27

assetimmo

27e rapport annuel
2025/26

Avant-propos du président et du président de la direction

L'exercice a été marqué par notre 50e anniversaire, l'emménagement dans nos nouveaux locaux et un contexte de marché exigeant. La baisse des taux d'intérêt a contribué à stabiliser les marchés immobiliers et à stimuler l'activité de construction ainsi que le marché des transactions. Le volume de construction reste toutefois insuffisant pour atténuer la pénurie de logements. Les taux de vacance demeurent donc très bas, tandis que la hausse des loyers a ralenti. Pour les propriétaires fonciers institutionnels suisses, l'environnement d'investissement dans l'immobilier résidentiel reste donc favorable. Sur le marché des surfaces commerciales, l'offre de bureaux continue d'augmenter alors que la croissance de l'emploi stagne, ce qui exerce une pression modérée sur les loyers. Dans le commerce de détail, l'essor du commerce en ligne pèse sur la demande de surfaces de vente et entraîne une nouvelle baisse des loyers, mais les emplacements centraux et très fréquentés résistent relativement bien.

En raison des turbulences observées à l'échelle mondiale, les taux d'intérêt à long terme en Suisse, à peine supérieurs à 0%, demeurent heureusement stables. En juin 2025, la BNS a abaissé pour la dernière fois son taux directeur de 0.25% à 0%. Le volume des transactions en Suisse a nettement augmenté, atteignant son plus haut niveau depuis plusieurs années. Selon MSCI, le marché global a enregistré en 2025 un rendement de variation de valeur de +2.2%. Associé au rendement des flux de trésorerie net de 3.2%, il en résulte un rendement total de 5.4%, légèrement supérieur à la moyenne de long terme.

assetimmo a une nouvelle fois réalisé un exercice fructueux. Le groupe de placement W (immeubles d'habitation) affiche un rendement de 5.23%, dont 2.12% sont liés à la variation de valeur. Pour le groupe de placement G (immeubles commerciaux), ces chiffres s'établissaient respectivement à 3.63% et 0.57%. Le groupe de placement W, pour lequel aucun nouvel objet n'a été acquis, a connu une légère croissance malgré la vente de neuf biens immobiliers. Le groupe de placement G a lui aussi renoué avec la croissance et bénéficie déjà du projet de développement «Montagne 136» à Chêne-Bougeries, qui accueillera ses premiers locataires au printemps 2027. Le Conseil de fondation a décidé de proposer à nouveau aux investisseurs des deux groupes de placement le réinvestissement sans frais des distributions à fin juin 2026. Ces fonds serviront à financer des projets de rénovation et des constructions de remplacement, ainsi qu'à l'acquisition de biens immobiliers choisis. assetimmo a notamment réalisé un mandat d'étude à Buchs (ZH) et déposé des demandes de permis de construire dans plusieurs communes du canton de Zurich, lesquels ont été délivrés. Le développement du parc immobilier et le remplacement des systèmes de chauffage fossiles avancent donc bien, dans le respect des objectifs de durabilité.

En tant que signataire des UN PRI et membre de SSF, assetimmo poursuit l'objectif de zéro émission nette de CO_2 d'ici 2050 pour l'exploitation des immeubles. Pour l'atteindre, nous mesurons la consommation des ressources et avons largement achevé la mise en place du concept de mesure dans les immeubles du groupe de placement W. Avec son rapport énergétique élaboré selon la méthodologie REIDA, assetimmo fournit pour la troisième année consécutive des données reposant sur des valeurs de consommation réelles.

Nous remercions chaleureusement nos collaboratrices et collaborateurs pour leur engagement remarquable ainsi que les investisseurs pour la grande confiance qu'ils et elles accordent à notre entreprise.

Zurich, mai 2026

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 32
Comptes annuels 40
Décision concernant l'affectation du résultat 43

Groupe de placement G (immeubles commerciaux) 44

Rapport annuel 46
Liste des placements 54
Comptes annuels 58
Décision concernant l'affectation du résultat 61

Administration de la fondation 62

Comptes annuels de la fortune de base 64
Commentaire sur les comptes annuels de la fortune de base 65
Proposition à l'assemblée des investisseurs 66

Annexe aux comptes annuels 68

Rapport des estimateurs immobiliers et de l'organe de révision 84

Impressum 90

Rapport de la direction

Environnement général du marché

Au cours de l'exercice 2025/26, les marchés internationaux ont une nouvelle fois évolué dans un climat marqué par de fortes incertitudes, des tensions géopolitiques persistantes et d'importants défis structurels. Les conflits en cours – notamment au Proche-Orient, ainsi que les perturbations qui en ont résulté dans la région du détroit d'Ormuz – ont pesé sur les chaînes d'approvisionnement mondiales.

Au premier semestre, les prix de l'énergie se sont inscrits en léger repli à l'échelle mondiale, entraînant notamment une baisse d'environ 4% des prix de l'électricité en Suisse en 2026. Compte tenu de la situation actuellement tendue sur les marchés du gaz et du pétrole brut en raison des conflits en Ukraine et en Iran, il faut toutefois s'attendre à une forte volatilité des prix et à d'éventuels risques de pénuries de matières premières.

En recul continu depuis le pic observé en 2022, l'inflation a poursuivi sa décrue durant l'exercice 2025/26. Dans la zone euro, elle s'élevait à 1.7% début 2026, contre 2.5% un an plus tôt. Aux États-Unis, elle s'établissait autour de 2.4%, après avoir évolué entre 2.8% et 3.0% en 2025. En Suisse, le renchérissement s'établissait au niveau historiquement bas de 0.1% début 2026, notamment sous l'effet de la vigueur du franc. L'inflation des loyers est toutefois restée sensiblement plus élevée: sans la hausse des loyers, l'inflation aurait été négative, à −0.3% en glissement annuel.

Après des années de taux d'intérêt élevés, les banques centrales américaine, européenne et suisse ont engagé un cycle d'assouplissement monétaire et procédé à plusieurs baisses de taux. En décembre 2025, la Fed a ramené ses taux d'intérêt dans une fourchette comprise entre 3.5% et 3.75%. De nouvelles réductions ne sont toutefois pas attendues en raison du conflit persistant avec l'Iran. De nombreux économistes estiment en effet que cette situation pourrait raviver les tensions inflationnistes et, à terme, conduire à un nouveau relèvement des taux directeurs.

La Banque centrale européenne a également continué à réduire ses taux au cours de l'exercice écoulé. Le taux de dépôt s'élève actuellement à 2.0%, tandis que le taux de refinancement principal atteint 2.15%. La Banque nationale suisse a de nouveau abaissé son taux directeur à zéro en juin 2025. Selon les experts, cette politique devrait être maintenue en raison d'une inflation toujours très faible. Un retour aux taux négatifs paraît désormais peu probable, les prix de l'énergie continuant d'exercer une pression haussière sur l'inflation.

La zone euro a enregistré en 2025 une croissance modérée du PIB de 1.5%, dépassant légèrement les prévisions de la Commission européenne, qui tablait sur une progression de 1.3%. Cette évolution a été soutenue par la robustesse de la consommation privée, le faible coût du crédit, les importants investissements dans la défense et l'augmentation des exportations vers les États-Unis. Pour 2026, la Commission européenne comme la BCE anticipent toutefois un ralentissement de la croissance à 1.2% en raison des tensions géopolitiques persistantes, avant une légère reprise à 1.4% en 2027.

Aux États-Unis, la croissance a ralenti à 2.2% d'une année à l'autre (2.8%), mais demeure solide. En Suisse, le PIB a progressé de 1.4% en 2025, contre 1.2% l'année précédente, mais reste inférieur à la moyenne historique de 1.8% observée depuis 1981. Le contexte géopolitique toujours incertain et la politique commerciale erratique des États-Unis ont freiné l'activité de l'économie suisse, fortement dépendante des exportations. Pour 2026, les économistes anticipent toujours un climat géopolitique tendu et une croissance modérée du PIB de 1.1%. Les perspectives pour 2027 apparaissent en revanche plus favorables: la croissance de l'économie helvétique devrait se redresser pour atteindre 1.7%. Ces prévisions demeurent toutefois entourées d'une grande incertitude.

Ce léger ralentissement conjoncturel s'est également répercuté sur le marché du travail. En février 2026, le taux de chômage s'élevait à environ 3.2%, après avoir déjà progressé de 2.2% à 2.9% l'année précédente. Parallèlement, le nombre de chômeurs inscrits a augmenté de 11.5% en un an. Début 2026, les offices régionaux de placement recensaient 48 145 postes vacants, tandis que 235 556 demandeurs d'emploi étaient inscrits. Dans un contexte marqué à la fois par les avancées rapides de l'intelligence artificielle et

par une conjoncture toujours atone, le marché de l'emploi devrait continuer de subir des pressions. Le SECO prévoit ainsi pour 2026 un taux de chômage moyen toujours élevé de 3.1%.

Évolution des marchés immobiliers

Le cycle de baisse des taux d'intérêt amorcé au second semestre 2024 s'est poursuivi durant l'exercice 2025/26 et a contribué à la poursuite de la stabilisation des marchés immobiliers internationaux. La baisse des coûts de financement a entraîné une légère reprise de l'activité de construction. Le marché des transactions a atteint un nouveau record par rapport aux années précédentes. Néanmoins, l'activité de construction est restée à un niveau inférieur à la moyenne en comparaison historique – ce qui ne suffit pas pour atténuer de manière sensible la pénurie structurelle de logements.

L'immigration de main-d'œuvre a légèrement ralenti sous l'effet du tassement du marché du travail. Elle demeure toutefois concentrée principalement dans les grands centres urbains, où la pénurie de logements locatifs est particulièrement marquée. À Zurich, le taux de vacance a certes légèrement augmenté, mais reste, à 0.1%, nettement inférieur à sa moyenne historique à long terme. À Berne, Lausanne et Genève, les taux de vacance sont demeurés inchangés par rapport à l'année précédente, se maintenant dans une fourchette comprise entre 0.4% et 0.7%. Seule la ville de Bâle a enregistré une légère hausse, son taux de vacance passant de 0.9% à 1.1%. À l'échelle nationale, il a légèrement baissé, passant de 1.4% à 1.3% en l'espace d'un an.

La reprise de l'activité dans le secteur de la construction se poursuit également. Après une progression de près de 10% en 2024, le nombre de permis délivrés pour la construction de logements neufs a encore augmenté de 5.0% en 2025. Cette dynamique se reflète déjà dans l'activité du secteur: au 1er trimestre 2026, l'indice suisse de la construction (SBV) a progressé de 2.5% par rapport à la même période de l'année précédente, avec une accélération particulièrement marquée dans la construction résidentielle, dont la croissance annuelle a atteint 6.0%. Cela devrait se traduire, en 2026, par une nette augmentation des livraisons de logements. Il reste toutefois à voir si ce retournement de tendance en faveur d'une reprise durable de l'activité de construction se confirmera. En 2025, la planification de nouveaux logements – mesurée à travers les demandes de permis de construire – a déjà reculé d'environ 6%. Ce ralentissement s'explique non seulement par les incertitudes économiques persistantes, mais également par le niveau élevé des coûts de construction et par les difficultés de financement liées aux exigences de Bâle III.

En 2024, les loyers proposés ont connu leur plus forte hausse depuis deux décennies. En 2025, cette dynamique s'est nettement ralentie: sur l'ensemble de l'année, les loyers n'ont augmenté que de 1.3%, et pratiquement pas au second semestre (+0.2%). Pour 2026, Wüest Partner prévoit une hausse modérée de 0.7%. La situation est différente pour la propriété immobilière: la hausse des prix s'est encore accentuée en 2025. Fin 2025, les appartements en copropriété ont renchéri de 4.5% par rapport à l'année précédente, les maisons individuelles de 5.3%. Pour 2026, des hausses de 2.8% et 3.1% respectivement sont prévues.

Sur les cinq principaux marchés de bureaux de Suisse – Zurich, Genève, Berne, Bâle et Lausanne –, l'offre de surfaces disponibles a de nouveau progressé, après avoir déjà augmenté de 9% en 2024, enregistrant une hausse supplémentaire de 4% en 2025. Parallèlement, la croissance de l'emploi dans les secteurs tertiaires liés aux activités de bureau demeure atone. Si les loyers proposés pour les surfaces de bureaux ont encore progressé de 1.9% au 4e trimestre 2025 par rapport à la même période de l'année précédente, on s'attend à une baisse modérée des loyers de bureaux de 0.6% en moyenne pour l'année en cours, les prévisions pour l'exercice en cours tablent désormais sur un léger recul des loyers, de l'ordre de 0.6% en moyenne. Les évolutions restent toutefois très contrastées selon les régions. Dans des centres urbains tels que Zurich et Genève, la dynamique haussière observée récemment devrait se poursuivre, tandis que les perspectives sont nettement plus modérées dans les communes d'agglomération et les zones périphériques.

Le commerce en ligne continue de croître plus rapidement que le commerce de détail traditionnel, auquel il pose un défi majeur. Cette situation se reflète aussi dans les loyers, qui suivent une légère tendance baissière et ont diminué de 1% en 2025. Les loyers des surfaces commerciales devraient encore baisser de 1.5% en 2026, mais on observe ici aussi d'importantes différences régionales. Les surfaces de vente situées dans des emplacements centraux à forte fréquentation devraient évoluer de manière stable, voire positive, tandis qu'une tendance à la baisse se dessine en particulier pour les surfaces de vente non alimentaires situées en périphérie.

L'environnement de taux d'intérêt bas continue de soutenir le marché des immeubles de rendement, comme le mettent en évidence MSCI et Wüest Partner dans son «Switzerland Annual Property Index 2025» qui reflète l'évolution des investissements immobiliers directs. À l'exception des bâtiments industriels et logistiques, tous les types d'utilisation ont enregistré une évolution positive de leur valeur. L'indice global affiche un rendement de placement de 5.4%, légèrement supérieur à la moyenne des dix dernières années, à l'instar du segment résidentiel. Les secteurs de l'hôtellerie et des surfaces de vente présentent quant à eux des performances nettement plus favorables en comparaison de long terme. Le rendement net des flux de trésorerie demeure stable à 3.2% pour l'ensemble des immeubles, tandis que le rendement lié à la variation de valeur atteint 2.2%. Dans le segment résidentiel, ces indicateurs s'établissent respectivement à 2.9% et 3.2%, ce qui se traduit par un rendement de placement de 6.2%. Les segments des bureaux et des surfaces de vente ont, pour leur part, enregistré des rendements de placement de 4.3% et 4.9%, avec des variations de valeur plus modérées de 0.7% et 1.6%.

assetimmo est convaincue que la pénurie structurelle de logements ainsi que le niveau d'emploi robuste continueront d'exercer un effet stabilisateur sur les prix immobiliers en 2026. Cependant, le contexte de marché reste difficile: la dynamique économique s'est affaiblie et les marchés financiers sont en train de digérer les bouleversements géopolitiques ainsi que les mesures d'assouplissement monétaire engagées par les banques centrales. De plus, les valorisations immobilières demeurent très sensibles aux taux d'intérêt. En effet, dans un environnement où les coefficients d'actualisation se maintiennent à un niveau relativement bas, des variations même modérées des taux d'intérêt peuvent avoir des répercussions considérables sur les valeurs de marché.

Dans cette perspective, assetimmo met encore davantage l'accent sur la qualité et la résilience de son portefeuille. Notre approche de gestion active se concentre sur le maintien de la valeur et la revalorisation ciblée des biens immobiliers, notamment grâce à des rénovations tournées vers l'avenir, à l'amélioration de l'efficacité énergétique et à l'intégration rigoureuse des critères ESG.

Groupe de placement W (Immeubles d'habitation)

Au cours de l'exercice écoulé, la valeur du parc immobilier est passée de CHF 2101 millions à CHF 2095 millions. Ce recul résulte de la vente de neuf immeubles, de travaux de rénovation et de la variation de valeur positive de 1.89% des objets en portefeuille. Le taux de vacance, y compris les surfaces inoccupées pour cause de rénovation et les constructions de remplacement prévues, est resté stable à 2.15%, contre 2.11% l'exercice précédent. Le coefficient d'actualisation moyen pondéré a légèrement diminué, passant de 2.73% à 2.69% d'une année à l'autre. La valeur en capital par droit se monte à CHF 611.93, contre CHF 596.77 l'exercice précédent.

Le produit net par droit du groupe de placement W s'élève à CHF 18.65, contre CHF 20.69 l'exercice précédent. Le produit locatif net est sensiblement inférieur à celui de l'année dernière, principalement en raison de l'épuration du portefeuille. En outre, l'augmentation des frais de rénovation et la diminution des coûts de financement a eu un effet sur le produit net. Il en résulte un rendement net de 3.11% et un rendement du placement de 5.23%.

Groupe de placement G (Immeubles commerciaux)

Au cours de l'exercice écoulé, la valeur du parc immobilier est passée de CHF 870 millions à CHF 900 millions. Cette progression s'explique par la revalorisation des objets en portefeuille, l'avancement du projet de construction de Chêne-Bougeries, l'acquisition de parts de copropriétés supplémentaires ainsi que la réalisation de travaux de rénovation. La valeur des objets en portefeuille a ainsi enregistré une hausse de 0.55%. Le taux de vacance des objets en propriété exclusive s'établit à 11.08%, contre 11.07% l'exercice précédent. Parallèlement, le coefficient d'actualisation moyen pondéré des biens immobiliers en propriété

exclusive a diminué, passant de 2.88% à 2.84%. Celui des immeubles en copropriété a reculé à 3.25%, contre 3.28% l'exercice précédent. La valeur en capital d'un droit est, quant à elle, passée de CHF 423.25 à CHF 425.65.

Le produit net par droit du groupe de placement G est en baisse et s'établit à CHF 12.96, contre CHF 14.56 l'exercice précédent. Cette évolution s'explique notamment par le recul du produit locatif net. Il en résulte un rendement net de 3.06% et un rendement du placement de 3.63%.

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 17.65 par droit et celle du groupe de placement G (immeubles commerciaux) à CHF 12.95 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 la construction de bâtiments de remplacement ainsi que des travaux de rénovation et des projets d'entretien, mais ils sont également disponibles pour des acquisitions ciblées.

Perspectives

En 2026, la croissance économique en Suisse devrait être inférieure à la moyenne et difficilement prévisible en raison des bouleversements géopolitiques. 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 2026, tout en recourant de manière modérée à des capitaux étrangers.

Zurich, mai 2026
Direction d'assetimmo Fondation de placements immobiliers

	GROUPE DE PLACEMENT W (IMMEUBLES D'HABITATION)			GROUPE DE PLACEMENT G (IMMEUBLES COMMERCIAUX)		
	2025/26	2024/25	2023/24	**2025/26**	2024/25	2023/24
Valeur vénale des immeubles (CHF)	2 095 042 000	2 101 481 496	2 040 921 334	900 419 000	870 341 000	867 107 000
Fortune nette (CHF)	1 990 847 723	1 902 876 041	1 835 830 008	750 056 266	744 807 930	748 999 618
Nombre de droits	3 157 189	3 081 802	3 032 519	1 710 063	1 701 199	1 698 602
Valeur en capital d'un droit (CHF)	611.93	596.77	586.44	425.65	423.25	426.68
Produit net par droit (CHF)	18.65	20.69	18.94	12.96	14.56	14.27

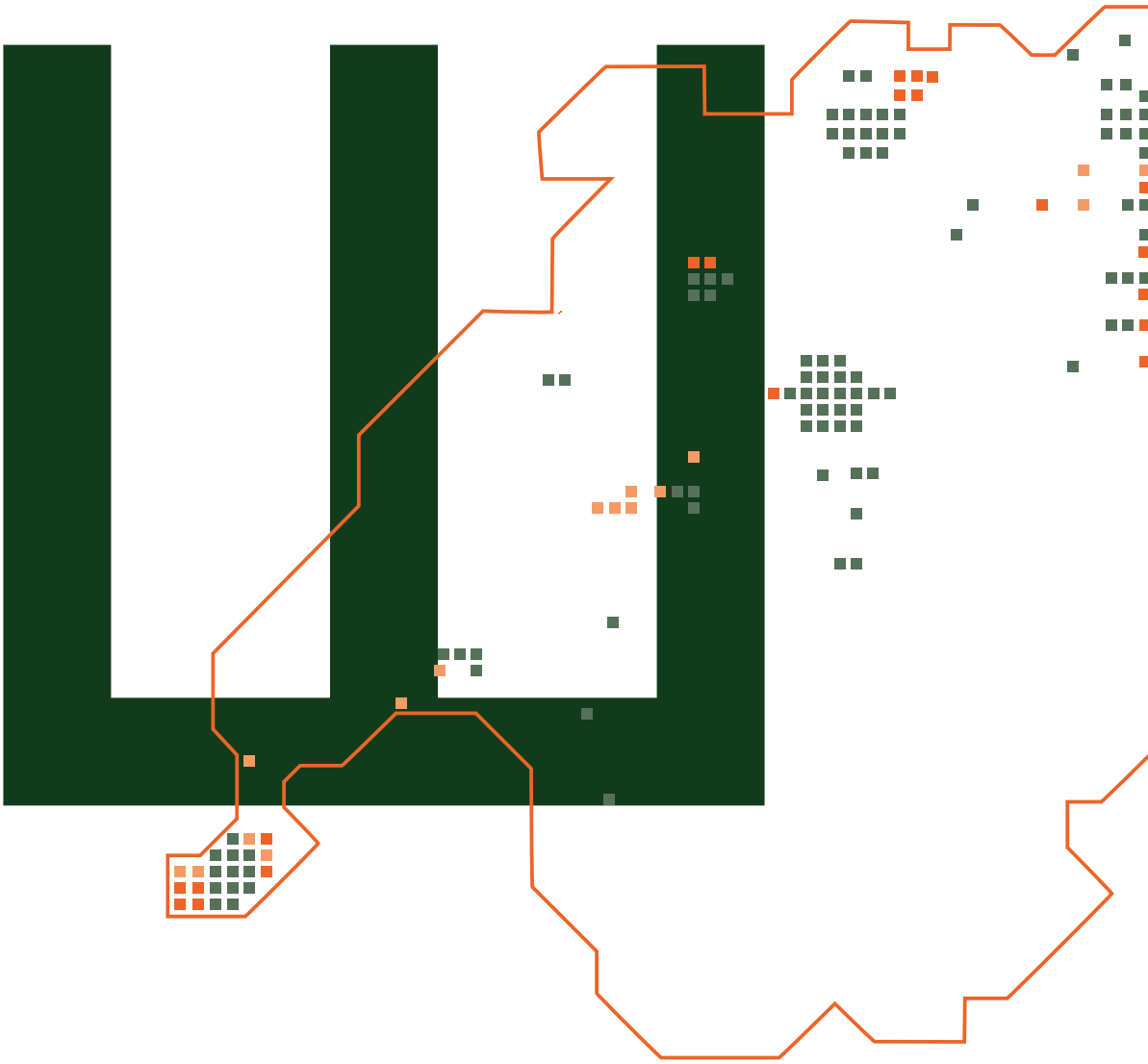
	GROUPE DE PLACEMENT W (IMMEUBLES D'HABITATION)			GROUPE DE PLACEMENT G (IMMEUBLES COMMERCIAUX)		
	2025/26	2024/25	2023/24	**2025/26**	2024/25	2023/24
Taux de pertes sur loyers	2.41%	2.24%	2.89%	10.09%	9.59%	10.82%
Quote-part des fonds étrangers	0.48%	5.23%	5.43%	14.20%	12.06%	10.24%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	77.02%	78.88%	77.25%	82.61%	86.52%	87.41%
Ratio des charges totales (TER_{ISA}(VBI))	0.31%	0.29%	0.27%	0.32%	0.29%	0.26%
Ratio des charges totales (TER_{ISA}(VNI))	0.33%	0.32%	0.30%	0.38%	0.34%	0.29%
Rentabilité des fonds propres (ROE)	5.22%	5.00%	2.69%	3.63%	2.59%	0.62%
Rentabilité du capital investi (ROIC)	4.66%	4.40%	2.47%	3.03%	2.32%	0.77%
Rendement sur distribution	2.80%	2.95%	2.86%	2.95%	3.32%	3.23%
Quote-part de distribution (payout ratio)	94.65%	87.95%	91.33%	99.95%	99.96%	99.89%
Rendement du placement	5.23%	5.00%	2.69%	3.63%	2.60%	0.71%

5.23%
Rendement du placement

17.65
Distribution par droit

83.0 mio.
Produit des loyers

2 095 mio.
Valeur vénale



139
Immeubles

2.41%
Pertes sur loyers

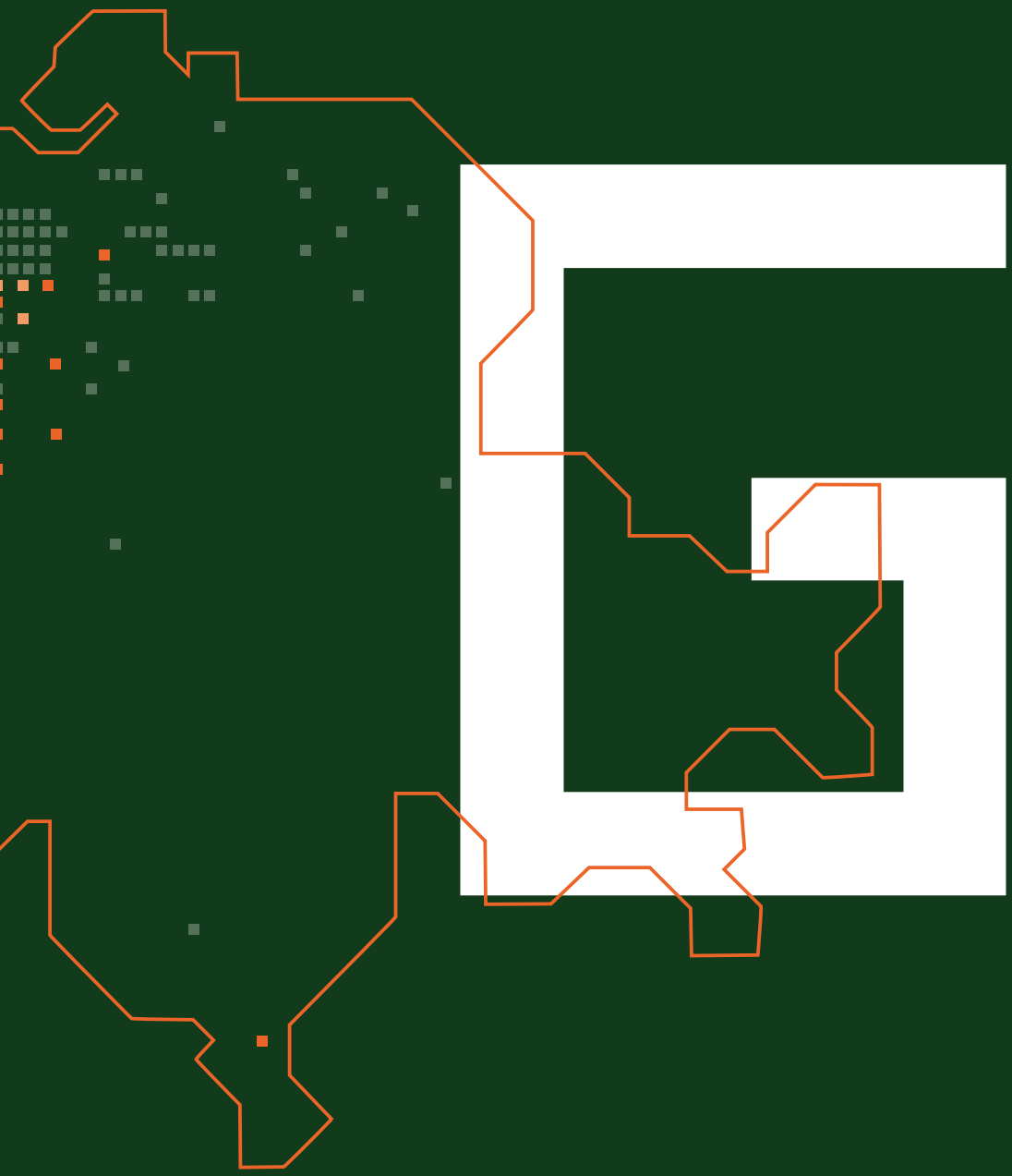
■ Immeubles d'habitation

3.63%
Rendement du placement

12.95
Distribution par droit

32.5 mio.
Produit des loyers

900 mio.
Valeur vénale



- Immeubles commerciaux en propriété exclusive
- Immeubles commerciaux en copropriété

39
Immeubles

10.09%
Pertes sur loyers

Durabilité

En 2025, le Conseil de fondation a adopté une stratégie de durabilité définissant les lignes directrices stratégiques applicables aux thématiques EESG (économie, environnement, social et gouvernance). Les objectifs de durabilité à long terme contribuent de manière significative à la pérennisation des rendements attendus par les investisseurs. Parmi ses priorités environnementales, le Conseil de fondation a poursuivi la transition vers des systèmes de chauffage non fossiles. Il vise ainsi la neutralité carbone d'ici 2050 pour l'exploitation du portefeuille immobilier d'assetimmo. Des objectifs intermédiaires à l'horizon 2034 et 2042 seront définis dans le cadre de la trajectoire de réduction des émissions de CO_2 afin de permettre un suivi régulier des progrès réalisés.

Pour établir une base de référence fiable et assurer un suivi précis de l'évolution des émissions au fil des années, assetimmo a choisi de mesurer les valeurs de consommation plutôt que de les estimer. À la fin de l'exercice 2025/26, le concept de mesure était largement déployé dans les immeubles du groupe de placement W. La planification pluriannuelle des rénovations pourra ensuite être vérifiée et optimisée sur la base de la première période de mesure complète, permettant ainsi de définir une trajectoire de réduction des émissions de CO_2 fondée sur des données effectives.

À l'avenir, une évaluation EESG des portefeuilles est également envisagée afin de fournir aux investisseurs et aux autres parties prenantes une vision aussi complète et transparente que possible des produits. La participation au GRESB, évoquée dans le précédent rapport de durabilité, a toutefois été provisoirement suspendue par le Conseil de fondation. Ce benchmark ayant perdu en pertinence en Suisse, assetimmo examine actuellement des alternatives, notamment le benchmark quantitatif REIDA, fondé sur des indicateurs énergétiques comparables et significatifs; voir également le paragraphe «Dimension environnementale».

La définition d'objectifs prioritaires en matière de durabilité permet de concentrer les efforts, de suivre les progrès, de mobiliser les équipes et de communiquer les résultats 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'une stratégie ambitieuse permet d'assumer pleinement la responsabilité sociétale envers l'ensemble des parties prenantes.

Dimension économique – Performance

assetimmo évalue ses investissements de manière globale, en tenant compte des coûts du cycle de vie ainsi que des coûts d'opportunité. Les réflexions relatives à la pérennité de l'organisation et des groupes de placement sont également intégrées dans le processus d'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 observés, assetimmo anticipe un avantage de performance pour les portefeuilles conformes aux critères EESG. Cet avantage se manifeste tant sur le marché locatif, grâce à des surfaces attractives et adaptées aux besoins futurs, que sur le marché des investissements, où les immeubles durables bénéficient d'une meilleure valorisation et d'une demande accrue.

Dimension environnementale – 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 incluent notamment la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'adaptation au changement climatique, la lutte 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 CO_2 du parc immobilier. Associées 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, directement

générées sur site (notamment par la combustion de gaz ou de mazout), celles-ci étant les plus facilement maîtrisables. assetimmo est toutefois 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 les réduire, assetimmo mise sur le développement des installations photovoltaïques et solaires.

Dans le scope 3, l'énergie grise liée aux projets de construction et de rénovation prend une importance croissante. assetimmo entend mesurer systématiquement cette composante et la réduire de manière ciblée. Pour les immeubles présentant un potentiel de développement, les projets de surélévation ou d'extension sont dans la mesure du possible privilégiés afin de limiter la consommation d'énergie grise. Enfin, une attention particulière est portée au choix des matériaux lors des travaux d'entretien et de rénovation. Lorsque cela est techniquement et économiquement pertinent, des matériaux plus durables sont utilisés afin de réduire les 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 conformément aux directives AMAS/CAFP (scopes 1 et 2, et intégration progressive du scope 3 lorsque pertinent).
- La définition d'objectifs clairs, y compris d'objectifs intermédiaires, en matière d'intensité énergétique et d'émissions de CO_2 (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 des émissions basées sur la planification CAPEX, permettant un suivi et une vérification des objectifs.

Concept de mesure et reporting énergétique selon REIDA

Pour le groupe de placement W, assetimmo a mis en place un concept de mesure de l'efficacité énergétique couvrant les consommations d'eau, de chaleur et d'électricité. À la clôture de l'exercice, les dispositifs de mesure avaient été installés dans l'ensemble des immeubles qui ne feront pas l'objet d'une rénovation à court terme et pour lesquels une installation était techniquement possible. Lors des prochains relevés de consommation, il sera ainsi possible de s'appuyer largement sur des données effectives mesurées. Pour les bâtiments non équipés de compteurs ainsi que pour le groupe de placement G, la consommation énergétique continuera d'être déterminée sur la base des décomptes de charges. Aucune décision n'a encore été prise concernant la mise en œuvre d'un concept de mesure pour le groupe G, celui-ci devant bénéficier des enseignements du groupe de placement W.

Au cours de l'exercice sous revue, les données de surface de plusieurs immeubles ont été validées et affinées. Les indicateurs d'intensité reposent désormais sur une base de données améliorée. Si cette mise à jour renforce la pertinence des indicateurs énergétiques et d'émissions, elle peut en revanche limiter la comparabilité avec les valeurs de l'exercice précédent. Le rapport énergétique pour l'exercice 2025/26 a été établi par assetimmo selon la méthodologie REIDA et comparé aux données de référence REIDA 2025. assetimmo applique strictement les directives méthodologiques définies par REIDA, lesquelles répondent aux exigences de l'AMAS et de la CAFP.

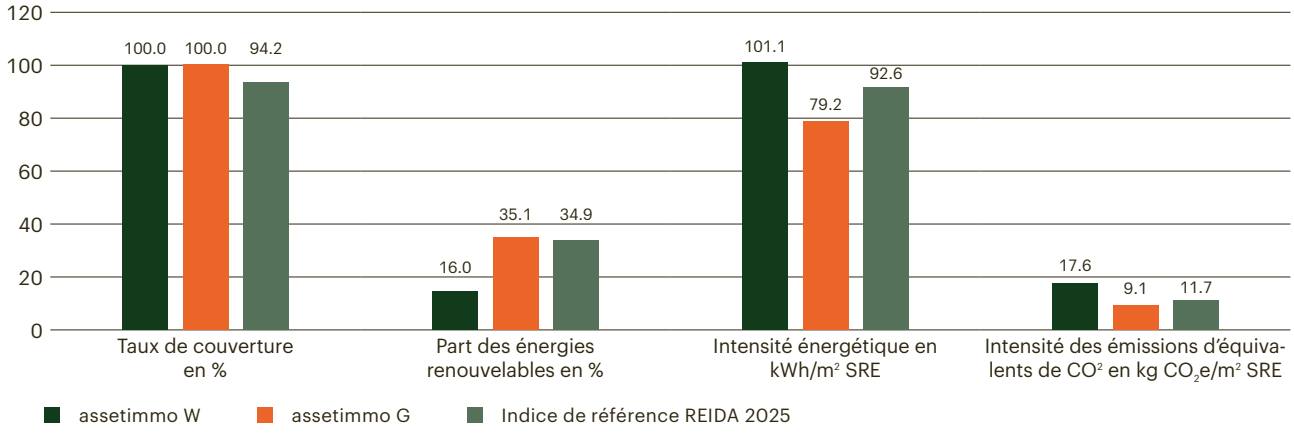
Evaluation du reporting énergétique des groupes de placement W et G selon la méthodologie REIDA[1]

	Unité	Groupe de placement W	Groupe de placement G	Benchmark REIDA 2025
Ensemble du parc immobilier		139	39	
Surface de référence énergétique (SRE) totale *	m²	438 242	125 016	
Consommation totale d'énergie	MWh/a	44 288	9 907	
Taux de couverture	%	100	100	94.2
Intensité énergétique	kWh/m² SRE	101.1	79.2	92.6
Part des énergies renouvelables	%	16.0	35.1	34.9
Émissions d'équivalents de CO_2	t CO_2e/a	7 691	1 143	
Intensité des émissions d'équivalents de CO_2	kg CO_2e/m² SRE	17.6	9.1	11.7
Intensité des émissions d'équivalents de CO_2 de scope 1 **	kg CO_2e/m² SRE	16.5	7.5	
Intensité des émissions d'équivalents de CO_2 de scope 2	kg CO_2e/m² SRE	1.1	1.7	
Part du mazout de chauffage aux émissions d'équivalents de CO_2 de scope 1	%	44.4%	0.0%	
Part du gaz de chauffage aux émissions d'équivalents de CO_2 de scope 1	%	49.5%	81.5%	
Part des émissions d'équivalents de CO_2 de scope 2	%	6.3%	18.7%	

* Pour le reporting du CO_2e selon la méthodologie REIDA, les indices d'intensité sont calculés sur la base de la surface de référence énergétique. REIDA calcule ces indices 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).

** Trajectoire de réduction des émissions d'équivalents de CO_2 de scope 1 selon la Stratégie climatique à long terme de la Suisse, année 2023 (PACTA Climate Test 2022): 14.0 kg CO_2e/m²SRE
Intensité des émissions d'équivalents de CO_2 de scope 1, valeur de l'impact climatique en 2030 (PACTA 2022, stratégie climatique à long terme): 8.6 kg CO_2e/m²SRE

Reporting énergétique des groupes de placement Immeubles d'habitation et Immeubles commerciaux Scope 1 & 2 par rapport au benchmark REIDA 2025



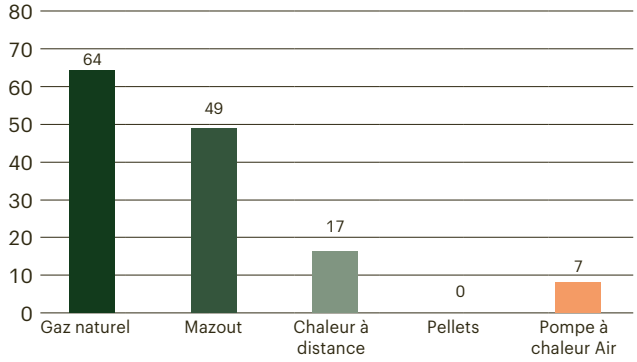
[1] Méthode REIDA:
Le benchmark CO_2 développé par REIDA vise à instaurer, à l'échelle suisse, des possibilités de comparaison et des références transparentes et harmonisées pour le calcul des émissions de CO_2 et de l'intensité des émissions des immeubles de rendement. À cette fin, REIDA met à disposition une plateforme reposant sur des méthodes de calcul standardisées, dans laquelle l'ensemble des aspects méthodologiques ainsi que les facteurs de conversion sont publiés de manière transparente.

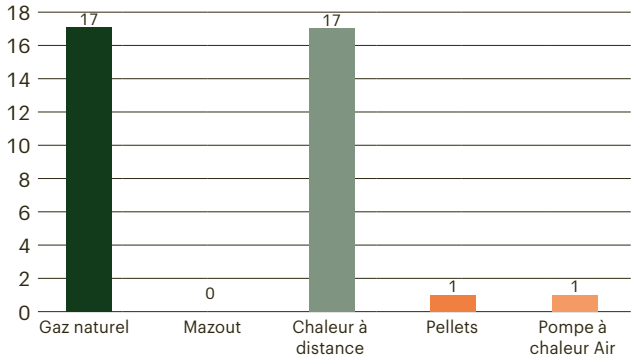
- Émissions de CO_2 : les émissions de CO_2 sont classées en différentes catégories, conformément au standard du GHG Protocol. Celles-ci comprennent généralement les émissions de scope 1 (émissions directes provenant de sources détenues ou contrôlées par le propriétaire), les émissions de scope 2 (émissions indirectes liées à la production achetée d'électricité, de vapeur, de chaleur ou de froid) ainsi que les émissions de scope 3 (autres émissions indirectes provenant de sources qui ne sont ni détenues ni directement contrôlées par le propriétaire), dont la déclaration demeure facultative. Les facteurs d'émission de CO_2 utilisés reposent sur l'étude Intep (2022).
- Données de consommation énergétique: conformément à la méthodologie REIDA, la période de mesure de la consommation énergétique doit couvrir au minimum 11 mois et présenter un chevauchement d'au moins trois mois avec la période de référence. Les données manquantes ont été complétées de manière systématique: lorsque les données de consommation couvraient moins de 12 mois, celles-ci ont été extrapolées sur une base annuelle. En l'absence totale de données pour un point de mesure, les valeurs ont été modélisées à l'aide des benchmarks REIDA (tableau A.3 des «Fondements méthodologiques, version 1.2.2»).
- Catégorisation des immeubles: les immeubles sont classés selon leur statut, notamment en immeubles existants, transactions (acquisitions/cessions), projets de développement/nouvelles constructions/constructions de remplacement ainsi que rénovations importantes. Les transactions réalisées pendant la période de référence sont catégorisées séparément et n'influencent pas le taux de couverture. Les immeubles acquis sont intégrés au portefeuille existant à compter de la période de référence suivante.

Groupe de placement W

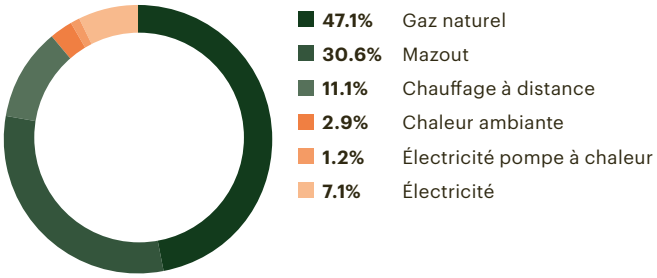
Groupe de placement G

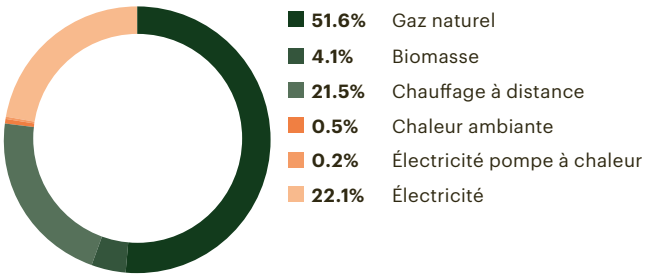
Nombre d'immeubles par source d'énergie principale (évaluation REIDA)



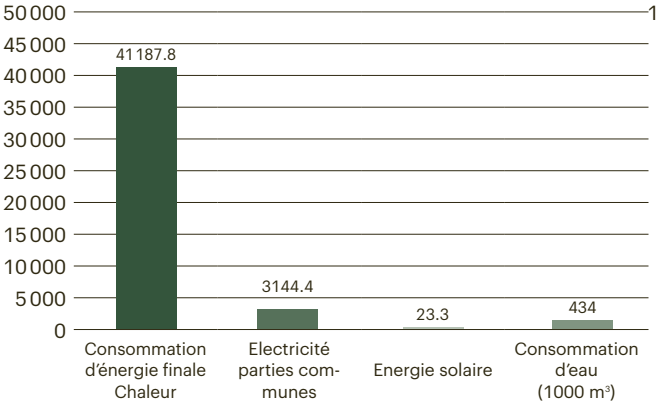


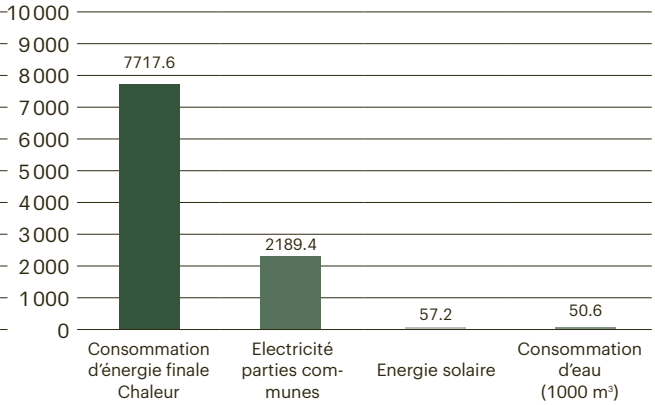
Mix énergétique (énergie finale) par source d'énergie



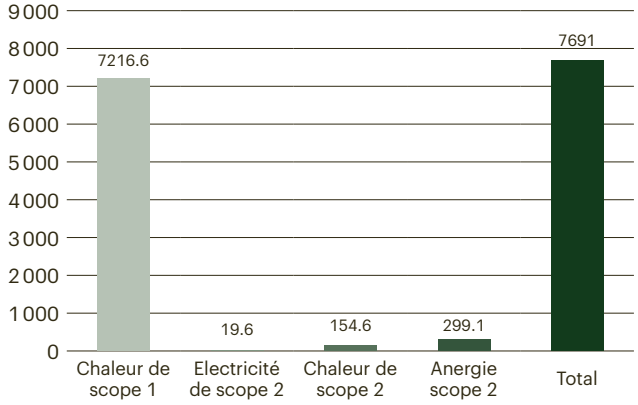


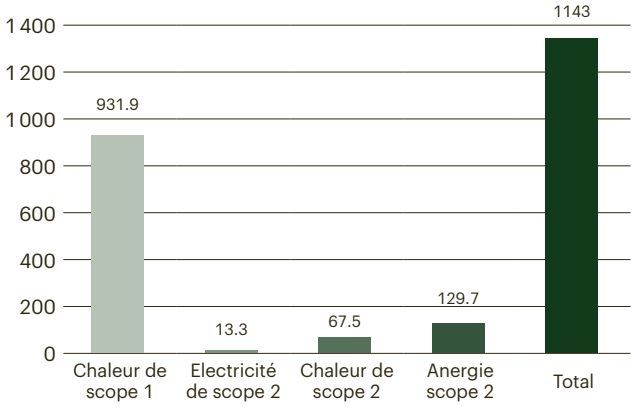
Données de consommation en (MWh/a)



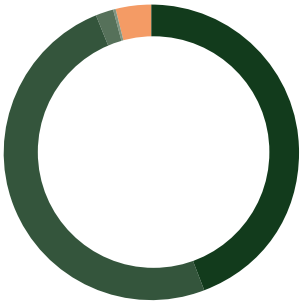


Émissions de CO_2 (tCO_2e/a)

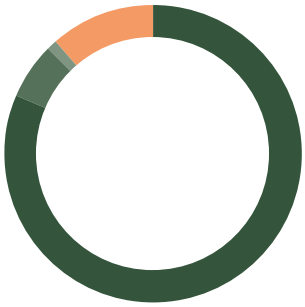




Emissions équivalentes de CO_2 Groupe de placement Immeubles d'habitations (à gauche) et commerciaux (à droite)



- **44.4%** Mazout scope 1
- **49.5%** Gaz de chauffage scope 1
- **2.0%** Chaleur à distance scope 2
- **0.3%** Chauffage urbain scope 2
- **3.8%** Émissions anergènes de scope 2



- **81.6%** Gaz de chauffage scope 1
- **5.9%** Chaleur à distance scope 2
- **1.2%** Électricité parties communes scope 2
- **11.3%** Émissions anergènes de scope 2

Dimension sociale – Société

Le «S» dans EESG fait référence à la dimension sociale de la durabilité, dont la responsabilité incombe à l'entreprise. assetimmo est consciente de sa responsabilité sociale et accorde une grande importance au bien-être et à la satisfaction de son personnel et des utilisateurs de ses immeubles.

assetimmo a ainsi redéfini sa culture d'entreprise à l'issue d'un processus de longue haleine et l'a mise en œuvre au printemps 2025. Notre vision, portée par la devise «Ensemble, nous créons un environnement de travail propice à l'épanouissement» exprime d'une part le fait que nous accordons la plus haute priorité à la santé et au bien-être de notre personnel et offrons à chacun et chacune des possibilités de développement professionnel. Au cours de l'exercice sous revue, assetimmo a mis en œuvre diverses mesures en ce sens: location et aménagement de nouveaux bureaux de haute qualité, formations continues destinées au personnel, sondage auprès du personnel et mise en œuvre de premières améliorations fondées sur les enseignements tirés de cette démarche.

D'autre part, nous créons également un espace de travail et de vie sain pour nos locataires. 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 assortis de 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 abordables

Offrir des logements abordables 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, 49.7% des baux se situent en dessous du quantile de 30%. Par rapport au loyer mensuel, 76.6% des baux se situent sous ce même seuil. Ces chiffres témoignent d'une proportion significative de logements loués à des prix abordables.

	concernant loyer annuel par m²	concernant loyer mensuel
quantile <30%	49.7%	76.6%
quantile 30–50%	21.1%	9.9%
quantile 50–70%	14.5%	6.4%
quantile >70%	14.7%	7.1%

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 et en a analysé les résultats. L'objectif était 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. Ces sondages visent à instaurer un dialogue 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 afin de créer un cadre de vie et un environnement résidentiel de qualité. Cette démarche se traduira par des améliorations durables dans la gestion du parc immobilier – au bénéfice des locataires comme de l'environnement.

Espaces extérieurs privatifs
Des études ont démontré que les espaces extérieurs privatifs 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 privatifs 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 par les transports publics, ce qui favorise une mobilité efficiente et un comportement respectueux des ressources de la part des nouveaux habitants et habitantes. 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, pilotée et supervisée. Une gouvernance efficace vise à garantir une action transparente, responsable et alignée sur les intérêts des parties prenantes. Pour assetimmo, les valeurs peuvent être communiquées 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 CAFP
- 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, et 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 du personnel

En tant que signataire des Principes pour l'Investissement Responsable des Nations Unies (UN PRI), assetimmo s'engage – outre la publication du rapport PRI – 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 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.

S3-6

Groupe de placement W

immeubles d'habitation
N° de valeur 1049345

assetimmo

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 2025. Cette possibilité a été utilisée à 82.99% et 77 022 droits ont été émis à cette occasion.

Au cours de l'exercice écoulé, 1 019 droits du groupe de placement W ont changé de mains dans le cadre d'une cession entre deux investisseurs. Deux rachats ordinaires portant sur 1 635 droits ont en outre eu lieu durant la période.

Dans le cadre du rachat et de l'émission coordonnés de droits en novembre 2025, les investisseurs n'ont présenté aucun droit au rachat.

Le 31 mars 2026, 3 157 189 droits étaient en circulation (exercice précédent 3 081 802).

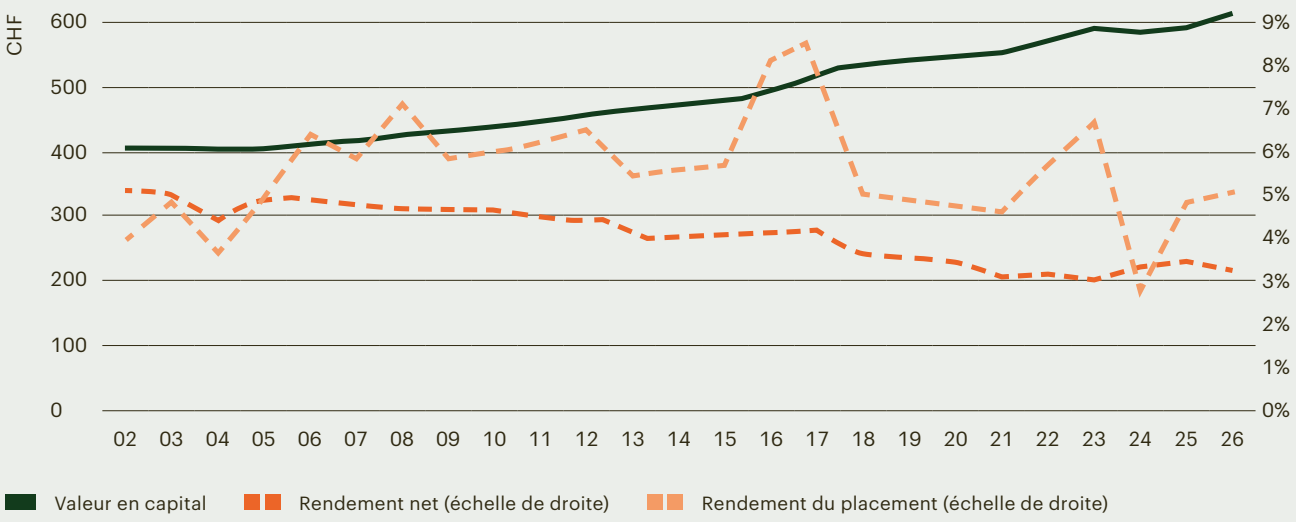
Produits et distributions

Le produit locatif théorique des immeubles a reculé de 1.23%, une évolution qui s'explique principalement par la vente de neuf immeubles. Malgré la baisse du taux d'intérêt de référence, le produit locatif, corrigé des immeubles vendus, a pu être maintenu au niveau de l'année précédente. Les taux de vacance se situent légèrement au-dessus du niveau de l'exercice précédent, en raison des résiliations de baux intervenues en lien avec des projets de rénovation ou des constructions de remplacement. Le produit par droit s'élève à CHF 18.65, contre CHF 20.69 l'exercice précédent.

Le taux de vacance de 2.15% est en légère hausse par rapport à l'exercice précédent (2.11%). Ces chiffres incluent les logements vacants pour cause de rénovation intégrale et de projets de construction de remplacement.

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 17.65 par droit.



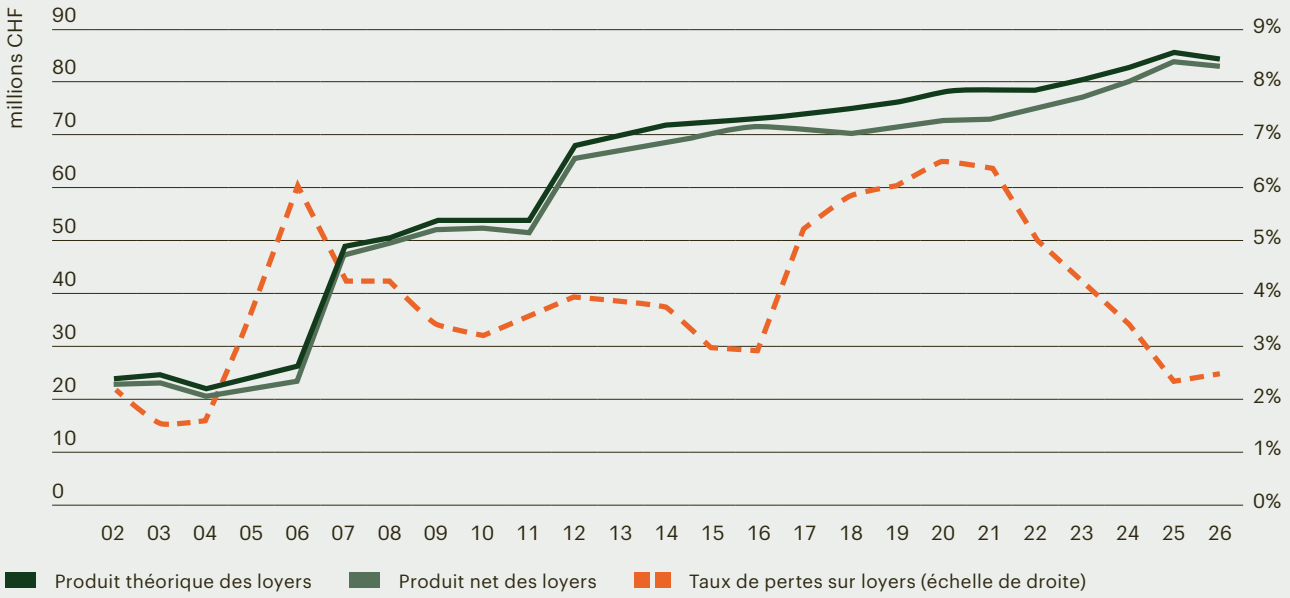
Rendement d'un droit

	2025/26	2024/25
Valeur d'inventaire d'un droit le 1er avril après distribution (CHF)	**599.26**	588.08
Produit net de l'exercice par droit (CHF)	**18.65**	20.69
Rendement net en %	**3.11**	3.52
Variation de la valeur d'un droit (CHF)	**12.67**	8.69
Variation de valeur en %	**2.12**	1.48
Produit net et variation de la valeur d'un droit durant l'exercice (CHF)	**31.32**	29.38
Rendement du placement en %	**5.23**	5.00

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 1er 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.

Produit des loyers et taux de pertes sur loyers



Montant des loyers, surfaces vacantes par région

	2025/26		2024/25	
Région	**Montant des loyers CHF**	**Taux de vacance %**	Montant des loyers CHF	Taux de vacance %
Zurich	**17 558 286**	**1.20**	17 438 626	1.10%
Suisse orientale	**8 750 557**	**4.52**	9 709 645	4.08%
Suisse centrale	**7 836 095**	**1.65**	7 726 813	0.93%
Nord-ouest de la Suisse	**20 167 134**	**2.12**	20 485 709	2.40%
Berne	**14 871 936**	**3.42**	15 549 433	3.59%
Sud de la Suisse	**1 569 367**	**2.28**	1 544 108	1.35%
Région lémanique	**10 204 204**	**0.42**	9 420 035	0.54%
Suisse romande	**4 166 815**	**1.92**	4 306 019	0.84%
Total	**85 124 394**	**2.15**	86 180 388	2.11%

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 continué d'augmenter en raison de la persistance des taux d'intérêt bas et de la pression croissante sur le rendement des placements qui en découle.

L'offre d'objets de placements est restée limitée, ce qui a encore intensifié la concurrence pour les biens immobiliers de qualité. En conséquence, le nombre de transactions a augmenté, en particulier dans le segment résidentiel. Cette évolution s'est accompagnée d'une pression persistante sur les rendements et d'une disposition à payer très élevée.

Malgré la croissance démographique modérée, toujours soutenue par l'immigration, la faiblesse persistante de la construction de logements neufs et des taux de vacance laissent présager, à l'avenir également, une évolution stable de la valeur et du rendement des placements dans l'immobilier résidentiel, même si les facteurs réglementaires et politiques occupent désormais une place plus importante.

Projets, acquisitions et désinvestissements

La vente prévue de neuf immeubles résidentiels ne correspondant plus à la stratégie a été menée à bien au cours du premier semestre de l'exercice. assetimmo a ainsi pu tirer parti de la conjoncture favorable et de la forte demande d'opportunités d'investissement, comme en témoigne la disposition à payer élevée des acteurs du marché. Aucun immeuble n'a été acquis au cours de l'exercice. Le marché des transactions fait l'objet d'un suivi continu afin d'identifier les opportunités en adéquation avec la stratégie du portefeuille. Par ailleurs, assetimmo procède à des rénovations àcoûts 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. Pour les prestations fournies par la fiduciaire de construction interne, une commission correspondant en moyenne à 1.18% des coûts de construction engagés a été imputée aux projets au profit du compte administratif.

Vue d'ensemble des principales modifications apportées au parc immobilier

ACQUISITIONS/INVESTISSEMENTS

Lieu	Immeuble	Part	Investissement CHF	Remarques
Projets de construction				
Bâle BS	Lehenmattstrasse 280/282+284	100%	1 098 245	Achèvement des sous-projets de chaufferie, de garderie et d'aménagement extérieur
Total des projets de construction			**1 098 245**	
Objets existants nouvellement acquis				
Aucun			0	
Total des objets existants nouvellement acquis			**0**	
Grands projets de rénovation				
Hochdorf LU	Hohenrainstrasse 10/12/14	100%	1 134 000	Rénov. de l'enveloppe du bâtiment de 3 immeubles
Lucerne LU	Matthofring 60/62	100%	589 000	Rénovation totale
Zumikon ZH	Farlifangstrasse 20+22+24	100%	561 000	Étude préliminaire p. une constr. de remplacement
Thoune BE	Favriweg 6/8	100%	470 000	Remplacement du chauffage et des fenêtres
Glattfelden ZH	Eichhölzlistrasse 32–38	100%	441 000	Remplacement du chauffage et des fenêtres
Zurich ZH	Felsenstrasse 12/12A	100%	409 000	Rénovation totale/construction de remplacement
Zurich ZH	Giblenstr. 6+8+10+12 + Regensdorferstrasse 175/179	100%	392 000	Étude pour une constr. de remplacement et planification ultérieure
Bienne BE	Erlacherweg 36 + Lischenweg 21/23	100%	391000	Remplacement du chauffage et mesures énergétiques
Dübendorf ZH	Oskar-Bider-Strasse 4	100%	345 000	Remplacement du chauffage et mesures énergétiques
Berne BE	Länggassstrasse 21/21A	100%	327 000	Coûts de démolition et de transformation des surfaces locatives au rez-de-chaussée
Bienne BE	Forellenweg 14/16	100%	279 000	Remplacement du chauffage et mesures énergétiques
Forch ZH	Im Brünneli 15	100%	276 000	Remplacement du chauffage et mesures énergétiques
Buchs ZH	Ringstrasse 2–8, Eichstrasse 1–3	100%	264 000	Construction de remplacement
Ostermundigen BE	Bachstrasse 6+12	100%	203 000	Remplacement du chauffage
Spiez BE	Kornweidliweg 3/3A/3B	100%	202 000	Remplacement du chauffage
Divers projets		100%	2 283 540	Rénovations
Total des grands projets de rénovation			**8 566 540**	
TOTAL DES ACQUISITIONS/INVESTISSEMENTS			**9 664 785**	

VENTES/DÉSINVESTISSEMENTS

Lieu	Immeuble	Part	Désinvestissements	Remarques
Egnach TG	Luxburgstrasse 11 + Wilenstrasse 3	100%	7 066 000	
Hindelbank BE	Wylerweg 1+3/3A+7/7A	100%	10 560 000	
Hindelbank BE	Bernstrasse 5	100%	3 361 000	
Lyss BE	Bernstrasse 27/29	100%	5 091 000	
Marin NE	Rue de la Prairie 5	100%	4 065 000	
Romanshorn TG	Kreuzstrasse 2/2A	100%	4 373 000	
Saint-Gall SG	Lindenstrasse 76	100%	4 172 000	
Wangen bei Olten SO	Langackerstrasse 29+31+32+34	100%	9 178 000	
Weinfelden TG	Aeulistrasse 1/3/5	100%	7 135 000	
TOTAL DES VENTES/DÉSINVESTISSEMENTS			**55 001 000**	

Engagements ouverts ne figurant pas au bilan

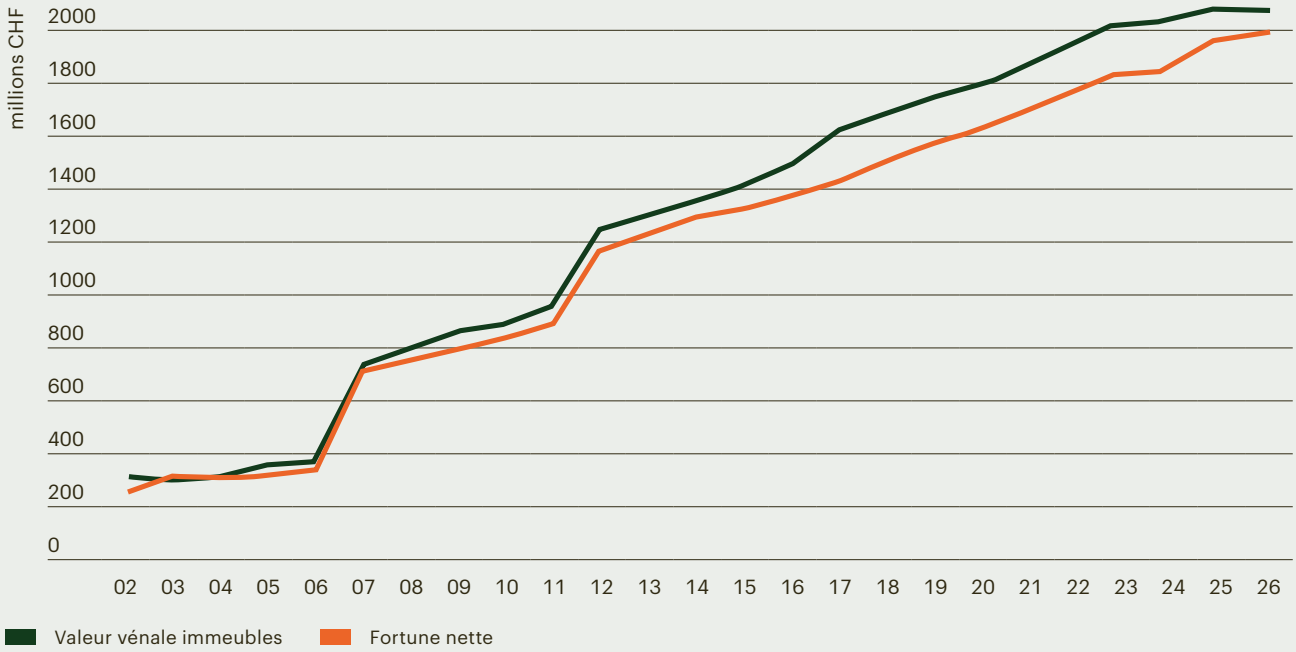
Le 31 mars 2026, des engagements hors bilan en relation avec des constructions en cours ou des projets étaient ouverts. Seuls les engagements importants sont récapitulés ci-dessous.

Lieu	Immeuble	Part	Engagement ouvert CHF	Remarques
Zurich ZH	Regensdorferstrasse 17	100%	2 735 000	Honoraires de planification constr. de rempl. avec conservation part.
Zumikon ZH	Farlifangstrasse 20–24	100%	2 555 000	Honoraires de planification constr. de rempl.
Zurich ZH	Felsenstrasse 12/12A	100%	1 284 000	Honoraires de planification constr. de rempl.
Zumikon ZH	Dorfstrasse 27	100%	1 277 000	Honoraires de planification constr. de rempl.
Bienne BE	Lischenweg 21/23, Erlacherweg 36	100%	1 033 000	Rénovation énergétique
Zurich ZH	Stolzestrasse 3	100%	861 000	Honoraires de planification rénovation totale
Zurich ZH	Malojaweg 1+3	100%	858 000	Rénovation énergétique
Lucerne LU	Matthofring 60–62	100%	704 000	Honoraires de planification rénovation totale avec densification
Bienne BE	Forellenweg 14/16	100%	249 000	Rénovation énergétique
Total			**11 556 000**	

Estimations/variation des valeurs vénales

Le 31 mars 2026, la valeur vénale des immeubles en portefeuille se montait à CHF 2 095 042 000. Les modifications susmentionnées apportées au parc immobilier durant l'exercice sous revue se traduisent par une moins-value de CHF 6 439 496 en termes absolus par rapport à la valeur de CHF 2 101 481 496 calculée le 1er avril 2025. Cette variation de valeur correspond à une diminution de 0.31% 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 de base, corrigée des biens immobiliers vendus, a augmenté de 2.37%. 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 avant tout par l'augmentation du produit locatif et par la diminution des coefficients d'actualisation.



Variation de la valeur en capital

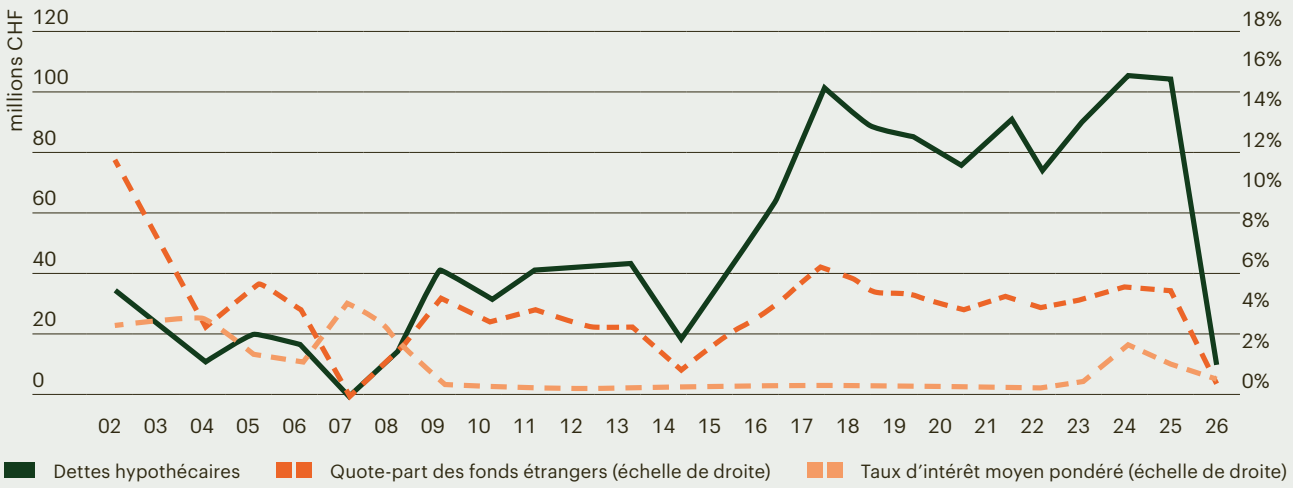
Les produits, le potentiel locatif ainsi que les frais d'exploitation, de rénovation et d'entretien sont vérifiés lors de l'actualisation des valeurs vénales. Le coefficient d'actualisation pondéré moyen du portefeuille est en légère baisse et s'établit à 2.69%, contre 2.73% l'exercice précédent. La 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 599.26 à CHF 612.93 de la valeur en capital d'un droit après distribution.

Évolution du parc immobilier

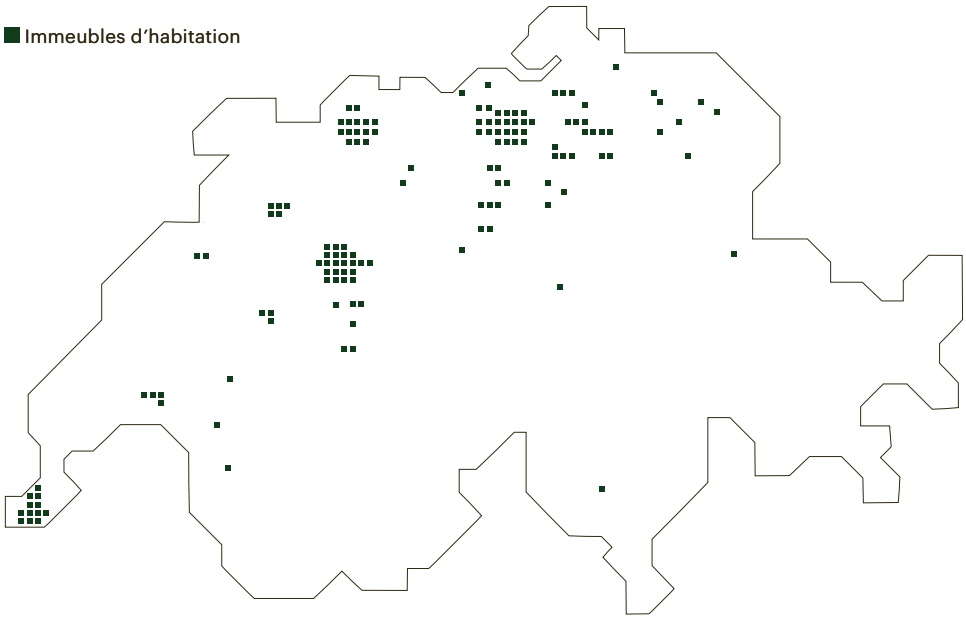
Immeubles/parts de copropriété/projets de construction	Valeur vénale CHF	%
Valeur au 1er avril 2025 selon estimation de Wüest Partner SA	2 101 481 496	
Acquisitions/constructions/investissements 2025 /26	9 664 786	
	2 111 146 282	
Ventes	−55 001 000	
Valeur au 31 mars 2026 base exercice précédent, y. c. acquisitions/ventes	2 056 145 282	100.00
Valeur au 31 mars 2026 selon estimation de Wüest Partner SA	2 095 042 000	
Variation totale	38 896 718	1.89
Variation des impôts latents	−4 957 586	
Plus-values/moins-values en capital non réalisées de l'exercice	**33 939 132**	**1.65**

Dettes hypothécaires

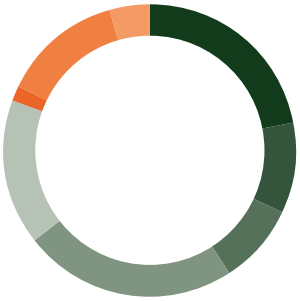
		31.03.2026 CHF	%	31.03.2025 CHF	%
Échéance	mensuelle	10 000 000	100.00	110 000 000	100.00
Total		**10 000 000**	**100.00**	110 000 000	100.00
en % de la valeur vénale		**0.48**		5.23	
Taux d'intérêt moyen pondéré en %		**0.54**		1.40	
Durée résiduelle pondérée en années		**0.08**		0.08	



Répartition des investissements

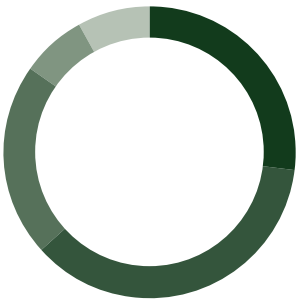


Répartition géographique selon la valeur vénale au 31 mars 2026



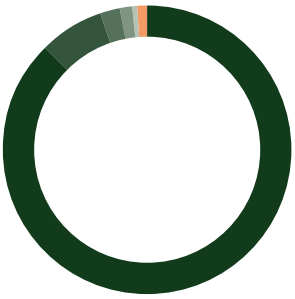
- **22.7%** Zurich
- **9.4%** Suisse orientale
- **9.1%** Suisse centrale
- **23.8%** Nord-ouest de la Suisse
- **15.6%** Berne
- **1.6%** Sud de la Suisse
- **13.6%** Région lémanique
- **4.2%** Suisse romande

Types de communes selon la valeur vénale au 31 mars 2026



- **27.2%** Grandes villes
- **36.2%** Agglomérations des grandes villes
- **21.4%** Centres de moyenne importance
- **7.3%** Agglomérations des centres de moyenne importance
- **7.9%** Communes périphériques

Revenu locatif (théorique) selon le type d'affectation au 31 mars 2026



- **87.7%** Résidentiel
- **7.3%** Parking
- **2.1%** Commerce
- **1.6%** Bureau
- **0.4%** Dépôt
- **1.0%** Autres types d'affectation

Evaluation du portefeuille du point de vue énergétique et des rénovations au 31 mars 2026

- **42.1%** Constructions récentes, rénovations totales
- **49.0%** Immeubles partiellement rénovés
- **8.9%** Immeubles anciens, pas encore rénovés

Durabilité du point de vue énergétique

Le portefeuille 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 les nouvelles constructions, une partie de l'énergie consommée est produite à partir de sources renouvelables. 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. 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 42.1%. La catégorie B comprend les objets partiellement rénovés, dont la part atteint 49.0%. La catégorie C ne comprend que 8.9% des objets, qui sont 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 2026

NPA	Lieu	Rue	Valeur d'assurance	Valeur vénale	Revenu locatif	Année de construction	Rénovation	Appartements ventilés selon le nombre de pièces: Total	1	m²	2	m²	3	m²	4	m²	5	m²	6	m²	Locaux commerciaux, dépôts m²	Total m²	Places de parc Unités	Volume du bâtiment ass. incendie m³
8134	Adliswil	Eggstrasse 9	2380000	4168000	163835	1965	2002 P	6							3	286	3	318			54	658		2680
8910	Affoltern am Albis	Seewadelstrasse 10	2107136	3230000	123346	1965	1999 T	9	3	100			3	211	3	246						557	7	2349
8910	Affoltern am Albis	Sonnenbergstrasse 4/6	3053331	4284000	180879	1964	1999 T	12					12	780							14	794	11	3611
4123	Allschwil	Spitzgartenweg 1/3	8154014	14280000	558785	1981	1993/2013 T	22			4	232	9	737	9	902					225	2095	30	11112
6460	Altdorf	Spitalstrasse 4C+4E	18200000	23000000	886960	2018	-	36					16	1408	20	2432					57	3897	49	ca. 15000
5400	Baden	Stadtturmstrasse 22/24	11673000	20500000	785764	2009	-	27			10	558	16	1344	1	124					536	2562	42	14200
5400	Baden	Mellingerstrasse 99	8255000	12150000	459145	1960	1980/97/2018 T	27			10	594	17	1240								1864	23	8897
6275	Ballwil	Neuheim 8+10	7619139	11910000	468391	1982/1987	2019/2020 T	24	1	28	3	167	4	296	15	1675	1	114			67	2347	47	11734
4052	Basel	Gellertstrasse 169+175+181	6840000	7571000	307411	1960	1993/00/05/2007 T	15			3	172			12	1248						1420	9	8460
4052	Basel	Lehenmattstrasse 280/282/284	51584000	87510000	3343531	1962	2003/2008/2022 T	186			100	6023	86	6505							27	12555	119	53045
4057	Basel	Klybeckstrasse 63+Oetlingerstrasse 48/50	17496000	24200000	909045	1972/1973	2002 T / 2019 P	42			11	644	31	2428							1021	4092	79	25683
4057	Basel	Klybeckstrasse 20/22	9731000	11270000	514945	1962	2007 T	18			6	344	11	869	1	83					1934	3230	2	13566
4052	Basel	Jacob Burckhardt-Strasse 69/71	7369000	11250000	415742	1980	2013 T	18					12	861	6	704					139	1703	11	8671
4057	Basel	Feldbergstrasse 67	5720000	7950000	317842	1963	2007 T	18	8	251			10	818							508	1577		6704
3123	Belp	Brunnenstrasse 13/15	5066000	7578000	303195	1970	2013 T / 2019 P	20	4	114			4	288	9	772	3	297			37	1508	20	6084
8965	Berikon	Unterdorfstrasse 48/50/52	5901000	9732000	401970	1968	1990/15/2018 T	24			1	52	23	1676							24	1752	23	8056
3018	Bern	Normannenstrasse 35/37/39+43/45 (CDS)	36077000	35400000	2092062	1966	1997/2014 T	132	11	444	8	513	71	5124	42	3514					834	10429	81	47520
3012	Bern	Länggassstrasse 21/21A	13604700	17990000	734473	1928	1992 T	25			2	145	22	1704	1	94					1202	3145	23	13900
3006	Bern	Mülinenstrasse 33/35 (CDS)	12331300	9910000	535870	1951	1995 T	34			10	435	12	1027	12	1160						2622	7	12200
3018	Bern	Alemannenstrasse 46/48/50	5693400	7143000	304206	1951	1999 T	26	8	230	8	436	10	698							50	1414		7000
3014	Bern	Wankdorffeldstrasse 105 (CDS)	5775200	5273000	330308	1952	1993 P	20			6	375	8	598	6	519					101	1593	6	6137
3027	Bern	Fellerstrasse 9/9A	2754900	3354000	141732	1947	1996 T	9					9	656								656		3200
3013	Bern	Spitalackerstrasse 70	3224500	4090000	144294	1900	1992/2016 P	6			1	79	1	86	4	411						576	2	3219
3014	Bern	Birkenweg 42	2593200	4141000	154876	1929	1992 T	10			1	60	9	531								591		2751
3008	Bern	Schlossstrasse 90/92+94/96	14856300	21460000	792286	1949/1968	2019/2020 T	40			8	544	32	2591								3135	34	13657
3007	Bern	Weissensteinstrasse 86	2231400	3510000	131892	1930	2007 T / 2020 P	8			4	213	4	234							15	462	3	2335
2500	Biel	Mettlenweg 92+94/96+98/100	39513200	30100000	1455374	1960/1961	1999/08/2016 T	116	5	89	25	1081	57	3620	27	2218			2	249	118	7375	107	40010
2504	Biel	Forellenweg 14/16	11519000	12810000	600860	1962	1989 T / 99/2016 P	48			12	641	24	1684	12	936						3261	20	14800
2503	Biel	Erlacherweg 36+Lischenweg 21/23	8670600	8789000	455689	1962	1991 T / 2000 P	36					24	1583	12	1035					30	2648	4	11100
2500	Biel	Bürenstrasse 87/89+91/93	10060000	11730000	468343	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	5519000	310949	1958/1959	1999 T	30	4	59	7	331	16	1041	3	234					49	1714	22	7965
8903	Birmensdorf	Aescherstrasse 1+3	9327390	13400000	490178	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	15340000	26170000	1003466	1967	1997 T / 2019 P	63	6	190	15	646	39	2472	1	86	2	172			498	4063	36	22984
4127	Birsfelden	Bärengasse 18	4622000	8924000	383783	1960	1992 T	24			8	356	16	1032							68	1456	16	6567
8107	Buchs	Eichstrasse 1/3+Ringstrasse 2/4+6/8	11967243	17610000	721598	1985	-	38					6	431	26	2459	6	681			334	3906	52	15742
1030	Bussigny	Chemin de Cocagne 14/16	7269253	8302000	375580	1985	2014 P	18					8	628	2	220	8	980			63	1891	31	10767
1030	Bussigny	Chemin de Cocagne 57/59/61	8325710	11580000	542366	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	12300000	22200000	869880	1991	-	32			4	264	6	506	18	1704	1	127	3	370	40	3011	40	13090
1227	Carouge	Avenue de la Praille 35/37	17500000	28630000	971498	1984	2019/2020 T	29			5	288	14	1094	10	1000					521	2902	31	14900
8953	Dietikon	Studackerstrasse 3	4357048	8155000	278872	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	26250000	962690	1963	2003 T	52	4	137			28	1940	20	1574						3651	44	16921
4143	Dornach	Apfelseestrasse 18+20+22	8118453	15360000	608553	1986	2006/2020 T	33			9	486	18	1659	6	628					88	2862	33	13461
5312	Döttingen	Erlenweg 4+6+8	6163000	7485000	355047	1963/1964	2004/2009 T	24					16	1112	8	640					32	1784	21	7490

Liste des placements

Etat au 31 mars 2026

NPA	Lieu	Rue	Valeur d'assurance	Valeur vénale	Revenu locatif	Année de construction	Rénovation	Appartements ventilés selon le nombre de pièces Total	1	m²	2	m²	3	m²	4	m²	5	m²	6	m²	Locaux commerciaux, dépôts m²	Total m²	Places de parc Unités	Volume du bâtiment ass. incendie m³
8600	Dübendorf	Oskar-Bider-Strasse 4	4713514	8142000	290471	1961	2018/2020 P	16	4	138	1	68	8	587	3	252						1045	9	5572
4657	Dulliken	Glasacker 1+3	6826910	6397000	311445	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	12400000	471331	1981	2001/2013 T	22			2	123	2	153	18	1530					94	1899	30	9627
9322	Egnach	Mooswiesen 1+2+3+4+5+6+7	24893000	35910000	1517831	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	60640000	2283814	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	7717000	319747	1981	2008/2014 T	12							6	619	4	440	2	266	49	1373	26	6074
8127	Forch	Im Brünneli 15	4335501	7943000	289409	1975	1996/2008 T	13			2	126	6	452	5	472					32	1083	17	5020
8127	Forch	Bundtstrasse 17A/17B/19/21	6220000	11970000	447352	1973	1988/2014 T	24	1	37	5	300	12	949	6	536					40	1862	30	7984
8500	Frauenfeld	Zürcherstrasse 229/Zeughausstrasse 4	10706000	13650000	629134	1970	1996/07/15/2019 T	36	15	557	11	646	8	594	2	180					1019	2996	38	15001
8500	Frauenfeld	Galgenholzstr. 35/35A+Neuhofstrasse 7/9	6181000	8489000	393106	1955	1994/2008 T	24					12	700	12	826					72	1598	42	10007
1700	Fribourg	Avenue Jean-Marie Musy 20/22/24	16622000	20740000	1057061	1974	2004 T/2015 P	72			24	1068			48	3849						4917	88	23480
1700	Fribourg	Route Mon-Repos 23/25	6333100	5738000	300797	1963	1992/2014 P	20					10	754	6	543	4	431			13	1741	26	7351
1205	Genève	Boulevard Carl-Vogt 83	8300000	14490000	467625	1890	1965/09/2012 T	12					5	371	1	82	1	121	5	664	184	1422		7000
1206	Genève	Avenue Peschier 6	5900000	13990000	448884	1911	1995/2009 T	14					13	1244	1	101						1345		6260
1207	Genève	Avenue de la Grenade 6/8	14900000	35980000	1039305	1900	1986/2014 T	27			1	58	6	540	10	980	5	726	5	731	99	3134	29	15250
1207	Genève	Rue de Montchoisy 49	6600000	11270000	455952	1913	1985/2007 P	26	4	151	7	356	13	763	2	138						1409		6650
1202	Genève	Rue du Prieuré 19/21	14200000	20930000	724419	1980	2001/07/2016 T	22			4	255	12	925	4	360	2	233			548	2321	26	14520
1201	Genève	Rue des Gares 7/9	13000000	27220000	994109	1936	1993 T	41	17	619	12	641	6	397	6	457					1183	3297		14161
1201	Genève	Rue Philippe-Plantamour 17	4900000	16510000	562256	1934	1986 T	25	2	76	7	382	11	1003	5	483					276	2220		ca. 18000
1208	Genève	Rue Francois-Grast 10	8100000	17180000	566984	1921	2016 P	14	2	98					10	1160	2	328			66	1652	18	14161
1203	Genève	Avenue d'Aïre 49	4800000	8689000	366882	1959	1994/2008 T	32	12	298	11	366	3	128	6	330					148	1270		5698
8954	Geroldswil	Stettenstrasse 5	4912076	5947000	243510	1963	2003/2017 T	13			1	58	5	464	4	398	3	356			112	1388	4	5575
8192	Glattfelden	Eichhölzlistrasse 26/28	6490250	6898000	325932	1989	-	15			3	204	9	853	3	343					566	1965	33	9483
8192	Glattfelden	Eichhölzlistrasse 32/34+36/38	8225511	13910000	547086	1963	1999 T/2022 P	32					16	1016	16	1211						2227	17	10024
9403	Goldach	Haini-Rennhas-Str. 11/13+12/14+16/18+17/19+20/22	27182600	30550000	1536744	1962/1963	1989/2005 P	120			20	1169	60	4332	40	3315						8816	142	50151
9201	Gossau	Hofmattstr. 25+Industriestr. 4+St. Gallerstr. 212B	13577700	21020000	861556	1980	2012 T	42					18	1649	13	1471	11	1367			174	4660	70	22824
9100	Herisau	Mühlestrasse 17+19+21+21A	15913089	19580000	807071	2013	2021 P	38			15	1117	16	1399	7	811					24	3350	52	23689
8340	Hinwil	Zihlstrasse 46A/46B	6645000	12660000	458922	2013	-	18			6	421	8	738	4	451					24	1634	24	10149
6280	Hochdorf	Hohenrainstrasse 10+12+14	16980180	22130000	895520	2005	-	42			8	502	4	325	22	2480	8	1088			66	4461	73	36300
6280	Hochdorf	Lindenbergstrasse 8+10/12	7257974	8624000	402040	1988/1989	2008 P	24			4	250	10	808	8	789	2	243			31	2121	29	13660
7206	Igis	Ziegelgut 15/16/17	14614937	16340000	723914	1983	1998/2017 T	36							36	3192					117	3309	54	16941
3063	Ittigen	Im Gerbelacker 4	3739200	6275000	250801	1977	2002/2015 T	12			3	153	4	344	5	492					118	1107	12	4367
3063	Ittigen	Schulmattstrasse 11+13/15	9681000	13650000	522795	1969	2016 T	32	14	339			6	480	9	885	3	324			18	2046	26	9561
3422	Kirchberg	Juraweg 15/15A+17/17A+19/19A	10533800	13160000	569404	1985/1986	2008 P/2020 T	30					12	819	12	1164	6	588			282	2852	40	12700
3422	Kirchberg	Kirchmattstrasse 12/14	3814767	5449000	230859	1982	1999/2015 T	12					6	475	6	620						1095	14	6076
1814	La Tour-de-Peilz	Avenue des Baumes 2	13362865	16040000	691007	1964	1992 T	28					14	1242	6	657	8	1095				2995	37	16731
1000	Lausanne	Avenue de Beaulieu 18/20	8883735	17390000	578667	1960	1987/2012 T	40	17	444	5	243	13	846	5	381					22	1936	15	9634
4415	Lausen	Ergolzstrasse 12/14+16/18	10365000	11960000	492166	1982	1997/2005/2020 P	26					13	1001	13	1204					158	2363	39	13144
4415	Lausen	Furlenbodenstrasse 23/25+27/29	7956000	14150000	527347	1982/1985	2007 P/2022 T	24							24	2247					106	2354	32	10276
4415	Lausen	Hofmattstrasse 1+3/5	4658000	6294000	325771	1964	1987/2008 P	24	4	93	5	262	9	565	6	457					27	1403	18	5821
6600	Locarno	Via Vincenzo d'Alberti 1+3+5	20900000	23170000	1079991	2011/2012	-	60			18	885	21	1756	21	2265					59	4965	80	30063
6003	Luzern	Kauffmannweg 17/Winkelriedstrasse 36	39060440	58090000	2629369	1987	2006/09/2012 P	48			17	1123	26	2540	5	628					4412	8704	117	55825
6005	Luzern	Matthofring 60/62	22536140	32620000	1329327	1965	1996 T/04/2020 P	70			2	122	44	3454	22	1992	2	221			1149	6938	66	34683

Liste des placements

Etat au 31 mars 2026

NPA	Lieu	Rue	Valeur d'assurance	Valeur vénale	Revenu locatif	Année de construction	Rénovation	Appartements ventilés selon le nombre de pièces: Total	1	m²	2	m²	3	m²	4	m²	5	m²	6	m²	Locaux commerciaux, dépôts m²	Total m²	Places de parc Unités	Volume du bâtiment ass. incendie m³
6102	Malters	Hellbühlstrasse 44+46	7281600	12560000	514882	2011	-	21					10	857	6	619	5	597			178	2250	32	14840
1723	Marly	Route du Confin 20/22/24/26	6585800	9690000	442054	1970	1990/2013/2021 T	32					32	1881							31	1912	33	8244
8932	Mettmenstetten	Grundrebenstr. 9/11/13+Leigrüppenstr. 1/3+5/7	12873276	14400000	656365	1972	1999 T	34					8	550	17	1523	9	1066			32	3171	38	14729
1870	Monthey	Rue de la Reconfière 1	9100000	10300000	489376	1966	1995/2016 P	39	2	64	20	1116	16	1110	1	117					348	2755	1	12800
3053	Münchenbuchsee	Eichgutweg 29/31	5246800	7893000	316025	1986	2008/2019 T	14					6	481	8	813					12	1306	16	6692
3110	Münsingen	Schulhausgasse 9/9A	3497800	4074000	172676	1957	2001 T	12					9	573	3	219						792	4	3900
2000	Neuchâtel	Rue des parcs 121/123	12275430	16740000	748913	2011	-	37			8	432	21	1865	8	890						3187	40	17400
2000	Neuchâtel	Rue des Saars 83+85+87	10853160	16030000	674717	1963	1999 T / 2016 P	43			14	694	20	1545	6	561	1	134	2	277	86	3296	34	14400
5432	Neuenhof	Glärnischstrasse 28/30	4421000	5977000	249299	2005	-	11					5	378	6	591					16	985	13	6880
8102	Oberengstringen	Fabrikstrasse 2A+2B	5139645	8920000	355865	2002	2022 P	13					6	531	7	833						1364	23	6300
4104	Oberwil	Hallenstrasse 18+Langegasse 37	3782000	5834000	234471	1975	2007 T	12			4	221	1	80	7	562						863	17	PPE
4600	Olten	Tannwaldstrasse 26	3098832	3424000	140463	1947	1999/2006 T	10					6	391	4	344						735		3254
3072	Ostermundigen	Unterdorfstrasse 47/49	7900000	17610000	589270	1982	2007 P / 2022–24 T	30			12	647	12	922			6	625			39	2232	17	7432
3072	Ostermundigen	Rütiweg 116	2652800	3278000	155568	1967	1996 T	10					5	305	5	366						671	11	3000
3072	Ostermundigen	Bachstrasse 6+12	4635800	7415000	331637	1962	1999/2017 T	20			4	196	8	549	8	652						1397	15	5096
8422	Pfungen	Vorbruggenstrasse 5+7+9	10471884	13370000	625924	1990	2009 P	36	6	228	8	587	8	688	14	1410					49	2962	47	12790
4153	Reinach	Habshagstr. 13+15/15B+Reichensteinerstr. 10+12	43389000	63070000	2485043	1964–1966	1991/98/2012 T	135	1	25	49	2683	73	5487	12	1306					968	10470	137	57179
1020	Renens	Place de la Gare 8A/8B	8153753	15160000	555511	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	19750000	927439	2002	2013 P	50			3	225	21	1837	23	2432	3	360			314	5168	94	28000
8805	Richterswil	Untermattstrasse 63+65+67+69	14198676	27640000	998501	2004	-	40			7	369	6	485	23	2325	4	510			11	3699	49	17200
8953	Richterswil	Schwyzerstrasse 16	3186879	7367000	207450	1964	2004/2022 P	12			4	188	8	520							30	738	11	3697
8590	Romanshorn	Mirabellenweg 2+4+6+Quittenweg 2+4+6	19772000	26710000	1155023	2011	2021 P	54			15	1005	18	1800	21	2457					153	5415	94	31400
3321	Schönbühl	Holzgasse 33/35	5005800	6590000	276345	1985	2012 T	14			3	172	7	563	4	427					20	1183	15	3930
4334	Sisseln	Bodenackerstrasse 6A/6B/6C/6D	18823000	29250000	1274837	1974	1999/2009 T	70			8	432	28	2004	26	2284	8	800			14	5534	95	24989
3646	Spiez	Kornweidliweg 3/3A/3B	5994800	8909000	369290	1968	1994/2010 T	24	4	112			4	275	16	1246						1633	26	7118
8957	Spreitenbach	Langäckerstrasse 49/51	18464000	23610000	1069000	1971	1995 T	60			10	562	40	3140	10	900					372	4974	76	27421
3612	Steffisburg	Töpferweg 3+3B	7285400	8843000	376560	1980	2012 T	17	3	142	3	203	3	277	3	299	5	678			132	1731	34	PPE
8260	Stein am Rhein	Degerfelderstrasse 19+23+27	18324997	25240000	1008938	2018	-	50			22	1268	20	1930	8	1030					95	4324	72	26714
3600	Thun	Favriweg 6/8	6406900	6940000	309229	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	14840000	15040000	613418	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	14880000	541839	1990	-	20			6	419	6	545	8	931					142	2037	32	10730
5417	Untersiggenthal	Bauhaldenstrasse 21	5155000	8210000	378828	1970	2002 T / 2018 P	21					7	432	14	1373						1805	25	7483
3084	Wabern	Weyerstrasse 7/9+11/15	9794800	9641000	478618	1947/1994	1991 T / 1997 P	34	8	263	14	814	2	136	8	655	2	235			15	2118	30	12605
5430	Wettingen	Märzengasse 32+34+36	9727000	14780000	499259	2018/2019	-	18			3	197	11	1068	4	494					42	1801	19	6894
8623	Wetzikon	Eggweg 12/14	5347427	7477000	321201	1965	2001 T	16					8	644	8	741					76	1461	21	6556
3752	Wimmis	Pintelgasse 3+5	8805200	8912000	407298	1984	2017 T	20					7	558	13	1311					62	1931	26	10516
5210	Windisch	Pestalozzistrasse 14/16/18/20	12230000	21270000	900158	1979	2012 T / 2022 P	48			6	354	18	1356	18	1584	6	630			171	4095	79	18409
8408	Winterthur	Holzlegistrasse 47A/47B	7894634	14800000	515835	2006	2019 P	20							4	416	16	1868			8	2293	35	12300
4800	Zofingen	Gotthelfstrasse 5/7	5526000	5888000	326232	1965	1990/2006 P	30	10	310			10	685	10	790					51	1836	17	8178
4800	Zofingen	Junkermattstr. 4A/4B+Wuhrmattstr. 3	10195000	13070000	552019	1991/2017	2017 P	26			4	233	14	1231	6	564	2	360			79	2467	43	11750
3052	Zollikofen	Lätternweg 22/24	5813600	8797000	356860	1975	2011 T	24	8	204			16	1072							144	1420	30	5600
6300	Zug	Chamerstrasse 117	10934529	21490000	709607	1964	1992 T / 2018 P	30	7	261			13	994	9	970			1	155		2379	46	11304
8126	Zumikon	Dorfstrasse 27	3006928	4723000	204114	1966	1999 T	12	10	403	2	130										533	20	3534

Liste des placements

Etat au 31 mars 2026

NPA	Lieu	Rue	Valeur d'assurance	Valeur vénale	Revenu locatif	Année de construction	Rénovation	Appartements ventilés selon le nombre de pièces: Total	1	m²	2	m²	3	m²	4	m²	5	m²	6	m²	Locaux commerciaux, dépôts m²	Total m²	Places de parc Unités	Volume du bâtiment ass. incendie m³
8126	Zumikon	Farlifangstrasse 20+22+24	7917892	11500000	447352	1962	1999 T	21			1	65	17	1268					3	417	218	1968	24	8922
8006	Zürich	Stolzestrasse 3	6138032	11750000	374306	1910	1987 T / 2007 P	10			4	258	6	608							353	1218	2	PPE
8050	Zürich	Schaffhauserstrasse 366/370/372	11760637	23500000	756387	1955	2000T / 2007/2021P	24					8	656	12	1331	4	522			736	3246	11	14660
8008	Zürich	Felsenstrasse 12/12A	6011125	11770000	402869	1983	1996 P	12			3	151	3	203	6	548					280	1182	21	6423
8048	Zürich	Malojaweg 1/3	5425000	11080000	346563	1996	-	14			6	276	5	445	3	340					12	1073	15	PPE
8038	Zürich	Renggerstrasse 20	4025000	8063000	238217	1959	2009 T	16	16	575												575	14	3820
8055	Zürich	Burstwiesenstrasse 67	3320390	6269000	201834	1959	1999 P	15	5	149	10	555										705	3	3345
8008	Zürich	Delphinstrasse 10	4376878	9164000	246314	1948	1999 T	9			3	162	2	188	3	276	1	108			183	919	5	4450
8038	Zürich	Widmerstrasse 88/90/92	5311359	8844000	281187	1947	1990 T	18			3	154	12	865	3	267					22	1306		5703
8049	Zürich	Giblenstr. 6+8+10+12 Regensdorferst.175+179	12513426	19760000	652302	1993+1947	1999 P	30			7	499	11	803	12	1169					110	2580	14	13399
Total des objets en portefeuille			**1442171084**	**2095042000**	**84788506**			**4374**	**263**	**8493**	**821**	**46992**	**1854**	**141397**	**1226**	**115902**	**183**	**21442**	**27**	**3750**	**26478**	**364454**	**4528**	**1796572**
	aucun																							
Total nouvelles acquisitions en propriété exclusive exercice 2025/26			**0**	**0**	**0**			**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
	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**	**0**
					Revenu locatif																			
9322	Egnach	Luxburgstrasse 11 + Wilenstrasse 3	Vendu le 01.05.2025		28147																			
3324	Hindelbank	Wylerweg 1+3/3A+7/7A	Vendu le 01.07.2025		140766																			
3324	Hindelbank	Bernstrasse 5	Vendu le 01.07.2025		41328																			
3250	Lyss	Bernstrasse 27/29	Vendu le 01.05.2025		20199																			
2074	Marin	Rue de la Prairie 5	Vendu le 01.05.2025		15835																			
8590	Romanshorn	Kreuzstrasse 2/2A	Vendu le 01.05.2025		20775																			
9000	St. Gallen	Lindenstrasse 76	Vendu le 01.05.2025		16345																			
4612	Wangen bei Olten	Langackerstrasse 29+31+32+34	Vendu le 01.05.2025		41287																			
8570	Weinfelden	Aeulistrasse 1/3/5	Vendu le 01.06.2025		64335																			
Total des ventes/désinvestissements			**0**	**0**	**389017**			**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
TOTAL GLOBAL			**1442171084**	**2095042000**	**85177523**			**4374**	**263**	**8493**	**821**	**46992**	**1854**	**141397**	**1226**	**115902**	**183**	**21442**	**27**	**3750**	**26478**	**364454**	**4528**	**1796572**

Legende: T = rénovation totale P = rénovation partielle CDS/BDS = concédant/bénéficiaire du droit de superficie PPE = propriété par étage

Compte de fortune au 31 mars

		2026	2025
		CHF	CHF
ACTIF		**2 122 334 703**	2 130 397 693
Actif circulant		**27 292 703**	28 916 197
Liquidités		6 568 485	7 076 847
Créances à court terme		19 409 209	20 560 224
Actifs transitoires		1 315 009	1 279 126
Immobilisations		**2 095 042 000**	2 101 481 496
Terrain (y compris objets à démolir)		0	0
Propriété exclusive en construction (y c. terrain)		0	0
Propriété exclusive (y c. terrain)		2 095 042 000	2 101 481 496
Parts de copropriété		0	0
Participation		0	0
Total des biens immobiliers		**2 122 334 703**	2 130 397 693
PASSIF		**2 122 334 703**	2 130 397 693
Fonds étrangers		**131 486 980**	227 521 652
Engagements à court terme		24 018 855	26 050 978
Passifs transitoires		3 895 439	1 370 974
Dettes hypothécaires		10 000 000	110 000 000
Provisions		0	0
Impôts latents		93 572 686	90 099 700
Fortune nette		**1 990 847 723**	1 902 876 041
DROITS			
Droits en circulation	Nombre	**3 157 189**	3 081 802
Droits annulées	Nombre	**0**	0
Valeurs par droit			
Valeur en capital d'un droit	CHF	**611.93**	596.77
Produit net de l'exercice par droit	CHF	**18.65**	20.69
Valeur d'inventaire d'un droit avant distribution	CHF	**630.58**	617.46
Distribution par droit	CHF	**17.65**	18.20
Valeur d'inventaire d'un droit après distribution	CHF	**612.93**	599.26

La différence par rapport à la valeur nette d'inventaire (VNI) de CHF 628.67 par droit publiée le 31 mars 2026 est comprise dans le cours au 1er juin 2026.

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

	2025/26 CHF	%	2024/25 CHF	%
Produit net des immeubles en propriété exclusive	**62 657 295**	**73.6**	68 301 136	79.3
Produit net des loyers	**83 027 426**		84 248 182	
Produit théorique des loyers	85 124 394	100.0	86 180 388	100.0
Manque à gagner sur logements vacants	−1 830 188	−2.2	−1 820 008	−2.1
Pertes sur encaissement des loyers et frais annexes dus	−222 856	−0.3	−109 808	−0.1
Périodes de gratuité de loyer/réductions de loyer	−43 924	−0.1	−2 390	0.0
Pertes sur loyers pour cause de rénovation	0	0.0	0	0.0
Entretien des immeubles	**13 968 921**	**16.4**	9 655 231	11.2
Frais d'entretien	8 846 313		8 444 449	
Frais de rénovation	5 122 608		1 210 782	
Frais d'exploitation	**6 401 210**	**7.5**	6 291 815	7.3
Frais d'approvisionnement et d'enlèvement, taxes, etc.	529 096	0.6	561 544	0.7
./. forfaits pour frais annexes	−4 020	0.0	−4 030	0.0
Frais de chauffage et d'exploitation non imputables	530 220	0.6	280 848	0.3
Pertes sur débiteurs, ducroire	0	0.0	−85 001	−0.1
Assurances	945 239	1.1	997 576	1.2
Honoraires de gérance	2 913 551	3.4	3 138 261	3.6
Frais de location et d'annonces	412 184	0.5	328 454	0.4
Impôts et taxes	1 074 940	1.3	1 074 163	1.2
Produit net des parts de copropriété	**0**		0	
Produit net des loyers	0		0	
Frais d'exploitation, y c. impôts et taxes	0		0	
Résultat opérationnel	**62 657 295**	**100.0**	68 301 136	100.0
Produit net des immeubles en propriété exclusive	62 657 295	100.0	68 301 136	100.0
Produit net des parts de copropriété	0	0.0	0	0.0
	en % du résultat opérationnel		en % du résultat opérationnel	
Autres produits	**30 354**	**0.0**	101 274	0.1
Intérêts actifs	4 532		54	
Intérêts intercalaires activés	0		0	
Autres produits	25 822		101 220	
Frais de financement	**529 126**	**0.8**	1 919 240	2.8
Intérêts hypothécaires	246 636		1 640 549	
Autres intérêts passifs	14 204		20 608	
Paiement de rentes de superficie	268 286		258 083	
Frais de gérance	**3 593 539**	**5.7**	2 904 072	4.3
Bonification au patrimoine administratif	3 117 484		2 472 605	
Frais d'estimation	231 212		298 168	
Frais d'estimation et d'expertise	53 249		47 671	
Autres frais de gérance	191 594		85 628	
Produit/charges découlant de mutations de droits	**307 928**		197 009	
Rachat des produits courus lors de l'émission de droits	335 471		1 222 855	
Versement des produits courus lors du rachat de droits	−27 543		−1 025 846	
BÉNÉFICE NET DE L'EXERCICE	**58 872 912**		63 776 107	
Plus-values et moins-values en capital réalisées	**6 007 455**		0	
Plus-values en capital réalisées	6 007 455		0	
Moins-values en capital réalisées	0		0	
Résultat	**64 880 367**		63 776 107	
Plus-values et moins-values en capital non réalisées	**33 939 132**		26 791 274	
Plus-values en capital non réalisées	42 668 097		28 274 008	
Moins-values en capital non réalisées	−3 771 379		−4 067 734	
Variation des impôts latents	−4 957 586		2 585 000	
Résultat total de l'exercice	**98 819 499**		90 567 381	

Évolution du nombre de droits en circulation

	Nombre de droits	Fortune nette CHF	Fortune nette par droit CHF
Droits en circulation le 31 mars 2025	**3 081 802**	**1 902 876 041**	**617.46**
Souscriptions, cessions, transferts sans frais	78 041		
Rachats, cessions, rachats/émissions coordonnés	−2 654		
Droits en circulation le 31 mars 2026	**3 157 189**	**1 990 847 723**	**630.58**

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

Variation de la fortune nette

	2025/26 CHF	2024/25 CHF
Fortune nette au début de l'exercice le 1er avril	**1 902 876 041**	1 835 830 008
Distribution de l'exercice précédent	**−56 088 796**	−52 462 579
Fortune nette le 1er avril, y c. report du bénéfice	**1 846 787 245**	1 783 367 429
Souscriptions, rachats/émissions coordonnés, transferts sans frais, cessions	**46 851 153**	105 229 067
Rachats, rachats/émissions coordonnés, transferts sans frais, cessions	**−1 610 174**	−76 287 837
	1 892 028 224	1 812 308 659
Résultat total de l'exercice	**98 819 499**	90 567 381
Fortune nette le 31 mars	**1 990 847 723**	1 902 876 041

Provision pour frais d'entretien

	2025/26 CHF	2024/25 CHF
Report	**12 638 112**	5 047 343
Frais d'entretien estimés à 1.2% de la valeur d'assurance des immeubles en propriété exclusive	17 213 000	17 246 000
Dépenses effectives durant la période	13 968 921	9 655 231
Variation de la provision	**3 244 079**	7 590 769
Montant de la provision cumulée au 31 mars	**15 882 191**	12 638 112
Provision par droit en CHF au 31 mars	**5.03**	4.10

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

	31.03.2026 CHF	31.03.2025 CHF
Report du bénéfice de l'exercice précédent	**12 750 786**	5 063 475
Bénéfice net de l'exercice	**58 872 912**	63 776 107
Bénéfice y c. report du bénéfice de l'exercice précédent	**71 623 698**	68 839 582
Provision pour frais d'entretien	**−15 882 191**	−12 638 112
Montant à disposition pour la distribution	**55 741 507**	56 201 470
Montant à disposition pour la distribution	**−55 724 386**	−56 088 796
Report à nouveau sans provision pour frais d'entretien	**17 121**	112 674
Report à nouveau de la provision pour frais d'entretien	**15 882 191**	12 638 112
Report à nouveau total	**15 899 312**	12 750 786

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	12 750 786
Bénéfice net de l'exercice	58 872 912
Bénéfice y c. report du bénéfice de l'exercice précédent	71 623 698
Provision pour frais d'entretien	–15 882 191
Montant à disposition pour la distribution	55 741 507
Distribution de CHF 17.65 versée pour 3 157 189 droits	–55 724 386
Report à nouveau sans provision pour frais d'entretien	17 121
Report à nouveau de la provision pour frais d'entretien	15 882 191
Report à nouveau total	**15 899 312**

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

Groupe de placement G

immeubles commerciaux
nº de valeur 1049349

assetimmo

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 réinvestisse ment de la distribution a été proposé aux investisseurs en juin 2025. Cette possibilité a été utilisée à 33.32% et 19 350 droits ont été émis à cette occasion.

Lors d'une cession entre deux investisseurs, 1557 droits du groupe de placement G ont changé de mains au cours de l'exercice écoulé. Trois rachats ordinaires portant sur 5108 droits ont eu lieu.

Dans le cadre du rachat et de l'émission coordonnés de droits en novembre 2025, les investisseurs ont présenté 7708 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 2330 droits ont été souscrits.

Le 31 mars 2026, 1710 063 droits étaient en circulation (exercice précédent 1701199).

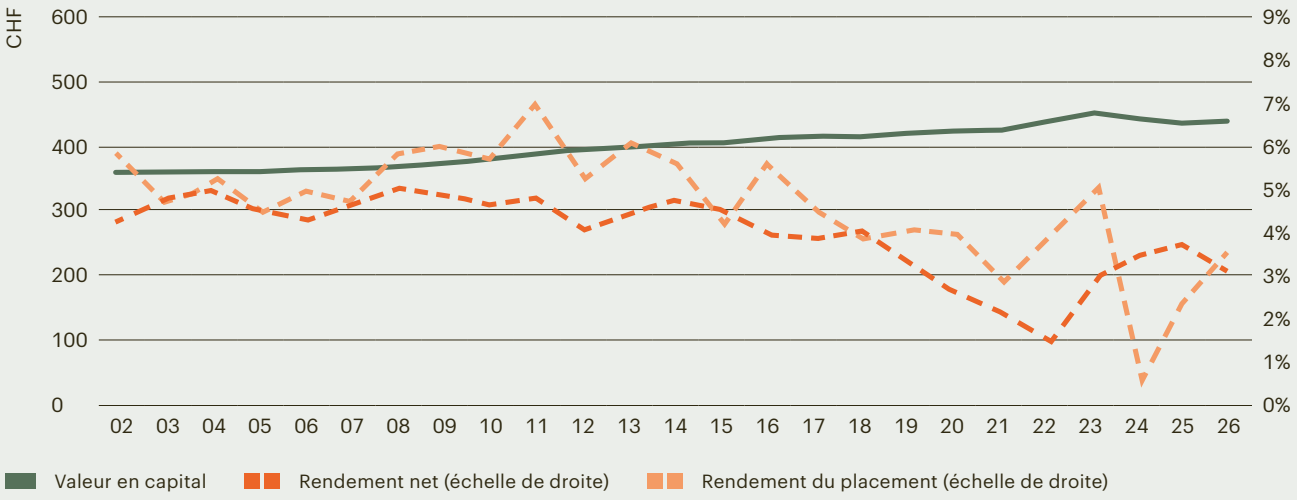
Produits et distribution

Le produit locatif théorique des immeubles en propriété exclusive a diminué de 0.42% par rapport à l'exercice précédent. Cette baisse s'explique principalement par des ajustements isolés des loyers et par la conclusion de baux à des loyers inférieurs au niveau antérieur. Le produit locatif théorique inclut les produits locatifs à hauteur de CHF 1.7 million pour les surfaces qui ne peuvent être louées en raison de travaux de rénovation. Les pertes de loyer sur surfaces vacantes sont restées stables à 11.08% (contre 11.07% l'exercice précédent). Ces chiffres ne tiennent pas compte des périodes de gratuité de loyer, des réductions de loyer ni des pertes de revenus locatifs dues aux travaux de rénovation. Les frais de rénovation ont diminué de 43% par rapport à l'année précédente. Les charges opérationnelles ont augmenté d'environ 9% à CHF 2.65 millions et le produit net des immeubles en propriété exclusive s'est accru à CHF 18.43 millions. Il en résulte une diminution de CHF 3.0 millions (–14%) par rapport à l'année précédente, qui s'explique notamment par la baisse du produit locatif net.

Le produit net des immeubles en copropriété a augmenté de 4.27% par rapport à l'exercice précédent pour s'établir à CHF 6.01 millions. Cette évolution s'explique par la diminution des frais d'exploitation et par l'acquisition de parts de copropriété supplémentaires dans le cadre de trois transactions.

Le résultat opérationnel des placements dans des immeubles en propriété exclusive et en copropriété a diminué de 10.17%. Du fait des ajustements mentionnés, le produit net d'un droit est passé de CHF 14.56 à CHF 12.96.

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.
La distribution du groupe de placement G (immeubles commerciaux) se monte à CHF 12.95 par droit.



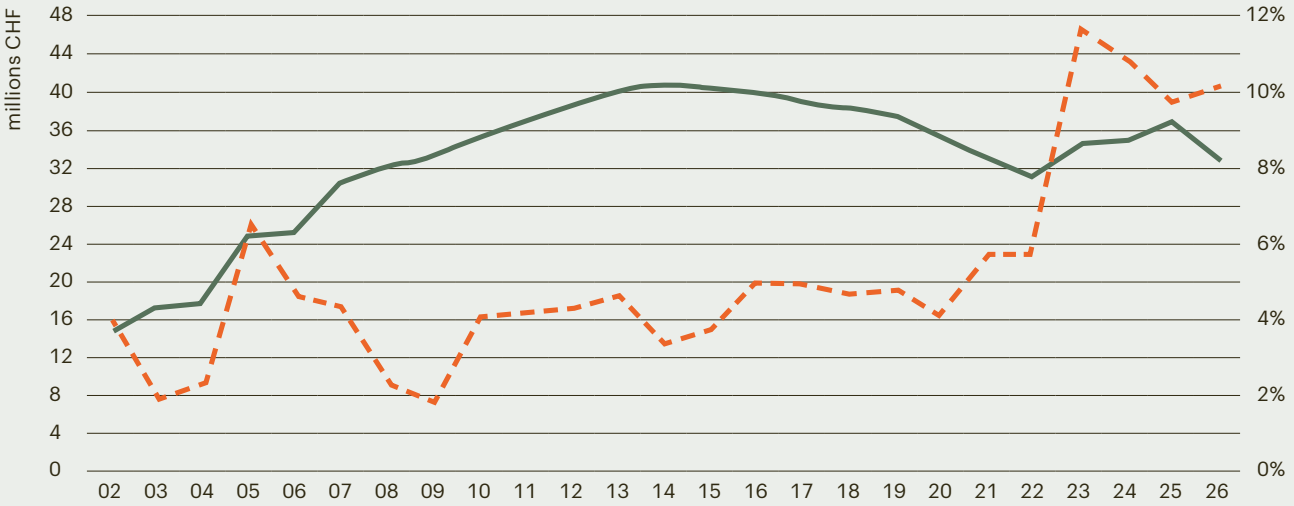
Rendement d'un droit

	2025/26	2024/25
Valeur d'inventaire d'un droit le 1er avril après distribution (CHF)	**423.26**	426.70
Produit net de l'exercice par droit (CHF)	**12.96**	14.56
Produit net en %	**3.06**	3.41
Variation de la valeur d'un droit (CHF)	**2.39**	–3.45
Variation de valeur en %	**0.57**	–0.81
Produit net et variation de la valeur d'un droit durant l'exercice (CHF)	**15.35**	11.11
Rendement du placement en %	**3.63**	2.60

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 1er 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.

Produit des loyers et taux de pertes sur loyers



Produit net des loyers (jusqu'en 2004 sans copropriété) Taux de pertes sur loyers (échelle de droite)

* Revenus locatifs provenant uniquement de biens en pleine propriété, avec le taux de vacance correspondant (hors revenus provenant des parts de copropriété)

Montant des loyers, surfaces vacantes par région, propriété exclusive

	2025/26		2024/25	
Région	**Montant des loyers CHF**	**Taux de vacance %**	Montant des loyers CHF	Taux de vacance %
Zurich	**5 481 638**	**14.64%**	5 513 403	5.18
Suisse orientale	**0**	**–**	0	–
Suisse centrale	**5 245 216**	**6.34%**	5 058 472	9.86
Nord-ouest de la Suisse	**6 996 265**	**10.58%**	7 167 093	12.43
Berne	**5 205 536**	**21.94%**	5 242 916	22.88
Sud de la Suisse	**991 674**	**11.55%**	1 004 251	17.24
Région lémanique	**6 104 057**	**3.18%**	6 164 777	4.72
Suisse romande	**0**	**–**	0	–
Total	**30 024 387**	**11.08%**	30 150 912	11.07

Évolution des placements

Situation du marché

Au cours de l'exercice écoulé, la demande de locaux commerciaux est dans l'ensemble restée stable, en particulier dans les emplacements centraux. Les perspectives restent positives pour les immeubles commerciaux et de bureaux bien situés. Les surfaces de haute qualité offrant des possibilités d'utilisation flexibles sont toujours recherchées – et ce, malgré les changements structurels dans les habitudes de travail et de consommation. Dans les emplacements en périphérie, la pression sur les ventes et les loyers s'est encore accentuée. Le commerce en ligne continue de se développer et pose des défis structurels au commerce traditionnel non alimentaire.

Les immeubles de placement adéquats restent rares sur le marché 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. Dans ce contexte, nous continuons de suivre une stratégie d'investissement sélective axée sur le long terme, mettant l'accent sur la préservation de la valeur et la durabilité.

Projets, acquisitions et désinvestissements

Au cours de l'exercice sous revue, aucun immeuble n'a été acquis et aucun désinvestissement n'a été effectué. Dans le segment des immeubles en copropriété, des parts supplémentaires ont pu être achetées pour trois objets. Dans le cadre de l'acquisition de la part de copropriété à Genève, place Cornavin 14/20, une commission s'élevant à 0.5% du prix d'achat a été prélevée au profit du compte administratif. Par ailleurs, 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. Pour les prestations fournies par la fiduciaire de construction interne, une commission correspondant en moyenne à 0.81% des coûts de construction engagés a été imputée aux projets au profit du compte administratif.

Le portefeuille se compose de 77.6% d'objets en propriété exclusive, de 22.4% 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 CHF	Remarques
Projets de construction				
Chêne-Bougeries GE	Montagne 136	100%	18 678 830	Constr. de rempl.
Total des projets de construction			**18 678 830**	
Objets existants nouvellement acquis				
Berne BE	Zeughaus-Passage	3.41%	2 215 625	
Berne BE	Zeughaus-Passage (parcelle en droit de superficie)	1.04%	317 005	
Genève GE	Place Cornavin 14–20	2.00%	1 846 934	
Total des objets existants nouvellement acquis			**4 379 564**	
Grands projets de rénovation				
Basel BS	Peter Merian-Strasse 86	100%	382 000	Rénovation toiture, installation photovoltaïque
Rotkreuz ZG	Grundstrasse 12, 14	100%	638 175	Aménagements de locataires
Steinhausen ZG	Hinterbergstrasse 26–30	100%	319 000	Aménagements de locataires
Winterthur ZH	Marktgasse 31/33/37	100%	262 809	Changement d'affectation
Divers projets		100%	526 835	Rénovations
Total des grands projets de rénovation			**2 128 819**	
Total des acquisitions/investissements			**25 187 214**	

VENTES/DÉSINVESTISSEMENTS

Lieu	Immeuble	Part	Désinvestissement	Remarques
Aucun				
Total des ventes/désinvestissement			**0**	

Engagements ouverts ne figurant pas au bilan

Le 31 mars 2026, des engagements hors bilan en relation avec des constructions en cours ou des projets étaient ouverts. Seuls les engagements importants sont récapitulés ci-dessous

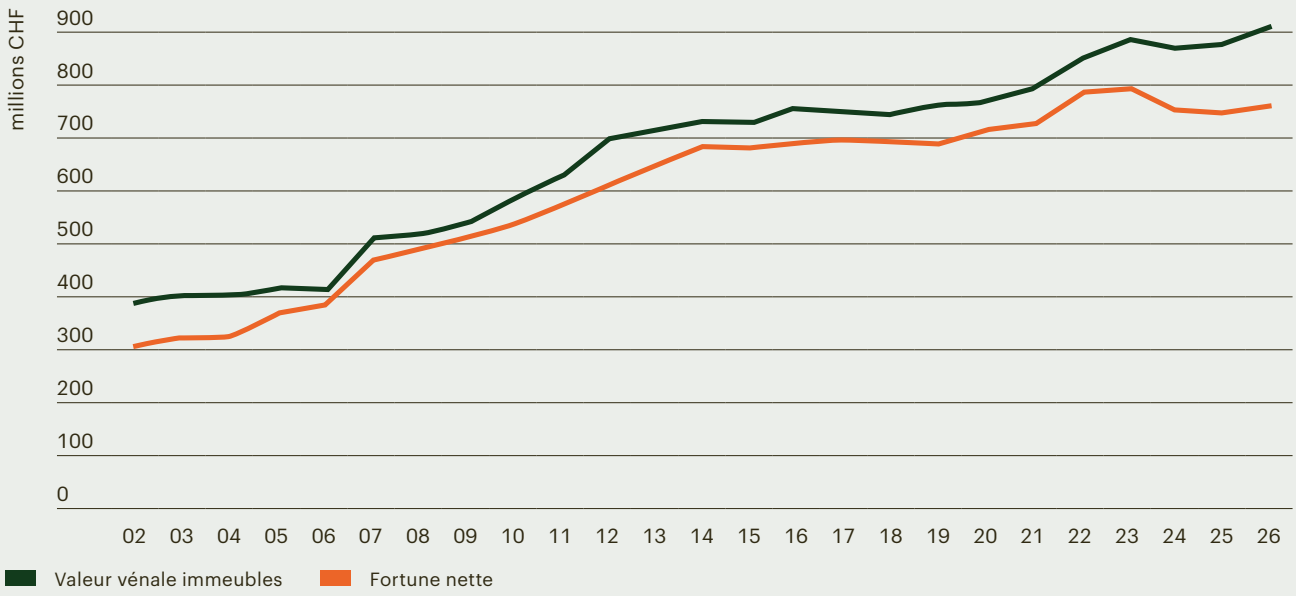
Lieu	Immeuble	Part	Engagement ouvert CHF	Remarques
Chêne-Bougeries GE	Montagne 136	100%	17 066 000	Projet de construction
Winterthour ZH	Marktgasse 31/33	100%	343 000	Changem. d'affectation
Zurich ZH	Bärengasse 25	100%	240 000	Ajustement de surfaces
Total			**17 649 000**	

Estimations/variation des valeurs de marché

La valeur du parc immobilier est passée de CHF 870 341 000 à CHF 900 419 000. Cette progression de CHF 30 078 000 inclut l'ensemble des variations de valeur et investissements dans des objets existants. La valeur du portefeuille des objets en propriété exclusive corrigée des investissements a augmenté de 0.27%.

Du fait de la forte demande de placements immobiliers, le coefficient d'actualisation de la plupart des objets a diminué. Le 31 mars 2026, la valeur des immeubles en propriété exclusive se montait à CHF 698 737 000.

La valeur du portefeuille des objets en copropriété s'est accrue de 1.22%. Les modifications susmentionnées apportées au parc immobilier ainsi que les variations de valeur ont entraîné une augmentation de CHF 7 357 000 de la valeur totale des placements immobiliers en copropriété, qui se monte actuellement à CHF 201 682 000.



Variation de la valeur en capital

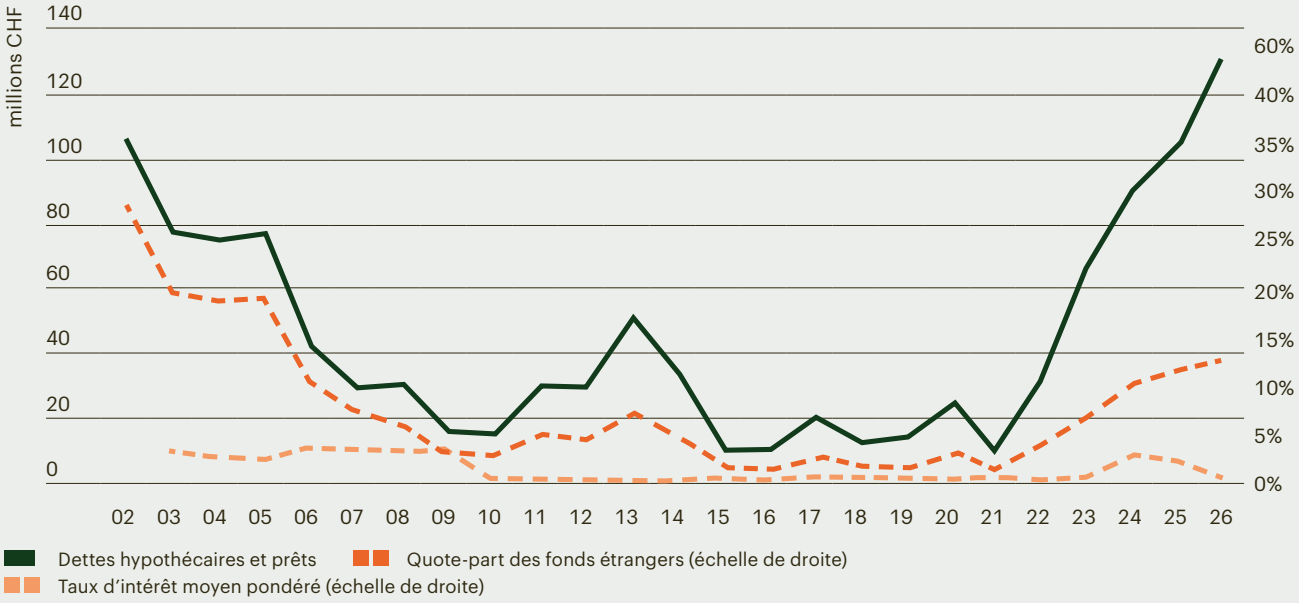
Les produits, le potentiel locatif ainsi que les frais d'exploitation, de rénovation et d'entretien sont vérifiés lors de l'actualisation des valeurs vénales. Le coefficient d'actualisation moyen pondéré a reculé à 2.84% (exercice précédent 2.88%) dans le segment des immeubles en propriété exclusive et à 3.25% (exercice précédent 3.28%) 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 augmenté, passant de CHF 423.26 à CHF 425.66.

Évolution du parc immobilier

Immeubles/parts de copropriété/projets de construction	Valeur vénale en CHF	%
Valeur au 1er avril 2025 selon estimation de Wüest Partner SA	870 341 000	
Acquisitions/constructions/investissements 2025/26	25 187 214	
	895 528 214	
Ventes	0	
Valeur au 31 mars 2026 base exercice précédent y c, acquisitions/ventes	895 528 214	100.00
Valeur au 31 mars 2026 selon estimation de Wüest Partner SA	900 419 000	
Variation	4 890 786	0.55
Variation des impôts latents sur le résultat non réalisé	−798 200	
Plus-values/moins-values en capital non réalisées de l'exercice	**4 092 586**	0.46

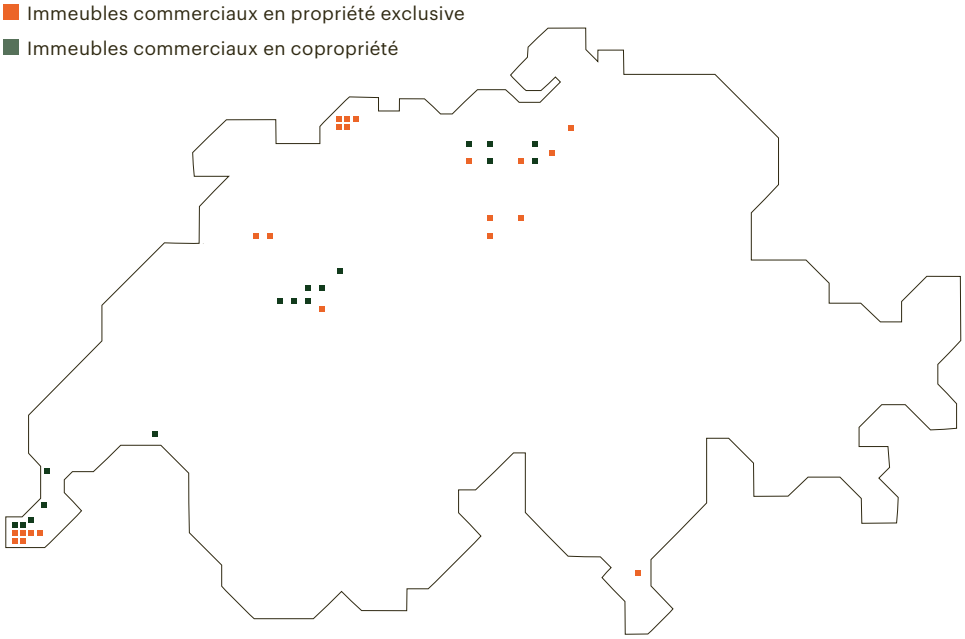
Dettes hypothécaires et autres prêts portant intérêt

		31.03.2026 CHF	%	31.03.2025 CHF	%
Dettes hypothécaires	éch. mens.	67 900 000	53.00	105 000 000	100.00
Prêts échus	moins de 12 mois	60 000 000	47.00	0	0
Total		**127 900 000**	**100.00**	105 000 000	100.00
En % de la valeur vénale		**14.20**		12.06	
Taux d'intérêt moyen pondéré en %		**0.71**		1.38	
Durée résiduelle pondérée en années		**0.41**		0.08	



Répartition des investissements

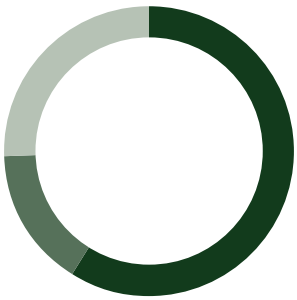
Immeubles commerciaux en propriété exclusive
Immeubles commerciaux en copropriété



Répartition géographique selon valeur vénale au 31 mars 2026

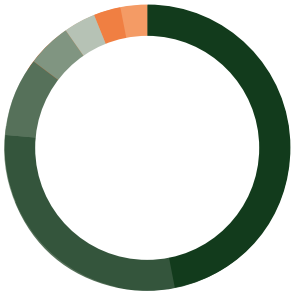
21.0%	Zurich
8.6%	Suisse centrale
19.3%	Nord-ouest de la Suisse
19.0%	Berne
2.1%	Sud de la Suisse
30.0%	Région lémanique

Types de communes selon la valeur vénale au 31 mars 2026



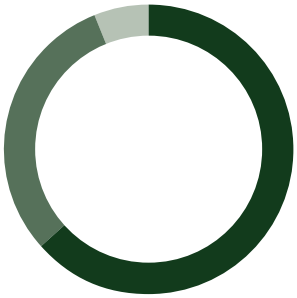
57.7%	Grandes villes
17.7%	Agglomérations des grandes villes
24.6%	Centres de moyenne importance

Revenu locatif (théorique) selon le type d'affectation au 31 mars 2026



- **47.1%** Bureau
- **29.5%** Commerce
- **8.9%** Résidentiel
- **4.9%** Parking
- **3.7%** Dépôt
- **3.1%** Gastronomie
- **2.8%** Autres types d'affectation

Evaluation du portefeuille du point de vue énergétique et des rénovations au 31 mars 2026



- **63.6%** Constructions récentes, rénovations totales
- **30.4%** Immeubles partiellement rénovés
- **6.0%** Immeubles anciens, pas encore rénovés

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 77.6% 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 63.6% du portefeuille. La catégorie B, qui représente 30.4%, 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 de façade classée ou protégée par des réglementations locales. La catégorie C comprend 6.0% 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 2026

NPA	Lieu	Rue	Part Remarque	Valeur d'assurance	Valeur vénale	Revenu locatif	Année de construction	Rénovation	Appartements Nombre	Appartements m²	Bureaux m²	Vente m²	Industrie m²	Archives, entrepôts m²	Total m²	Places de parc Unités	Volume du bâtiment ass. incendie m³
4001	Basel	Falknerstrasse 2/4		11 095 000	30 670 000	945 133	1906	2009/10/23 T	2	202	1 192	307		240	1 941		8 630
4058	Basel	Greifengasse 7		4 700 000	7 866 000	333 691	1921	2007/08 T	2	201	404	269		99	973		4 350
4052	Basel	Peter Merian-Strasse 86		36 082 000	31 750 000	2 179 074	1999				6 410		220	1 333	7 963	56	PPE
4051	Basel	Steinenvorstadt 53		7 188 000	10 480 000	524 668	1957	2005 T	2	202	1 263	184		201	1 849		7 890
4051	Basel	Steinenvorstadt 55		46 821 000	26 700 000	2 176 377	1911	2004/2005 T	7	820			7 342		8 162		51 020
3011	Bern	Kornhausplatz 7		29 000 000	60 340 000	1 964 363	1964	2005–11 P, 2022 T	9	835	1 641	746	411	978	4 611		21 250
2502	Biel	Albrecht Haller-Strasse 9		17 791 200	17 710 000	889 366	2009	2023 P	5	675	2 435	574		37	3 721	35	19 724
2502	Biel	Florastrasse 16/18		22 800 000	46 700 000	2 351 808	1955/74	2004 P, 2023 T	19	1 510	392	5 242			7 144	4	29 644
5200	Brugg	Neumarktplatz 18		32 839 000	20 040 000	837 323	1989	2023 T	6	497	607	1 395	478	234	3 212	45	26 516
8600	Dübendorf	Neugutstrasse 66		17 516 799	15 730 000	984 611	1991	2011/13 P, 2022 P			3 797		239	301	4 337	104	24 776
1205	Genève	Boulevard des Philosophes 3		3 900 000	9 261 000	353 891	1900	1999/2007/08 P	3	335	336	92		4	767		3 900
1204	Genève	Cours de Rive 6		11 300 000	37 050 000	1 255 819	1900	1997 T / 2006/07/16 P	4	255	1 114	256	6	294	1 925	6	10 150
1204	Genève	Pélisserie 16/18 / Frank-Martin 8/10		22 300 000	28 030 000	1 266 001	1900	1988 T / 2009 P	4	932	1 502	203		115	2 752		15 600
1204	Genève	Rue de la Tour-de-l'Ile 4		11 300 000	36 280 000	1 286 496	1885	1992 T			1 490	249		283	2 021		9 000
1204	Genève	Rue Robert-Céard 8		7 300 000	28 140 000	909 550	1977	1993 P / 2017 T	3	204	286	415		62	966		4 350
6900	Lugano	Via Serafina Balestra 31/33		19 200 000	18 580 000	991 674	1991	2019 P			3 537		121	202	3 859	51	24 600
6343	Rotkreuz	Grundstrasse 12/14		35 973 563	28 450 000	1 935 124	1990	2006/13 P, 2020–2023 P	1	152	8 230	619	35	109	9 145	195	48 910
6312	Steinhausen	Hinterbergstrasse 26/28/30		28 534 918	30 360 000	2 009 450	1988	2020–2023 P			10 537		250	2 665	13 452	136	57 522
8400	Winterthur	Marktgasse 31/33/37+Kirchplatz 6/8 +Untere Kirchgasse 2		28 343 587	53 900 000	1 975 825	1907	1980/05/2011 P, 2023 T	5	429	3 006	727	149	454	4 765		18 730
6300	Zug	Baarerstrasse 43		20 891 186	18 340 000	1 300 643	1965	1993 P	17	1 137	2 331	174		281	3 923	29	18 852
8001	Zürich	Bärengasse 25		19 423 122	75 340 000	2 521 202	1948	1995/05/2020 P			3 192	93	11	899	4 195	23	16 450
Total des objets en propriété exclusive				**434 299 375**	**631 717 000**	**28 992 086**			**89**	**8 387**	**53 700**	**11 545**	**9 262**	**8 790**	**91 683**	**684**	**421 864**

						Revenu net											
5400	Baden	Am Bahnhof	17.0%	13 324 600	15 145 000	598 298	1981/83	2002 P	22	1 966	4 054	8 270	2	679	14 971	61	100 700
5400	Baden	Badstrasse 17	17.0%	2 741 900	3 529 000	134 553	1962	1999/06 P			1 200	1 440		240	2 880		16 200
3000	Bern	Bolligenstrasse 52/54	9.0%	2 184 700	1 573 000	55 486	1987	2000 P			3 589		451	448	4 488	103	23 300
3011	Bern	Neuengasse 24	16.0%	4 052 800	5 074 000	136 352	1900	1980/87 T / 2010 P			397	1 584	62	397	2 440		15 600
3011	Bern	Neuengass-Passage 2/3	42.5%	16 230 000	21 148 000	692 397	1900	1960 T / 2005 P	4	363	2 319	1 876	394	1 098	6 049		28 000
3015	Bern	QZ Wittigkofen	19.0%	4 812 700	1 754 000	32 568	1980	2004 T / 2010 P			1 567	1 294	416	838	4 114	63	30 300
3011	Bern	Zeughaus-Passage	10.6%	8 472 700	8 203 000	290 832	1977/82	1998 P	2	130	3 564	4 245		1 580	9 519		53 112
3011	Bern	Zeughaus-Passage (BDS)	14.8%	0	5 393 000	138 982	-										
5200	Brugg	Neumarkt 1+2	20.0%	28 768 600	27 648 000	708 575	1976/81	2005/09/11/12 T	17	1 246	4 011	12 371	957	3 878	22 463	489	203 923
1206	Genève	Place Cornavin 14/16/18/20	12.0%	10 545 400	11 856 900	264 567	1860	1984/87/2008 P	49	5 289	2 583	2 535	1 293	964	12 663	97	65 650
1215	Genève	ICC – Route de Pré-Bois 20	2.4%	10 159 900	7 930 000	238 419	1987/89				36 234	1 070	26 649	5 587	69 539	1 497	435 565

Liste des placements

Etat au 31 mars 2026

NPA	Lieu	Rue	Part Remarque	Valeur d'assurance	Valeur vénale	Revenu net	Année de construction	Rénovation	Appartements Nombre	Appartements m²	Bureaux m²	Vente m²	Industrie m²	Archives, entrepôts m²	Total m²	Places de parc Unités	Volume du bâtiment ass. incendie m³
1215	Genève	WTC I – Route de l'Aéroport 10	3.0%	2 978 200	2 368 000	99 579	1979	2005 P			10 956		166	1 588	12 710	123	90 000
1215	Genève	WTC II – Route de Pré-Bois 29	5.0%	8 500 200	7 396 000	303 183	1987				16 070		60	2 610	18 740	1 148	181 000
1000	Lausanne	Métropole	8.4%	14 516 700	23 217 000	804 391	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%	8 969 700	9 929 000	322 010	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%	4 458 500	24 655 000	522 353	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	19 868 000	581 235	1991	2011 P	42	3 722	4 151	671	364	2 439	11 347	111	74 600
	Objets vendus	Revenus avant/après vente				0											
Total des objets en copropriété				**160 719 100**	**196 686 900**	**5 923 780**			**274**	**25 966**	**105 408**	**66 625**	**41 823**	**31 569**	**271 390**	**4 829**	**1 852 671**
					Valeur vénale	**Revenu locatif**											
	aucun																
Total nouvelles acquistions en copropriété exercice 2025/26									**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
					Valeur vénale	**Revenu net**											
3011	Bern	Zeughaus-Passage	3.4%	2 728 200	2 641 000	70 236	1977/82	1998 P	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.
3011	Bern	Zeughaus-Passage (BDS)	1.0%	0	378 000	7 743	-		n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.
1206	Genève	Place Cornavin 14/16/18/20	2.0%	1 757 600	1 976 100	6 124	1860	1984/87/2008 P	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.
Total nouvelles acquistions en copropriété exercice 2025/26				**4 485 800**	**4 995 100**	**84 103**			**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
					Valeur vénale	**Revenu locatif**											
1224	Chêne-Bougeries	Montagne 136, construction de ramplacement		17 900 000	67 020 000	1 032 301											
Total des projets de construction				**17 900 000**	**67 020 000**	**1 032 301**			**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
TOTAL GLOBAL				**617 404 275**	**900 419 000**	**36 032 270**			**363**	**34 352**	**159 107**	**78 169**	**51 085**	**40 360**	**363 073**	**5 513**	**2 274 535**

Legende: T = rénovation totale P = rénovation partielle CDS/BDS = concédant/bénéficiaire du droit de superficie PPE = propriété par étage

Compte de fortune au 31 mars

		2026	2025
		CHF	CHF
ACTIF		**912 446 541**	881 473 184
Actif circulant		**11 994 098**	11 091 244
Liquidités		2 885 413	2 196 037
Créances à court terme		8 993 589	8 651 960
Actifs transitoires		115 096	243 247
Immobilisations		**900 452 443**	870 381 939
Créances à long terme		33 443	40 939
Terrain (y compris objets à démolir)		0	0
Propriété exclusive en construction (y c. terrain)		67 020 000	44 390 000
Propriété exclusive (y c. terrain)		631 717 000	631 626 000
Parts de copropriété		201 682 000	194 325 000
Participation		0	0
Totalité des biens		**912 446 541**	881 473 184
PASSIF		**912 446 541**	881 473 184
Fonds étrangers		**162 390 275**	136 665 254
Engagements à court terme		11 473 898	10 060 876
Passifs transitoires		1 474 577	965 777
Dettes hypothécaires		67 900 000	105 000 000
Autres prêts portant intérêt		60 000 000	0
Provisions		555 000	450 000
Impôts latents		20 986 800	20 188 600
Fortune nette		**750 056 266**	744 807 930
DROITS			
Droits en circulation	Nombre	**1 710 063**	1 701 199
Droits annulées	Nombre	**0**	0
Valeurs par droit			
Valeur en capital d'un droit	CHF	**425.65**	423.25
Produit net de l'exercice par droit	CHF	**12.96**	14.56
Valeur d'inventaire d'un droit avant distribution	CHF	**438.61**	437.81
Distribution par droit	CHF	12.95	14.55
Valeur d'inventaire d'un droit après distribution	CHF	**425.66**	423.26

La différence par rapport à la valeur nette d'inventaire (VNI) de CHF 435.73 par droit publiée le 31 mars 2026 est comprise dans le cours au 1er juin 2026.

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

	2025/26 CHF	%	2024/25 CHF	%
Produit net des immeubles en propriété exclusive	**18 427 057**	**61.4**	21 440 573	71.1
Produit net des loyers	**23 096 710**		26 628 344	
Produit théorique des loyers	30 024 387	100.0	30 150 912	100.0
Manque à gagner sur surfaces vacantes	−3 325 630	−11.1	−3 338 708	−11.1
Pertes sur encaissement des loyers et frais annexes dus	−241 655	−0.8	−117 992	−0.4
Périodes de gratuité de loyer/réductions de loyer	−1 672 060	−5.6	−65 868	−0.2
Pertes de loyers pour cause de rénovation	−1 688 332	−5.6	0	0.0
Entretien des immeubles	**2 016 558**	**6.7**	2 746 077	9.1
Frais d'entretien	1 032 051		1 033 972	
Frais de rénovation	984 507		1 712 105*	
Frais d'exploitation	**2 653 095**	**8.8**	2 441 695	8.1
Frais d'approvisionnement et d'enlèvement, taxes, etc.	215 171	0.7	295 912	1.0
./. forfaits pour frais annexes	−6 221	0.0	−180	0.0
Frais de chauffage et d'exploitation non imputables	641 314	2.1	369 619	1.2
Pertes sur débiteurs, ducroire	−176 500	−0.6	49 024	0.2
Assurances	319 305	1.1	322 337	1.1
Honoraires de gérance	635 119	2.1	674 257	2.2
Frais de location et d'annonces	457 130	1.5	221 120	0.7
Impôts et taxes	567 777	1.9	509 607	1.7
Produit net des parts de copropriété	**6 007 883**	**63.6**	5 762 024	60.4
Produit net des loyers	9 439 102	100.0	9 534 093	100.0
Frais d'exploitation, y c. impôts et taxes	−3 431 219	−36.4	−3 772 070	−39.6
Résultat opérationnel	**24 434 941**	**100.0**	27 202 596	100.0
Produit net des immeubles en propriété exclusive	18 427 057	75.4	21 440 573	78.8
Produit net des parts de copropriété	6 007 883	24.6	5 762 024	21.2
	en % du résultat opérationnel		en % du résultat opérationnel	
Autres produits	**377 342**	**1.5**	522 324	1.9
Intérêts actifs	2 017		4 230	
Intérêts intercalaires activés	257 380		284 170	
Autres produits	117 945		233 923	
Frais de financement	**881 109**	**3.6**	1 441 932	5.3
Intérêts hypothécaires et intérêts des prêts	863 405		1 426 024	
Autres intérêts passifs	17 703		15 907	
Paiement de rentes de superficie	0		0	
Frais de gérance	**1 754 399**	**7.2**	1 414 272	5.2
Bonification au patrimoine administratif	1 320 469		1 037 707	
Frais d'estimation	114 709		80 729	
Frais d'estimation et d'expertise	39 304		37 262	
Autres frais de gérance	279 916		258 574	
Produit/charges découlant de mutations de droits	**−20 236**		−105 141	
Rachat des produits courus lors de l'émission de droits	93 351		145 523	
Versement des produits courus lors du rachat de droits	−113 586		−250 663	
BÉNÉFICE NET DE L'EXERCICE	**22 156 540**		24 763 576	
Plus-values et moins-values en capital réalisées	**0**		−138	
Plus-values en capital réalisées	0		0	
Moins-values en capital réalisées	0		−138	
Résultat	**22 156 540**		24 763 438	
Plus-values et moins-values en capital non réalisées	**4 092 586**		−5 943 425	
Plus-values en capital non réalisées	14 322 622		1 915 970	
Moins-values en capital non réalisées	−9 431 836		−13 687 095	
Variation des impôts latents	−798 200		5 827 700	
Résultat total de l'exercice	**26 249 126**		18 820 013	

* y c. pertes de loyers pour cause de rénovation de CHF 0.9 mio. pour le projet de construction de remplacement à Chêne-Bougeries.
En raison de leur caractère insignifiant, les chiffres présentés l'exercice précédent n'ont pas été ajustés.

Évolution du nombre de droits en circulation

	Nombre de droits	Fortune nette CHF	Fortune nette par droit CHF
Droits en circulation le 31 mars 2025	1 701 199	744 807 930	437.81
Souscriptions, cessions, transferts sans frais	23 237		
Rachats, cessions, rachats/émissions coordonnés	−14 373		
Droits en circulation le 31 mars 2026	**1 710 063**	**750 056 266**	**438.61**

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

Variation de la fortune nette

	2025/26 CHF	2024/25 CHF
Fortune nette au début de l'exercice le 1er avril	**744 807 930**	748 999 618
Distribution de l'exercice précédent	**−24 752 445**	−24 205 079
Fortune nette le 1er avril, y c. report du bénéfice	**720 055 485**	724 794 539
Souscriptions, rachats/émissions coordonnés, transferts sans frais, cessions	**9 835 510**	18 034 866
Rachats, rachats/émissions coordonnés, transferts sans frais, cessions	**−6 083 855**	−16 841 487
	723 807 140	725 987 918
Résultat total de l'exercice	**26 249 126**	18 820 013
Fortune nette le 31 mars	**750 056 266**	744 807 930

Provision pour frais d'entretien

	2025/26 CHF	2024/25 CHF
Report	**−6 695 817**	−9 214 740
Frais d'entretien estimés à 1.2% de la valeur d'assurance des immeubles en propriété exclusive	5 415 000	5 265 000
Dépenses effectives durant la période	2 016 558	2 746 077
Variation de la provision	**3 398 442**	2 518 923
Montant de la provision cumulée au 31 mars	**−3 297 375**	−6 695 817
Provision par droit en CHF au 31 mars	**−1.93**	−3.94

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

	31.03.2026 CHF	31.03.2025 CHF
Report du bénéfice de l'exercice précédent	**49 176**	38 046
Bénéfice net de l'exercice	**22 156 540**	24 763 576
Bénéfice y c. report du bénéfice de l'exercice précédent	**22 205 716**	24 801 622
Provision pour frais d'entretien	**0**	0
Montant à disposition pour la distribution	**22 205 716**	24 801 622
Montant à distribuer	**−22 145 316**	−24 752 445
Report à nouveau sans provision pour frais d'entretien	**60 400**	49 176
Report à nouveau de la provision pour frais d'entretien	**0**	0
Report à nouveau total	**60 400**	49 176

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	49 176
Bénéfice net de l'exercice	22 156 540
Bénéfice y c. report du bénéfice de l'exercice précédent	22 205 716
Provision pour frais d'entretien	0
Montant à disposition pour la distribution	22 205 716
Distribution de CHF 12.95 versée pour 1 710 063 droits	−22 145 316
Report à nouveau sans provision pour frais d'entretien	60 400
Report à nouveau de la provision pour frais d'entretien	0
Report à nouveau total	**60 400**

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

	2026 CHF	2025 CHF
ACTIF	**4 019 456**	3 491 345
Avoirs en banque, caisse	306 665	56 127
Créances à court terme	3 325 120	3 376 520
Comptes de régularisation	80 748	28 100
Cautions	85 034	30 395
Mobilier et équipements	221 690	3
Autres actifs financiers	200	200
PASSIF	**4 019 456**	3 491 345
Fonds étrangers	**595 465**	210 926
Engagements à court terme	518 865	142 326
Comptes de régularisation	76 600	68 600
Fortune nette	**3 423 991**	3 280 419
Capital de dotation	105 000	105 000
Fonds de réserve	3 066 777	3 066 777
Report du bénéfice	108 642	311 157
Bénéfice	143 572	−202 516

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

	2025/26 CHF	2024/25 CHF
Produits	**4 790 994**	3 555 301
Contributions du groupe de placement W	3 264 984	2 472 605
Contributions du groupe de placement G	1 504 344	1 037 707
Autres produits d'exploitation	21 666	44 989
Produit extraordinaire	0	0
Charges	**4 647 422**	3 757 817
Frais de personnel	2 918 080	2 564 238
Organes, assemblée des membres	327 733	290 956
Prestations de tiers	60 805	139 823
Surveillance	22 015	41 724
Frais de révision	4 529	4 708
Frais d'exploitation	247 578	21 387
Infrastructure (loyer, informatique, etc.)	833 638	578 979
Frais administratifs	177 621	116 002
Amortissements	55 422	0
Résultat	**143 572**	−202 516

Commentaire sur les comptes annuels de la fortune de base

Les frais administratifs effectifs ont été intégralement comptabilisés dans le compte administratif. 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.

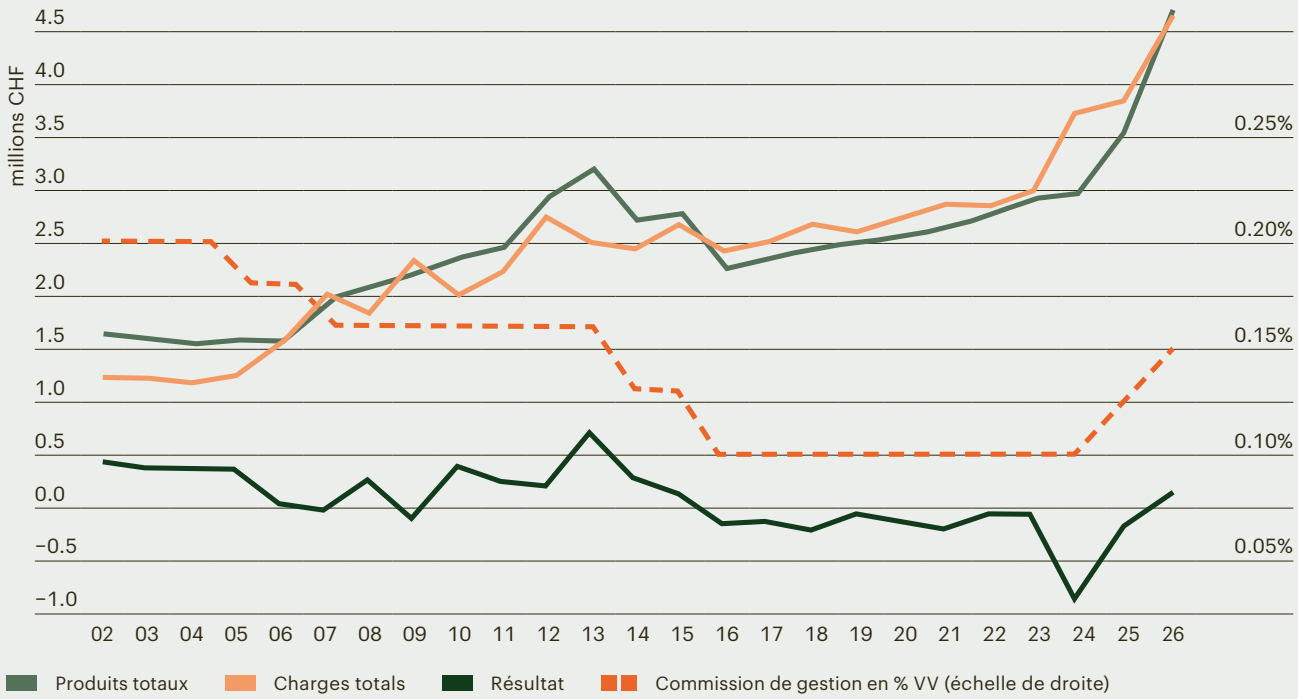
Produits

Les contributions des groupes de placement W (immeubles d'habitation) et G (immeubles commerciaux) au compte administratif se montent à 0.15% (exercice précédent 0.12%) de la valeur vénale des immeubles en portefeuille. Le taux des contributions des groupes de placement au compte administratif est systématiquement adapté afin d'équilibrer le budget. Ce taux a de nouveau été adapté pour l'exercice 2026/27. En outre, des commissions de construction ont été créditées pour la première fois au compte administratif de la fiduciaire de construction, et une commission de transaction a été prélevée dans le cadre d'une acquisition pour le groupe de placement G. Les taux en vigueur pour les bonifications en faveur du compte administratif figurent dans la fiche d'information publiée sur le site Internet et dans la brochure. Les taux de rémunération effectifs de l'exercice sont indiqués dans l'annexe.

Les contributions des groupes de placement ont généré des produits de CHF 4 790 994 dans le compte administratif, ce qui correspond à une nette augmentation par rapport à la contribution de CHF 3 555 301 de l'année précédente.

Charges

Les charges imputées au compte administratif sont en hausse et passent de CHF 3 757 817 à CHF 4 647 422. La principale variation par rapport à l'année précédente concerne les charges de personnel, qui s'inscrivent en hausse en raison de la poursuite du développement et de la professionnalisation de la fiduciaire de construction. D'autre part, les dépenses liées au déménagement de nos bureaux ainsi qu'à d'autres projets dans le domaine de la numérisation ont entraîné une augmentation des coûts d'infrastructure.



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 le bénéfice de l’exercice 2025/26 ainsi que le report de bénéfice de l’exercice précédent, soit au total CHF 252 214.

Proposition à l’assemblée des investisseurs

Report à nouveau de l’exercice précédent (CHF)	108 642
Bénéfice de l’exercice 2025/26 (CHF)	143 572
Report à nouveau (CHF)	**252 214**

a

Annexe aux comptes annuels

assetimmo

PensExpert
PensFlex
PensUnit
PensFree
Pens3a
independent
FINE TO DINE
GENUSS
FineToDine.ch
Gutscheine im 1. Stock erhältlich
LOVELY BROWS

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 1er 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 1er 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 2025/26.

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 71.

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 1er 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 71

Organes

Conseil de fondation	Mandat de 2025 à 2026
Président	Dominik Weber, Seon
Membres	Sandra Bietenholz*, Zurich Nicole Dettwyler*, Fondation collective Symova, Berne, depuis le 18 juin 2025 Sara Gabriel*, Fondation collective Symova, Berne Thomas Inderwildi*, Caisse de pensions de la Poste, Berne Markus Meyer*, Hitzkirch Daniel Rossacher*, GAM Investment Management (Switzerland) Ltd., Zurich Dominik Weber*, Seon Marcel Weiler*, Caisse de pension de TX Group AG, Zurich Pascal Woerlen*, Pictet Asset Management SA, Zurich
Comités	
Placements	Markus Meyer, responsable Sara Gabriel Thomas Inderwildi Daniel Rossacher Dominik Weber
Compliance	Sandra Bietenholz, responsable Nicole Dettwyler, depuis le 18 juin 2025 Dominik Weber Marcel Weiler Pascal Woerlen
Direction	Christian Germann*, président Roman Cavegn*, membre, responsable des finances Andrea Claassen*, membre, responsable Développement et constructions, depuis le 1er janvier 2026 Lucas Schlageter*, membre, responsable de la gestion de portefeuille et d'actifs
assetimmo	Patrick Steve Apelt**, gestionnaire d'actifs, jusqu'au 10 octobre 2025 Yoël Beer**, gestionnaire d'actifs Aita Caviezel**, gestionnaire de portefeuille Sebastian Cramer**, fiduciaire de construction, depuis le 1er mai 2025 Jolanta Manfredi**, spécialiste finances Fabian Moser**, gestionnaire d'actifs Tommaso Maturo**, responsable de la gestion d'actifs Noël Schifferle**, fiduciaire de construction, depuis le 1er juin 2025 Miriam Tomas**, gestionnaire d'actifs, depuis le 15 septembre 2025 Gülsen Yilmaz**, assistante de direction
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

Les personnes habilitées à signer collectivement à deux sont signalées par un astérisque (*).
Celles disposant d'une procuration collective à deux sont signalées par deux astérisques (**).

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 (pages 86 et 87). 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 estimation 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 (01.04.2025–31.03.2026). 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 bouclement 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 (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.

Revenu locatif théorique et pertes de revenu

Le revenu locatif théorique correspond au revenu locatif contractuel de l'ensemble du parc immobilier en situation de pleine occupation. Outre les surfaces effectivement louées, il inclut les pertes de revenu liées aux surfaces vacantes, aux périodes de gratuité de loyer ou aux réductions de loyer, ainsi que les diminutions de revenus locatifs résultant de travaux de rénovation. Ces différents éléments sont présentés séparément dans le compte de résultat. Pour le calcul du taux de perte de loyers, seules les surfaces vacantes sont prises en compte, c'est-à-dire les surfaces non louées qui sont en principe disponibles sur le marché. Les périodes de gratuité de loyer sont généralement accordées comme incitation contractuelle dans le cadre de baux commerciaux; des réductions de loyer peuvent être consenties en cas d'utilisations temporaires précédant la réalisation d'un projet de construction. Les pertes de revenus locatifs liées à des rénovations sont comptabilisées séparément lorsqu'un immeuble ou une partie de celui-ci devient temporairement inoccupé dans le cadre d'un projet de

construction. Cette présentation permet de garantir que les revenus locatifs théoriques reflètent fidèlement la performance économique du portefeuille, y compris pendant les phases de construction et de rénovation.

Divulgation des indemnités de distribution et de suivi ainsi que des rétrocessions

Encaissement de rétrocessions liées à la distribution de produits et au suivi des investisseurs
Au cours de l'exercice sous revue, assetimmo n'a perçu aucune indemnité ni autre forme de rémunération de la part de banques, de partenaires de distribution ou d'autres prestataires de services au titre de la distribution de produits et du suivi des investisseurs.

Versement de rétrocessions aux investisseurs
Au cours de l'exercice sous revue, assetimmo n'a procédé à aucune rétrocession de commissions en faveur des investisseurs.

Versement d'indemnités de distribution et de suivi
Au cours de l'exercice sous revue, assetimmo n'a versé aucune indemnité à des banques ou à d'autres prestataires de services.

Par conséquent, les états financiers annuels ne comportent aucun poste correspondant et aucune information y relative ne figure dans l'annexe aux comptes annuels.

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 2026, 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. Durant l'exercice 2025/26, la rémunération s'est montée à 0.15% (exercice précédent 0.12%) de la valeur vénale des immeubles en portefeuille. Conformément au règlement sur les honoraires, des commissions comprises entre 0.75% et 1.50% des coûts de construction engagés par projet ont été perçues au

titre des services de fiduciaire de construction. Les taux de rémunération effectifs s'élèvent en moyenne à 1.18% (W) et 0.81% (G). Dans le cadre d'une acquisition au sein du groupe de placement G, une commission de transaction s'élevant à 0.5% du prix d'achat a également été prélevée.

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 2026 détenus par les groupes de placement sont récapitulés dans les listes figurant aux pages 32 à 39 et 54 à 57. Ces listes correspondent aux bilans. Les principaux changements et variations de valeur sont mentionnés et commentés aux pages 25 et 26 (groupe de placement W) et 49 (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 64 à 66.

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 64.

Les engagements (futurs) hors bilan sont mentionnés aux pages 26 (groupe de placement W) et 49 (groupe de placement G). Il s'agit d'engagements ouverts en relation avec des acquisitions, 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 257.5 millions (exercice précédent CHF 264.2 millions) et faisaient l'objet de restrictions de propriété. À la date de clôture du bilan, le montant du crédit utilisé était de CHF 10.0 millions (exercice précédent CHF 110.0 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 167.5 millions) et faisaient l'objet de restrictions de propriété. À la date de clôture du bilan, le montant du crédit utilisé était de CHF 67.9 millions (exercice précédent CHF 105.0 millions).

Engagements locatifs à long terme

Les obligations à long terme découlant du contrat de location des bureaux d'assetimmo se montent à CHF 705 000.

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

assetimmo Fondation de placements immobiliers est membre de l'ASIP et de la CAFP. Conformément à la LPP, à l'OPP 2 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 règles 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 significative 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 2025/26 le 27 mai 2026. 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 2026) et l'approbation des comptes annuels par le Conseil de fondation à l'intention de l'assemblée des investisseurs (27 mai 2026).

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 benchmark 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, mesure la performance globaledes 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

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

Groupes de placement en immeubles résidentiels au 31 mars 2026		
Adimora	Omega (Wohnimmobilien)	1.90%
assetimmo	**Groupe de placement W**	**7.86%**
Avadis Immobilien	Schweiz Wohnen	15.19%
Avadis Immobilien	Schweiz Wohnen Mittelzentren	1.74%
Greenbrix Housing	Wohngebäude in der Schweiz	1.79%
HIG	CH-Classico	4.51%
IST	Immobilien Schweiz Fokus	1.42%
IST	Immobilien Schweiz Wohnen	1.84%
Patrimonium	Wohnimmoblien Schweiz	3.43%
Pensimo	Casareal (Wohnimmobilien)	10.46%
Prisma	Previous Responsible Residential Real Estate	0.46%
Realstone	Wohnimmobilien Schweiz	1.88%
Terra Helvetica	Wohnen Schweiz	0.71%
Turidomus	Casareal (Wohnimmobilien)	19.82%
UBS 4	Real Estate Switzerland Residential	4.69%
Vertina	Wohnen	0.43%
Zürich Immobilien	Traditionell Schweiz	3.04%
Zürich Immobilien	Wohnen Schweiz	18.83%

Groupes de placement immeubles en commerciaux au 31 mars 2026		
ASAA	Gewerbeimmobilien Schweiz	2.50%
assetimmo	**Groupe de placement G**	**6.96%**
Avadis	Immobilien Schweiz Geschäft	8.92%
Ecoreal	Suisseselect	6.03%
Patrimonium	Gesundheitsimmobilien Schweiz	4.43%
Pensimo	Proreal (Geschäftsimmobilien)	6.21%
REMNEX	Swiss Real Estate Commercial ECO	2.43%
Swiss Life	Geschäftsimmobilien Schweiz ESG	21.99%
Tellco	Kommerzielle Immobilien Schweiz	0.62%
Turidomus	Proreal (Geschäftsimmobilien)	14.96%
UBS 1	Kommerzielle Immobilien Schweiz	6.02%
UBS 4	Real Estate Switzerland Commercial	11.25%
Zürich Immobilien	Geschäft Schweiz	7.68%

les différentes fondations de placement adaptent la valeur 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 sont peu 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 7.86% pour le groupe de placement investi en immeubles d'habitation et à 6.96% pour celui investi en immeubles commerciaux (état au 31 mars 2026, selon la CAFP).

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 2025/26 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 (TER_{ISA} (VBI) et TER_{ISA} (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

GROUPE DE PLACEMENT W (IMMEUBLES D'HABITATION), N° DE VALEUR 1 049 345

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	290 314 000		221 832 360		59 323 000	20.43
2001	300 540 000	3.52	254 161 010	14.57	48 473 140	16.13
2002	309 824 000	3.09	269 714 068	6.12	36 665 000	11.83
2003	308 408 000	−0.46	322 403 631	19.54	23 950 000	7.77
2004	317 327 166	2.89	325 262 612	0.89	10 950 000	3.45
2005	353 590 588	11.43	336 702 528	3.52	19 550 000	5.53
2006	372 857 715	5.45	353 481 185	4.98	16 450 000	4.41
2007	725 702 227	94.63	722 261 252	104.33	153 564	0.02
2008	787 085 456	8.46	761 500 640	5.43	13 697 660	1.74
2009	851 501 494	8.18	800 789 390	5.16	41 897 660	4.92
2010	885 686 428	4.01	843 596 988	5.35	32 200 000	3.64
2011	949 697 828	7.23	890 908 804	5.61	41 600 000	4.38
2012	1 232 483 991	29.78	1 164 500 346	30.71	41 800 000	3.39
2013	1 296 626 295	5.20	1 223 516 107	5.07	42 600 000	3.29
2014	1 347 241 530	3.90	1 289 643 973	5.40	18 100 000	1.34
2015	1 397 234 013	3.71	1 310 828 918	1.64	41 900 000	3.00
2016	1 484 192 396	6.22	1 363 019 543	3.98	64 000 000	4.31
2017	1 602 593 712	7.98	1 423 602 991	4.44	102 200 000	6.38
2018	1 664 137 250	3.84	1 491 493 758	4.77	88 500 000	5.32
2019	1 724 147 830	3.61	1 552 055 026	4.06	85 000 000	4.93
2020	1 778 087 797	3.13	1 617 533 737	4.22	75 700 000	4.26
2021	1 842 418 501	3.62	1 661 208 319	2.70	92 100 000	5.00
2022	1 921 977 058	4.32	1 755 342 800	5.67	76 800 000	4.00
2023	2 022 469 492	5.23	1 831 687 156	4.35	89 800 000	4.44
2024	2 040 921 334	0.91	1 835 830 008	0.23	110 800 000	5.43
2025	2 101 481 496	2.97	1 902 876 041	3.42	110 000 000	5.23
2026	**2 095 042 000**	**−0.31**	**1 990 847 723**	**4.62**	**10 000 000**	**0.48**

Évolution des chiffres clés

GROUPE DE PLACEMENT W (IMMEUBLES D'HABITATION), N° DE VALEUR 1 049 345

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	549 090		404.00				
2001	595 282	8.41	408.50	18.46	18.45	4.57	5.68
2002	635 106	6.69	404.78	19.89	19.85	4.87	3.96
2003	760 308	19.71	404.36	19.68	19.70	4.86	4.75
2004	776 324	2.11	401.92	17.06	17.05	4.22	3.62
2005	799 967	3.05	402.55	18.35	18.35	4.57	4.72
2006	826 294	3.29	408.75	19.04	19.05	4.73	6.27
2007	1 671 488	102.29	413.35	18.76	18.75	4.59	5.72
2008	1 718 891	2.84	424.49	18.53	18.55	4.48	7.18
2009	1 785 246	3.86	429.52	19.04	19.00	4.49	5.68
2010	1 853 711	3.84	436.02	19.07	18.70	4.44	5.94
2011	1 923 772	3.78	444.52	18.59	18.30	4.26	6.12
2012	2 460 387	27.89	454.47	18.83	18.60	4.23	6.40
2013	2 553 014	3.76	461.83	17.41	18.00	3.83	5.40
2014	2 649 548	3.78	468.67	18.07	18.15	3.92	5.53
2015	2 649 548	0.00	476.06	18.68	18.20	3.99	5.58
2016	2 648 950	−0.02	495.41	19.14	18.50	4.02	7.98
2017	2 641 421	−0.28	521.00	17.95	18.10	3.62	8.65
2018	2 728 513	3.30	528.94	17.69	17.65	3.40	4.95
2019	2 799 922	2.62	536.45	17.87	17.45	3.38	4.79
2020	2 880 394	2.87	545.53	16.04	17.10	2.99	4.60
2021	2 916 415	1.25	553.29	16.32	16.60	3.00	4.62
2022	2 992 466	2.61	569.20	17.39	17.25	3.14	6.07
2023	3 018 035	0.85	589.67	17.24	17.40	3.03	6.60
2024	3 032 519	0.48	586.44	18.94	17.30	3.21	2.69
2025	3 081 802	1.63	596.77	20.69	18.20	3.52	5.00
2026	**3 157 189**	**2.45**	**611.93**	**18.65**	**17.65**	**3.11**	**5.23**

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

Les chiffres en bref

GROUPE 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	303 561 800		182 802 420		112 483 225	37.05
2001	365 516 900	20.41	284 160 246	55.45	106 607 250	29.17
2002	387 909 600	6.13	305 647 543	7.56	77 752 250	20.04
2003	401 902 800	3.61	323 146 063	5.73	75 468 250	18.78
2004	404 209 000	0.57	324 394 493	0.39	77 427 250	19.16
2005	410 858 852	1.65	374 900 478	15.57	42 381 250	10.32
2006	410 380 203	−0.12	390 406 054	4.14	29 516 000	7.19
2007	513 497 700	25.13	478 258 212	22.50	30 500 000	5.94
2008	522 830 400	1.82	501 908 454	4.95	16 300 000	3.12
2009	546 702 895	4.57	529 621 166	5.52	15 000 000	2.74
2010	591 851 000	8.26	554 593 626	4.72	29 875 000	5.05
2011	635 699 000	7.41	590 470 586	6.47	29 500 000	4.64
2012	706 611 493	11.16	639 522 121	8.31	51 100 000	7.23
2013	724 242 959	2.50	676 587 226	5.80	33 700 000	4.65
2014	741 964 000	2.45	714 066 203	5.54	10 600 000	1.43
2015	744 571 000	0.35	714 910 598	0.12	10 400 000	1.40
2016	767 491 000	3.08	724 207 281	1.30	20 100 000	2.62
2017	762 431 000	−0.66	726 541 417	0.32	12 400 000	1.63
2018	757 835 824	−0.60	722 029 656	−0.62	14 100 000	1.86
2019	771 237 846	1.77	724 612 129	0.36	24 500 000	3.18
2020	783 081 313	1.54	749 079 576	3.38	10 200 000	1.30
2021	804 056 316	2.68	762 121 631	1.74	11 900 000	1.48
2022	850 510 768	5.78	785 753 919	3.10	31 600 000	3.72
2023	884 299 983	3.97	787 927 486	0.28	66 000 000	7.46
2024	867 107 000	−1.94	748 999 618	−4.94	88 800 000	10.24
2025	870 341 000	0.37	744 807 930	−0.56	105 000 000	12.06
2026	**900 419 000**	**3.46**	**750 056 266**	**0.70**	**127 900 000**	**14.20**

Évolution des chiffres clés

GROUPE 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	534 510		342.00				
2001	777 591	45.48	351.13	14.31	14.25	4.18	6.85
2002	824 136	5.99	355.91	14.96	15.00	4.26	5.60
2003	866 977	5.20	355.68	17.05	17.05	4.79	4.73
2004	866 395	–0.07	356.81	17.61	17.60	4.95	5.27
2005	1 004 875	15.98	357.12	15.96	15.95	4.47	4.56
2006	1 040 508	3.55	359.82	15.39	15.40	4.31	5.06
2007	1 267 954	21.86	360.76	16.43	16.40	4.56	4.82
2008	1 312 706	3.53	364.26	18.09	17.35	5.01	5.97
2009	1 368 141	4.22	369.45	17.66	16.55	4.84	6.06
2010	1 414 735	3.41	374.90	17.11	16.90	4.62	5.79
2011	1 471 268	4.00	383.48	17.85	17.75	4.76	6.99
2012	1 582 481	7.56	388.53	15.60	16.50	4.07	5.36
2013	1 645 202	3.96	394.12	17.13	17.15	4.42	6.09
2014	1 714 066	4.19	397.94	18.65	17.00	4.73	5.71
2015	1 714 066	0.00	399.09	17.99	16.70	4.50	4.38
2016	1 711 851	–0.13	407.00	16.06	16.65	4.01	5.66
2017	1 708 684	–0.19	409.37	15.84	15.85	3.90	4.63
2018	1 696 010	–0.74	409.09	16.63	15.70	4.06	4.00
2019	1 696 010	0.00	413.31	13.94	15.15	3.40	4.20
2020	1 746 140	2.96	417.80	11.19	13.60	2.72	4.10
2021	1 779 776	1.93	418.53	9.68	10.15	2.33	3.09
2022	1 805 292	1.43	428.88	6.37	6.40	1.52	4.11
2023	1 748 367	–3.15	437.86	12.80	12.80	2.98	5.09
2024	1 698 602	–2.85	426.68	14.27	14.25	3.26	0.71
2025	1 701 199	0.15	423.25	14.56	14.55	3.41	2.60
2026	**1 710 063**	**0.52**	**425.65**	**12.96**	**12.95**	**3.06**	**3.63**

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

assetimmo

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 1er août 2025, la deuxième le 1er novembre 2025 et la troisième le 1er mars 2026.

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 1er au 4e trimestre 2025.

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 janvier 2023 et septembre 2025.

Résultats

Groupe de placement W (immeubles d'habitation)
Le 31 mars 2026, la valeur totale du groupe de placement W composé de 139 immeubles s'élevait à CHF 2 095 042 000. Au cours de l'exercice 2025/26, neuf immeubles ont été vendus. Par ailleurs, deux biens ont été regroupés et évalués comme une seule et même unité.

Les immeubles ont été estimés sur la base de coefficients d'actualisation réels compris entre 2.25% et 3.05%. Le coefficient d'actualisation réel net pondéré par la valeur vénale de l'ensemble des immeubles s'établit à 2.69%.

Groupe de placement G (immeubles commerciaux)
Le 31 mars 2026, la valeur totale du groupe de placement G composé de 39 immeubles s'élevait à CHF 900 419 000. Ce montant comprend un projet de construction de remplacement en cours dont les coûts s'élèvent à environ CHF 67 020 000. Par ailleurs, des parts de copropriété supplémentaires des immeubles 321007, 321008 et 321012 ont pu être acquises pour un montant de CHF 4 279 268 (hors frais annexes d'achat).

- Parc immobilier exercice 2025/26 sans acquisitions CHF 197 402 732
- Parts de copropriété nouvellement acquises CHF 4 279 268
- Total du portefeuille des parts de copropriété exercice 2025/26 CHF 201 682 000

Les 22 objets en propriété exclusive et la construction de remplacement représentent une valeur de CHF 698 737 000 au 31 mars 2026. À la date de référence, la valeur du portefeuille composé de 17 parts de copropriété se chiffrait à CHF 201 682 000.

Les immeubles en propriété exclusive et les objets en copropriété ont été estimés sur la base de coefficients d'actualisation réels compris entre 2.35% et 3.70%, resp. 2.40% et 4.20%. Les coefficients d'actualisation réels nets pondérés par les valeurs vénales se montent à 2.85% pour les immeubles en propriété exclusive et à 3.25% pour les immeubles en copropriété.

Variations durant la période sous revue

Groupe de placement W (immeubles d'habitation)
Au cours de la période du 1er avril 2025 au 31 mars 2026, les immeubles «Rue Philippe-Plantamour 17» à 1201 Genève et «Rue Francois-Grast 10» à 1208 Genève acquis l'exercice précédent ont été intégrés dans le groupe de placement W. Aucun autre changement n'est intervenu dans le portefeuille.

Groupe de placement G (immeubles commerciaux)
Au cours de la période du 1er avril 2025 au 31 mars 2026, aucun bien immobilier n'a été acquis ou vendu dans le portefeuille des immeubles en propriété exclusive. Dans le portefeuille des objets en copropriété, des parts de copropriété supplémentaires ont été acquises pour les immeubles 321007, 321008 et 321012 au cours de l'exercice 2025/26.

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 4 mai 2026

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 (la fondation de placement), comprenant de fortune et de résultat de la fortune de placement des groupes de placement W et G (pages 40 à 43 et 58 à 61), le bilan et le compte de résultats de la fortune de base (pages 64 à 66) pour l'exercice se terminant le 31 mars 2026, ainsi que l'annexe (pages 68 à 83), 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 de 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 conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession. Nous avons aussi 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 d'audit.

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

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

Dans le cadre de notre audit des comptes annuels, 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, à l'acte de fondation 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 ensem-ble 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 exis-ter. 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 disponi-ble sur le site Internet d'EXPERTsuisse: https://expertsuisse.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:

- l'organisation et la gestion étaient conformes aux dispositions légales, statutaires et 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 anuels qui vous sont soumis.

Zurich, le 27 mai 2026

BDO AG

Peter Stalder

Expert-réviseur agréé

Manuel Lüthi
Réviseur responsable
Expert-réviseur agréé

Impressum

Editeur
assetimmo
Fondation de placements immobiliers
Förrlibuckstrasse 30
8005 Zurich

Téléphone: 044 404 20 42
e-mail: info@assetimmo.ch
Internet: www.assetimmo.ch

Conception
Geyst AG, Zurich

La version électronique du 27e 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 c 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 com plétée 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