

Groupe de placement G

(Immeubles commerciaux) au 31.12.2025

Généralités	
Numéro de valeur	1'049'349
Année de lancement	2000
Clôture de l'exercice	31 mars
Distribution	Juin/Juillet
Organe de révision	BDO AG, Zürich
Expert permanent	Wüest Partner, Zürich
Organe de surveillance	OAK BV, Bern
Commission d'achat et de vente*:	
Commission d'émission	2.50%
Commission de rachat	2.50%
*au base NAV	
Bonification au compte d'exploitation*:	0.15%
*au base de valeur vénale des immeubles	
Gérance:	
Christian Germann, Roman Cavegn, Lucas Schlageter	

Fondation de placements immobiliers assetimmo

La Fondation de placements immobiliers assetimmo est une fondation indépendante qui gère deux groupes de placement : le groupe de placement W composé d'immeubles d'habitation et le groupe de placement G qui comprend exclusivement des immeubles commerciaux.

La gestion du portefeuille est assurée par assetimmo elle-même.

La participation à la Fondation de placements immobiliers assetimmo est ouverte à toutes les institutions de prévoyance suisses qui bénéficient de l'exonération fiscale dans leur canton de domicile.

Le capital minimum investi par chaque investisseur dans l'un ou les deux groupes de placement s'élève à CHF 1'000'000.

Caractéristiques du groupe de placement G

Le groupe de placement G se compose d'un portefeuille d'immeubles commerciaux bien diversifié

La souscription de droits du groupe de placement W permet aux investisseurs de compléter leur portefeuille immobilier. Par rapport aux investissements directs, il est possible d'améliorer sensiblement la répartition des risques et la flexibilité, tout en réduisant les frais de gestion de portefeuille.

Il est également possible d'acquérir des droits par le biais d'apports en nature, pour autant que ces apports satisfassent à tous les critères mentionnés dans les directives de placement.

Evaluation des placements

Tous les placements sont évalués par la société d'experts indépendante Wüest Partner SA au moment de leur acquisition.

La valeur vénale des immeubles en portefeuille est actualisée au moins une fois par an par la société susmentionnée.

L'évaluation et l'actualisation sont effectuées selon la méthode du cash-flow escompté reconnue au plan international, qui prend en compte les flux de liquidités futurs attendus ainsi que la maintenance et la remise en état.

Investir dans l'avenir en partenariat.

Performance / CAFP- Chiffres clés

Performance (rendement du placement)¹

	YTD	1-Jahr	3-Jahre	5-Jahre	10-Jahre
assetimmo G	3.3%	3.3%	1.9%	3.1%	3.6%
Benchmark ²	4.3%	4.3%	2.8%	3.8%	4.3%

¹Selon la méthode de calcul de la CAFP au 31.12.2025. Sauf pour les chiffres YTD, toutes les valeurs correspondent à des taux de croissance annualisés.

²Médiane « Immobilier suisse : commercial » selon KGAST Performances au 31.12.2025.

CAFP – Chiffres clés groupes de placement immobiliers³ au 31 mars

	2024/25	2023/24
Taux de pertes sur loyers	9.59%	10.82%
Taux de financement étranger	12.06%	10.24%
Marge bénéficiaire d'explotion	86.52%	87.41%
Ratio des charges totales TER _{ISA} (GAV)	0.29%	0.26%
Ratio des charges totales TER _{ISA} (NAV)	0.34%	0.29%
Rendement des fonds propres (ROE)	2.59%	0.62%
Rentabilité du capital investi (ROIC)	2.32%	0.77%
Rendment de la distribution	3.32%	3.23%
Taux de distribution (Payout ratio)	99.96%	99.89%
Rendement du placement	2.60%	0.71%

³Les chiffres clés se fondent sur la directive nr. 1 de la CAFP du 17 mai 2024.

Chiffres clés au 31.12.2025		
Valeur vénale des immeubles en CHF	889'445'000	
Fortune du fonds en CHF	739'175'000	
Nombre de droits	1'710'063	
Dette hypothécaire en CHF	128'100'000	
En % de la valeur vénale	14.40%	
Valeur d'inventaire d'un droit en CHF	432.25	
Prix d'émission (2.5% Commission)	31.12.2025	443.06
Prix de rachat (2.5% Commission)	31.12.2025	421.44
Produit par droit en CHF	2024/25	14.56
Distribution en CHF	2024/25	14.55
Rendment net	2024/25	3.41%

Evolution de la valeur des droits

La valeur d'inventaire et le bénéfice courant par droit sont calculés sur la base des actifs et du produit actualisés tous les mois. L'évolution de la valeur des droits reflète l'évolution à long terme du marché immobilier.

Souscriptions et Rachat des droits

Les droits sont évalués mensuellement.

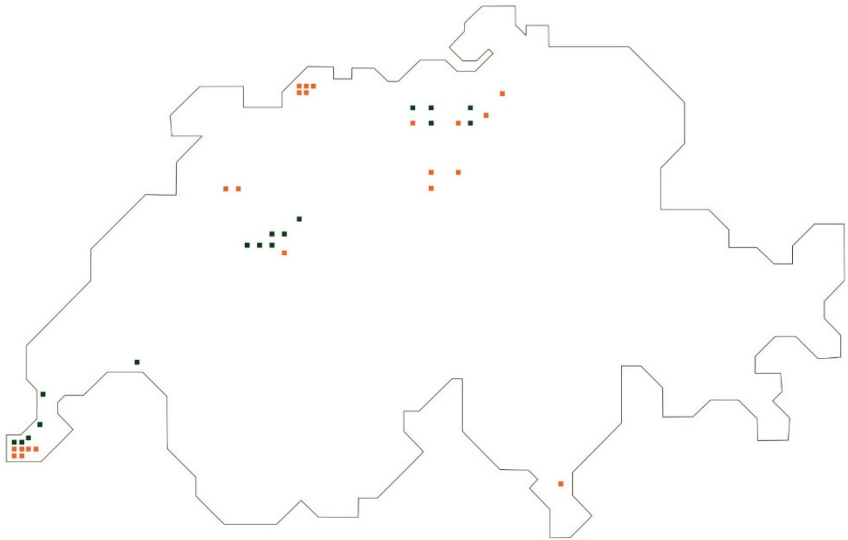
Le deux groupes d'investissement sont actuellement fermés.

Les rachats peuvent être effectués du 1er au 15 du mois. La date de valeur est le dernier jour ouvrable bancaire du mois ou le rachat a eu lieu.

Répartition des investissements au 31.12.2025

Répartition géographique

21.3%	Zürich
0%	Suisse orientale
8.7%	Suisse centrale
19.8%	Nord-ouest de la Suisse
29.1%	Région lémanique
2.1%	Sud de la Suisse
19.0%	Berne



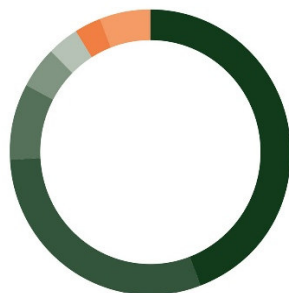
- Immeubles commerciaux en propriété exclusive
- Immeubles commerciaux en copropriété

Types de communes selon la valeur vénale au 31.03.2025



58.9%	Grandes villes
15.6%	Agglomérations des grandes villes
25.5%	Centres de moyenne importance

Revenu locatif (théorique) selon le type d'affectation au 31.03.2025



44.5%	Bureau
29.9%	Commerce
8.6%	Résidentiel
4.7%	Parking
3.7%	Dépot
2.9%	Restauration
5.7%	Autres types d'affectation

Disclaimer

Dieses Factsheet wurde von der assetimmo Immobilien-Anlagestiftung («assetimmo») mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die assetimmo gibt jedoch keine Gewähr hinsichtlich dessen Inhalt und Vollständigkeit und lehnt jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung dieser Informationen ergeben. Dieses Factsheet stellt weder ein Angebot noch eine Empfehlung zum Erwerb oder Verkauf von Finanzinstrumenten oder Finanzdienstleistungen dar und entbindet den Empfänger nicht von seiner eigenen Beurteilung. Mit jeder Anlage sind Risiken, insbesondere diejenigen von Wert- und Ertragsschwankungen, verbunden. Historische Rendite-/Performance-Werte stellen keine Garantie für zukünftige Wertentwicklungen dar. Die Performance-Angaben berücksichtigen die bei der Ausgabe und der Rücknahme erhobenen Kommissionen und Kosten nicht. Emittent und Verwalter der assetimmo-Produkte ist die assetimmo Immobilien-Anlagestiftung, Zürich. Depotbank ist die UBS Switzerland AG, Zürich. Prospekt, Statuten, Reglement und Anlagerichtlinien sowie der jeweils aktuelle Jahresbericht bzw. die Factsheets können bei der assetimmo kostenlos bezogen oder unter www.assetimmo.ch/publikationen heruntergeladen werden.