

25

assetimmo



25^e Rapport semestriel
2023/24

Sommaire



Rapport de la direction 4

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

Groupe de placement W (immeubles d'habitation) 8

Rapport semestriel	9
États financiers semestriels	12

Groupe de placement G (immeubles commerciaux) 14

Rapport semestriel	15
États financiers semestriels	18

Les chiffres en bref évolution des chiffres clés 20

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

Impressum 24

Rapport de la direction

Environnement général

Au cours du premier semestre de l'exercice, qui s'étend du 1^{er} avril au 30 septembre, les décisions des banques centrales en matière de taux d'intérêt et leurs conséquences sur l'évolution de la conjoncture ont eu un impact significatif sur les conditions économiques internationales. Afin de ramener le renchérissement et les anticipations d'inflation vers leur cible, les banques centrales ont continué leur resserrement monétaire, mais de manière un peu moins marquée que les trimestres précédents. L'évolution du renchérissement a été et reste influencée négativement par les impondérables géopolitiques découlant des guerres en Ukraine et au Proche-Orient, ainsi que par l'évolution des prix de l'énergie qui y est étroitement liée.

En Suisse, le renchérissement relativement modéré en comparaison internationale, mais persistant, a incité la Banque nationale suisse (BNS) à relever son taux directeur de -0.75% à 1.5% en l'espace de neuf mois seulement. Après ce revirement historique des taux d'intérêt, la BNS a provisoirement maintenu son taux directeur à 1.75% à la fin septembre. La direction d'assetimmo reste malgré tout prudente et estime que le risque d'une résurgence de l'inflation n'est pas encore écarté et que de nouveaux resserrements de la politique monétaire et donc de nouvelles hausses des taux d'intérêt ne peuvent être exclus. La crainte d'une nouvelle dépréciation de la monnaie figure dès lors en tête des préoccupations de la population suisse cette année. Le taux d'inflation a toutefois continuellement baissé depuis février (3.4%). En octobre, le renchérissement a reculé à 1.7%, revenant ainsi dans la fourchette cible de 0 à 2% de la BNS. Ce recul s'explique principalement par la diminution du prix des biens et services importés, une évolution en partie imputable à la fermeté du franc.

Avant que la BNS n'annonce une pause dans les hausses de taux, la Réserve fédérale américaine (Fed) avait déclaré qu'elle projetait de maintenir son taux directeur à un niveau élevé. Après onze hausses consécutives – les plus rapides et les plus abruptes de tous les temps – les taux directeurs américains se situent désormais dans une fourchette de 5.25 à 5.5%. Le renchérissement aux États-Unis, qui avait culminé à 9% en juin 2022, est retombé

à 3.2% en octobre 2023. Contrairement à la BNS et à la Fed, la Banque centrale européenne (BCE) a relevé pour la dixième fois consécutive ses taux directeurs à la mi-septembre 2023 pour les porter à 4.5%, un niveau record dans la zone euro. Le remède est efficace: l'inflation baisse également dans la zone euro. Toutefois, avec 2.9% en octobre 2023, elle reste nettement supérieure à l'objectif de 2%.

Le durcissement des politiques monétaires des banques centrales pour lutter contre le renchérissement n'est cependant pas sans conséquences. La disposition à investir est affaiblie par les conditions de financement moins attrayantes, ce qui freine la croissance économique dans de nombreuses régions du monde. Nous sommes actuellement confrontés à une stagnation de la conjoncture mondiale et intérieure et l'activité économique devrait également s'avérer moins soutenue que prévu durant les derniers mois de l'année. Les économistes d'UBS ont raboté de 0.9% à 0.7% leurs prévisions de croissance pour la Suisse jusqu'à fin 2023. Malgré le ralentissement conjoncturel, la Suisse n'est pas confrontée à un risque de récession comme ses voisins allemands et italiens. Le Secrétariat d'État à l'économie (SECO) table par exemple toujours sur une croissance du PIB d'environ 1% d'ici la fin de l'année.

Dans le contexte de taux d'intérêt négatifs, l'immobilier offrait un avantage de rendement par rapport aux placements financiers à rémunération fixe, mais cet avantage s'érode avec la hausse des taux d'intérêt. Entre 2015 et 2021, les fonds immobiliers suisses cotés ont réalisé une performance supérieure de 2.9% en moyenne à celle des obligations de la Confédération à 10 ans. Au 4^e trimestre 2022, la prime s'est temporairement réduite à moins de 150 points de base et le marché des fonds immobiliers suisses cotés n'a montré que de légers signes de reprise en 2023, contrairement au marché des actions dans son ensemble.

Les cours des fonds immobiliers cotés et des actions immobilières ont également baissé, en particulier ceux des produits investissant dans des surfaces commerciales. L'indice mondial des «Real Investment Trust» (REITs) qui est fortement exposé aux surfaces de



bureaux, a par exemple perdu quelque 11% en 2023. Depuis le début de 2020, la baisse atteint -36.5%.

La prime sur la valeur nette d'inventaire des fonds immobiliers cotés (agio) est passée de plus de 40% au début de 2022 à environ 6% en moyenne à fin octobre 2023. Alors que la plupart des fonds immobiliers dont le portefeuille se compose en majorité d'immeubles résidentiels affichent encore des agios, de nombreux fonds immobiliers commerciaux se négocient désormais avec des décotes (disagio). Les sociétés immobilières, qui se concentrent principalement sur l'immobilier commercial, affichent également une décote de 4% en moyenne.

La décision prise par la BNS en septembre de ne pas augmenter davantage le taux directeur, mais de le maintenir à 1.75%, a entraîné une synchronisation sur le marché hypothécaire: actuellement, les taux d'intérêt sont approximativement les mêmes pour de nombreux types d'hypothèques, qu'il s'agisse d'un financement Saron à court terme, d'une hypothèque fixe sur cinq ans ou d'un prêt de longue ou de très longue durée. En fin d'octobre, tous les taux hypothécaires étaient au plus bas depuis un an et se situaient tous entre 2.2% et 2.9% environ.

Immobilier résidentiel

Selon l'Office fédéral de la statistique, 54 765 logements étaient inoccupés en Suisse au 1^{er} juin 2023,

ce qui correspond à un taux de vacance de 1.15%, contre 1.3% à la même période de l'année précédente. Autrement dit, 6731 logements de plus étaient disponibles à la location un an auparavant. Dans les sept grandes régions de Suisse, le nombre de logements inoccupés proposés sur le marché le 1^{er} juin 2023 était inférieur à celui d'il y a un an. Il s'agit du troisième recul consécutif du taux de vacance. Ce chiffre est certes encore supérieur à la moyenne à long terme de 1.1%; toutefois, une baisse aussi marquée du nombre de logements vacants en l'espace d'un an n'avait plus été observée depuis 20 ans.

Actuellement, la croissance du marché du logement en propriété à usage personnel tend également à s'affaiblir. Cette évolution est elle aussi imputable à la forte hausse des taux d'intérêt hypothécaires intervenue depuis 2022. Après que les propriétaires immobiliers ont pu profiter pendant une décennie de taux hypothécaires historiquement faibles, ces derniers ont plus que doublé au cours de l'année dernière. Acheter un logement revient désormais plus cher que de le louer, alors que la situation était inverse pendant 13 ans. La charge financière annuelle d'un logement en propriété est aujourd'hui supérieure de 47% à celle d'un logement locatif comparable. Il faut donc à nouveau payer une prime de propriété, particulièrement élevée actuellement. Le taux de vacance, qui reste bas, s'explique par la diminution de l'offre face à une demande stable. Moins d'appartements neufs ont été construits. La construction de logements est en recul en Suisse depuis 2019. Selon l'étude

sur l'immobilier 2023 du Credit Suisse, seuls 11 600 appartements en propriété et 6 600 maisons individuelles ont été construits en 2022. Cela correspond à un recul de 3% par rapport à l'année précédente. Selon Wüest Partner, les deux formes de logements en propriété ont connu une modeste croissance en 2023, et les prévisions pour 2024 ne sont que de +1.2% pour les appartements en propriété et de +0.3% pour les maisons individuelles, avec des disparités régionales considérables.

La situation est similaire pour les logements locatifs. L'activité de construction se situe à son plus bas niveau depuis dix ans. Plusieurs raisons sont à l'origine de cette évolution. D'une part, la hausse des taux d'intérêt réduit l'attrait des logements locatifs en tant qu'objets de placement. D'autre part, les difficultés d'approvisionnement et la forte hausse des prix de la construction restreignent également l'activité de construction. La pénurie de terrains et les exigences réglementaires compliquent encore la situation.

L'augmentation de la population – plus de neuf millions de personnes vivent désormais en Suisse – se heurte à une offre de logements de plus en plus limitée. Il est impossible de savoir quand la croissance démographique va s'arrêter. Au premier semestre 2023, l'immigration nette des étrangers résidant de manière permanente en Suisse s'est chiffrée à 47 200 personnes, ce qui correspond à une augmentation de 9 384 personnes par rapport au premier semestre 2022. Wüest Partner prévoit une croissance de la population résidente permanente de 148 000 personnes pour l'année en cours, la majeure partie de l'augmentation étant due à la prise en compte des réfugiés en provenance d'Ukraine. La population suisse n'aurait jamais augmenté aussi fortement en un an. En outre, selon l'Office fédéral de la statistique, les Suisses occupent de plus en plus d'espace: alors qu'en 1980, la consommation moyenne d'espace par personne était d'environ 35 m², elle était déjà supérieure à 46 m² en 2020.

Ces deux tendances poussent les loyers offerts à la hausse. Selon le Credit Suisse, ils devraient augmenter de 4 à 4.5% d'ici la fin de l'année en raison de la pénurie de logements. Selon Wüest Partner, les loyers ont connu une hausse de 1.3% au deuxième trimestre 2023 par rapport à la même période de l'année précédente. Le plus grand bond a été enregistré dans la ville de Zurich, où les loyers des appartements offerts à la location coûtent 11% de plus qu'en septembre 2022. De plus, le taux d'intérêt de référence a été augmenté pour la première fois depuis son intro-

duction au 1^{er} juin 2023 et s'établit désormais à 1.5%. Les bailleurs peuvent ainsi augmenter les loyers d'environ 3% pour la prochaine date de résiliation possible, en tenant également compte du renchérissement à hauteur de 40%. Les économistes d'UBS anticipent en outre une nouvelle hausse du taux d'intérêt de référence en décembre, mais ensuite, pas de nouvelles augmentations d'ici fin 2025. Wüest Partner prévoit une hausse de 3.8% des loyers offerts en 2024.

Le 1^{er} septembre 2023, assetimmo a acquis un immeuble d'habitation en ville de Genève pour le groupe de placement W. Cet objet entièrement loué situé au centre-ville près de la gare complète le portefeuille résidentiel dans l'un des centres économiques les plus importants de Suisse.

Immeubles commerciaux

Après la fin de la pandémie et de l'obligation de télétravail, l'incertitude quant aux besoins futurs en surfaces de bureaux demeure. En raison de la forte croissance de l'emploi, la demande de surfaces de bureaux a pour l'instant de nouveau augmenté. Au 2^e trimestre 2023, la population active totale s'est accrue de 2.2% en glissement annuel, ce qui s'est traduit par une demande supplémentaire de locaux d'environ 210 000 m² et a fait baisser l'offre de 2.8% par rapport à l'année précédente. Wüest Partner estime que les loyers de bureaux augmenteront de 0.2% en 2024. En ce qui concerne les perspectives, l'indicateur de l'emploi a certes légèrement baissé, mais reste positif. Une répartition par secteurs d'activité montre que le secteur public est le pilier du marché de l'immobilier commercial depuis quelque temps.

Malgré le ralentissement de la conjoncture, l'offre de bureaux à louer devrait rester stable cette année. Le fait que les nouvelles constructions de bureaux restent très rares constitue un bon indice. Malgré la hausse des coûts de construction, les permis de construire délivrés entre mars 2022 et mars 2023 ne représentaient qu'un volume de 1.35 milliard de francs, soit le chiffre le plus bas depuis plus de 20 ans. Bien qu'il ait augmenté récemment, le nombre des nouvelles demandes de permis de construire déposées durant cette période était également inférieur de 6% à la valeur moyenne à long terme. En revanche, les investissements dans le parc immobilier existant affichent une tendance à la hausse. Cela s'explique d'une part par l'importance croissante accordée à la durabilité et, d'autre part, par l'évolution

des exigences en matière de surfaces de bureaux à l'ère des lieux de travail flexibles.

En 2022, les ventes du commerce de détail suisse ont reculé de 2.9%, principalement en raison des effets encore perceptibles de la crise sanitaire. Pour 2023, les économistes du Credit Suisse s'attendent à une croissance de 1.5% des ventes. La stabilité du marché du travail et la forte immigration devraient agir comme un soutien. Par contre, la hausse attendue de 2.1% des prix de l'alimentation est principalement due à l'inflation élevée. Après la forte croissance du commerce en ligne durant les années de pandémie

2020 et 2021, le transfert du chiffre d'affaires vers le commerce en ligne s'est quelque peu atténué l'année dernière. À moyen terme, il faut toutefois s'attendre à une nouvelle contraction du marché des surfaces de vente. Wüest Partner prévoit ainsi une baisse de -1.4% des loyers des surfaces de vente en 2024.

Dans le cadre de l'épuration du portefeuille du groupe de placement G au 30 septembre 2023, assetimmo a vendu la totalité des parts de copropriété du centre commercial Serfontana à Morbio Inferiore. Aucun immeuble commercial ou projet de construction de bâtiment commercial n'a été acquis durant l'exercice.

Remarques concernant le bilan et le compte de résultat prévisionnel

Tous les postes significatifs des comptes immobiliers et des bilans sont vérifiés lors du contrôle semestriel de l'évolution des groupes de placement. Le bureau administratif s'est basé sur des analyses détaillées pour établir et publier un bilan au 30 septembre 2023. Pour chaque groupe de placement, le bilan est accompagné d'un compte de résultat pour le premier semestre. Les principaux éléments des comptes de charges et de produits au 30 septembre reflètent une constellation aléatoire. Le compte de résultat prévisionnel pour l'ensemble de l'exercice et la comparaison avec le bouclage de l'exercice précédent livrent des renseignements plus précis. Ces chiffres ne sont pas révisés. Ils se fondent sur l'état actuel des connaissances, sous réserve de la prévisibilité de l'évolution future.

Le produit estimé par droit tient compte des recettes et des dépenses effectives attendues actuellement. Les modifications du parc immobilier (investissements ou désinvestissements) ayant une incidence sur les produits et les charges sont prises en compte. En vertu du principe de précaution, les éventuels gains en capital résultant de transactions immobilières ne sont pris en considération dans le calcul de la valeur en capital que lorsqu'ils ont été réalisés. Nous renvoyons

aux explications à ce sujet dans les commentaires relatifs aux groupes de placement W et G.

Les projections concernant les distributions incluent une compensation éventuellement nécessaire du point de vue du Conseil de fondation de la différence entre les besoins effectifs en matière d'entretien des immeubles et le budget à moyen et long terme. Cette provision et toute variation de celle-ci sont incluses dans la proposition à l'assemblée des membres d'approuver les comptes annuels des groupes de placement.

Les chiffres au 30 septembre 2023 concernant la distribution par droit, le rendement net et le rendement du placement sont sous réserve expresse que les hypothèses admises concernant l'évolution future se vérifient. Tous les chiffres au 30 septembre 2023 et les prévisions concernant les distributions et les rendements n'ont pas été audités. Les rendements des placements et les rendements nets obtenus n'offrent aucune garantie en ce qui concerne l'évolution future.

Zurich, en novembre 2023
Direction d'assetimmo
Fondation de placements immobiliers

Groupe de placement W

Immeubles d'habitation
N° de valeur 1049345

Nombre de droits en circulation

Le groupe de placement W (immeubles d'habitation) est toujours fermé aux nouvelles souscriptions. Les investisseurs d'assetimmo ont eu la possibilité d'augmenter leur participation dans le cadre du réinvestissement sans frais de la distribution. Cette possibilité a été utilisée à 16.39% et 14 484 nouveaux droits ont été émis à cette occasion. En septembre et en octobre, trois cessions portant sur un total de 283 452 droits ont eu lieu entre trois investisseurs cédants et trois investisseurs repreneurs. Aucun droit n'a été présenté au rachat durant le 1^{er} semestre de l'exercice 2023/24. Le 30 septembre 2023, 3 032 519 droits étaient en circulation.

Dans le cadre du rachat et de l'émission coordonnés de droits en novembre 2023, les investisseurs ont présenté 29 832 droits au rachat. Le Conseil de fondation a décidé de les proposer à la souscription aux investisseurs existants. Cette offre a suscité un vif intérêt et la totalité des droits présentés au rachat a pu être remplacée.

Valeur vénale des immeubles

Le volume du parc immobilier a augmenté en raison de l'acquisition de l'immeuble résidentiel situé à Genève. La valeur de marché des objets en portefeuille est réestimée chaque exercice par l'expert immobilier Wüest Partner AG. Les estimations sont réalisées en deux tranches. Au cours du premier semestre, des immeubles représentant environ 50% de la valeur du portefeuille ont fait l'objet d'une nouvelle estimation. Les variations de valeur sont prises en compte dans le calcul mensuel de la valeur vénale.

La valeur vénale des immeubles du groupe de placement W a augmenté de CHF 22 504 139 (1.11%) au premier semestre, pour atteindre CHF 2 044 973 631. Cette variation positive résulte de l'acquisition de l'objet de Genève. Une comparaison du portefeuille à l'identique révèle toutefois une légère dépréciation. Corrigée des investissements, la moins-value des immeubles en portefeuille ayant fait l'objet d'une nouvelle estimation s'élève à CHF -6 627 262, resp. -0.33%. Elle est incluse dans le bilan au 30 septembre 2023.

Alors que les revenus ont évolué positivement, les taux d'actualisation précédemment orientés à la baisse ont à nouveau augmenté. Le taux d'actualisation moyen pondéré des immeubles du groupe de placement W s'établissait à 2.67% à la fin septembre 2023, en hausse de 0.02% par rapport à la valeur au 31 mars 2023.

Dans le courant du mois d'octobre, environ 49% des objets en portefeuille ont été réestimés. Les résultats de cette tranche sont inclus dans le compte de résultat prévisionnel. Du fait de la hausse des taux d'actualisation, la valeur vénale des immeubles réestimés en octobre a légèrement diminué. La moins-value des immeubles estimés dans le cadre de la deuxième tranche se chiffre à CHF 6 675 800 après impôts latents.

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

Vue d'ensemble des principales mutations au 30 septembre 2023

ACQUISITIONS/INVESTISSEMENTS

Lieu	Immeuble	Part	Investissement	Remarques
Objets existants nouvellement acquis				
Genève	Rue des Gares 7/9	100%	26 886 631	
Projets de construction				
Aucun				
Total acquisitions/investissements			26 886 631	

Projets

Plusieurs projets de rénovation sont en cours. Au total, des investissements d'environ CHF 10 568 500 sont prévus. Sur cette somme, CHF 3 206 500 seront vraisemblablement imputés au compte de résultat.

Désinvestissements

Aucun désinvestissement n'a été effectué entre le 1^{er} avril et le 30 septembre 2023.

Investissements

Outre l'acquisition d'immeubles neufs ou déjà existants, des apports en nature sont continuellement examinés ou en cours d'intégration. Durant la période sous revue, le groupe de placement W a acquis un immeuble d'habitation à Genève.

Taux de financement étranger

Par rapport au 1^{er} avril 2023, le montant des hypothèques est passé de CHF 89 800 000 à CHF 138 800 000. Entre le 1^{er} avril et le 30 septembre 2023, le taux de financement étranger est passé de 4.44% à 6.79% de la valeur des immeubles en portefeuille.

Fortune nette

Le 1^{er} avril 2023, la fortune nette après distribution se montait à CHF 1 831 687 156. Ce montant comprend le report de bénéfice de CHF 81 138.

Le 30 septembre 2023, la fortune nette s'élevait à CHF 1 812 262 238. Cette diminution de CHF -19 424 918 se compose du résultat de l'exercice en cours, des plus-values et des moins-values en capital ainsi que de la variation des impôts latents qui en résulte et inclut la variation liée au réinvestissement de la distribution.

Évolution des produits/ distribution

assetimmo a procédé à un examen interne des éléments de revenus et de coûts sur la base des budgets actualisés. Le produit des loyers théorique augmenté de CHF 2 420 823 par rapport à l'année précédente. Cet accroissement s'explique par des adaptations de loyer après l'achèvement de projets de rénovation et à l'augmentation du taux d'intérêt de référence, par l'achat de l'immeuble à Genève ainsi que par la première mise en location du projet de construction Lehenmatt à Bâle. Le manque à gagner sur les surfaces vacantes, estimé à env. CHF 2 433 020 ou 3.0% des loyers théoriques, est en baisse par rapport à l'exercice précédent. Les frais d'entretien des immeubles de CHF 4 749 700 à charge du compte de résultat devraient rester inférieurs aux projections à moyen et long terme de 1.2% de la valeur d'assurance.

Il devrait en résulter un produit par droit de CHF 18.53, contre CHF 17.24 l'exercice précédent. Cette augmentation de CHF 1.29 est due à l'accroissement des recettes résultant de l'adaptation des loyers suite à l'augmentation du taux d'intérêt de référence, à la réussite de la relocation après une rénovation totale et à l'acquisition d'un immeuble. Le Conseil de fondation constitue une provision pour frais d'entretien destinée à couvrir les besoins d'entretien des immeubles attendus à moyen et long terme. Un éventuel écart de l'ordre de 1.2% de la valeur d'assurance entre la valeur moyenne des frais d'entretien et la valeur réelle est pris en compte lors de la détermination de la distribution, resp. du report de bénéfice. La distribution devrait ainsi s'élever à CHF 16.95.



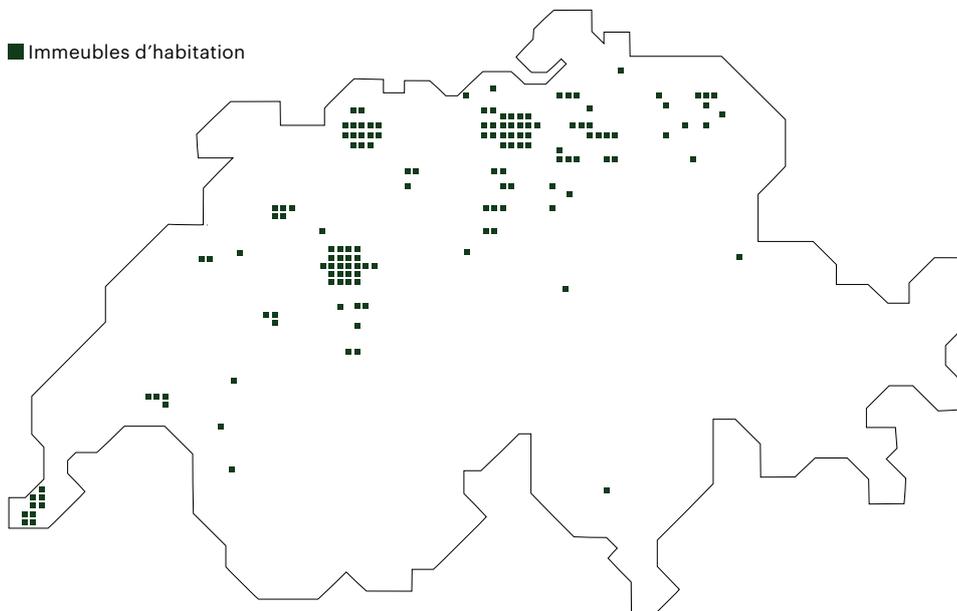
Évolution de la valeur d'un droit et du produit par droit, rendementn

Le 30 septembre 2023, la valeur en capital d'un droit s'élevait à CHF 588.44. Cette diminution de CHF 1.23 par rapport à la valeur du 1^{er} avril 2023 résulte notamment de la moins-value déjà évoquée des immeubles en portefeuille au 30 septembre 2023.

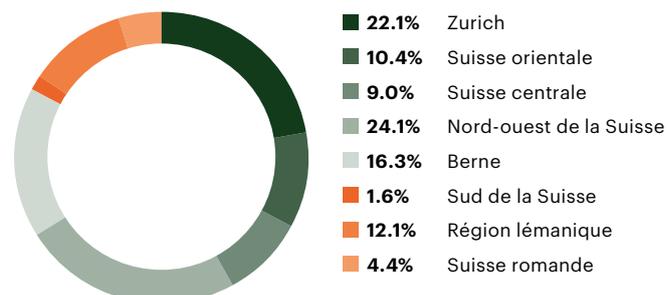
La valeur d'inventaire d'un droit, y compris les produits courus, est passée de CHF 589.51 à CHF 597.61 (1.37%) entre le 1^{er} avril et le 30 septembre 2023.

En l'état actuel des connaissances et sous réserve des évolutions futures, nous attendons un rendement net de 3.14% (3.03% l'exercice précédent) et un rendement du placement de 2.59% (6.60%).

Répartition des investissements



Répartition géographique



Bilan au 30 septembre

		2022 30 septembre CHF	2023 31 mars CHF
Actif		2 069 675 421	2 045 353 086
Actif circulant		24 701 790	22 883 594
Liquidités		6 938 980	6 217 635
Créances à court terme		17 233 161	15 343 531
Actifs transitoires		529 649	1 322 428
Immobilisations		2 044 973 631	2 022 469 492
Terrain (y compris objets à démolir)		0	0
Propriété exclusive en construction (y c. terrain)		0	24 042 492
Propriété exclusive (y c. terrain)		2 044 973 631	1 998 427 000
Parts de copropriété		0	0
Participation		0	0
Totalité des biens		2 069 675 421	2 045 353 086
Passif		2 069 675 421	2 045 353 086
Fonds étrangers		257 413 183	213 665 930
Engagements à court terme		21 184 034	22 938 683
Passifs transitoires		1 705 949	1 845 647
Dettes hypothécaires		138 800 000	89 800 000
Provisions		0	0
Impôts latents		95 723 200	99 081 600
Fortune nette		1 812 262 238	1 831 687 156
Droits			
Droits en circulation	nombre	3 032 519	3 018 035
Droits annulées	nombre	29 832	0
Valeurs par droit			
Valeur en capital d'un droit	CHF	588.44	589.67
Produit net de l'exercice par droit	CHF		17.24
Produit net de l'exercice par droit (du 1 ^{er} avril au 30 septembre)	CHF	9.17	
Valeur d'inventaire d'un droit	CHF	597.61	606.91
Produit net de l'exercice par droit, projection pour l'ensemble de l'exercice	CHF	18.53	

La différence par rapport à la valeur nette d'inventaire (VNI) de CHF 597.52 publiée le 30 septembre 2023 est incluse dans le cours du 1^{er} novembre 2023.

La totalité des droits dénoncés ayant pu être remplacés, le calcul du produit net par droit de CHF 18.53 se base sur les 3 032 519 droits en circulation.

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

Compte de résultats prévisionnel	2023/24		2022/23	
	CHF	%	CHF	%
Produit net des immeubles en propriété exclusive	61564847	75.0	55024569	69.1
Produit net des loyers	79425939		76381604	
Produit théorique des loyers	82036939	100.0	79616116	100.0
Manque à gagner sur logements vacants	-2433020	-3.0	-3136012	-3.9
Pertes sur encaissement des loyers et frais accessoires dus	-150000	-0.2	-98500	-0.1
Périodes de location gratuite	-27980	0.0	0	0.0
Entretien des immeubles	11798300	14.4	15380114	19.3
Frais d'entretien	8591800		8243436	
Frais de rénovation	3206500		7136678	
Frais d'exploitation	6062792	7.4	5976921	7.5
Frais d'approvisionnement et d'enlèvement, taxes, etc.	549583	0.7	408178	0.5
./ forfaits pour frais accessoires	-45672	-0.1	-5547	0.0
Frais de chauffage et d'exploitation non imputables	354001	0.4	779766	1.0
Pertes sur débiteurs, ducroire	100000	0.1	14600	0.0
Assurances	718000	0.9	683448	0.9
Honoraires de gérance	3009195	3.7	2894013	3.6
Frais de location et d'annonces	452685	0.6	238422	0.3
Impôts et taxes	925000	1.1	964041	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	61564847	100.0	55024569	100.0
Produit net des immeubles en propriété exclusive	61564847	100.0	55024569	100.0
Produit net des immeubles en copropriété	0	0.0	0	0.0
		en % du résultat opérationnel		en % du résultat opérationnel
Autres produits	6088	0.0	238324	0.4
Intérêts actifs	100		23	
Intérêts intercalaires activés	0		167493	
Frais d'émission et de rachat/autres produits	5988		70808	
Frais de financement	3017109	4.9	1000032	1.8
Intérêts hypothécaires	2732700		737322	
Autres intérêts passifs	30500		8802	
Rentes de superficie	253909		253908	
Frais administratifs	2434400	4.0	2317196	4.2
Bonification au patrimoine administratif	2031400		1972857	
Frais d'estimation	218000		210872	
Frais d'audit	60000		60958	
Autres frais administratifs	125000		72509	
Produits/charges découlant de mutations de droits	66010		94131	
Rachat des produits courus lors de l'émission de droits	1827954		1373917	
Versement des produits courus lors du rachat de droits	-1761944		-1279786	
PRODUIT NET DE L'EXERCICE	56185436		52039796	
Gains et pertes en capital réalisés	0		0	
Gains en capital réalisés	0		0	
Pertes en capital réalisées	0		0	
Résultat	56185436		52039796	
Gains et pertes en capital non réalisés	-9944662		61397918	
Gains en capital non réalisés	10090238		74428218	
Pertes en capital non réalisés	-26395400		-773500	
Variation des impôts latents	6360500		-12256800	
Résultat total de l'exercice	46240774		113437714	

Groupe de placement G

Immeubles commerciaux
N° de valeur 1049349

Nombre de droits en circulation

Le groupe de placement G est toujours fermé aux nouvelles souscriptions. Les investisseurs d'assetimmo ont eu la possibilité d'augmenter leur participation dans le cadre du réinvestissement sans frais de la distribution. Cette possibilité a été utilisée à 38.39% et 19208 nouveaux droits ont été émis à cette occasion. En mai, un investisseur a présenté 23400 droits au rachat. Deux cessions portant sur 18905 droits au total ont eu lieu en août. Le 30 septembre 2023, 1744175 droits étaient en circulation.

Dans le cadre du rachat et de l'émission coordonnés de droits en novembre 2023, les investisseurs ont présenté 14681 droits au rachat. Le Conseil de fondation a décidé de les proposer à la souscription aux investisseurs existants, mais ces derniers n'ont pas manifesté d'intérêt pour la reprise des droits.

Valeur vénale des immeubles

La valeur vénale des immeubles a globalement diminué en raison des variations de valeur négatives des objets en portefeuille. La valeur vénale des objets en portefeuille est estimée chaque exercice par l'expert indépendant Wüest Partner SA. Les estimations annuelles sont réalisées en trois tranches. 44% des objets (en termes de valeur vénale) ont été estimés durant le premier semestre de l'exercice. Les variations

de valeur sont prises en compte dans le calcul mensuel des cours.

Au premier semestre, la valeur des immeubles en propriété exclusive a diminué de CHF 7978244 ou 1.19%, principalement du fait de l'augmentation des taux d'actualisation due à la situation du marché et à la baisse des loyers de certains objets. La valeur estimée des immeubles en copropriété a diminué de CHF 2620000 ou 1.30%.

Compte tenu des investissements/désinvestissements et des moins-values, les valeurs vénales ont diminué de CHF 8918639 ou 1.01% au premier semestre pour s'établir à CHF871155344. Cette variation est incluse dans le bilan au 30 septembre 2023.

À la fin septembre 2023, le taux d'actualisation moyen pondéré des immeubles en propriété exclusive du groupe de placement G s'établissait à 2.78% et a donc augmenté de 0.02% par rapport au niveau du 31 mars 2023. En hausse de 0.02% par rapport au 31 mars 2022, le taux correspondant pour les immeubles en copropriété se montait à 3.24% à la fin septembre 2023.

Dans le courant du mois d'octobre, une autre tranche représentant 51% de la valeur des objets en portefeuille a fait l'objet d'une nouvelle estimation. Les résultats de cette tranche sont inclus dans le compte de résultat prévisionnel. La moins-value des immeubles estimés dans le cadre de cette tranche se

Vue d'ensemble des principales mutations au 30 septembre 2022

ACQUISITIONS/INVESTISSEMENTS

Lieu	Immeuble	Part	Investissement	Remarques
Objets existants nouvellement acquis				
Aucun				
Projets de construction				
Chêne-Bougeries	Montagne 136	100%	9157344	Construction de remplacement
Total acquisitions/investissements			9157344	

VENTES/DESINVESTISSEMENTS

Lieu	Immeuble	Part	Desinvestissements	Remarques
Objets existant vendus				
Morbio	Serfontana	10%	4226000	Le 30. 09. 2023
Total ventes/désinvestissements			4226000	

monte à CHF 10 260 050 après impôts latents. Cette diminution résulte de la hausse des taux d'actualisation.

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

Projets

Plusieurs projets de rénovation ou nouvelles constructions de remplacement sont en cours de réalisation. Au total, des investissements d'environ CHF 21 237 500 sont prévus. Sur cette somme, CHF 13 667 500 seront vraisemblablement imputés au compte de résultat.

Désinvestissements

Aucun objet en propriété exclusive n'a été vendu entre le 1^{er} avril et le 30 septembre 2023.

Dans le segment des objets en copropriété, nous avons vendu notre part de 10% dans le centre commercial Serfontana à Morbio Inferiore en septembre 2023 afin d'épurer le portefeuille.

Investissements

Aucun objet en propriété exclusive ou en copropriété n'a été acheté entre le 1^{er} avril et le 30 septembre 2023.

Taux de financement étranger

Par rapport au 1^{er} avril 2023, le montant des hypothèques est passé de 66 000 000 à CHF 80 500 000. Entre le 1^{er} avril et le 30 septembre 2023, le taux de financement étranger est passé de 7.46% à 9.24% de la valeur des immeubles en portefeuille.

Fortune nette

Le 1^{er} avril 2023, la fortune nette après distribution se montait à CHF 765 548 388. Ce montant comprend le report de bénéfice de CHF 10 243.

Le 30 septembre 2023, la fortune nette s'élevait à CHF 763 451 274. Cette diminution de CHF 2 097 114 se compose du résultat de l'exercice en cours, des plus-values et des moins-values en capital ainsi que de la variation des impôts latents qui en résulte et inclut la variation liée au réinvestissement de la distribution.

Évolution des produits/distribution

assetimmo a procédé à un examen interne des éléments de revenus et de coûts sur la base des budgets actualisés. Le produit des loyers théorique des immeubles en propriété exclusive a diminué de CHF 141 540 par rapport à l'année précédente. Il est donc resté stable malgré la vente de l'immeuble Rietbrüel à Mels. Cette situation s'explique par les nouvelles surfaces disponibles pour la location après l'achèvement de projets de repositionnement. Dans le segment des immeubles en propriété exclusive, le manque à gagner sur les surfaces inoccupées est estimé à CHF 3 674 849 ou 12.8% des loyers théoriques, un taux légèrement inférieur à celui enregistré l'année précédente (13.6%). Les frais d'entretien des immeubles de CHF 2 809 826 à charge du compte de résultat devraient rester inférieurs aux projections à moyen et long terme de 1.2% de la valeur d'assurance. Le produit net des immeubles en copropriété sera vraisemblablement inférieur de CHF 346 877 au montant de l'exercice précédent. Cette diminution résulte de la baisse des revenus locatifs imputable aux conditions du marché et aux surfaces vacantes ainsi que de la vente de la totalité des parts de copropriété du centre commercial Serfontana à Morbio Inferiore.

Il devrait en résulter un produit par droit de CHF 13.41, en hausse de CHF 0.61 par rapport à l'exercice précédent. Étant donné que la diminution temporaire observée au cours des exercices précédents en raison des frais d'entretien plus élevés engendrés par les importants projets de rénovation n'a plus lieu d'être, le produit par droit se rapproche de son niveau de long terme. Le Conseil de fondation constitue une provision pour frais d'entretien destinée à couvrir les besoins d'entretien des immeubles attendus à moyen et long terme. Un éventuel écart de l'ordre de 1.2% de la valeur d'assurance entre la valeur moyenne des frais d'entretien et la valeur réelle est pris en compte lors de la détermination de la distribution, resp. du report de bénéfice. La distribution devrait s'élever à CHF 13.40.

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

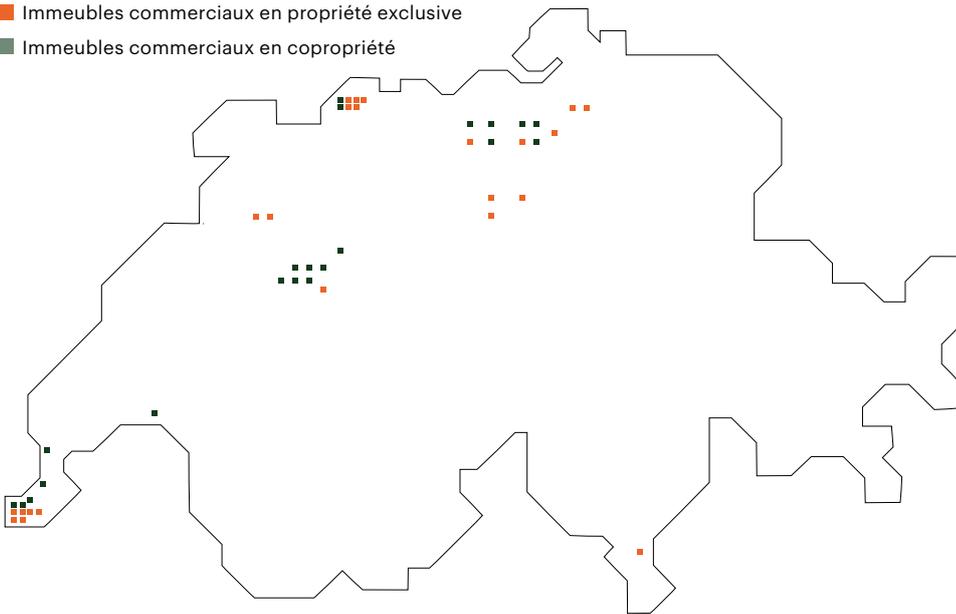
Le 30 septembre 2023, la valeur en capital d'un droit s'élevait à CHF 431.09. La diminution de CHF 6.77 par rapport à la valeur du 1^{er} avril 2023 résulte de la moins-value des immeubles en portefeuille et de la perte réalisée sur la vente des parts de copropriété du centre commercial Serfontana à Morbio Inferiore.

La valeur d'inventaire d'un droit y compris les produits courus est passée de CHF 437.86 à CHF 437.71 (-0.03%) entre le 1^{er} avril et le 30 septembre 2023.

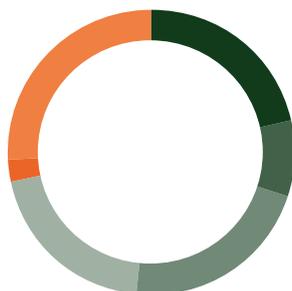
En l'état actuel des connaissances et sous réserve des évolutions futures, nous attendons un rendement net de 3.06% (2.98% l'exercice précédent) et un rendement du placement de 0.15% (5.09%).

Répartition des investissements

- Immeubles commerciaux en propriété exclusive
- Immeubles commerciaux en copropriété



Répartition géographique



- 21.5% Zurich
- 8.8% Suisse centrale
- 21.1% Nord-ouest de la Suisse
- 20.4% Berne
- 2.1% Sud de la Suisse
- 26.2% Région lémanique

Bilan au 30 septembre

		2023 30 september CHF	2023 31 mars CHF
Actif		880 717 135	894 377 099
Actif circulant		9 561 791	10 077 116
Liquidités		3 251 141	3 576 714
Créances à court terme		6 170 348	6 175 623
Actifs transitoires		140 302	324 779
Immobilisations		8 711 553 344	8 842 999 983
Terrain (y compris objets à démolir)		0	0
Propriété exclusive en construction (y c. terrain)		9 157 344	7 908 739
Propriété exclusive (y c. terrain)		6 631 870 000	6 707 342 244
Parts de copropriété		1 988 110 000	2 056 570 000
Participation		0	0
Totalité des biens		8 807 171 135	8 943 770 999
Passif		8 807 171 135	8 943 770 999
Fonds étrangers		1 172 658 861	1 064 449 613
Engagements à court terme		6 377 650	10 593 478
Passifs transitoires		3 863 911	2 312 385
Dettes hypothécaires		80 500 000	66 000 000
Provisions		160 000	198 750
Impôts latents		26 364 300	27 345 000
Fortune nette		7 634 512 74	7 879 274 86
Droits			
Droits en circulation	nombre	1 744 175	1 748 367
Droits annulées	nombre	14 681	0
Valeurs par droit			
Valeur en capital d'un droit	CHF	431.09	437.86
Produit net de l'exercice par droit	CHF		12.80
Produit net de l'exercice par droit (du 1 ^{er} avril au 30 septembre)	CHF	6.62	
Valeur d'inventaire d'un droit	CHF	437.71	450.66
Produit net de l'exercice par droit, projection pour l'ensemble de l'exercice	CHF	13.41	

La différence par rapport à la valeur nette d'inventaire (VNI) de CHF 437.87 publiée le 30 septembre 2023 est incluse dans le cours du 1^{er} novembre 2023.

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

	2023/24		2022/23	
	CHF	%	CHF	%
Compte de résultats prévisionnel			Bouclément	
Produit net des immeubles en propriété exclusive	19 764 654	68.9	17 631 039	61.2
Produit net des loyers	24 784 523		24 774 568	
Produit théorique des loyers	28 684 200	100.0	28 825 740	100.0
Manque à gagner sur logements vacants	-3 674 849	-12.8	-3 925 928	-13.6
Pertes sur encaissement des loyers et frais accessoires dus	-150 000	-0.5	-125 244	-0.4
Périodes de location gratuite	-74 828	-0.3	0	0.0
Entretien des immeubles	2 809 826	9.8	5 078 822	17.6
Frais d'entretien	1 443 076		1 127 939	
Frais de rénovation	1 366 750		3 950 883	
Frais d'exploitation	2 210 043	7.7	2 064 707	7.2
Frais d'approvisionnement et d'enlèvement, taxes, etc.	145 987	0.5	319 348	1.1
./ forfaits pour frais accessoires	-1 200	0.0	-10 544	0.0
Frais de chauffage et d'exploitation non imputables	359 336	1.3	292 002	1.0
Pertes sur débiteurs, ducroire	0	0.0	-50 046	-0.2
Assurances	235 160	0.8	234 098	0.8
Honoraires de gérance	809 430	2.8	686 288	2.4
Frais de location et d'annonces	136 430	0.5	153 085	0.5
Impôts et taxes	524 900	1.8	440 476	1.5
Produit net des parts de copropriété	5 767 557	100.0	6 114 434	63.2
Produit net des loyers	5 767 557	100.0	9 673 140	100.0
Frais d'exploitation y c. impôts et taxes	0	0.0	3 558 706	36.8
Résultat opérationnel	25 532 211	100.0	23 745 473	100.0
Produit net des immeubles en propriété exclusive	19 764 654	77.4	17 631 039	74.3
Produit net des immeubles en copropriété	5 767 557	22.6	6 114 434	25.7
	en % du résultat opérationnel		en % du résultat opérationnel	
Autres produits	419 970	1.6	812 892	3.4
Intérêts actifs	50		224	
Intérêts intercalaires activés	162 700		0	
Frais d'émission et de rachat/autres produits	257 220		812 668	
Frais de financement	1 691 967	6.6	616 920	2.6
Intérêts hypothécaires	1 675 667		611 317	
Autres intérêts passifs	16 300		5 603	
Rentes de superficie	0		0	
Frais administratifs	1 077 279	4.2	1 052 293	4.4
Bonification au patrimoine administratif	877 619		896 535	
Frais d'estimation	110 000		93 937	
Frais d'audit	39 000		39 957	
Autres frais administratifs	50 660		21 864	
Produits/charges découlant de mutations de droits	13 125		-513 844	
Rachat des produits courus lors de l'émission de droits	171 742		52 577	
Versement des produits courus lors du rachat de droits	-158 617		-566 421	
PRODUIT NET DE L'EXERCICE	23 196 060		22 375 308	
Gains et pertes en capital réalisés	-2 225 000		-5 346 653	
Gains en capital réalisés	0		0	
Pertes en capital réalisées	-2 225 000		-5 346 653	
Résultat	20 971 060		17 028 655	
Gains et pertes en capital non réalisés	-19 877 594		21 796 601	
Gains en capital non réalisés	4 833 000		29 740 101	
Pertes en capital non réalisés	-26 201 994		-4 436 000	
Variation des impôts latents	1 491 400		-3 507 500	
Résultat total de l'exercice	1 093 466		38 825 256	

Les chiffres en bref

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

Le 31.3.	Valeur de marché 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
30.9.2023	2 044 973 631	1.11	1 812 262 238	-1.06	138 800 000	6.79

Évolution des chiffres clés

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

Le 31.3.	Droits en circulation		Valeur en capital d'un droit en CHF	Produit net par droit en CHF	Distribution par droit en CHF	Rendement net en %	Rendement du placement en %
	Nombre	Variation annuelle 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
30.9.2023	3 032 519	0.48	588.44	18.53	16.95	3.14	2.59

Remarque:

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

Les chiffres en bref

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

Le 31.3.	Valeur vénale des immeubles		Fortune nette		Hypothèques	
	CHF	Variation annuelle en %	CHF	Variation annuelle en %	CHF	en % de la valeur vénale
2000	303561800		182802420		112483225	37.05
2001	365516900	20.41	284160246	55.45	106607250	29.17
2002	387909600	6.13	305647543	7.56	77752250	20.04
2003	401902800	3.61	323146063	5.73	75468250	18.78
2004	404209000	0.57	324394493	0.39	77427250	19.16
2005	410858852	1.65	374900478	15.57	42381250	10.32
2006	410380203	-0.12	390406054	4.14	29516000	7.19
2007	513497700	25.13	478258212	22.50	30500000	5.94
2008	522830400	1.82	501908454	4.95	16300000	3.12
2009	546702895	4.57	529621166	5.52	15000000	2.74
2010	591851000	8.26	554593626	4.72	29875000	5.05
2011	635699000	7.41	590470586	6.47	29500000	4.64
2012	706611493	11.16	639522121	8.31	51100000	7.23
2013	724242959	2.50	676587226	5.80	33700000	4.65
2014	741964000	2.45	714066203	5.54	10600000	1.43
2015	744571000	0.35	714910598	0.12	10400000	1.40
2016	767491000	3.08	724207281	1.30	20100000	2.62
2017	762431000	-0.66	726541417	0.32	12400000	1.63
2018	757835824	-0.60	722029656	-0.62	14100000	1.86
2019	771237846	1.77	724612129	0.36	24500000	3.18
2020	783081313	1.54	749079576	3.38	10200000	1.30
2021	804056316	2.68	762121631	1.74	11900000	1.48
2022	850510768	5.78	785753919	3.10	31600000	3.72
2023	884299983	3.97	787927486	0.28	66000000	7.46
30.9.2023	871155344	-1.49	763451274	-3.11	80500000	9.24

Évolution des chiffres clés

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

Le 31.3.	Droits en circulation		Valeur en capital d'un droit en CHF	Produit net par droit en CHF	Distribution par droit en CHF	Rendement net en %	Rendement du placement en %
	Nombre	Variation annuelle en %					
2000	534510		342.00				
2001	777591	45.48	351.13	14.31	14.25	4.18	6.85
2002	824136	5.99	355.91	14.96	15.00	4.26	5.60
2003	866977	5.20	355.68	17.05	17.05	4.79	4.73
2004	866395	-0.07	356.81	17.61	17.60	4.95	5.27
2005	1004875	15.98	357.12	15.96	15.95	4.47	4.56
2006	1040508	3.55	359.82	15.39	15.40	4.31	5.06
2007	1267954	21.86	360.76	16.43	16.40	4.56	4.82
2008	1312706	3.53	364.26	18.09	17.35	5.01	5.97
2009	1368141	4.22	369.45	17.66	16.55	4.84	6.06
2010	1414735	3.41	374.90	17.11	16.90	4.62	5.79
2011	1471268	4.00	383.48	17.85	17.75	4.76	6.99
2012	1582481	7.56	388.53	15.60	16.50	4.07	5.36
2013	1645202	3.96	394.12	17.13	17.15	4.42	6.09
2014	1714066	4.19	397.94	18.65	17.00	4.73	5.71
2015	1714066	0.00	399.09	17.99	16.70	4.50	4.38
2016	1711851	-0.13	407.00	16.06	16.65	4.01	5.66
2017	1708684	-0.19	409.37	15.84	15.85	3.90	4.63
2018	1696010	-0.74	409.09	16.63	15.70	4.06	4.00
2019	1696010	0.00	413.31	13.94	15.15	3.40	4.20
2020	1746140	2.96	417.80	11.19	13.60	2.72	4.10
2021	1779776	1.93	418.53	9.68	10.15	2.33	3.09
2022	1805292	1.43	428.88	6.37	6.40	1.52	4.11
2023	1748367	-3.15	437.86	12.80	12.80	2.98	5.09
30.9.2023	1744175	-0.24	431.09	13.41	13.40	3.06	0.15

Remarque:

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

Impressum

Editeur

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

Conception

Geyst AG, Zurich

Impression

Mattenbach AG, Winterthour

Durabilité

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

La version électronique du 25^e rapport semestriel peut être consultée sous:
www.assetimmo.ch/publications
En cas de divergences avec la traduction française, la version allemande fait foi.



imprimé en
suisse

Illustrations

Sara Keller Photography, Zurich
Werkheim, Uster

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

