223	1972	1999 T	34					8	550	17	1 523	9	1 066			32	3 171	38	14 729
1870	Monthey	Rue de la Reconfière 1	9 130 440	10 170 000	469 272	1966	1995/2016 P	39	2	64	20	1 116	16	1 110	1	117					348	2 755	1	12 800
3053	Münchenbuchsee	Eichgutweg 29/31	5 246 800	7 850 000	313 885	1986	2008/2019 T	14					6	481	8	813					12	1 306	16	6 692
3110	Münsingen	Schulhausgasse 9/9A	3 497 800	4 006 000	171 679	1957	2001 T	12					9	573	3	219						792	4	3 900
2000	Neuchâtel	Rue des parcs 121/123	12 275 430	16 570 000	745 609	2011	-	37			8	432	21	1 865	8	890						3 187	40	17 400
2000	Neuchâtel	Rue des Saars 83+85+87	10 853 160	16 080 000	667 764	1963	1999 T/2016 P	43			14	694	20	1 545	6	561	1	134	2	277	86	3 296	34	14 400
5432	Neuenhof	Glärnischstrasse 28/30	4 421 000	5 865 000	249 318	2005	-	11					5	378	6	591					16	985	13	6 880
8102	Oberengstringen	Fabrikstrasse 2A+2B	5 139 645	8 813 000	352 761	2002	2022 P	13					6	531	7	833						1 364	23	6 300
4104	Oberwil	Hallenstrasse 18+Langegasse 37	3 562 000	5 807 000	233 262	1975	2007 T	12			4	221	1	80	7	562						863	17	4 601
4600	Olten	Tannwaldstrasse 26	3 098 832	3 300 000	139 859	1947	1999/2006 T	10					6	391	4	344						735		3 254
3072	Ostermundigen	Unterdorfstrasse 47/49	7 900 000	17 480 000	588 990	1982	2007 P/2022-24 T	30			12	647	12	922			6	625			39	2 232	17	7 432
3072	Ostermundigen	Rütiweg 116	2 652 800	3 036 000	153 453	1967	1996 T	10					5	305	5	366						671	11	3 000
3072	Ostermundigen	Bachstrasse 6+12	4 635 800	7 350 000	329 199	1962	1999/2017 T	20			4	196	8	549	8	652						1 397	15	5 096
8422	Pfungen	Vorbruggenstrasse 5+7+9	10 471 884	13 090 000	622 049	1990	2009 P	36	6	228	8	587	8	688	14	1 410					49	2 962	47	12 790
4153	Reinach	Habshagstr. 13+15/15B+Reichensteinerstr. 10+12	40 869 000	61 180 000	2 484 915	1964-1966	1991/98/2012 T	135	1	25	49	2 683	73	5 487	12	1 306					968	10 470	137	57 179

Liste des placements

Etat au 31 mars 2025

NPA	Lieu	Rue	Valeur d'assurance	Valeur vénale	Revenu locatif	Année de construction	Rénovation	Appartements ventilés selon le nombre de pièces												Locaux commerciaux, dépôts		Places de parc	Volume du bâtiment ass. incendie	
								Total	1	m²	2	m²	3	m²	4	m²	5	m²	6	m²	Total			m²
1020	Renens	Place de la Gare 8A/8B	8038911	14570000	546477	2006	2022 P	22							20	2097		2	305	2402	25	11468		
1632	Riaz	Rue de la Comba 5/7+13/15+17/19+21/23	20760000	19300000	920952	2002	2013 P	50			3	225	21	1837	23	2432	3	360		314	5168	94	28000	
8805	Richterswil	Untermattstrasse 63+65+67+69	14198676	27400000	999984	2004	-	40			7	369	6	485	23	2325	4	510		11	3699	49	17200	
8953	Richterswil	Schwyzstrasse 16	3186879	7326000	206795	1964	2004/2022 P	12			4	188	8	520						30	738	11	3697	
8590	Romanshorn	Kreuzstrasse 2/2A	6178000	4373000	247148	1987	2006 P	15			3	175	6	641	4	444	2	273		85	1618	28	8520	
8590	Romanshorn	Mirabellenweg 2+4+6+Quittenweg 2+4+6	17882000	26010000	1148175	2011	2021 P	54			15	1005	18	1800	21	2457				153	5415	94	31400	
3321	Schönbühl	Holzgasse 33/35	5005800	6497000	277433	1985	2012 T	14			3	172	7	563	4	427				20	1183	15	3930	
4334	Sisseln	Bodenackerstrasse 6A/6B/6C/6D	18823000	28560000	1272058	1974	1999/2009 T	70			8	432	28	2004	26	2284	8	800		14	5534	95	24989	
3646	Spiez	Kornweidliweg 3/3A/3B	5994800	8550000	367988	1968	1994/2010 T	24	4	112			4	275	16	1246				1633	26	7118		
8957	Spreitenbach	Langäckerstrasse 49/51	18464000	23410000	1052891	1971	1995 T	60			10	562	40	3140	10	900				372	4974	76	27421	
9000	St.Gallen	Lindenstrasse 76	4382100	4172000	195071	1900	1992 T	15			5	252	5	438	5	412				137	1240	2	5415	
3612	Steffisburg	Töpferweg 3+3B	7285400	8699000	375110	1980	2012 T	17	3	142	3	203	3	277	3	299	5	678		132	1731	34	10130	
8260	Stein am Rhein	Degerfelderstrasse 19+23+27	17820000	24970000	1008242	2018	-	50			22	1268	20	1930	8	1030				95	4324	72	26714	
3600	Thun	Favriweg 6/8	6406900	6798000	304733	1976	1996/2010 T	19	3	117	5	303	5	378	3	292	3	336		11	1437	26	6612	
8488	Turbenthal	Zihlackerring 1/3/5+7/9/11	12900000	14710000	610525	1985	2004/2019/2020 T	30			1	67	17	1425	10	1087		2	317	213	3109	52	14850	
8142	Uitikon-Waldegg	Zürcherstrasse 26+28+30	9481653	14340000	534081	1990	-	20			6	419	6	545	8	931				142	2037	32	10730	
5417	Untersiggenthal	Bauhaldenstrasse 21	5155000	7988000	379893	1970	2002 T/2018 P	21					7	432	14	1373				1805	25	7483		
3084	Wabern	Weyerstrasse 7/9+11/15	9794800	9462000	471793	1947/1994	1991 T/1997 P	34	8	263	14	814	2	136	8	655	2	235		15	2118	30	12605	
4612	Wangen b. Olten	Langackerstrasse 29+31+32+34	12612143	9178000	489186	1990	2007 P	32	2	71	4	283	19	1707	7	770				93	2923	56	13297	
8570	Weinfelden	Aeulistrasse 1/3/5	6677000	7135000	382787	1964	1997 T	24					4	329	16	1468	4	422		2219	24	10146		
5430	Wettingen	Märzengasse 32+34+36	9727000	14530000	497018	2018/2019	-	18			3	197	11	1068	4	494				42	1801	19	6894	
8623	Wetzikon	Eggweg 12/14	5347427	7408000	318147	1965	2001 T	16					8	644	8	741				76	1461	21	6556	
3752	Wimmis	Pintelgasse 3+5	8805200	8861000	406223	1984	2017 T	20					7	558	13	1311				62	1931	26	10516	
5210	Windisch	Pestalozzistrasse 14/16/18/20	12230000	21020000	899593	1979	2012 T/2022 P	48			6	354	18	1356	18	1584	6	630		171	4095	79	18409	
8408	Winterthur	Holzlegistrasse 47A/47B	7894634	14560000	515114	2006	2019 P	20						4	416	16	1868			8	2293	35	12300	
4800	Zofingen	Gotthelfstrasse 5/7	5526000	5737000	321393	1965	1990/2006 P	30	10	310			10	685	10	790				51	1836	17	8178	
4800	Zofingen	Junkermattstr. 4A/4B+Wuhrmattstr. 3	10195000	12960000	547357	1991/2017	2017 P	26			4	233	14	1231	6	564	2	300		79	2407	43	11750	
3052	Zollikofen	Lätternweg 22/24	5813600	8724000	353922	1975	2011 T	24	8	204			16	1072						53	1330	30	5600	
6300	Zug	Chamerstrasse 117	10885274	20870000	709678	1964	1992 T/2018 P	30	7	261			13	994	9	970		1	155	2379	46	11304		
8126	Zumikon	Dorfstrasse 27	3006928	4650000	202860	1966	1999 T	12	10	403	2	130								533	20	3534		
8126	Zumikon	Farlifangstrasse 20+22+24	7917892	11340000	438563	1962	1999 T	21			1	65	17	1268				3	417	218	1968	24	8922	
8006	Zürich	Stolzstrasse 3	6138032	12000000	374192	1910	1987 T/2007 P	10			4	258	6	608						353	1218	2	5718	
8050	Zürich	Schaffhauserstrasse 366/370/372	11760637	22730000	759729	1955	2000T/2007/2021P	24					8	656	12	1331	4	522		736	3246	11	14660	
8008	Zürich	Felsenstrasse 12/12A	5981289	11620000	398487	1983	1996 P	12			3	151	3	203	6	548				280	1182	21	6423	
8048	Zürich	Malojaweg 1/3	5425000	10970000	344401	1996	-	14			6	276	5	445	3	340				12	1073	15	6230	
8038	Zürich	Renggerstrasse 20	4025000	7943000	237274	1959	2009 T	16	16	575										575	14	3820		
8055	Zürich	Burstwiesenstrasse 67	3320390	6080000	200825	1959	1999 P	15	5	149	10	555								705	3	3345		
8008	Zürich	Delphinstrasse 10	4376878	8675000	243580	1948	1999 T	9			3	162	2	188	3	276	1	108		150	886	5	4450	
8049	Zürich	Giblenstrasse 6+8+10+12	7950885	10770000	360463	1993	1999 P	14			3	202	5	422	6	664				110	1398	14	8422	
8049	Zürich	Regensdorferstrasse 175+179	4562541	7866000	285278	1951	1999 P	16			4	297	6	380	6	505				1183			4977	
8038	Zürich	Widmerstrasse 88/90/92	5311359	8495000	277373	1947	1990 T	18			3	154	12	865	3	267				22	1306		5703	
Total des objets en portefeuille			1471749192	2068032000	85704993			4501	264	8508	831	47541	1904	145603	1282	121592	193	22466	27	3750	26662	376121	4723	1888501
			Valeur d'assurance	Investissem.	Rev. locatif																			
1201	Genève	Rue Philippe-Plantamour 17	4900000	16300692	297010	1934	1986 T	25	2	76	7	382	11	1003	5	483				276	2220		ca. 18000	
1208	Genève	Rue Francois-Grast 10	8100000	17148804	235077	1921	2016 P	14	2	98					10	1160	2	328		66	1652	18	14161	
Total nouvelles acquisitions en propriété exclusive exercice 2024/25			13000000	33449496	532087			39	4	174	7	382	11	1003	15	1643	2	328	0	0	342	3872	18	32161
				Investissem.	Rev. locatif																			
Aucun																								
Total des projets de construction			0	0	0			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
TOTAL GLOBAL			1484749192	2101481496	86237080			4540	268	8682	838	47923	1915	146606	1297	123235	195	22794	27	3750	27004	379993	4741	1920212

Légende: T = Rénovation totale P = Rénovation partielle

Compte de fortune au 31 mars

		2025 CHF	2024 CHF
ACTIF		2 130 397 693	2 064 671 238
Actif circulant		289 161 197	23 749 904
Liquidités		7 076 847	5 559 817
Créances à court terme		20 560 224	17 145 643
Actifs transitoires		1 279 126	1 044 444
Immobilisations		2 101 481 496	2 040 921 334
Terrain (y compris objets à démolir)		0	0
Propriété exclusive en construction (y c. terrain)		0	0
Propriété exclusive (y c. terrain)		2 101 481 496	2 040 921 334
Parts de copropriété		0	0
Participation		0	0
Totalité des biens		2 130 397 693	2 064 671 238
PASSIF		2 130 397 693	2 064 671 238
Fonds étrangers		227 521 652	228 841 230
Engagements à court terme		26 050 978	24 164 908
Passifs transitoires		1 370 974	1 191 622
Dettes hypothécaires		110 000 000	110 800 000
Provisions		0	0
Impôts latents		90 099 700	92 684 700
Fortune nette		1 902 876 041	1 835 830 008
DROITS			
Droits en circulation	Nombre	3 081 802	3 032 519
Droits annulées	Nombre	0	0
Valeurs par droit			
Valeur en capital d'un droit	CHF	596.77	586.44
Produit net de l'exercice par droit	CHF	20.69	18.94
Valeur d'inventaire d'un droit avant distribution	CHF	617.46	605.38
Distribution par droit	CHF	18.20	17.30
Valeur d'inventaire d'un droit après distribution	CHF	599.26	588.08

La différence par rapport à la valeur d'inventaire (VNI) de CHF 616.96 par droit publiée au 31 mars 2025 est incluse dans le cours au 1^{er} juin 2025.

Compte de résultat pour la période du 1^{er} avril au 31 mars

	2024/25		2023/24	
	CHF	%	CHF	%
Produit net des immeubles en propriété exclusive	68301 136	79.3	62 388 379	75.6
Produit net des loyers	84248 182		80 061 963	
Produit théorique des loyers	86 180 388	100.0	82 487 615	100.0
Manque à gagner sur logements vacants	-1 820 008	-2.1	-2 224 937	-2.7
Pertes sur encaissement des loyers et frais annexes dus	-109 808	-0.1	-161 535	-0.2
Mise à disposition à titre gracieux	-2 390	0.0	-39 180	0.0
Entretien des immeubles	9655 231	11.2	11 492 646	13.9
Frais d'entretien	8 444 449		9 446 252	
Frais de rénovation	1 210 782		2 046 394	
Frais d'exploitation	6291 815	7.3	6 180 938	7.5
Frais d'approvisionnement et d'enlèvement, taxes, etc.	561 544	0.7	430 704	0.5
./ forfaits pour frais annexes	-4 030	0.0	-3 660	0.0
Frais de chauffage et d'exploitation non imputables	280 848	0.3	478 703	0.6
Pertes sur débiteurs, ducroire	-85 001	-0.1	120 000	0.1
Assurances	997 576	1.2	792 768	1.0
Honoraires de gérance	3 138 261	3.6	3 040 745	3.7
Frais de location et d'annonces	328 454	0.4	239 934	0.3
Impôts et taxes	1 074 163	1.2	1 081 744	1.3
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	68301 136	100.0	62 388 379	100.0
Produit net des immeubles en propriété exclusive	68 301 136	100.0	62 388 379	100.0
Produit net des parts de copropriété	0	0.0	0	0.0
		en % du résultat opérationnel		en % du résultat opérationnel
Autres produits	101 274	0.1	99 045	0.2
Intérêts actifs	54		52	
Intérêts intercalaires activés	0		0	
Autres produits	101 220		98 993	
Frais de financement	1919 240	2.8	2 677 609	4.3
Intérêts hypothécaires	1 640 549		2 402 060	
Autres intérêts passifs	20 608		20 689	
Paiement de rentes de superficie	258 083		254 860	
Frais de gérance	2904 072	4.3	2 430 946	3.9
Bonification au patrimoine administratif	2 472 605		2 031 371	
Frais d'estimation	298 168		198 350	
Frais d'estimation et d'expertise	47 671		54 733	
Autres frais de gérance	85 628		146 492	
Produit/charges découlant de mutations de droits	197 009		66 047	
Rachat des produits courus lors de l'émission de droits	1 222 855		2 634 208	
Versement des produits courus lors du rachat de droits	-1 025 846		-2 568 161	
BÉNÉFICE NET DE L'EXERCICE	63 776 107		57 444 916	
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	63 776 107		57 444 916	
Plus-values et moins-values en capital non réalisées	26 791 274		-9 326 718	
Plus-values en capital non réalisées	28 274 008		10 195 687	
Moins-values en capital non réalisées	-4 067 734		-25 919 305	
Variation des impôts latents	2 585 000		6 396 900	
Résultat total de l'exercice	90 567 381		48 118 198	

Évolution du nombre de droits en circulation

	Nombre de droits	Fortune nette CHF	Fortune nette par droit CHF
Droits en circulation le 31 mars 2024	3032519	1 835 830 008	605.38
Souscriptions, cessions, transferts sans frais	178 455		
Rachats, cessions, rachats/émissions coordonnés	-129 172		
Droits en circulation le 31 mars 2025	3081802	1 902 876 041	617.46

Le produit et la variation de valeur sont compris dans la fortune nette par droit.

Variation de la fortune nette

	2024/25 CHF	2023/24 CHF
Fortune nette au début de l'exercice le 1 ^{er} avril	1 835 830 008	1 831 687 156
Distribution de l'exercice précédent	-52 462 579	-52 513 809
Fortune nette le 1 ^{er} avril, y c. report du bénéfice	1 783 367 429	1 779 173 347
Souscriptions, rachats/émissions coordonnés, transferts sans frais, cessions	105 229 067	209 671 884
Rachats, rachats/émissions coordonnés, transferts sans frais, cessions	-76 287 837	-201 133 421
	1 812 308 659	1 787 711 810
Résultat total de l'exercice	90 567 381	48 118 198
Fortune nette le 31 mars	1 902 876 041	1 835 830 008

Provision pour frais d'entretien

	2024/25 CHF	2023/24 CHF
Report	5 047 343	53 989
Frais d'entretien estimés à 1.2% de la valeur d'assurance des immeubles en propriété exclusive	17 246 000	16 486 000
Dépenses effectives durant la période	9 655 231	11 492 646
Variation de la provision	7 590 769	4 993 354
Montant de la provision cumulée au 31 mars	12 638 112	5 047 343
Provision par droit en CHF au 31 mars	4.10	1.66

Calcul de la distribution compte tenu de la provision pour frais d'entretien

	31.03.2025 CHF	31.03.2024 CHF
Report du bénéfice de l'exercice précédent	5 063 475	81 138
Bénéfice net de l'exercice	63 776 107	57 444 916
Bénéfice y c. report du bénéfice de l'exercice précédent	68 839 582	57 526 054
Provision pour frais d'entretien	-12 638 112	-5 047 343
Montant à disposition pour la distribution	56 201 470	52 478 711
Montant à distribuer	-56 088 796	-52 462 579
Report à nouveau sans provision pour frais d'entretien	11 2674	16 132
Report à nouveau de la provision pour frais d'entretien	12 638 112	5 047 343
Report à nouveau total	12 750 786	5 063 475

Décision concernant l'affectation du résultat

Le Conseil de fondation a décidé d'affecter le résultat comme suit:

	CHF
Report de bénéfice de l'exercice précédent	5 063 475
Bénéfice net de l'exercice	63 776 107
Bénéfice y c. report du bénéfice de l'exercice précédent	68 839 582
Provision pour frais d'entretien	-12 638 112
Montant à disposition pour la distribution	56 201 470
Distribution de CHF 18.20 versée pour 3 081 802 droits	-56 088 796
Report à nouveau sans provision pour frais d'entretien	112 674
Report à nouveau de la provision pour frais d'entretien	12 638 112
Report à nouveau total	12 750 786

Les investisseurs ont la possibilité de réinvestir la distribution sans frais dans le groupe de placement W (immeubles d'habitation).



Groupe de placement

immeubles commerciaux
n° de valeur 1049349

assetimmo



ment G



Nombre de droits en circulation

Le groupe de placement G (immeubles commerciaux) est toujours fermé aux nouvelles souscriptions. Étant donné que des ressources financières supplémentaires sont nécessaires pour mener à bien les projets de repositionnement et de construction en cours, le réinvestissement de la distribution a été proposé aux investisseurs en juin 2024. Cette possibilité a été utilisée à 41.38% et 23 286 nouveaux droits ont été émis à cette occasion.

Lors de deux cessions entre quatre investisseurs, 14 436 droits du groupe de placement G ont changé de mains au cours de l'exercice écoulé. Deux rachats ordinaires portant sur 3 435 droits ont eu lieu.

Dans le cadre du rachat et de l'émission coordonnés de droits en novembre 2024, les investisseurs ont présenté 21 868 droits au rachat. En raison du nombre substantiel de droits présentés au rachat, le Conseil de fondation a décidé de les proposer aux investisseurs et 4 614 ont été souscrits.

Le 31 mars 2025, 170 119 9 étaient en circulation (exercice précédent: 169 860 2).

Produits et distribution

Le produit locatif théorique des immeubles en propriété exclusive s'est accru de 1.85% par rapport à l'exercice précédent. Cette augmentation s'explique principalement par la conclusion de baux à des loyers plus élevés et par des ajustements isolés des loyers demandés. Les pertes de loyer sur surfaces vacantes ont diminué, passant de 12.65% à 11.07% d'une année à l'autre. Les frais de rénovation ont augmenté de 46% par rapport au bas niveau de l'année précédente et restent inférieurs à la moyenne à long terme visée. Les charges opérationnelles ont augmenté d'environ 3% à CHF 2.44 millions et le produit net des immeubles en propriété exclusive s'est accru à CHF 21.44 millions. Cet accroissement de CHF 0.75 million (+4%) par rapport à l'exercice précédent s'explique en particulier par l'augmentation du produit locatif.

diminution du produit locatif. Aucune part de copropriété n'a été achetée ou vendue.

Le résultat opérationnel des placements dans des immeubles en propriété exclusive et en copropriété est en hausse de 1.93%. Du fait des ajustements mentionnés, le produit net d'un droit a augmenté, passant de CHF 14.27 à CHF 14.56.

Les charges effectives comptabilisées au titre de frais d'entretien des immeubles sont comprises dans le produit net de l'exercice. L'éventuelle différence entre le montant moyen d'environ 1.2% de la valeur d'assurance des immeubles en propriété exclusive budgétée pour l'entretien des immeubles et le coût effectif des travaux est prise en compte lors de la fixation du montant de la distribution et du report de bénéfice.

Le produit net des immeubles en copropriété accuse une baisse de 3.98%, principalement en raison de la

La distribution du groupe de placement G (immeubles commerciaux) se monte à CHF 14.55 par droit.



Montant des loyers, surfaces vacantes par région, propriété exclusive

Région	2024/25		2023/24	
	Montant des loyers	Taux de vacance	Montant des loyers	Taux de vacance
	CHF	%	CHF	%
Zurich	5 513 403	5.18	5 410 474	10.30
Suisse orientale	0	-	0	-
Suisse centrale	5 058 472	9.86	4 906 902	3.07
Nord-ouest de la Suisse	7 167 093	12.43	7 001 237	13.53
Berne	5 242 916	22.88	5 104 913	29.77
Sud de la Suisse	1 004 251	17.24	984 774	19.18
Région lémanique	6 164 777	4.72	6 193 919	6.14
Suisse romande	0	-	0	-
Total	30 150 912	11.07	29 602 219	12.65

Rendement d'un droit

	2024/25	2023/24
Valeur d'inventaire d'un droit le 1 ^{er} avril après distribution (CHF)	426.70	437.86
Produit net de l'exercice par droit (CHF)	14.56	14.27
Produit net en %	3.41	3.26
Variation de la valeur d'un droit (CHF)	-3.45	-11.18
Variation de valeur en %	-0.81	-2.55
Produit net et variation de la valeur d'un droit durant l'exercice (CHF)	11.11	3.09
Rendement du placement en %	2.60	0.71

Remarque concernant la méthode de calcul:

Le produit net en %, la variation de la valeur en % et le rendement du placement en % ont été calculés sur la base de la valeur d'inventaire au 1^{er} avril après versement de la distribution, compte tenu du bénéfice reporté de l'exercice précédent ainsi que de la provision pour frais d'entretien des immeubles.



Évolution des placements



Situation du marché

Au cours de l'exercice écoulé, la demande de locaux commerciaux est restée stable et résiliente, en particulier dans les emplacements centraux. Nous estimons que la demande de surfaces de vente et d'espaces de bureaux bénéficiant d'une bonne situation restera positive à long terme. Les surfaces de haute qualité offrant des possibilités d'utilisation flexibles sont de nouveau recherchées – et ce, malgré les changements structurels dans les habitudes de travail et de consommation. Dans les emplacements en périphérie, les loyers restent en revanche sous pression. Le commerce en ligne continue de se développer avec dynamisme et est devenu un concurrent de taille pour le commerce traditionnel.

Les immeubles de placement adéquats restent rares et il est difficile de trouver des biens immobiliers en propriété exclusive répondant à nos critères de qualité et à notre profil de rendement/risque. Même si le rendement des objets négociés sur le marché a légèrement augmenté, nous continuons de suivre une politique de placement prudente et durable. Nous poursuivons donc notre stratégie d'investissement sélective, orientée sur le long terme et axée sur la préservation de la valeur et la durabilité.

Projets, acquisitions et désinvestissements

Au cours de l'exercice sous revue, aucun objet n'a été acquis et aucun désinvestissement n'a été effectué. En outre, des projets d'investissement optimisés en termes de coûts ont à nouveau été lancés ou poursuivis au sein du portefeuille afin d'augmenter l'attractivité des immeubles et des surfaces locatives. Le tableau ci-dessous offre un aperçu détaillé des investissements effectués.

Le portefeuille se compose de 77.67% d'objets en propriété exclusive, de 22.33% de parts de copropriété et de 0% de terrain non construit.

Vue d'ensemble des principales modifications apportées au parc immobilier

ACQUISITIONS/INVESTISSEMENTS

Lieu	Immeuble	Part	Investissement	Remarques
Projets de construction				
			CHF	
Chêne-Bougeries GE	Montagne 136	100%	13 579 221	Construction de remplacement
Total des projets de construction			13 579 221	
Objets existants nouvellement acquis				
Aucun				
Total des objets existants nouvellement acquis			0	
Grands projets de rénovation				
Brugg AG	Neumarktplatz 18	100%	238 000	Rénovation/ changement d'affectation
Bienne BE	Florastrasse 16/18	100%	76 000	Repositionnement
Divers projets		100%	1 111 904	Remises en état
Total des grands projets de rénovation			1 425 904	
Total des acquisitions/investissements			15 005 125	

Ventes/désinvestissements

Lieu	Immeuble	Part	Désinvestissement	Remarques
Aucun				
Total des ventes/désinvestissements			0	

Engagements ouverts ne figurant pas au bilan

Le 31 mars 2025, des engagements hors bilan en relation avec des constructions en cours ou des projets étaient ouverts. Seuls les engagements importants sont récapitulés ci-dessous

Lieu	Immeuble	Part	Engagement ouvert	
			CHF	Remarques
Chêne-Bougeries GE	Montagne 136	100%	31 099 000	Planification/réalisation
Total			31 099 000	

Estimations/variation des valeurs de marché

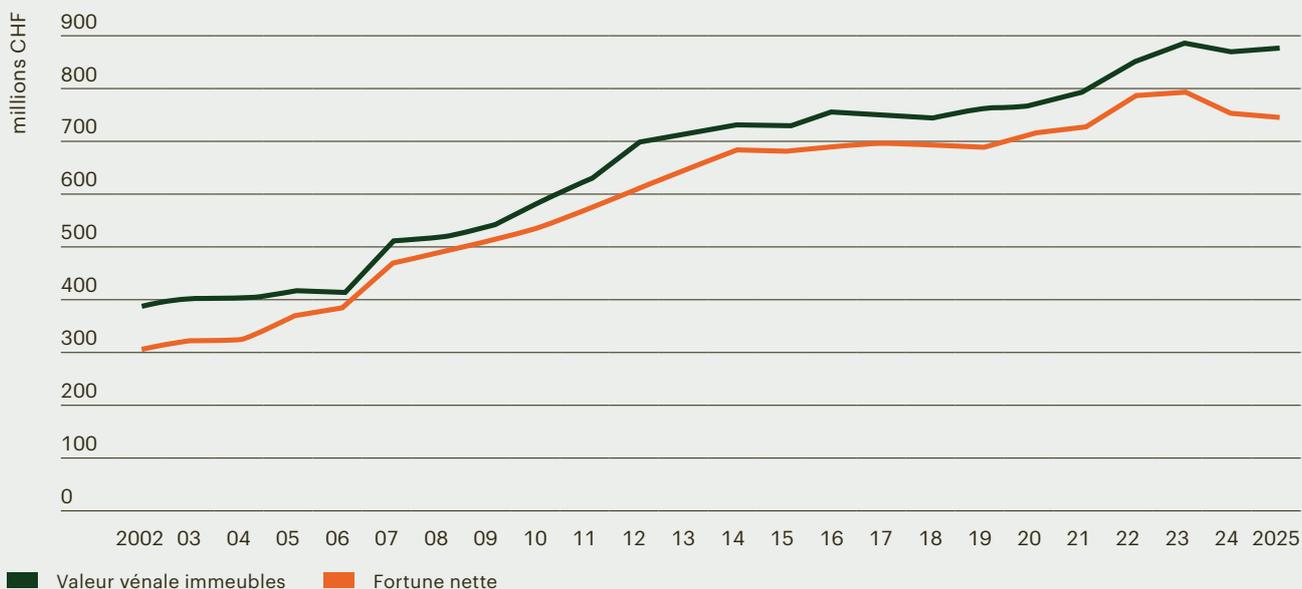
La valeur du parc immobilier est passée de CHF 867107000 à CHF 870341000. Cet accroissement de CHF 3234000 inclut l'ensemble variations de valeur et investissements dans des objets existants.

La valeur du portefeuille des objets en propriété exclusive corrigée des investissements a diminué de 1.29%.

Du fait de la forte demande de placements immobiliers, le taux d'actualisation de la plupart des objets a aug-

menté. Le 31 mars 2025, la valeur des immeubles en propriété exclusive se montait à CHF 676 016 000.

La valeur du portefeuille des objets en copropriété a diminué de 1.47%. Les modifications susmentionnées apportées au parc immobilier ainsi que les variations de valeur ont entraîné une diminution de CHF 2901000 de la valeur totale des placements immobiliers en copropriété, qui se monte actuellement CHF 194 325 000.



Variation de la valeur en capital

Les produits, le potentiel locatif ainsi que les frais d'exploitation, de rénovation et d'entretien sont vérifiés lors de l'actualisation des valeurs vénales. Le taux d'actualisation moyen pondéré a augmenté à 2.88% (exercice précédent: 2.82%) dans le segment des immeubles en propriété exclusive et à 3.28%

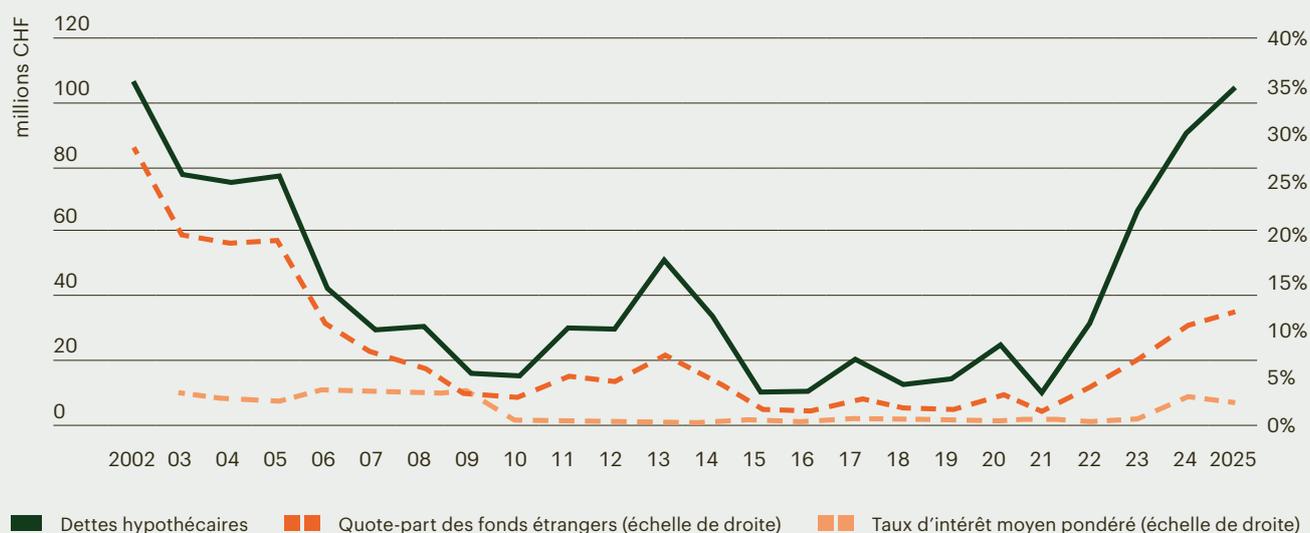
(exercice précédent: 3.23%) dans celui des objets en copropriété. En raison de la variation de la valeur des immeubles en portefeuille, la valeur en capital d'un droit après distribution a diminué, passant de CHF 426.70 à CHF 423.26.

Évolution du parc immobilier

Immeubles/parts de copropriété/projets de construction	Valeur vénale en CHF	%
Valeur au 1 ^{er} avril 2024 selon estimation de Wüest Partner SA	867 107 000	
Acquisitions/constructions/investissements 2024/25	15 005 125	
	882 112 125	
Ventes	0	
Valeur au 31 mars 2025 base exercice précédent y c, acquisitions/ventes	882 112 125	100.00
Valeur au 31 mars 2025 selon estimation de Wüest Partner SA	870 341 000	
Variation	-11 771 125	-1.33
Variation des impôts latents sur le résultat non réalisé	5 827 700	
Plus-values/moins-values en capital non réalisées de l'exercice	-5 943 425	-0.67

Dettes hypothécaires

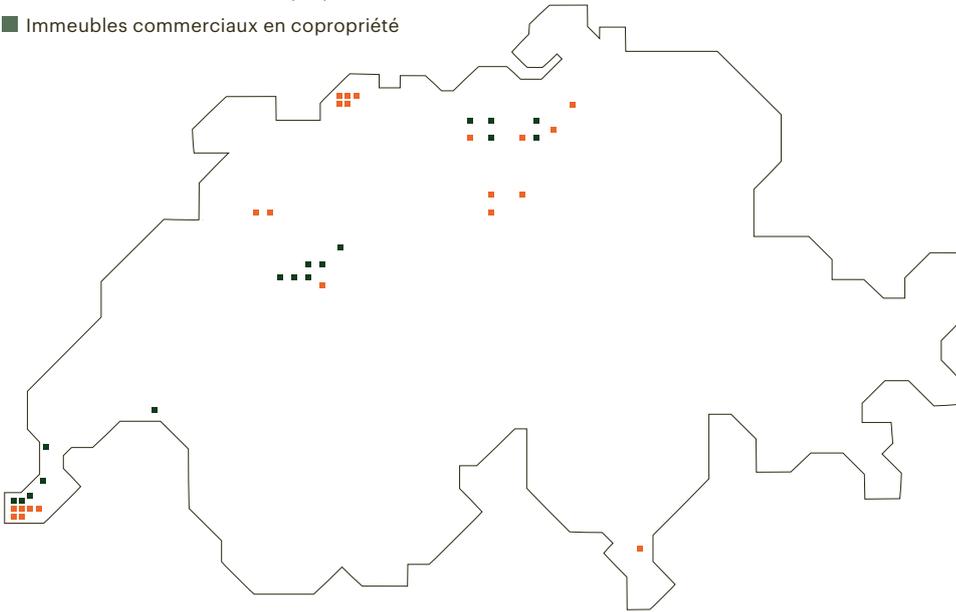
		31.03.2025		31.03.2024	
		CHF	%	CHF	%
Échéance	mensuelle	105 000 000	100.00	88 800 000	100.00
Total		105 000 000	100.00	88 800 000	100.00
En % de la valeur vénale		12.06		10.24	
Taux d'intérêt moyen pondéré en %		1.38		2.06	
Durée résiduelle pondérée en années		0.08		0.08	



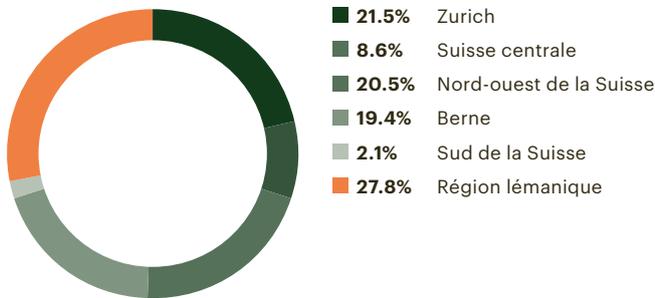
■ Dettes hypothécaires ■ Quote-part des fonds étrangers (échelle de droite) ■ Taux d'intérêt moyen pondéré (échelle de droite)

Répartition des investissements

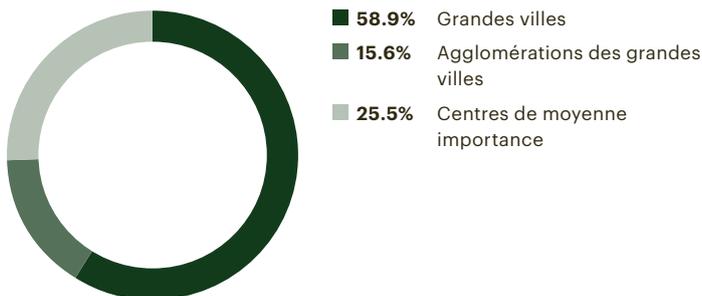
- Immeubles commerciaux en propriété exclusive
- Immeubles commerciaux en copropriété



Répartition géographique selon valeur vénale au 31 mars 2025

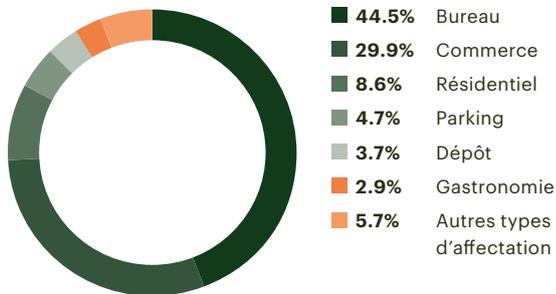


Types de communes selon la valeur vénale au 31 mars 2025

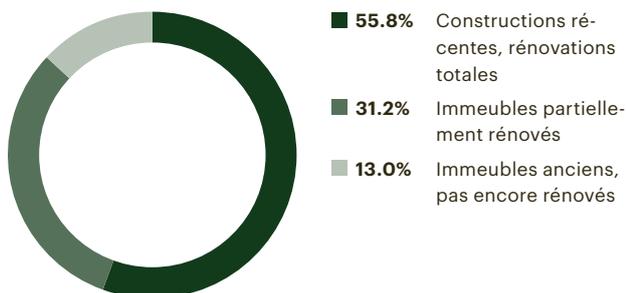




Revenu locatif (théorique) selon le type d'affectation au 31 mars 2025



Evaluation du portefeuille du point de vue énergétique et des rénovations au 31 mars 2025



Durabilité énergétique

Le portefeuille immobilier du groupe de placement G (immeubles commerciaux) a été évalué en tenant compte de tous les projets de rénovation et de construction réalisés à ce jour. Cela concerne pour l'instant tous les objets en propriété exclusive, alors que les objets en copropriété n'ont pas été inclus dans cette évaluation. Les biens immobiliers en propriété exclusive représentent 77.67% des investissements du groupe de placement. Ils ont été répartis entre trois catégories. La détermination et l'attribution aux catégories ont été effectuées sur la base de la valeur vénale des immeubles.

Là aussi, l'accent a été mis sur l'évaluation des mesures prises au niveau de la production de chaleur et de l'isolation de l'enveloppe des bâtiments. Tous les objets ont été classés en fonction de l'année de construction et de l'étendue des travaux de rénovation réalisés.

La catégorie A, qui comprend les constructions relativement récentes et les immeubles ayant fait l'objet de rénovations de grande envergure, représente actuellement 55.8% du portefeuille. La catégorie B, qui représente 31.2%, comprend les objets partiellement rénovés, ainsi que des objets qui, pour diverses raisons, n'ont pu être optimisés que de manière restreinte du point de vue de la technique thermique, par exemple à cause de leur façade classée ou protégée par des réglementations locales. La catégorie C comprend 13.0% des biens immobiliers. Il s'agit d'objets d'un certain âge ou qui n'ont pas encore été rénovés ou transformés.

Liste des placements

Etat au 31 mars 2025

NPA	Lieu	Rue	Part Remarque	Valeur d'assurance	Valeur vénale	Revenu locatif	Année de construction	Rénovation	Appartements		Bureaux m ²	Vente m ²	Industrie m ²	Archives, entrepôts m ²	Total m ²	Places de parc Unités	Volume du bâtiment ass. incendie m ³
									Nombre	m ²							
4001	Basel	Falknerstrasse 2/4		10970000	30730000	925223	1906	2009/10/23 T	2	202	1192	307		240	1941		8630
4058	Basel	Greifengasse 7		4647000	7925000	336542	1921	2007/08 T	2	201	404	269		99	973		4350
4052	Basel	Peter Merian-Strasse 86		35899000	32750000	2171017	1999				6410		220	1333	7963	56	33082
4051	Basel	Steinenvorstadt 53		7107000	10620000	535455	1957	2005 T	2	202	1263	184		201	1849		7890
4051	Basel	Steinenvorstadt 55		46295000	30190000	2261319	1911	2004/2005 T	7	820			7342		8162		51020
3011	Bern	Kornhausplatz 7		29000000	58980000	1952847	1964	2005-11 P, 2022 T	9	835	1641	746	411	978	4611		21250
2502	Biel	Albrecht Haller-Strasse 9		17791200	17960000	946744	2009	2023 P	5	675	2435	574		37	3721	35	19724
2502	Biel	Florastrasse 16/18		22800000	49230000	2343325	1955/74	2004 P, 2023 T	19	1510	392	5242			7144	4	29644
5200	Brugg	Neumarktplatz 18		32839000	20540000	937537	1989	2023 T	6	497	607	1395	478	234	3212	45	26516
8600	Dübendorf	Neugutstrasse 66		17516799	15980000	1008085	1991	2011/13 P, 2022 P			3797		239	301	4337	104	24776
1205	Genève	Boulevard des Philosophes 3		3932950	8991000	352803	1900	1999/2007/08 P	3	335	336	92		4	767		3900
1204	Genève	Cours de Rive 6		11313930	36370000	1256250	1900	1997T/2006/07/16 P	4	255	1114	256	6	294	1925	6	10150
1204	Genève	Pélisserie 16/18/Frank-Martin 8/10		22308870	25850000	1327367	1900	1988 T/2009 P	4	984	1502	203		115	2805		15600
1204	Genève	Rue de la Tour-de-l'île 4		11289520	36050000	1285285	1885	1992 T			1490	249		283	2021		9000
1204	Genève	Rue Robert-Céard 8		7285710	28100000	902348	1977	1993 P/2017 T	3	204	286	415		62	966		4350
6900	Lugano	Via Serafina Balestra 31/33		19159850	18570000	1004251	1991	2019 P			3537		121	202	3859	51	24600
6343	Rotkreuz	Grundstrasse 12/14		35973563	27670000	1888880	1990	2006/13 P, 2020-2023 P	1	152	8278	619	35	109	9193	195	48910
6312	Steinhausen	Hinterbergstrasse 26/28/30		28534918	29730000	1906429	1988	2020-2023 P			10686		23	2622	13331	171	57522
8400	Winterthur	Marktgasse 31/33/37+Kirchplatz 6/8 +Untere Kirchgasse 2		28343587	52350000	1976227	1907	1980/05/2011 P, 2023 T	5	429	3006	747	149	434	4765		18730
6300	Zug	Baarerstrasse 43		20891186	17530000	1263163	1965	1993 P	17	1137	2331	174		5	3647	29	18852
8001	Zürich	Bäregasse 25		19423122	75510000	2529091	1948	1995/05/2020 P			3192	93	11	899	4195	23	16450
Total des objets en propriété exclusive				433322205	631626000	29110188			89	8439	53897	11565	9035	8451	91387	719	454946

Revenu net

5400	Baden	Am Bahnhof	17.0%	12633370	14904000	562181	1981/83	2002 P	22	1966	4054	8270	2	679	14971	61	100700
5400	Baden	Badstrasse 17	17.0%	2741930	3483000	124711	1962	1999/06 P			1200	1440		240	2880		16200
3000	Bern	Bolligenstrasse 52/54	9.0%	1998000	1503000	56148	1987	2000 P			3589		451	448	4488	103	23300
3011	Bern	Neuengasse 24	16.0%	2859200	5061000	-110330	1900	1980/87 T/2010 P			397	1584	62	397	2440		15600
3011	Bern	Neuengass-Passage 2/3	42.5%	15463200	21016000	744593	1900	1960 T/2005 P	4	363	2319	1876	394	1098	6049		28000
3015	Bern	QZ Wittigkofen	19.0%	4401300	1628000	56594	1980	2004 T/2010 P			1567	1294	416	838	4114	63	30300
3011	Bern	Zeughaus-Passage	10.6%	7748500	8283000	196022	1977/82	1998 P	2	130	3564	4245		1580	9519		53112
3011	Bern	Zeughaus-Passage (BRP)	14.8%	0	5321000	193859	-										
5200	Brugg	Neumarkt 1+2	20.0%	28544200	27180000	706796	1976/81	2005/09/11/12 T	17	1246	4011	12371	957	3878	22463	489	203923
1206	Genève	Place Cornavin 14/16/18/20	12.0%	10545400	11587000	325402	1860	1984/87/2008 P	49	5289	2583	2535	1293	964	12663	97	65650
1215	Genève	ICC - Route de Pré-Bois 29	2.4%	10159900	8104000	213231	1987/89				36234	1070	26649	5587	69539	1497	435565

Liste des placements

Etat au 31 mars 2025

NPA	Lieu	Rue	Part Remarque	Valeur d'assurance	Valeur vénale	Revenu net	Année de construction	Rénovation	Appartements		Bureaux	Vente	Industrie	Archives, entrepôts	Total	Places de parc	Volume du bâtiment ass. incendie
									Nombre	m ²	m ²	Unités	m ³				
1215	Genève	WTC I – Route de l'Aéroport 10	3.0%	2 978 200	2 333 000	89 462	1979	2005 P			10 956		166	1 588	12 710	123	90 000
1216	Genève	WTC II – Route de Pré-Bois 29	5.0%	8 500 200	7 376 000	320 173	1987				16 070		60	2 610	18 740	1 148	181 000
1000	Lausanne	Métropole	8.4%	14 516 700	23 169 000	809 681	1988/91	2008/2010 T	82	7 117	3 713	18 352	487	2 961	32 630	300	232 721
1260	Nyon	La Combe	6.0%	8 969 000	9 967 000	405 445	1981	2004 T	55	5 974	9 614	9 996	10 443	4 845	40 872	784	256 500
8001	Zürich	Bahnhofstrasse 71	11.0%	4 265 000	24 594 000	492 607	1906	1985 T/2010 P	1	160	1 386	2 921	80	1 419	5 967	53	45 500
8004	Zürich	Sihlbrücke am Stauffacher	20.0%	20 002 500	18 816 000	567 944	1991	2011 P	42	3 722	4 151	671	364	2 439	11 347	111	74 600
	Objets vendus	Revenus avant/après vente				7 505											
Total des objets en copropriété				156 326 600	194 325 000	5 762 024			274	25 966	105 408	66 625	41 823	31 569	271 390	4 829	1 852 671
				Valeur d'assurance	Valeur vénale	Revenu locatif											
Aucun																	
Total nouvelles acquisitions en propriété exclusive exercice 2024/25									0	0	0	0	0	0	0	0	0
				Valeur d'assurance	Valeur vénale	Revenu net											
Aucun																	
Total nouvelles acquisitions en copropriété exercice 2024/25									0	0	0	0	0	0	0	0	0
				Valeur d'assurance	Valeur vénale	Revenu locatif											
1224	Chêne-Bougeries	Montagne 136, construction de remplacement		17 933 020	44 390 000	1 040 724											
Total des projets de construction				17 933 020	44 390 000	1 040 724	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL GLOBAL				607 581 825	870 341 000	35 912 936	363	34 405	159 304	78 189	50 858	40 021	362 777	5 548	2 307 617		

Légende:

T = rénovation totale

P = rénovation partielle

BRP = parcelle en droit de superficie

Compte de fortune au 31 mars

		2025	2024
		CHF	CHF
ACTIF		881 473 184	875 759 889
Actif circulant		11 091 244	8 611 637
Liquidités		2 196 037	1 215 320
Créances à court terme		8 651 960	7 262 432
Actifs transitoires		243 247	133 885
Immobilisations		870 381 939	867 148 252
Créances à long terme		40 939	41 252
Terrain (y compris objets à démolir)		0	0
Propriété exclusive en construction (y c. terrain)		44 390 000	31 200 000
Propriété exclusive (y c. terrain)		631 626 000	638 681 000
Parts de copropriété		194 325 000	197 226 000
Participation		0	0
Totalité des biens		881 473 184	875 759 889
PASSIF		881 473 184	875 759 889
Fonds étrangers		136 665 254	126 760 271
Engagements à court terme		10 060 876	8 841 149
Passifs transitoires		965 777	2 842 822
Dettes hypothécaires		105 000 000	88 800 000
Provisions		450 000	260 000
Impôts latents		20 188 600	26 016 300
Fortune nette		744 807 930	748 999 618
DROITS			
Droits en circulation	Nombre	1 701 199	1 698 602
Droits annulées	Nombre	0	0
Valeurs par droit			
Valeur en capital d'un droit	CHF	423.25	426.68
Produit net de l'exercice par droit	CHF	14.56	14.27
Valeur d'inventaire d'un droit avant distribution	CHF	437.81	440.95
Distribution par droit	CHF	14.55	14.25
Valeur d'inventaire d'un droit après distribution	CHF	423.26	426.70

La différence par rapport à la valeur d'inventaire (VNI) de CHF 435.66 par droit publiée au 31 mars 2025 est incluse dans le cours au 1^{er} juin 2025.

Compte de résultat pour la période du 1^{er} avril au 31 mars

	2024/25		2023/24	
	CHF	%	CHF	%
Produit net des immeubles en propriété exclusive	21 440 573	71.1	20 686 781	69.9
Produit net des loyers	26 628 344		25 571 415	
Produit théorique des loyers	30 150 912	100.0	29 602 219	100.0
Manque à gagner sur surfaces vacantes	-3 338 708	-11.1	-3 744 953	-12.7
Pertes sur encaissement des loyers et frais annexes dus	-117 992	-0.4	-153 457	-0.5
Mise à disposition à titre gracieux	-65 868	-0.2	-132 394	-0.4
Entretien des immeubles	2 746 077	9.1	2 516 398	8.5
Frais d'entretien	1 033 972		1 344 705	
Frais de rénovation	1 712 105		1 171 693	
Frais d'exploitation	2 441 695	8.1	2 368 236	8.0
Frais d'approvisionnement et d'enlèvement, taxes, etc.	295 912	1.0	254 310	0.9
./ forfaits pour frais annexes	-180	0.0	-180	0.0
Frais de chauffage et d'exploitation non imputables	369 619	1.2	531 310	1.8
Pertes sur débiteurs, ducroire	49 024	0.2	-48 023	-0.2
Assurances	322 337	1.1	257 544	0.9
Honoraires de gérance	674 257	2.2	657 690	2.2
Frais de location et d'annonces	221 120	0.7	195 511	0.7
Impôts et taxes	509 607	1.7	520 074	1.8
Produit net des parts de copropriété	5 762 024	60.4	6 000 967	60.8
Produit net des loyers	9 534 093	100.0	9 869 476	100.0
Frais d'exploitation, y c. impôts et taxes	-3 772 070	-39.6	-3 868 509	39.2
Résultat opérationnel	27 202 596	100.0	26 687 748	100.0
Produit net des immeubles en propriété exclusive	21 440 573	78.8	20 686 781	77.5
Produit net des parts de copropriété	5 762 024	21.2	6 000 967	22.5
	en % du résultat opérationnel		en % du résultat opérationnel	
Autres produits	522 324	1.9	916 161	3.4
Intérêts actifs	4 230		823	
Intérêts intercalaires activés	284 170		158 328	
Autres produits	233 923		757 010	
Frais de financement	1 441 932	5.3	1 679 073	6.3
Intérêts hypothécaires	1 426 024		1 661 126	
Autres intérêts passifs	15 907		17 947	
Païement de rentes de superficie	0		0	
Frais de gérance	1 414 272	5.2	1 178 045	4.4
Bonification au patrimoine administratif	1 037 707		873 378	
Frais d'estimation	80 729		117 468	
Frais d'estimation et d'expertise	37 262		33 550	
Autres frais de gérance	258 574		153 649	
Produit/charges découlant de mutations de droits	-105 141		-513 910	
Rachat des produits courus lors de l'émission de droits	145 523		358 414	
Versement des produits courus lors du rachat de droits	-250 663		-872 324	
BÉNÉFICE NET DE L'EXERCICE	24 763 576		24 232 881	
Plus-values et moins-values en capital réalisées	-138		-2 238 049	
Plus-values en capital réalisées	0		0	
Moins-values en capital réalisées	-138		-2 238 049	
Résultat	24 763 438		21 994 832	
Plus-values et moins-values en capital non réalisées	-5 943 425		-17 358 303	
Plus-values en capital non réalisées	1 915 970		6 671 005	
Moins-values en capital non réalisées	-13 687 095		-25 358 008	
Variation des impôts latents	5 827 700		1 328 700	
Résultat total de l'exercice	18 820 013		4 636 529	

Évolution du nombre de droits en circulation

	Nombre de droits	Fortune nette CHF	Fortune nette par droit CHF
Droits en circulation le 31 mars 2024	1 698 602	7 489 996 18	440.95
Souscriptions, cessions, transferts sans frais	42 336		
Rachats, cessions, rachats/émissions coordonnés	-39 739		
Droits en circulation le 31 mars 2025	1 701 199	7 448 079 30	437.81

Le produit et la variation de valeur sont compris dans la fortune nette par droit.

Variation de la fortune nette

	2024/25 CHF	2023/24 CHF
Fortune nette au début de l'exercice le 1 ^{er} avril	7 489 996 18	7 879 274 86
Distribution de l'exercice précédent	-24 205 079	-22 379 098
Fortune nette le 1 ^{er} avril, y c. report du bénéfice	7 247 945 39	7 655 483 88
Souscriptions, rachats/émissions coordonnés, transferts sans frais, cessions	18 034 866	23 550 805
Rachats, rachats/émissions coordonnés, transferts sans frais, cessions	-16 841 487	-44 736 104
	7 259 879 18	7 443 668 63
Résultat total de l'exercice	18 820 013	4 636 529
Fortune nette le 31 mars	7 448 079 30	7 489 996 18

Provision pour frais d'entretien

	2024/25 CHF	2023/24 CHF
Report	-9 214 740	-11 747 342
Frais d'entretien estimés à 1.2% de la valeur d'assurance des immeubles en propriété exclusive	5 265 000	5 049 000
Dépenses effectives durant la période	2 746 077	2 516 398
Variation de la provision	2 518 923	2 532 602
Montant de la provision cumulée au 31 mars	-6 695 817	-9 214 740
Provision par droit en CHF au 31 mars	-3.94	-5.42

Calcul de la distribution compte tenu de la provision pour frais d'entretien

	31.03.2025 CHF	31.03.2024 CHF
Report du bénéfice de l'exercice précédent	38 046	10 243
Bénéfice net de l'exercice	24 763 576	24 232 881
Bénéfice y c. report du bénéfice de l'exercice précédent	24 801 622	24 243 124
Provision pour frais d'entretien	0	0
Montant à disposition pour la distribution	24 801 622	24 243 124
Montant à distribuer	-24 752 445	-24 205 078
Report à nouveau sans provision pour frais d'entretien	49 176	38 046
Report à nouveau de la provision pour frais d'entretien	0	0
Report à nouveau total	49 176	38 046

Décision concernant l'affectation du résultat

Le Conseil de fondation a décidé d'affecter le résultat comme suit:

	CHF
Report de bénéfice de l'exercice précédent	38 046
Bénéfice net de l'exercice	24 763 576
Bénéfice y c. report du bénéfice de l'exercice précédent	24 801 622
Provision pour frais d'entretien	0
Montant à disposition pour la distribution	24 801 622
Distribution de CHF 14.55 versée pour 1 701 199 droits	-24 752 446
Report à nouveau sans provision pour frais d'entretien	49 176
Report à nouveau de la provision pour frais d'entretien	0
Report à nouveau total	49 176

Les investisseurs ont la possibilité de réinvestir la distribution sans frais dans le groupe de placement G (immeubles commerciaux).



Administration de la fondation



assetimmo



Bilan de la fortune de base au 31 mars

	2025 CHF	2024 CHF
ACTIF	3 491 345	3 644 514
Avoirs en banque, caisse	56 127	100 761
Créances à court terme	3 376 520	3 485 272
Comptes de régularisation	28 100	28 020
Cautions	30 395	30 258
Mobilier et équipements	3	3
Autres actifs financiers	200	200
PASSIF	3 491 345	3 644 514
Fonds étrangers	2 109 266	1 615 799
Engagements à court terme	142 326	96 119
Comptes de régularisation	68 600	65 460
Fortune nette	3 280 419	3 482 934
Capital de dotation	105 000	105 000
Fonds de réserve	3 066 777	3 066 777
Report du bénéfice	311 157	1 018 421
Bénéfice	-202 516	-707 263

Compte de résultat de la fortune de base pour la période du 1^{er} avril au 31 mars

	2024/25 CHF	2023/24 CHF
Produits	3 555 301	2 958 599
Contributions du groupe de placement W	2 472 605	2 031 371
Contributions du groupe de placement G	1 037 707	873 378
Autres produits d'exploitation	44 989	53 850
Produit extraordinaire	0	0
Charges	3 757 817	3 665 862
Frais de personnel	2 564 238	2 468 094
Organes, assemblée des membres	290 956	311 450
Prestations de tiers	139 823	204 749
Surveillance	41 724	37 514
Frais de révision	4 708	3 475
Frais d'exploitation	21 387	40 544
Infrastructure (loyer, informatique, etc.)	578 979	478 990
Frais administratifs	116 002	121 046
Résultat	-202 516	-707 263

Commentaire sur les comptes annuels de la fortune de base

Les frais administratifs effectifs ont été intégralement comptabilisés dans le compte de résultat de la fortune de base. Excepté la gérance immobilière qui est déléguée à des tiers, la fondation assume elle-même toutes les tâches de direction et d'administration. La gestion des portefeuilles des groupes de placement est assurée à l'interne, tout comme que la gestion des actifs et les tâches de fiduciaire de construction.

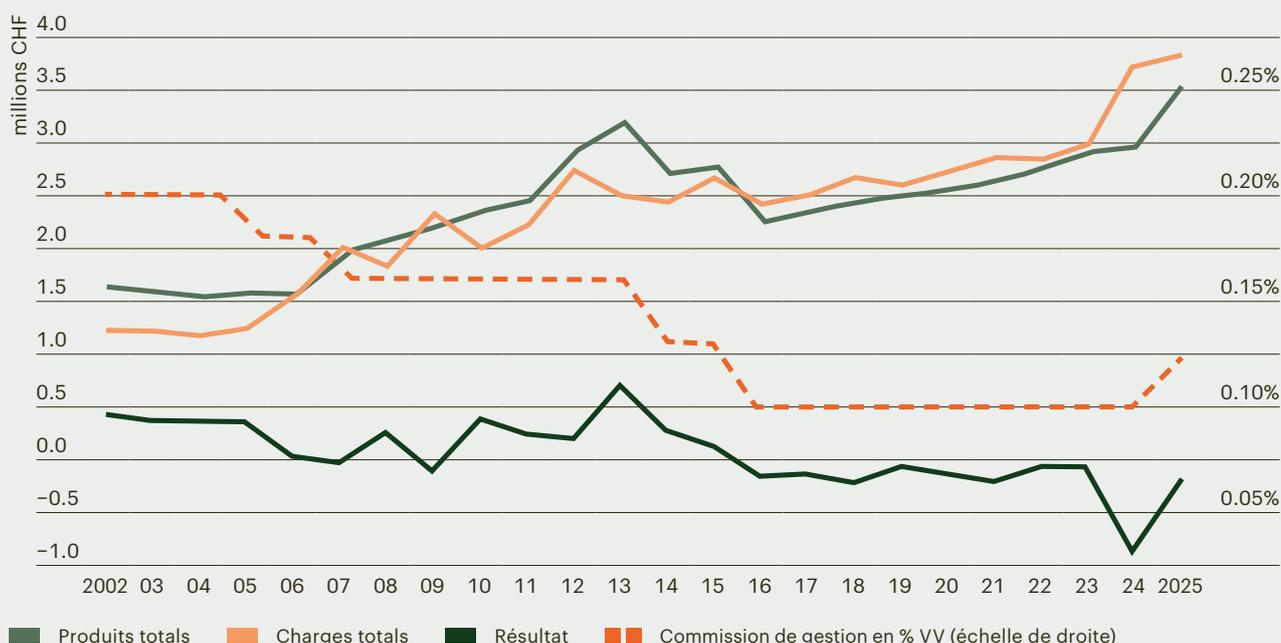
Produits

Les contributions des groupes de placement W (immeubles d'habitation) et G (immeubles commerciaux) au compte de résultat de la fortune de base se montent à 0.12% (exercice précédent: 0.10%) de la valeur vénale des immeubles en portefeuille. Le taux des contributions des groupes de placement au compte de résultat de la fortune de base est systématiquement adapté afin d'équilibrer le budget. Ce taux a de nouveau été adapté pour l'exercice 2025/26. Le taux actuel est précisé dans le prospectus.

Les produits comptabilisés dans le compte de résultat de la fortune de base ont sensiblement augmenté, passant de CHF 2 958 599 à CHF 3 555 301.

Charges

Les charges imputées au compte de résultat de la fortune de base sont en hausse et passent de CHF 3 665 862 à CHF 3 757 817. La principale variation par rapport à l'année précédente concerne les coûts d'infrastructure, car plusieurs projets de numérisation ont été menés à bien.



Proposition à l'assemblée des investisseurs

Proposition concernant l'affectation du résultat de la fortune de base

Le Conseil de fondation propose à l'assemblée des investisseurs de reporter à nouveau la perte de l'exercice 2024/25 ainsi que le report de bénéfice de l'exercice précédent, soit au total CHF 108642.

Proposition à l'assemblée des investisseurs

Report de l'exercice précédent (CHF)	311 158
Perte de l'exercice 2024/25 (CHF)	-202 516
Report à nouveau (CHF)	108 642



a



Annexe aux comptes annuels



Bases légales et but

assetimmo Fondation de placements immobiliers a été créée le 15 mars 1975 sous le nom d'ISP Immobilienstiftung Schweizerischer Pensionskassen. Jusqu'au 31 décembre 2006, sa raison sociale était IST Fondation de placements immobiliers. Le changement de nom a été approuvé par l'autorité de surveillance. assetimmo Fondation de placements immobiliers est une fondation au sens des art. 80 ss. du Code civil suisse (CCS). Son siège est à Zurich.

La fondation a pour but de promouvoir la prévoyance professionnelle en offrant à ses investisseurs domiciliés dans toute la Suisse la possibilité d'investir collectivement leurs capitaux, principalement dans des actifs immobiliers. Conformément aux conditions du règlement de fondation du 1^{er} juin 1999 modifié le 17 juin 2015, les investisseurs de la fondation sont des institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées de l'impôt.

Le patrimoine de la fondation est réparti entre deux groupes de placement sans responsabilité solidaire et la fortune de base.

Les statuts du 25 juillet 2013 modifiés le 12 août 2020, le règlement de fondation du 1^{er} juin 1999 modifié le 17 juin 2015 et le prospectus du 17 novembre 2020 modifié le 12 mars 2025 constituaient les bases juridiques d'assetimmo Fondation de placements immobiliers pour l'exercice 2024/25

Depuis le 11 janvier 2012, l'autorité de surveillance est la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle CHS PP. Auparavant, l'autorité de surveillance était l'Office fédéral des assurances sociales OFAS.

Organisation

Les organes de la fondation sont précisés dans les statuts datés du 25 juillet 2013 et modifiés le 12 août 2020. Les droits des investisseurs, l'émission et le rachat de droits, les tâches et compétences des organes (assemblée des investisseurs, Conseil de fondation, comités, direction), la constitution du patrimoine, les investissements ainsi que les principes comptables sont décrits en détail dans le règlement de fondation.

La composition des organes est présentée à la page 67.

Le Conseil de fondation a constitué des comités chargés de traiter les affaires de la fondation. Des tâches spécifiques sont confiées à ces comités, qui sont appelés à se prononcer sur certaines affaires et à soumettre des propositions au Conseil de fondation. Ils s'acquittent également de diverses tâches de manière autonome et sont habilités à prendre des décisions dans l'esprit d'une délégation des compétences.

Gestion des groupes de placement

Depuis le 1^{er} avril 2000, la gestion des groupes de placement W (immeubles d'habitation) et G (immeubles commerciaux) est assurée à l'interne par les organes, respectivement par la direction d'assetimmo et par les gérants de fortune.

Nous renvoyons à la composition des organes présentée à la page 67.

Organes

Conseil de fondation Mandat de 2024 bis 2025

Président Dominik Weber, Seon

Membres Sandra Bietenholz*, Zurich
 Sara Gabriel*, Fondation collective Symova, Berne
 Thomas Inderwildi*, Caisse de pension de la Poste, Berne
 Markus Meyer*, Hitzkirch
 Dominik Peterson*, Banque Pictet & Cie SA, Genève, jusqu'au 19 juin 2024
 Daniel Rossacher*, GAM Investment Management (Switzerland) Ltd., Zurich
 Dominik Weber*, Seon
 Marcel Weiler*, Caisse de pension TX Group AG, Zurich, depuis le 19 juin 2024
 Pascal Woerlen*, Pictet Asset Management SA, Zürich, depuis le 19 juin 2024

Comités

Placements Markus Meyer, responsable
 Sara Gabriel
 Thomas Inderwildi
 Daniel Rossacher
 Dominik Weber

Compliance Sandra Bietenholz, responsable
 Dominik Peterson, jusqu'au 19 juin 2024
 Dominik Weber
 Marcel Weiler, depuis le 19 juin 2024
 Pascal Woerlen, depuis le 19 juin 2024

Direction Christian Germann*, président
 Roman Cavegn*, membre, responsable des finances
 Lucas Schlageter*, membre, responsable de la gestion de portefeuille et d'actifs, depuis le 1^{er} janvier 2025
 Sylke Wich-Glasen*, membre, responsable de la gestion de portefeuille et d'actifs, jusqu'au 28 février 2025

assetimmo Patrick Steve Apelt*, gestionnaire d'actifs
 Yoël Beer*, gestionnaire d'actifs
 Aita Caviezel*, gestionnaire de portefeuille, à partir du 1^{er} février 2025
 Andrea Claassen*, fiduciaire de construction
 Christian Felker*, gestionnaire de portefeuille, jusqu'au 30 novembre 2024
 Jolanta Manfredi*, spécialiste finances
 Fabian Moser*, gestionnaire d'actifs
 Tommaso Maturo*, responsable de la gestion d'actifs

Expert permanent Wüest Partner AG, Zurich

Organe de révision BDO AG, Zurich

Autorité de surveillance Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle CHF PP
 Seilerstrasse 8, Case postale, 3001 Berne

Un astérisque (*) figure à côté du nom des personnes signant collectivement à deux.

Introduction

assetimmo Fondation de placements immobiliers établit pour chacun des deux groupes de placement et pour la fortune de base des comptes annuels distincts selon la norme Swiss GAAP RPC 26. La reddition des comptes satisfait aux prescriptions légales relatives à l'établissement du bilan et en particulier aux exigences de la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP). Certains aspects sont commentés ci-après.

Principes généraux de comptabilisation, d'établissement du bilan et d'évaluation des placements

Une comptabilité distincte est tenue pour chaque groupe de placement et pour la fortune de base.

Les actifs sont en principe comptabilisés à la valeur vénale. Dans les cas exceptionnels où celle-ci ne peut être déterminée de manière fiable, ils sont comptabilisés au coût d'acquisition ou de construction (pour les immobilisations, après déduction des amortissements prévus), le cas échéant compte tenu d'une possible dépréciation.

La valeur vénale des immeubles est réestimée chaque année par l'expert indépendant.

Inscription des immeubles au bilan

La valeur vénale est estimée par Wüest Partner SA, l'expert permanent indépendant mandaté par le Conseil de fondation. Wüest Partner SA détermine la valeur des immeubles en propriété exclusive et en copropriété. Le rapport de l'expert chargé d'estimer les immeubles contient des précisions concernant la méthodologie et les bases de calcul utilisées (pp. 64 à 65). Les immeubles en portefeuille sont inscrits au bilan à la valeur calculée par Wüest Partner SA.

Les immeubles achetés durant l'exercice ou les apports en nature intégrés durant l'exercice sont inscrits au bilan au coût d'acquisition. Ils ne font en règle générale l'objet d'une nouvelle estimation que l'année suivante (à moins de fluctuations importantes des prix du marché, etc.).

Les variations des valeurs vénales sont prises en compte à la prochaine date de fixation du cours et comptabilisées dans le compte de résultat. Les investissements augmentant la valeur effectués durant la période sont inscrits à l'actif et réduisent de manière correspondante les variations des valeurs vénales par rapport à la période précédente.

Les constructions neuves ou de remplacement sont également évaluées chaque année selon la méthode DCF par l'expert indépendant et inscrites au bilan à la valeur ainsi déterminée. Cette évaluation inclut les coûts du projet encore à prévoir ainsi que de tous les autres flux de liquidités attendus pendant la période de prévision. Tant que les conditions nécessaires à une détermination fiable de la valeur vénale d'une construction de remplacement ne sont pas réunies, l'évaluation s'effectue sur la base d'un scénario de poursuite de l'exploitation de l'ancien immeuble. Les coûts liés aux travaux de planification et de préparation accumulés jusqu'à ce que les conditions soient remplies sont inscrits au bilan au prix coûtant et présentés séparément. Les projets d'agrandissement d'immeubles existants (p.ex. surélévation, agrandissement, etc.) sont soumis aux mêmes conditions que les constructions de remplacement.

Actualisation des valeurs de marché et de la VNI durant l'exercice

assetimmo Fondation de placements immobiliers charge l'expert indépendant de réévaluer les immeubles en deux tranches (juillet et octobre) durant l'exercice (1.4.2024 – 31.3.2025). Les variations de valeur sont prises en compte le mois suivant (août et novembre) lors du calcul de la valeur en capital. En vue de la préparation du bouclage annuel à la fin mars, les immeubles ayant fait l'objet d'importants travaux de rénovation sont estimés une nouvelle fois en février. Les variations qui en résultent sont prises en compte dans la valeur en capital calculée pour fixer le cours à la fin mars.

Avec cette procédure, les fluctuations des prix des immeubles et du marché immobilier sont prises en compte au fur et à mesure dans la valeur en capital – et donc dans le cours des droits.

En cas de variations importantes du marché immobilier durant un exercice ou de modification substantielle du nombre de droits en circulation à la suite d'apports en nature, des évaluations intermédiaires supplémentaires sont effectuées si nécessaire. Pour plus de détails à ce sujet, nous renvoyons au rapport de l'estimateur immobilier indépendant.

Impôts

Mis à part l'impôt sur les gains immobiliers et la taxe immobilière, assetimmo Fondation de placements immobiliers n'est pas soumise à l'impôt.

Les impôts latents sur les gains immobiliers sont calculés pour tous les biens immobiliers et figurent au bilan. Ils sont adaptés chaque année, et si nécessaire en cours d'année, en fonction des variations de la valeur vénale, de la durée de possession et d'autres facteurs pertinents.

Provisions

Des provisions sont constituées pour couvrir les engagements conditionnels qui pourraient occasionner des retraits de capitaux ainsi que les pertes potentielles en relation avec des transactions en suspens, pour autant que leur montant puisse être estimé de manière fiable.

Provisions pour frais d'entretien des immeubles (retenues comprises dans le report de bénéfice)

Nous partons du principe qu'à moyen et long terme, les frais d'entretien et de rénovation représentent 1.2% de la valeur d'assurance du bâtiment. Différents facteurs font que les frais d'entretien effectifs ne correspondent pas toujours aux valeurs moyennes attendues à moyen ou à long terme. S'efforcer de faire concorder ces montants peut conduire à une utilisation suboptimale des moyens disponibles. Seuls les dépenses et produits effectifs sont compris dans le résultat net de l'exercice. Afin de préserver les intérêts à moyen et à long terme des investisseurs en ce qui concerne l'entretien des immeubles, le Conseil de fondation tient compte de ces divergences lors de la fixation de la distribution et du calcul du report à nouveau du bénéfice. Avec cette façon de faire, le rendement direct et le taux de distribution des groupes de placement subiront systématiquement des fluctuations plus importantes. Le montant de ces provisions et leur variation sont documentés et présentés en détail pour chaque groupe de placement.

Commissions de vente et de conseil, rétrocessions

Rétrocessions versées à la fondation de placement pour la vente de droits et le conseil aux investisseurs

Durant l'exercice sous revue, assetimmo n'a pas touché de rétrocessions ou d'autres indemnités versées par des banques ou d'autres partenaires de distribution ou prestataires pour la vente de droits et les conseils aux investisseurs.

Rétrocessions versées aux investisseurs par la fondation de placement

Durant l'exercice sous revue, assetimmo n'a pas rétrocédé de commissions aux investisseurs.

Commissions de vente et de conseil versées par la fondation de placement

Durant l'exercice sous revue, assetimmo n'a pas versé de commissions à des banques ou à d'autres prestataires.

Par conséquent, les comptes annuels ne comprennent pas de telles positions et l'annexe aux comptes annuels ne comprend pas de commentaires à ce sujet.

Swiss GAAP RPC 26

Les comptes annuels ont été établis conformément à la norme SWISS GAAP RPC 26.

Organisation des activités de placement, directives de placement

Selon le volume, les décisions de placement, en particulier celles concernant l'achat et la vente de biens immobiliers, sont prises par la direction (jusqu'à CHF 5 millions), le comité de placement (jusqu'à CHF 15 millions) ou le Conseil de fondation (plus de CHF 15 millions), conformément aux directives de placement édictées pour chacun des groupes de placement.

Les budgets de groupes de placement, qui incluent notamment les frais d'entretien des immeubles, sont discutés et approuvés par le Conseil de fondation dans son ensemble, sur proposition de la direction.

La fortune des groupes de placement est essentiellement investie dans des biens immobiliers. Les liquidités disponibles peuvent être placées temporairement, en principe dans des valeurs mobilières négociables ou dans des créances réalisables à court terme. Le 31 mars 2025, assetimmo et ses groupes de placement ne détenaient pas de valeurs mobilières négociables. De tels investissements n'ont pas été effectués et ne sont pas prévus.

assetimmo ne détient pas de dérivés et n'a pas l'intention d'en détenir. Ces instruments sont exclus en vertu des directives de placement des deux groupes de placement.

Gérance des immeubles

La gestion des placements (gérance immobilière) est entièrement déléguée à des tiers. assetimmo a mandaté sept sociétés de gérance immobilière indépendantes sur la base de critères régionaux et d'autres paramètres pertinents.

Il s'agit des sociétés suivantes:

Adimmo AG, Bâle

Dr. Meyer Verwaltungen AG, Berne

Moser Vernet & Cie. SA, Genève

Niederer AG, Ostermundigen et Fribourg

Privera AG, Berne

de Rahm SA, Lausanne

Truvag AG, Sursee

Bonification à la fortune de base

La part des frais de gestion incombant aux groupes de placement leur sont imputés périodiquement. Seules les rémunérations figurant dans le compte de résultat sont virées au compte administratif. Durant l'exercice 2024/25, la rémunération s'est montée à 0.12% (exercice précédent 0.10%) de la valeur vénale des immeubles en portefeuille. Tous les frais administratifs effectifs sont présentés dans le compte de résultat de la fortune de base.

Commissions d'émission et de rachat

Selon la décision du Conseil de fondation, le montant des commissions d'émission et de rachat est actuellement fixé comme suit:

Commission d'émission	2.50%
Commission de rachat	2.50%

Les commissions facturées lors du rachat et de l'émission coordonnés de droits entre les investisseurs se montent actuellement à 0.25%. Pour les rachats qui n'ont pas pu être effectués dans le cadre du rachat et de l'émission coordonnés de droits, la commission de rachat se monte à 2.50%.

Commentaire sur le résultat net des placements

Les placements au 31 mars 2025 détenus par les groupes de placement sont récapitulés dans les listes figurant aux pages 30 à 35 et 50 à 53. Ces listes correspondent aux bilans. Les principaux changements et variations de valeur sont mentionnés et commentés aux pages 25 (groupe de placement W) et 45 (groupe de placement G).

La composition du bénéfice opérationnel (résultat net des placements) des groupes de placement est également précisée dans le rapport annuel.

Un compte administratif distinct (fortune de base) est établi indépendamment des comptes annuels des groupes de placement. Nous renvoyons aux pages 60 à 62.

Commentaires sur d'autres postes du bilan et du compte de résultat

Les autres postes ne sont pas essentiels. Le compte administratif figure à la page 60.

Les engagements (futurs) hors bilan sont mentionnés aux pages 25 (groupe de placement W) et 45 (groupe de placement G). Il s'agit d'engagements ouverts en relation avec des achats, des contrats d'entreprise totale ou générale ainsi que de gros contrats d'ouvrage pour la construction ou la rénovation d'objets en portefeuille.

Responsabilité solidaire

Groupe de placement W (immeubles d'habitation)

Pas de responsabilité solidaire.

Groupe de placement G (immeubles commerciaux)

Pas de responsabilité solidaire.

Restrictions de propriété/ actifs mis en gage

Groupe de placement W (immeubles d'habitation)

Dans le groupe de placement W (immeubles d'habitation), des actifs sont mis en gage pour un montant total de CHF 264.2 millions (exercice précédent: CHF 239.2 millions) et faisaient l'objet de restrictions de propriété. À la date de clôture du bilan, le montant du crédit utilisé était de CHF 110.0 millions (exercice précédent: CHF 110.8 millions)

Groupe de placement G (immeubles commerciaux)

Dans le groupe de placement G (immeubles commerciaux), des actifs sont mis en gage pour un montant total de CHF 167.5 millions (exercice précédent: CHF 145.0 millions) et faisaient l'objet de restrictions de propriété. À la date de clôture du bilan, le montant du crédit utilisé était de CHF 105.0 millions (exercice précédent: CHF 88.8 millions).

Engagements locatifs à long terme

Les obligations à long terme découlant du contrat de location des bureaux d'assetimmo se montent à CHF 1002000.

Loyauté dans la gestion de fortune, charte et directives de l'ASIP et de la CAFD

assetimmo Fondation de placements immobiliers est membre de l'ASIP et de la CAFD. Conformément à la LPP, à l'OPP2 ainsi qu'à la charte et aux directives de l'ASIP, le Conseil de fondation a édicté un règlement pour la mise en œuvre et le respect des normes sur la loyauté dans la gestion de fortune. Cette réglementation impose des exigences et des mesures au Conseil de fondation, aux collaborateurs et aux tiers mandatés par la fondation. Elle comprend des dispositions d'exécution. Le Conseil de fondation a chargé l'organe de révision de contrôler le respect de ces prescriptions.

Conflits d'intérêts, divulgation et justification

Aucune transaction n'a été conclue avec des personnes proches.

Décision du Conseil de fondation concernant les comptes annuels et proposition à l'assemblée des investisseurs

Le Conseil de fondation d'assetimmo a délibéré des comptes annuels pour l'exercice 2024/25 le 28 mai 2025. Il les soumet dans la présente teneur et sous la présente forme à l'assemblée des investisseurs d'assetimmo pour décision et approbation.

Événements survenus après la date du bouclement annuel des comptes ayant une influence sur le compte de résultat

Aucun événement important ayant une influence sur les comptes annuels n'est survenu entre la date du bouclement (31 mars 2025) et l'approbation des comptes annuels par le Conseil de fondation à l'intention de l'assemblée des investisseurs (28 mai 2025).

Indice de référence pour les placements immobiliers, Immo-Index de la CAFP (Suisse)

Le Conseil de fondation a décidé d'utiliser les sous-indices de l'indice Immo-Index de la CAFP comme référence pour la comparaison des performances des deux groupes de placement W (immeubles d'habitation) et G (immeubles commerciaux). Les groupes de placement immobiliers correspondants des membres de la CAFP sont inclus dans le sous-indice respectif. Il s'agit de groupes de placement détenant des immeubles d'habitation ou des immeubles commerciaux.

L'Immo-Index de la CAFP, dont les sous-indices sont pondérés en fonction du capital, reflète le rendement total des fondations de placements immobiliers. Il mesure la plus-value des droits des fondations, y compris les distributions réinvesties. Il convient de noter que la valeur des droits des groupes de placement est liée à la fortune nette. Elle dépend donc non seulement de la valeur et de l'évolution de la valeur des immeubles et de leurs revenus, mais aussi du montant des capitaux étrangers et de toute variation de ceux-ci, ainsi que des autres investissements des groupes de placement respectifs. Les écarts de performance de certains groupes de placement par rapport à l'indice global résultent, entre autres, de la répartition géographique et de la ventilation par type d'affectation différentes par rapport aux groupes de placement inclus dans l'indice et du moment auquel les différentes fondations de placement adaptent la valeur vénale des immeubles à l'évolution du marché.

Les indices sont calculés par Fundo SA pour le compte de la CAFP. Nous renvoyons au site Internet de la CAFP (www.kgast.ch) pour de plus amples informations et précisions.

Parmi les indices disponibles, ils constituent la meilleure base possible pour comparer la performance des placements immobiliers indirects détenus par les fondations de placement sous forme de droits de groupes de placement immobiliers. Les comparaisons de la performance des droits des groupes de placement des fondations de placement avec les indices de fonds immobiliers ou de sociétés immobilières ne sont pas pertinentes, car ces indices sont fortement influencés non seulement par les facteurs déjà évoqués, mais aussi par la variation des cours boursiers et l'écart de ceux-ci par rapport à la valeur intrinsèque.

Les parts des deux groupes de placement d'assetimmo au sous-indice correspondant se montent à 8.29% pour le groupe de placement investi en immeubles d'habitation et à 7.68% pour le groupe de placement investi en immeubles commerciaux (état au 31 mars 2025, selon la CAFP).

Vue d'ensemble de la pondération des groupes de placement figurant dans l'indice

Groupes de placement en immeubles résidentiels au 31 mars 2025

Adimora	Omega (Wohnimmobilien)	1.94%
assetimmo	Groupe de placement W	8.29%
Avadis Immobilien	Schweiz Wohnen	15.52%
Avadis Immobilien	Schweiz Wohnen Mittelzentren	1.33%
Greenbrix Housing	Wohngebäude in der Schweiz	1.66%
HIG	CH-Classico	4.74%
IST	Immobilien Schweiz Fokus	1.50%
IST	Immobilien Schweiz Wohnen	1.73%
Patrimonium	Wohnimmoblien Schweiz	3.48%
Pensimo	Casareal (Wohnimmobilien)	10.81%
Prisma	Previous Responsible Residential Real Estate	0.49%
Realstone	Wohnimmobilien Schweiz	1.25%
Terra Helvetica	Wohnen Schweiz	0.59%
Turidomus	Casareal (Wohnimmobilien)	20.77%
UBS 4	Real Estate Switzerland Residential	4.91%
Vertina	Wohnen	0.42%
Zürich Immobilien	Traditionell Schweiz	3.24%
Zürich Immobilien	Wohnen Schweiz	17.36%

Groupes de placement immeubles en commerciaux au 31 mars 2025

ASAA	Gewerbeimmobilien Schweiz	2.76%
assetimmo	Groupe de placement G	7.68%
Avadis	Immobilien Schweiz Geschäft	9.38%
Ecoreal	Suisseselect	5.79%
Patrimonium	Gesundheitsimmobilien Schweiz	3.98%
Pensimo	Proreal (Geschäftsimmobilien)	6.50%
Swiss Life	Geschäftsimmobilien Schweiz ESG	19.86%
Tellco	Kommerzielle Immobilien Schweiz	0.64%
Turidomus	Proreal (Geschäftsimmobilien)	16.51%
UBS 1	Kommerzielle Immobilien Schweiz	6.45%
UBS 4	Real Estate Switzerland Commercial	12.47%
Zürich Immobilien	Geschäft Schweiz	7.97%

Chiffres clés relatifs aux groupes de placement immobiliers CAFP

Des chiffres clés uniformes doivent être présentés pour les groupes de placement immobiliers. Le but est de mettre à la disposition des investisseurs des informations homogènes et comparables, mais aussi de garantir la transparence de cette partie de la gamme de groupes de placement immobilier proposés par les fondations de placement suisses. Ces chiffres clés s'appuient aussi largement que possible sur les normes définies par la Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA et permettent donc d'effectuer des comparaisons avec d'autres formes de placements immobiliers indirects, comme les sociétés de participations immobilières et surtout les fonds immobiliers.

Les chiffres clés ci-dessous pour l'exercice 2024/25 ont été calculés conformément à la directive n° 1 de la CAFP «Calcul et publication des chiffres clés des groupes de placements immobiliers investissant directement en Suisse» du 16 mai 2024.

Les chiffres ci-dessus ont été vérifiés et confirmés par l'organe de révision BDO SA.

Ces chiffres clés, publiés à la page 9 du présent rapport annuel, sont les suivants:

- Taux de pertes sur loyers
- Quote-part des fonds étrangers
- Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)
- Ratio des charges totales (TERISA (VBI) et TERISA (VNI))
- Rentabilité des fonds propres (ROE)
- Rentabilité du capital investi (ROIC)
- Rendement sur distribution
- Quote-part de distribution (payout ratio)
- Rendement du placement



Les chiffres en bref

GRUPE DE PLACEMENT W (IMMEUBLES D'HABITATION), N° DE VALEUR 1049345

Au 31.3.	Valeur vénale des immeubles		Fortune nette		Hypothèques	
	CHF	Variation annuelle en %	CHF	Variation annuelle en %	CHF	en % de la valeur vénale
2000	290314000		221832360		59323000	20.43
2001	300540000	3.52	254161010	14.57	48473140	16.13
2002	309824000	3.09	269714068	6.12	36665000	11.83
2003	308408000	-0.46	322403631	19.54	23950000	7.77
2004	317327166	2.89	325262612	0.89	10950000	3.45
2005	353590588	11.43	336702528	3.52	19550000	5.53
2006	372857715	5.45	353481185	4.98	16450000	4.41
2007	725702227	94.63	722261252	104.33	153564	0.02
2008	787085456	8.46	761500640	5.43	13697660	1.74
2009	851501494	8.18	800789390	5.16	41897660	4.92
2010	885686428	4.01	843596988	5.35	32200000	3.64
2011	949697828	7.23	890908804	5.61	41600000	4.38
2012	1232483991	29.78	1164500346	30.71	41800000	3.39
2013	1296626295	5.20	1223516107	5.07	42600000	3.29
2014	1347241530	3.90	1289643973	5.40	18100000	1.34
2015	1397234013	3.71	1310828918	1.64	41900000	3.00
2016	1484192396	6.22	1363019543	3.98	64000000	4.31
2017	1602593712	7.98	1423602991	4.44	102200000	6.38
2018	1664137250	3.84	1491493758	4.77	88500000	5.32
2019	1724147830	3.61	1552055026	4.06	85000000	4.93
2020	1778087797	3.13	1617533737	4.22	75700000	4.26
2021	1842418501	3.62	1661208319	2.70	92100000	5.00
2022	1921977058	4.32	1755342800	5.67	76800000	4.00
2023	2022469492	5.23	1831687156	4.35	89800000	4.44
2024	2040921334	0.91	1835830008	0.23	110800000	5.43
2025	2101481496	2.97	1902876041	3.42	110000000	5.23

Évolution des chiffres clés

GRUPE DE PLACEMENT W (IMMEUBLES D'HABITATION), N° DE VALEUR 1049345

Au 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	549090		404.00				
2001	595282	8.41	408.50	18.46	18.45	4.57	5.68
2002	635106	6.69	404.78	19.89	19.85	4.87	3.96
2003	760308	19.71	404.36	19.68	19.70	4.86	4.75
2004	776324	2.11	401.92	17.06	17.05	4.22	3.62
2005	799967	3.05	402.55	18.35	18.35	4.57	4.72
2006	826294	3.29	408.75	19.04	19.05	4.73	6.27
2007	1671488	102.29	413.35	18.76	18.75	4.59	5.72
2008	1718891	2.84	424.49	18.53	18.55	4.48	7.18
2009	1785246	3.86	429.52	19.04	19.00	4.49	5.68
2010	1853711	3.84	436.02	19.07	18.70	4.44	5.94
2011	1923772	3.78	444.52	18.59	18.30	4.26	6.12
2012	2460387	27.89	454.47	18.83	18.60	4.23	6.40
2013	2553014	3.76	461.83	17.41	18.00	3.83	5.40
2014	2649548	3.78	468.67	18.07	18.15	3.92	5.53
2015	2649548	0.00	476.06	18.68	18.20	3.99	5.58
2016	2648950	-0.02	495.41	19.14	18.50	4.02	7.98
2017	2641421	-0.28	521.00	17.95	18.10	3.62	8.65
2018	2728513	3.30	528.94	17.69	17.65	3.40	4.95
2019	2799922	2.62	536.45	17.87	17.45	3.38	4.79
2020	2880394	2.87	545.53	16.04	17.10	2.99	4.60
2021	2916415	1.25	553.29	16.32	16.60	3.00	4.62
2022	2992466	2.61	569.20	17.39	17.25	3.14	6.07
2023	3018035	0.85	589.67	17.24	17.40	3.03	6.60
2024	3032519	0.48	586.44	18.94	17.30	3.21	2.69
2025	3081802	1.63	596.77	20.69	18.20	3.52	5.00

Remarque:

Les rendements nets et le rendement du placement réalisés ne constituent pas une garantie concernant les évolutions futures.

Les chiffres en bref

GRUPE DE PLACEMENT G (IMMEUBLES COMMERCIAUX), N° DE VALEUR 1 049 349

Au 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
2023	884299983	3.97	787927486	0.28	66000000	7.46
2024	867107000	-1.94	748999618	-4.94	88800000	10.24
2025	870341000	0.37	744807930	-0.56	105000000	12.06

Évolution des chiffres clés

GRUPE DE PLACEMENT G (IMMEUBLES COMMERCIAUX), N° DE VALEUR 1 049 349

Au 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
2023	1748367	-3.15	437.86	12.80	12.80	2.98	5.09
2024	1698602	-2.85	426.68	14.27	14.25	3.26	0.71
2025	1701199	0.15	423.25	14.56	14.55	3.41	2.60

Remarque:

Les rendements nets et le rendement du placement réalisés ne constituent pas une garantie concernant les évolutions futures.

Rapports de l'estimateur immobilier et de l'organe de révision



Mandat

Afin de pouvoir établir sa comptabilité, la direction d'assetimmo Fondation de placements immobiliers (assetimmo) a chargé Wüest Partner SA (Wüest Partner) d'estimer les immeubles et les parts de copropriété en portefeuille. La valeur du parc immobilier a été déterminée sur la base d'une estimation en trois tranches et d'une estimation supplémentaire effectuée à des dates différentes. La première tranche a été estimée le 1^{er} août 2024, la deuxième le 1^{er} novembre 2024 et la troisième le 1^{er} mars 2025.

Normes d'évaluation

Wüest Partner confirme que les estimations ont été effectuées conformément aux normes et directives suisses et internationales en vigueur.

Les valeurs des biens immobiliers correspondent à la valeur actuelle (valeur de marché), telle qu'elle est décrite dans la Swiss GAAP RPC 26.

Définition de la valeur vénale

La valeur vénale correspond au prix auquel un bien immobilier pourrait être vendu au moment de l'expertise par un vendeur averti et consentant à un acheteur averti et consentant dans les conditions normales du jeu de l'offre et de la demande. Cela suppose l'autonomie de décision des parties et la réalisation de la transaction dans un délai raisonnable.

Les droits de mutation, l'impôt sur les gains immobiliers ainsi que les autres coûts et commissions à payer lors de l'aliénation d'un immeuble ne sont pas pris en compte dans le calcul de la valeur vénale. Par ailleurs, aucun engagement lié à la qualité de propriétaire et concernant le paiement d'éventuels impôts (mis à part les impôts fonciers ordinaires) ou frais de financement n'est pris en considération.

Les éventuels soldes des fonds de rénovation des immeubles en copropriété sont inclus dans les estimations.

Méthode d'évaluation

Wüest Partner estime les immeubles selon la méthode du cash-flow escompté («discounted cash-flow» ou DCF). Avec cette méthode, la valeur vénale actuelle d'un immeuble est déterminée sur la base de la somme de tous les produits nets attendus, escomptés à la date actuelle. Les produits nets sont escomptés individuellement pour chaque immeuble, compte tenu des chances et des risques ainsi que de la situation du marché.

Principes d'évaluation

Les estimations se fondent sur des données et des informations actuelles sur les immeubles et les marchés immobiliers concernés. Toutes les données relatives au marché sont issues des bases de données de Wüest Partner et couvrent la période du 1^{er} au 4^e trimestre 2024.

Wüest Partner connaît les immeubles grâce aux visites effectuées sur place et aux documents mis à la disposition de ses experts. Les immeubles ont fait l'objet d'une analyse approfondie du point de vue de la qualité et des risques (attrait et potentiel de location, qualité et état de la construction, situation microéconomique et macroéconomique, etc.). Les objets à louer actuellement vacants ont été estimés compte tenu d'un délai de location adéquat.

Tous les immeubles ont été visités par les experts de Wüest Partner. Les visites ont eu lieu entre juin 2022 et septembre 2024.

Résultats

Groupe de placement W (immeubles d'habitation)

Le 31 mars 2025, la valeur totale du groupe de placement W composé de 149 immeubles s'élevait à CHF 2101481496. Ce montant comprend les nouvelles acquisitions effectuées durant l'exercice 2024/25, comptabilisées au prix coûtant de CHF 33 449 496.

La valeur de marché des 146 immeubles existants du groupe de placement W s'établit à CHF 2 041 222 000.

Les immeubles ont été estimés sur la base de facteurs d'actualisation réels compris entre 2.25% et 3.05%.

Le taux d'actualisation réel net pondéré par la valeur vénale de l'ensemble des immeubles s'établit à 2.73%.

Groupe de placement G (immeubles commerciaux)

Le 31 mars 2025, la valeur totale du groupe de placement G composé de 39 immeubles s'élevait à CHF 870 341 000. Ce montant comprend un projet de construction de remplacement en cours dont les coûts s'élèvent à environ CHF 44 390 000.

Les 22 objets existants du portefeuille en propriété exclusive, y compris un projet de construction de remplacement, représentent une valeur de CHF 676 016 000. À la date de référence, la valeur du portefeuille composé de 17 parts de copropriété se chiffrait à CHF 194 325 000.

Les immeubles en propriété exclusive et les objets en copropriété ont été estimés sur la base de facteurs d'actualisation réels compris entre 2.30% et 3.7%, resp. 2.40% et 4.30%. Les taux d'actualisation réels nets pondérés par les valeurs vénales se montent à 2.88%, resp. à 3.28%.

Variations durant la période sous revue

Groupe de placement W (immeubles d'habitation)

Au cours de la période du 1^{er} avril 2024 au 31 mars 2025, l'immeuble «Rue des Gares 7, 9» à 1201 Genève acquis l'exercice précédent a été intégré dans le groupe de placement W. Deux autres immeubles ont été acquis: «Rue Philippe-Plantamour 17» à 1201 Genève et «Rue François-Grast 10» à 1208 Genève.

Groupe de placement G (immeubles commerciaux)

Au cours de la période du 1^{er} avril 2024 au 31 mars 2025, aucun bien immobilier n'a été acquis ou vendu dans le portefeuille des immeubles en propriété exclusive.

Dans le portefeuille des objets en copropriété, aucun immeuble n'a été acquis ou vendu durant la période.

Indépendance et confidentialité

En accord avec la politique d'affaires, les immeubles d'assetimmo ont été estimés de manière indépendante et neutre. L'expertise sert uniquement au but déjà évoqué. Wüest Partner n'assume aucune responsabilité envers des tiers.

Zurich, le 12 mai 2025

Wüest Partner AG

Andreas Ammann
Associé

Andrin Brunner
Directeur

À l'assemblée des investisseurs d'assetimmo Fondation de placements immobiliers, Zurich

Rapport sur l'audit des comptes annuels

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels d'assetimmo Fondation de placements immobiliers (ci-après la fondation de placement), comprenant de fortune et de résultat de la fortune de placement (pages 36 à 39 et 54 à 57), le bilan et le compte de résultat de la fortune de base (pages 60 à 62) pour l'exercice se terminant le 31 mars 2025, ainsi que l'annexe (pages 64 à 79), y compris un résumé des principales méthodes comptables.

Selon notre appréciation, les comptes annuels sont conformes à la loi suisse, aux statuts et aux règlements.

Fondement de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit des états financiers (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et ces normes sont plus amplement décrites dans la section «Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes annuels» de notre rapport. Nous sommes indépendants de la fondation de placement, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession, et avons satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe au Conseil de fondation. Les autres informations comprennent les informations présentées dans le rapport annuel, à l'exception des comptes annuels et de notre rapport correspondant.

Notre opinion sur les comptes annuels ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimerons aucune conclusion d'audit sous quelque forme que ce soit sur ces informations.

Dans le cadre de notre audit des états financiers, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes annuels ou aux connaissances que nous avons acquises au cours de notre audit ou si elles semblent, par ailleurs, comporter des anomalies significatives.

Si, sur la base des travaux que nous avons effectués, nous arrivons à la conclusion que les autres informations présentent une anomalie significative, nous sommes tenus de le déclarer. Nous n'avons aucune remarque à formuler à cet égard.

Responsabilités du Conseil de fondation relatives aux comptes annuels

Le Conseil de fondation est responsable de l'établissement des comptes annuels conformément aux dispositions légales, aux statuts et aux règlements. Il est en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes annuels

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permettra toujours de détecter une anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Une plus ample description de nos responsabilités relatives à l'audit des comptes annuels est disponible sur le site Internet d'EXPERTsuisse: <http://expert-suisse.ch/fr-ch/rapport-de-revision-institutions-de-prevoyance>. Cette description fait partie intégrante de notre rapport.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

Le Conseil de fondation répond de l'exécution de ses tâches légales et de la mise en œuvre des dispositions statutaires et réglementaires en matière d'organisation, de gestion et de placements, à moins que ces tâches ne relèvent de la compétence de l'assemblée des investisseurs. Nous avons procédé aux vérifications prescrites à l'art. 10 OFP et à l'art. 35 OPP 2.

Nous avons vérifié si:

- réglementaires et s'il existait un contrôle interne adapté à la taille et à la complexité de la fondation de placement;
- les placements étaient conformes aux dispositions légales, statutaires et réglementaires, ainsi qu'aux directives de placement;
- les mesures destinées à garantir la loyauté dans l'administration de la fortune avaient été prises et si le respect du devoir de loyauté et la divulgation des conflits d'intérêts étaient suffisamment contrôlés par l'organe suprême;
- les indications et informations exigées par la loi avaient été communiquées à l'autorité de surveillance;
- les actes juridiques passés avec des personnes proches qui nous ont été annoncés garantissaient les intérêts de la fondation de placement.

Nous attestons que les dispositions légales, statutaires et réglementaires applicables en l'espèce, y compris les directives de placement, ont été respectées.

Nous recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

Rapport de l'organe de révision

Zurich, le 28 mai 2025

BDO AG

Peter Stalder

Expert-réviseur agréé

Manuel Lüthi

Réviseur responsable
Expert-réviseur agréé



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

La version électronique du 26^e rapport annuel peut être consultée sous:
<https://www.assetimmo.ch/fr/organisation/publications/>

En cas de divergences avec la traduction française, la version allemande fait foi.

Illustrations

Sara Keller Photography, Zurich
Fondation Vivendra, Dielsdorf
L'univers visuel de ce rapport annuel a été créé avec la participation des résidents et des collaborateurs de la fondation Vivendra de Dielsdorf.

Qualité de vie, développement holistique et intégration sont les piliers de la fondation Vivendra. Depuis 1965, elle apporte une précieuse contribution sociale bien au-delà des frontières de la ville. Elle propose de nombreuses prestations aux enfants, adolescents et adultes handicapés afin de leur permettre de vivre au cœur de la société. Les enfants disposent ainsi d'une crèche et d'un jardin d'enfants intégratifs ainsi que d'une école spécialisée en pédagogie curative avec un fonctionnement inter-établissements. Les adolescents et les jeunes adultes bénéficient d'une offre d'orientation professionnelle et de formation adaptée à leurs besoins. Enfin, l'offre est complétée par des logements et des places de travail adaptés pour les adultes.
Au cœur de la vie grâce à la fondation Vivendra.

La fondation Vivendra accueille volontiers les dons.
<https://www.vivendra.ch/spenden/uebersicht-spenden>



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

www.assetimmo.ch