assetimmo

# Groupe de placement W

(Immeubles d'habitation) au 30.09.2026

| **Généralité** | |
|---|---|
| Numéro de valeur | 1'049'345 |
| 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 suveillance | OAK BV, Bern |
| *Commission d'achat et de vente*:* | |
| Commission d'emission | 2.50% |
| Commission de rachat | 2.50% |
| *au base NAV | |
| *Bonification au compte d'exploitation*:* | 0.14% |
| *au base de valeur vénale des immeubles | |
| *Gérance:* | |
| Christian Germann, Roman Cavegn, Andrea Claassen, 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 portfeuille 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 W**

Le groupe de placement W se compose d'un portefeuille d'immeubles d'habitation 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.

**Performance / CAFP- Chiffres clés**

*Performance*[1]

| | YTD | 1-Jahr | 3-Jahre | 5-Jahre | 10-Jahre |
|---|---|---|---|---|---|
| assetimmo W | 4.0% | 5.6% | 4.7% | 5.1% | 5.1% |
| Benchmark[2] | 3.3% | 5.5% | 4.3% | 4.3% | 5.1% |

[1]selon la méthode de calcul de la CAFP au 30.09.2026. Sauf pour les chiffres YTD, toutes les valeurs correspondent à des taux de croissance annualisés.
[2] Médiane « Immobilier suisse : résidentiel » selon KGAST Performances au 30.09.2026.

CAFP – Chiffres clès groupes de placement immobiliers[3] au 31 mars

| | **2025/26** | 2024/25 |
|---|---|---|
| Taux de pertes sur loyers | **2.41%** | 2.24% |
| Taux de financement étranger | **0.48%** | 5.23% |
| Marge béneficiaire d'explotion | **77.02%** | 78.88% |
| Ratio des charges totales $TER_{ISA}$ (GAV) | **0.31%** | 0.29% |
| Ratio des charges totales $TER_{ISA}$ (NAV) | **0.33%** | 0.32% |
| Rendement des fonds propres (ROE) | **5.22%** | 5.00% |
| Rentabilité du capital investi (ROIC) | **4.66%** | 4.40% |
| Rendment de la distribution | **2.80%** | 2.95% |
| Taux de distribution (Payout ratio) | **94.65%** | 87.95% |
| Rendement du placement | **5.23%** | 5.00% |

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

| **Chiffres clés au 30.09.2026** | | |
|---|---|---|
| Valeur vénale des immeubles en CHF | | 2'181'838'174 |
| Fortune du fonds en CHF | | 2'026'634'000 |
| Nombre de droits | | 3'220'048 |
| Dette hypothécaire en CHF | | 57'600'000 |
| En % de la valeur vénale | | 2.64% |
| Valeur d'inventaire d'un droit part en CHF | | 629.38 |
| Prix d'emission (2.5% Commission) | 30.09.2026 | 645.11 |
| Prix de rachat (2.5% Commission) | 30.09.2026 | 613.65 |
| Produit par droits en CHF | 2025/26 | 18.65 |
| Distribution en CHF | 2025/26 | 17.65 |
| Rendment net | 2025/26 | 3.11% |

**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**

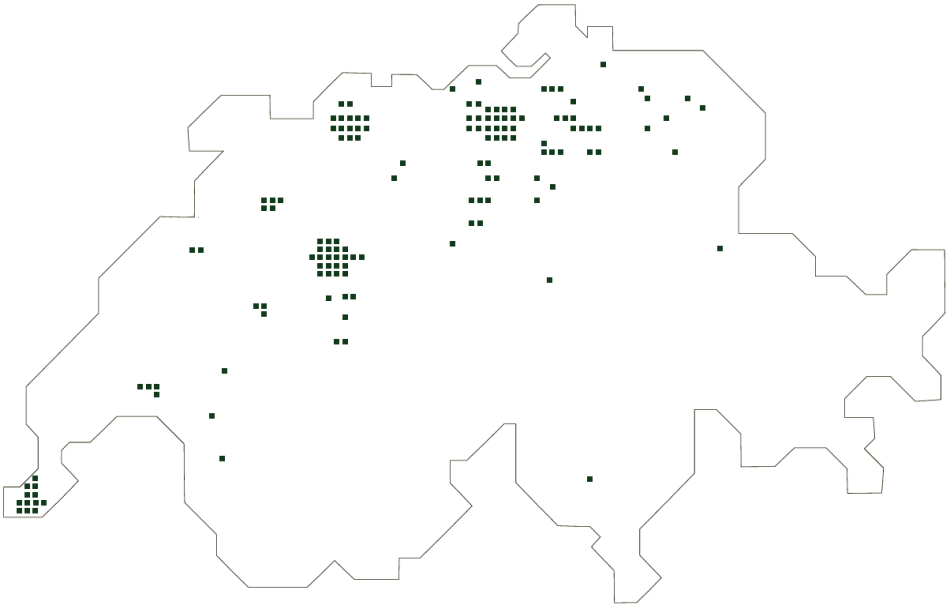
Les droits sont évalués mensuellement.
Le deux groupes d'investissement sont actuellement fermés.
Les rachats peuvent être effectués du 1er au 15 du mois. La date de valeur est le dernier jour ouvrable bancaire du mois ou le rachat a eu lieu.

assetimmo

## Répartition des investissements au 30.09.2026

*Répartition géographique*

| | |
|---|---|
| **24.0%** | Zürich |
| **9.4%** | Suisse orientale |
| **8.8%** | Suisse centrale |
| **23.8%** | Nord-ouest de la Suisse |
| **4.1%** | Suisse romande |
| **13.3%** | Région lémanique |
| **1.5%** | Sud de la Suisse |
| **15.2%** | Berne |



■ Immeubles d'habitation

## Types de communes selon la valeur vénale au 31.03.2026



| | |
|---|---|
| **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 31.03.2026



| | |
|---|---|
| **87.7 %** | Résidentiel |
| **7.3%** | Parking |
| **2.1%** | Commerce |
| **1.6%** | Bureau |
| **1.0%** | 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.