

# 24

assetimmo



**24. rapport annuel**  
2022/23

# Avant-propos du président et du président de la direction



La Fondation de placements immobiliers assetimmo a une nouvelle fois connu un exercice mouvementé. Le volume des deux groupes de placement s'est accru grâce à des investissements, des acquisitions ainsi que des plus-values et nos investisseurs ont eu la possibilité de réinvestir les distributions à la fin juin 2022. Plusieurs grands projets de repositionnement d'immeubles commerciaux ont été achevés et les surfaces correspondantes sont maintenant mises en location. Les rénovations des immeubles d'habitation, qui intègrent des aspects de durabilité, ont avancé conformément au calendrier.

La valeur des immeubles a continué d'augmenter au cours de l'exercice 2022/23, principalement sous l'effet de la réduction des taux d'actualisation. Le rendement du groupe de placement W (immeubles d'habitation) s'établit à 6.60% et celui du groupe de placement G (immeubles commerciaux) à 5.09%. Le groupe de placement G a franchi le creux de la vague en 2021/22 après l'achèvement d'importants travaux de rénovation et son rendement a sensiblement augmenté d'une année à l'autre. Les surfaces de bureaux et de vente ne sont pas encore toutes louées, mais il est d'ores et déjà évident que le groupe de placement G, désormais renforcé et disposant d'une offre de surfaces conforme au marché, est entré dans une phase de consolidation plus calme.

L'inflation élevée en comparaison historique que nous avons connue l'année dernière a incité la Banque nationale suisse à relever son taux directeur en juin 2022, pour la première fois depuis septembre 2007. Depuis la dernière hausse de mars 2023, il se monte désormais à 1.5%, après une phase de taux négatifs qui a duré de janvier 2015 à août 2023. Emprunter de l'argent n'est désormais plus gratuit. assetimmo en ressent également les effets, mais dans une faible mesure grâce aux modestes ratios d'endettement des deux groupes de placement. Les répercussions de la hausse des taux

d'intérêt sur l'économie suisse se reflètent déjà dans les prévisions de croissance du PIB suisse, qui restent encore positives à 0.7% pour 2023, mais sont inférieures à la moyenne.

Le Conseil de fondation a décidé cette année encore d'offrir aux investisseurs des deux groupes de placement la possibilité de réinvestir la distribution sans commission à la fin juin 2023. Ces fonds seront utilisés pour financer des projets de rénovation d'immeubles en portefeuille ainsi que des projets de construction, mais aussi pour acquérir des objets sélectionnés avec soin. Ces investissements contribueront à améliorer encore la valeur intrinsèque, la durabilité et le potentiel de location des immeubles. assetimmo est signataire des Principes pour l'investissement responsable des Nations Unies (UN PRI) et membre de Swiss Sustainable Finance (SSF). La fondation suit une approche active visant à réduire les émissions de CO<sub>2</sub> à zéro net d'ici 2050.

Le 1<sup>er</sup> avril 2023, assetimmo a réorganisé la gestion de portefeuille dans l'esprit d'une spécialisation, ceci en réponse à la croissance de la fondation au cours de ces dernières années. L'équipe dirigée par Sylke Wich-Glasen se compose désormais d'un gestionnaire de portefeuille, de trois gestionnaires d'actifs et d'une assistante. À compter du 1<sup>er</sup> juin 2023, la fondation aura en outre recours à une fiduciaire de construction afin de décharger la gestion de portefeuille du suivi des travaux de construction. Parallèlement, Thomas Brodmann, qui quittera assetimmo à la fin juillet 2023, transmettra la responsabilité des finances à Roman Cavegn. Nous souhaitons une cordiale bienvenue aux nouveaux collaborateurs, exprimons à ceux qui partent notre reconnaissance pour leur précieuse contribution et souhaitons à tous plein succès à l'avenir.

Nous remercions les collaborateurs pour leur engagement et les investisseurs pour la confiance placée dans notre entreprise.

Zurich, en mai 2023

**Dominik Weber**  
Président du Conseil  
de fondation

**Christian Germann**  
Président  
de la direction

# Sommaire



<b>Rapport de la direction</b>	<b>6</b>
<b>Aperçu des deux groupes de placement</b>	<b>10</b>
<b>Durabilité</b>	<b>12</b>
<b>Groupe de placement W (immeubles d'habitation)</b>	<b>14</b>
Rapport annuel	16
Liste des placements	24
Comptes annuels	30
Décision concernant l'affectation du résultat	33
<b>Groupe de placement G (immeubles commerciaux)</b>	<b>34</b>
Rapport annuel	36
Liste des placements	44
Comptes annuels	48
Décision concernant l'affectation du résultat	51
<b>Administration de la fondation</b>	<b>52</b>
Comptes annuels de la fortune de base	54
Commentaire sur le compte de résultat de la fortune de base	55
Proposition à l'assemblée des investisseurs	56
<b>Annexe aux comptes annuels</b>	<b>58</b>
<b>Rapport des estimateurs immobiliers et de l'organe de révision</b>	<b>74</b>
<b>Impressum</b>	<b>82</b>

# Rapport de la direction

## Environnement général du marché

En 2022, l'environnement de marché international a de nouveau été marqué par des crises. Les problèmes d'approvisionnement, la guerre en Ukraine, les taux d'inflation élevés dans le monde entier et la rapide hausse des taux d'intérêt qui en ont découlé sont restés des défis majeurs. La crise énergétique déclenchée par la guerre a notamment entraîné une forte hausse des prix des matières premières au 1<sup>er</sup> semestre. En été 2022, le prix du gaz naturel européen était trois fois plus élevé qu'avant l'éclatement de la guerre. La Suisse a également été touchée par la hausse des coûts de l'énergie.

L'inflation a continué de flamber dans le monde entier, atteignant des pics à 10.6% dans la zone euro en octobre 2022 et à 9.1% aux États-Unis en juin 2022. La Suisse a largement pu échapper à cette évolution et a enregistré un renchérissement très modéré en comparaison internationale, avec un pic à 3.5% en août 2022. Les banques centrales n'ont pas réagi de manière homogène au changement de contexte. Afin de lutter contre l'inflation, la banque centrale américaine a commencé à augmenter son taux directeur de manière décidée dès mars 2022, et celui-ci est passé de 0.25% à 5.0% en l'espace d'un an. La Banque centrale européenne (BCE) a, comme d'habitude, réagi de manière hésitante et resserré les rênes monétaires très lentement. Elle n'a relevé son taux directeur de zéro à 0.5% qu'en juillet 2022, puis à 1.25% en septembre et, par petites étapes supplémentaires, jusqu'à 3.5% en mars 2023. La Banque nationale suisse (BNS) a augmenté son taux directeur de 0.5 point de pourcentage en juin 2022, de -0.75% à -0.25%, puis en trois étapes jusqu'à atteindre 1.5% en mars 2023. Les autorités monétaires suisses souhaitaient en effet elles aussi contrer les pressions inflationnistes toujours plus fortes et garantir la stabilité des prix. Les hausses des taux d'intérêt et la force du franc ont toute-fois également entraîné une perte colossale de 132,5 milliards de francs pour la BNS en 2022 – le déficit le plus élevé depuis sa création en 1907.

La crise énergétique a finalement pu être évitée, entre autres grâce à la météo clémente et aux livraisons de gaz liquide. En 2023, les prix du gaz en Europe sont retombés nettement au-dessous du niveau observé au

début de la guerre en Ukraine. Néanmoins, le PIB mondial n'a que faiblement progressé en 2022 et ne devrait croître que modérément en 2023, malgré la vigoureuse reprise économique en cours en Chine. Le Fonds monétaire international (FMI) prévoit pour l'ensemble de l'année 2023 une croissance du PIB de 1.3% dans les pays industrialisés et de 3.9% dans les pays émergents et en développement.

La zone euro a connu un essor conjoncturel jusqu'à fin 2022. Malgré la hausse temporaire des prix de l'énergie et la baisse du pouvoir d'achat qui en a résulté, le PIB a augmenté de 3.5% en glissement annuel. En raison de la politique monétaire restrictive, la dynamique économique de la zone euro devrait cependant nettement s'affaiblir en 2023. Aussi, la prévision de croissance du PIB n'est que de 1.1%.

Pénalisée par une forte inflation et des taux d'intérêt élevés, l'économie américaine a enregistré une croissance de 2.1% seulement en 2022, contre 5.9% l'année précédente. Les perspectives pour 2023 sont elles aussi plus sombres, car le resserrement de la politique monétaire américaine devrait pleinement déployer ses effets cette année et continuer à affaiblir la conjoncture aux États-Unis. Dès lors, les prévisions de croissance du PIB en 2023 ne dépassent pas 1.0%.

Alors que l'économie suisse avait encore connu une robuste croissance en 2021, avec un PIB de 4.2% après le coup de frein lié à la pandémie en 2020, elle n'a pas pu se soustraire au contexte international difficile en 2022 et 2023. La force du franc a en outre fait chuter les exportations de marchandises. Toutefois, la demande intérieure a augmenté grâce à la robuste création d'emplois, si bien qu'une récession devrait pouvoir être évitée. En conséquence, le PIB suisse a stagné au 4<sup>e</sup> trimestre 2022. Pour 2023, les experts en conjoncture prévoient une croissance économique nettement inférieure à la moyenne du PIB de 0.7% seulement. Un taux d'expansion de 1.6% est attendu en 2024. Le ralentissement de la conjoncture ne se fait pas encore sentir sur le marché du travail suisse. Fin mars 2023, le taux de chômage ne dépassait pas 2.0%. 92755 chômeurs étaient inscrits auprès des offices régionaux de placement, pour 56700 postes vacants. Le SECO s'attend à un taux de chômage moyen de 2.3% en 2023. La situation dans le secteur financier très important pour la Suisse pourrait être une source

d'incertitude. Des politiques monétaires durablement restrictives en Suisse et à l'étranger, une baisse des cours des actions et les événements liés au rachat de Credit Suisse par UBS pourraient avoir des répercussions économiques sur la place financière suisse.

## Évolution des marchés immobiliers

L'année 2022 a marqué un net tournant sur de nombreux marchés immobiliers dans le monde. La hausse rapide et significative des taux d'intérêt directeurs aux États-Unis et en Europe, en particulier, a donné un sérieux coup de frein et anéanti rapidement les avantages de rendement des placements immobiliers.

La «forteresse Suisse» n'a pour sa part connu qu'une hausse modérée de l'inflation et des taux d'intérêt. Néanmoins, le marché immobilier suisse a également été impacté par la hausse des coûts de financement et de construction. L'activité de construction a reculé et la demande d'immeubles de rapport a fléchi.

Parallèlement, la location est redevenue financièrement plus avantageuse que l'achat en raison de la hausse des taux hypothécaires et des taux d'intérêt SARON. Pendant ce temps, la population suisse a augmenté de 73 900 personnes en 2022. La Suisse compte donc désormais plus de 8.8 millions d'habitants et certains médias spéculent déjà sur le dépassement de la barre des 9 millions de personnes en 2023 et donc sur une aggravation de la pénurie de logements. Quelles que soient l'évolution de la situation en 2023 et les discussions qui auront lieu à ce sujet pendant l'année électorale, on constate toujours en Suisse un écart important entre l'offre et la demande sur le marché de l'immobilier résidentiel. Cela se reflète particulièrement dans le taux de vacance des logements locatifs, qui est passé en deux ans de 2.75% à 2.13%. Selon les calculs de Wüest Partner (WP), il manquera 50 000 logements dans les trois prochaines années. Cela signifie qu'il n'y aura pas de forte pression sur les prix de l'immobilier résidentiel à court et moyen terme.

En raison de l'augmentation des coûts de construction et de financement, l'activité de construction a également diminué dans le segment commercial en 2022,

de près de 19% pour les surfaces de bureaux et de plus de 37% pour les surfaces de vente. Compte tenu de l'évolution positive de l'emploi et de l'inflation, WP prévoit une hausse des loyers des bureaux de 1.5% et plus à Zurich et de 1.4% et plus dans le reste de la Suisse. L'inflation devrait avoir un effet contraire sur les prix des surfaces de vente. S'y ajoute le recul des chiffres d'affaires du commerce de détail. Les prix des loyers devraient donc baisser de jusqu'à 1.4% dans les régions de Zurich, Berne et de l'arc lémanique, et de 1.5% et plus dans le reste de la Suisse.

WP constate toutefois que les prix des immeubles de rapport sont particulièrement sensibles aux variations des taux d'intérêt dans notre pays par rapport à d'autres facteurs d'influence. L'effet sur les prix est plus important pour les immeubles d'habitation que pour les objets commerciaux. WP en conclut qu'il faut compter non pas quelques mois, mais environ cinq ans pour un retour à l'équilibre des prix de l'immobilier résidentiel et commercial après des chocs macroéconomiques. Si la BNS décidait d'augmenter encore les taux d'intérêt, le modèle de calcul de WP prévoit une baisse des prix de l'immobilier résidentiel d'environ 15%. Grâce à la hausse des loyers attendue, les immeubles devraient néanmoins continuer à générer des rendements de cash-flow (nominaux) positifs, selon les experts du marché.

Chez assetimmo, nous pensons que l'environnement économique réel solide et l'écart croissant entre l'offre et la demande de logements constitueront un soutien pour les prix immobiliers dans le contexte actuel. Il faut néanmoins tenir compte de la plus grande sensibilité aux taux d'intérêt observée ces dernières années. En effet, avec les taux d'actualisation actuellement très bas, une hausse des taux d'intérêt a un impact (en pourcentage) plus important sur les prix de l'immobilier qu'avec les taux d'actualisation d'il y a 15 ans.

assetimmo continue d'exploiter les potentiels de plus-value offerts par le parc immobilier existant – en anticipant les rénovations et en tenant compte des objectifs de durabilité, des exigences ESG ainsi que des changements et tendances du marché. Pour réaliser pleinement ces potentiels, assetimmo a procédé à une réorganisation de la gestion de portefeuille.

## Réorganisation de la gestion de portefeuille

Depuis sa création en 2000, le portefeuille immobilier de la Fondation de placements immobiliers assetimmo est passé de CHF 594 millions à environ CHF 2.9 milliards aujourd'hui. Avec la taille actuelle, la direction et le Conseil de fondation considèrent qu'il est judicieux et opportun de poursuivre la professionnalisation dans les différents domaines afin de pouvoir traiter de manière adéquate des thèmes tels que la durabilité ou la numérisation. Cela implique une réorganisation.

Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2023, Christian Felker est le gestionnaire de portefeuille des deux groupes de placement Immeubles d'habitation et Immeubles commerciaux. Il est Certified Real Estate Investment Analyst et travaille dans le domaine de l'immobilier depuis 2010, en dernier lieu en tant que gestionnaire de portefeuille et de risque pour une grande société d'assurance. À l'avenir, Christian Felker travaillera en étroite collaboration avec trois gestionnaires d'actifs chargés de gérer les objets. Markus Berchtold est entré chez assetimmo en 2011 et s'est jusqu'à présent principalement occupé des immeubles d'habitation en Suisse romande. Patrick Apelt dispose de quelque huit ans d'expérience dans le domaine de l'immobilier et suit une formation de Master in Real Estate Management. Il a également rejoint assetimmo le 1<sup>er</sup> avril 2023. Tommaso Maturo, fiduciaire immobilier diplômé, était précédemment gestionnaire d'actifs dans une société immobilière cotée en bourse et commence chez assetimmo en juin 2023.

## Groupe de placement W (Immeubles d'habitation)

Au cours de l'exercice écoulé, la valeur du parc immobilier est passée de CHF 1922 millions à CHF 2022 millions. Cet accroissement résulte d'investissements dans une nouvelle construction, de travaux de rénovation et de la variation de valeur positive des objets en portefeuille. La valeur vénale des objets en portefeuille

a augmenté de 3,83%. Le taux de vacance, y compris les surfaces inoccupées pour cause de rénovation, a de nouveau diminué de près d'un pour cent par rapport à l'année précédente et passe de 4,93% à 3,94%. Le taux d'actualisation moyen pondéré diminué, passant de 2,81% à 2,65%, et la valeur en capital par droit est en hausse à CHF 589,67, contre CHF 569,20 l'exercice précédent.

Le produit net par droit du groupe de placement W s'élève à CHF 17,24, contre CHF 17,39 l'exercice précédent. Le revenu locatif net était nettement supérieur à celui de l'année dernière, mais l'augmentation des frais de rénovation et de financement par des tiers se traduit au final par une légère baisse.

Il en résulte un rendement net de 3,03% et un rendement des placements de 6,60%.

## Groupe de placement G (Immeubles commerciaux)

Au cours de l'exercice écoulé, la valeur du parc immobilier est passée de CHF 851 millions à CHF 884 millions. Cette augmentation résulte de la variation de valeur des objets en portefeuille, des travaux de Rénovation ainsi que des acquisitions et des ventes. La valeur vénale des objets en portefeuille a augmenté de 2,95%. Le taux de vacance des objets en propriété exclusive a augmenté par rapport à l'année précédente, passant de 6,98% à 13,62%, principalement en raison des logements vacants en raison de travaux de rénovation. Le taux d'actualisation moyen pondéré des immeubles en propriété exclusive a diminué et se chiffre à 2,76%, contre 2,97% l'exercice précédent. Le taux d'actualisation moyen pondéré des immeubles en copropriété est passé de 3,37% à 3,22% et la valeur en capital d'un droit s'est accrue, passant de CHF 428,88 à CHF 437,86.

Le produit net par droit du groupe de placement G a doublé par rapport à l'année précédente (CHF 6,37) et s'élève à CHF 12,80. Cet accroissement s'explique notamment par l'augmentation du produit locatif net et la nette diminution des frais de rénovation. Avec l'achèvement des grands projets de repositionnement à Berne, Winterthur et Bienne ainsi que la fin prochaine de la rénovation à Brugg, les bases pour une nouvelle augmentation du produit net sont posées.

Il en résulte un rendement net de 2,98% et un rendement des placements de 5,09%.



## Distribution et réinvestissement

Conformément aux dispositions statutaires (règlement de fondation, art. 16 Distribution), le Conseil de fondation décide de distribuer les revenus des groupes de placement. La distribution du groupe de placement W (immeubles d'habitation) a été fixée à CHF 17.40 par droit et celle du groupe de placement G (immeubles commerciaux) à CHF 12.80 par droit.

Le Conseil de fondation a décidé, tant pour le groupe de placement W (immeubles d'habitation) que pour le groupe de placement G (immeubles commerciaux), d'offrir aux investisseurs la possibilité de réinvestir la distribution sans frais. Ces capitaux seront principalement utilisés pour des travaux d'entretien ainsi que pour des projets de rénovation et de repositionnement des objets en portefeuille, mais ils sont également disponibles pour des achats ciblés d'objets soigneusement sélectionnés.

## Perspectives

Avec l'augmentation de l'inflation et les hausses de taux d'intérêt de la BNS, il faut s'attendre à un ralentissement conjoncturel en Suisse. Nous estimons que la demande de surfaces de vente et d'espaces de bureaux bien situés restera durablement positive. Nous pensons en outre que les immeubles de rapport à usage d'habitation resteront très recherchés par les investisseurs dans les années à venir, même si les rendements des immeubles de premier ordre ne sont plus aussi faibles que ces dernières années. Une hausse des taux d'intérêt encore plus marquée pourrait pénaliser la classe d'actifs de l'immobilier. Les anticipations dérivées du marché à terme des taux d'intérêt indiquent un taux directeur légèrement supérieur à 2% à la fin 2023, ce qui correspondrait à une hausse modérée. assetimmo continuera d'investir en priorité dans la préservation et l'optimisation de la qualité des immeubles existants en recourant le moins possible à des capitaux étrangers.

Zurich, en mai 2023

Direction d'assetimmo Fondation de placements immobiliers

	GROUPE DE PLACEMENT W (IMMEUBLES D'HABITATION)			GROUPE DE PLACEMENT G (IMMEUBLES COMMERCIAUX)		
	2022/23	2021/22	2020/21	2022/23	2021/22	2020/21
<b>Valeur vénale des immeubles (CHF)</b>	2 022 469 492	1 921 977 058	1 842 418 501	884 299 983	850 510 768	804 056 316
<b>Fortune nette (CHF)</b>	1 831 687 156	1 755 342 800	1 661 208 319	787 927 486	785 753 919	762 121 631
<b>Nombre de droits</b>	3 018 035	2 992 466	2 916 415	1 748 367	1 805 292	1 779 776
<b>Valeur en capital d'un droit (CHF)</b>	589.67	569.20	553.29	437.86	428.88	418.53
<b>Produit net par droit (CHF)</b>	17.24	17.39	16.32	12.80	6.37	9.68

	GROUPE DE PLACEMENT W (IMMEUBLES D'HABITATION)			GROUPE DE PLACEMENT G (IMMEUBLES COMMERCIAUX)		
	2022/23	2021/22	2020/21	2022/23	2021/22	2020/21
<b>Taux de pertes sur loyers</b>	4.06%	5.06% <sup>1</sup>	6.34% <sup>2</sup>	11.51%	5.70% <sup>2</sup>	5.70% <sup>1</sup>
<b>Quote-part des fonds étrangers</b>	4.44%	4.00%	5.00%	7.46%	3.72%	1.48%
<b>Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)</b>	78.33%	77.05%	78.23%	88.89%	82.67%	83.24%
<b>Ratio des charges totales (TER<sub>ISA</sub>(VBI))</b>	0.26%	0.26%	0.26%	0.25%	0.24%	0.26%
<b>Ratio des charges totales (TER<sub>ISA</sub>(VNI))</b>	0.29%	0.29%	0.29%	0.28%	0.26%	0.27%
<b>Rentabilité des fonds propres (ROE)</b>	6.41%	5.76%	4.62%	5.18%	4.11%	3.09%
<b>Rentabilité du capital investi (ROIC)</b>	5.73%	5.30%	4.04%	4.55%	3.71%	2.84%
<b>Rendement sur distribution</b>	2.87%	2.94%	2.91%	2.84%	1.47%	2.37%
<b>Quote-part de distribution (payout ratio)</b>	100.91%	99.19%	101.73%	100.02%	100.40%	104.83%
<b>Rendement du placement</b>	6.60%	6.07%	4.62%	5.09%	4.11%	3.09%

<sup>1</sup> En raison de la pandémie de COVID-19, des réductions de loyer de CHF 11021 (0.01% du revenu locatif théorique) ont été accordées et déduites du revenu locatif. Les abandons de loyer n'ont pas été pris en compte dans le calcul du taux de pertes sur loyer.

<sup>2</sup> En raison de la pandémie de COVID-19, des réductions de loyer ont été accordées et déduites du revenu locatif. Elles se sont montées à CHF 107263 pour les objets en propriété individuelle (0.47% du revenu locatif théorique des objets en propriété individuelle) et à CHF 118555 pour les objets en copropriété (1.20% du revenu locatif théorique des objets en copropriété). Les abandons de loyer n'ont pas été pris en compte dans le calcul du taux de pertes sur loyer.

<sup>3</sup> En raison de la pandémie de COVID-19, des réductions de loyer de CHF 72749 (0.09% du revenu locatif théorique) ont été accordées et déduites du revenu locatif. Les abandons de loyer n'ont pas été pris en compte dans le calcul du taux de pertes sur loyer.

<sup>4</sup> En raison de la pandémie de COVID-19, des réductions de loyer ont été accordées et déduites du revenu locatif. Elles se sont montées à CHF 491958 pour les objets en propriété individuelle (1.97% du revenu locatif théorique des objets en propriété individuelle) et à CHF 262186 pour les objets en copropriété (2.66% du revenu locatif théorique des objets en copropriété). Les abandons de loyer n'ont pas été pris en compte dans le calcul du taux de pertes sur loyer.

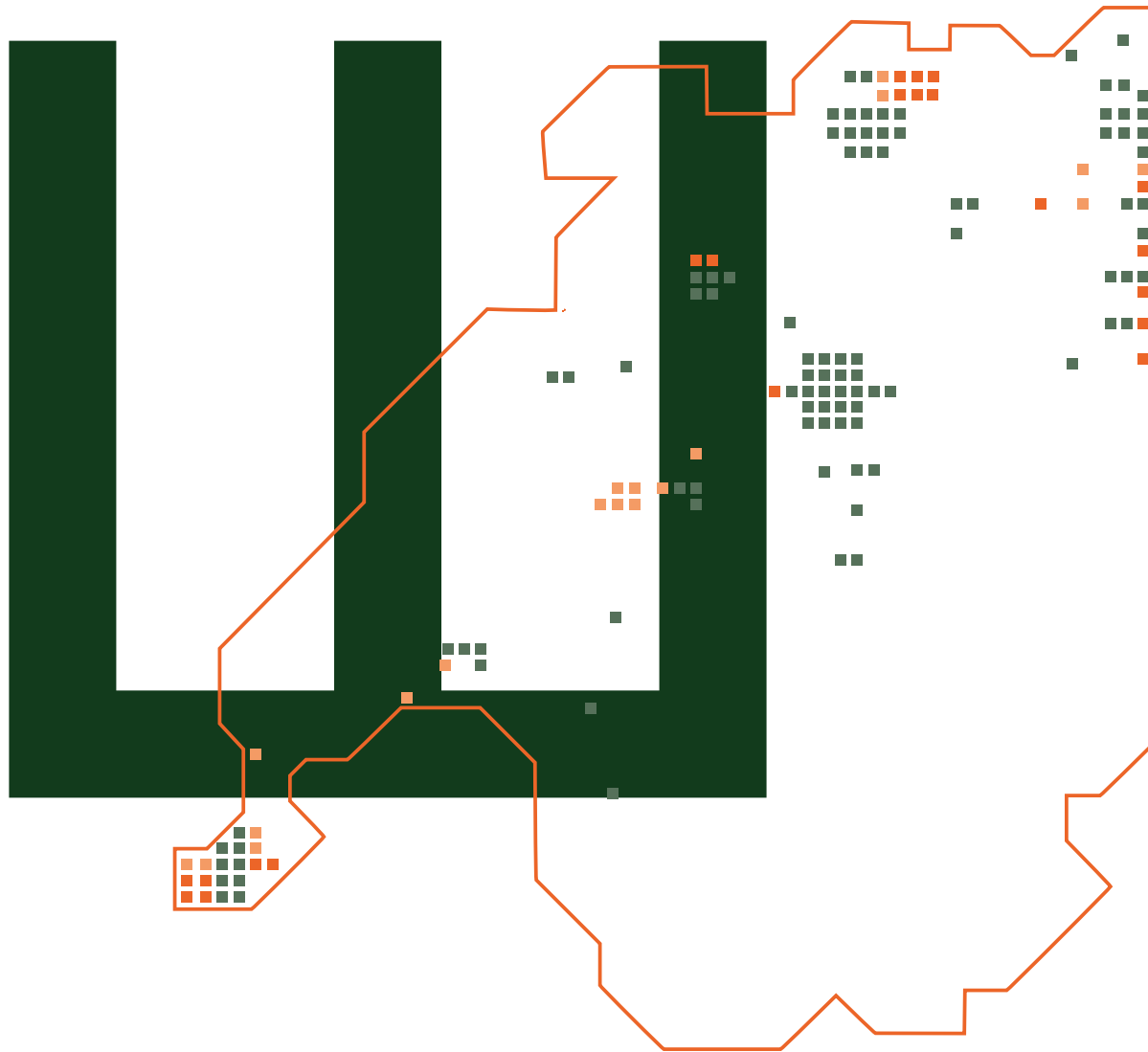


**6.60%**  
Rendement du placement

**17.40**  
Distribution par droit

**76.4 mio.**  
Produit des loyers

**2022 mio.**  
Valeur vénale



**146**  
Immeubles

**4.06%**  
Pertes sur loyers

■ Immeubles d'habitation

**5.09%**

Rendement du placement

**12.80**

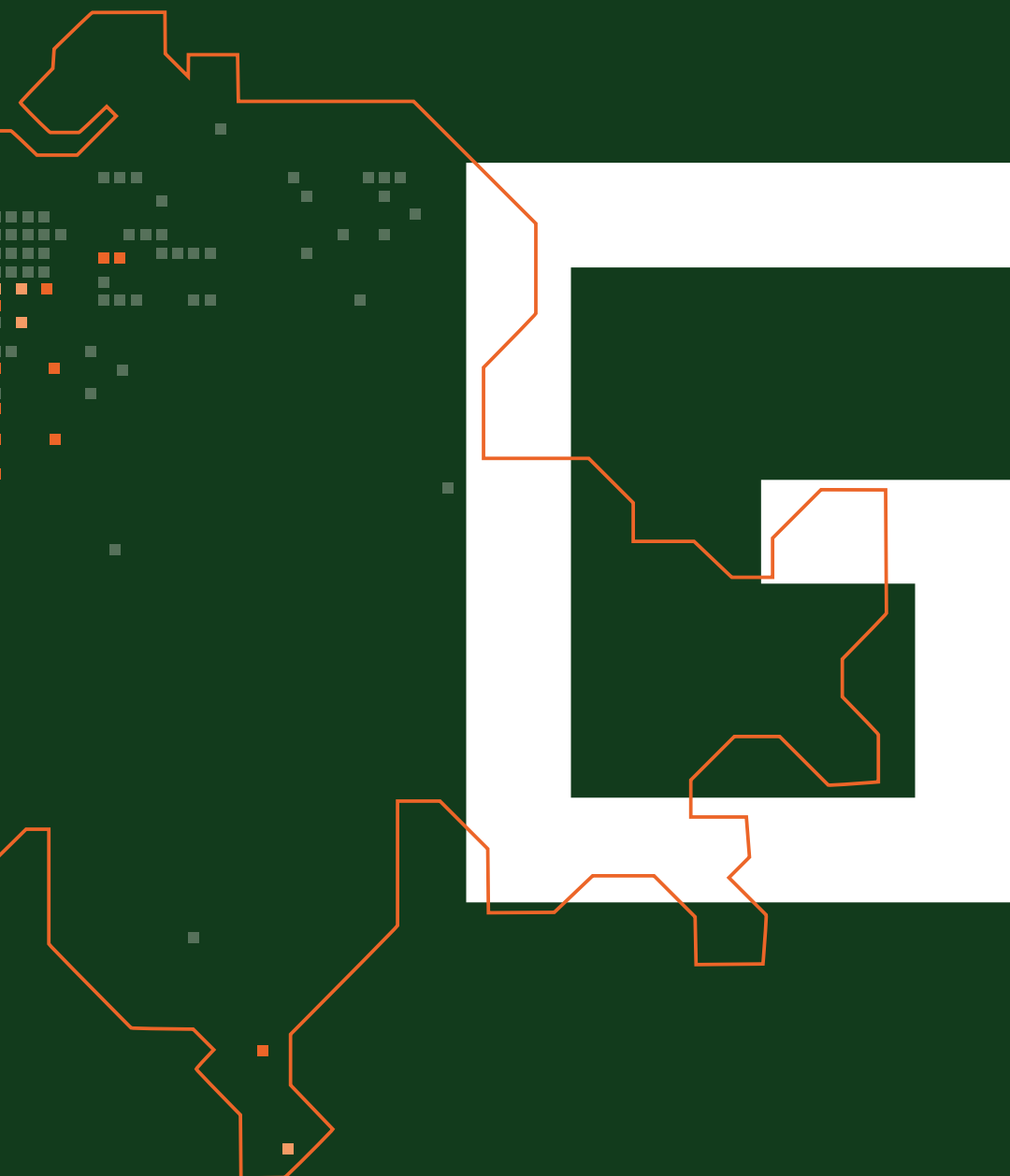
Distribution par droit

**34.4 mio.**

Produit des loyers

**884 mio.**

Valeur vénale



- Immeubles commerciaux en propriété exclusive
- Immeubles commerciaux en copropriété

**41**

Immeubles

**11.51%**

Pertes sur loyers

## Durabilité

L'année dernière, le Conseil de fondation a adopté un concept de durabilité qui fournit à la direction les lignes directrices stratégiques pour l'intégration des facteurs EESG (économie, environnement, social et gouvernance). Les objectifs de durabilité à long terme contribueront notablement à la réalisation des attentes de rendement des investisseurs. En ce qui concerne les aspects environnementaux en particulier, le Conseil de fondation préconise d'accélérer le remplacement des combustibles fossiles pour le chauffage domestique. Plus précisément, il prévoit d'atteindre d'ici 2050 des émissions nettes de CO<sub>2</sub> nulles pour le portefeuille immobilier d'assetimmo. Des objectifs intermédiaires pour 2030 et 2040 seront fixés pour la trajectoire de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> à définir et serviront à vérifier les progrès réalisés.

Pour pouvoir déterminer le point de départ de la trajectoire de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> et suivre avec précision les progrès réalisés au fil des années, assetimmo a décidé de mesurer les valeurs plutôt que de les estimer. Cela vaut aussi bien pour la production de chaleur que pour la consommation d'électricité et d'eau. Actuellement, le concept de mesure est mis en œuvre dans les immeubles du groupe de placement W, avec pour objectif d'équiper les 146 bâtiments d'ici la fin de l'exercice 2023/24. La planification pluriannuelle des rénovations pourra ensuite être vérifiée et optimisée sur la base de la première période de mesure, ce qui permettra d'en déduire la trajectoire de réduction des émissions de CO<sub>2</sub>. Enfin, les investissements seront évalués de manière globale sur la base des coûts du cycle de vie et des coûts d'opportunité, et des réflexions sur la viabilité de l'organisation et des groupes de placement seront également prises en compte.

Le Conseil de fondation et la direction sont convaincus qu'avec ces objectifs de durabilité ambitieux, ils assument leur responsabilité sociale envers toutes les parties prenantes. assetimmo vous informera des progrès accomplis dans ses prochains rapports annuels.

## UN PRI

assetimmo est signataire des Principes pour l'Investissement Responsable des Nations-unies (UN PRI). assetimmo s'engage ainsi à adopter et à mettre en œuvre les six principes, pour autant qu'ils soient applicables et compatibles avec la responsabilité

fiduciaire. En tant que signataire des PRI, nous nous engageons à respecter les principes suivants:

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

## SSF

assetimmo est membre de Swiss Sustainable Finance (SSF). SSF est la principale association suisse dans le domaine de la finance durable depuis 2014 et compte plus de 200 membres et partenaires de réseau. La vision du SSF considère la place financière suisse comme une pionnière en matière de finance durable qui favorise la transition vers une économie durable et prospère. L'association aide la place financière suisse à atteindre une position de leader de la finance durable. SSF entend ainsi participer à l'élaboration des conditions-cadres suisses, impliquer les principales parties prenantes, informer sur les bonnes pratiques et créer des instruments de soutien.

## PACTA<sup>1</sup> 2022: test de compatibilité climatique

assetimmo a soumis les immeubles des deux groupes de placement au test de compatibilité climatique de l'Office fédéral de l'environnement («OFEV») en 2020 et à nouveau en 2022. Sont dits compatibles avec le climat les investissements et les financements qui sont conciliables avec l'objectif climatique international, à savoir contenir le réchauffement mondial bien en dessous de 2°C. Dans le cadre de PACTA, seules les émissions de scope 1 directement générées dans le cadre de l'exploitation du bâtiment sont relevées.

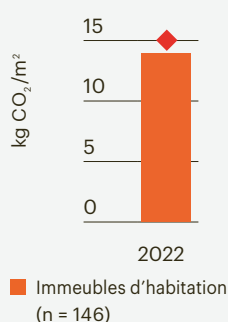
Après 2017 et 2020, l'Office fédéral de l'environnement (OFEV) et le Secrétariat d'État aux questions financières internationales (SFI) ont lancé un troisième test d'envergure en 2022 qui permet d'analyser la compatibilité climatique des portefeuilles financiers. Pour le segment de l'immobilier, 98 caisses de pension, assurances, banques et gestionnaires de fortune ont participé au test. Ces organisations ont fait calculer les émissions de 129 portefeuilles comprenant plus de

21000 immeubles détenus directement et 63 portefeuilles hypothécaires comprenant près de 950 000 hypothèques. assetimmo présente ci-dessous les résultats de ses deux groupes de placement.

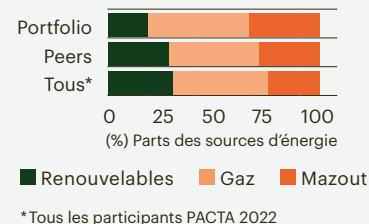
<sup>1</sup> Paris Agreement Capital Transition Assessment.

De plus amples informations se trouvent sous <https://www.bafu.admin.ch/bafu/fr/home/themes/climat/info-specialistes/climat-et-marche-financier/pacta.html>

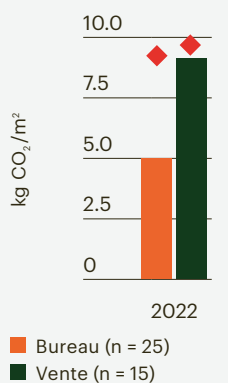
## Évaluation pour le groupe de placement W (immeubles d'habitation)



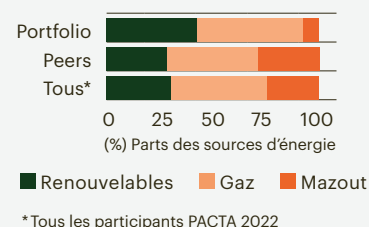
Les 146 immeubles du groupe de placement W émettent chaque année en moyenne (médiane) à 14.0 kg de CO<sub>2</sub> par m<sup>2</sup> de surface énergétique de référence par an, un résultat légèrement inférieur à la moyenne du groupe de comparaison, qui s'établit à 14.9 kg de CO<sub>2</sub> par m<sup>2</sup> (graphique de gauche). 49 bâtiments sont chauffés au mazout, 70 au gaz et 27 produisent de la chaleur à partir de sources renouvelables. Le graphique de droite montre que le groupe de placement W utilise davantage d'énergies fossiles que le groupe de comparaison et l'ensemble des participants, et u'il présente donc encore un grand potentiel de réduction des émissions de CO<sub>2</sub>.



## Évaluation pour le groupe de placement G (immeubles commerciaux)



Les 40 immeubles du groupe de placement émettent chaque année en moyenne (médiane) à 6.7 kg de CO<sub>2</sub> par m<sup>2</sup> de surface énergétique de référence par an. Le graphique de gauche montre les émissions des espaces de bureau et des surfaces de vente ainsi que les valeurs moyennes du groupe de comparaison (points rouges). En particulier en ce qui concerne les espaces de bureaux, les émissions de 5.0 kg de CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>a du groupe de placement sont nettement inférieures à la moyenne du groupe de comparaison, qui s'établit à 9.6 kg de CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>a. Avec un résultat de 9.2 versus 9.6 kg de CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>a, la différence est moins importante pour les surfaces de vente. 3 immeubles sont chauffés au mazout, 20 au gaz et 17 produisent de la chaleur à partir de sources renouvelables. Le graphique de droite montre que le groupe de placement G utilise nettement moins d'énergies fossiles aussi bien par rapport au groupe de comparaison que par rapport à tous les autres participants et se démarque clairement avec seulement 7.5% de chauffages au mazout.



## Résumé

En moyenne (médiane), les biens immobiliers des groupes de placement d'assetimmo se situent en dessous des valeurs d'émission du groupe de comparaison en termes d'émissions de carbone. Pour les deux portefeuilles et toutes les utilisations, la valeur médiane est de 10.1 kg de CO<sub>2</sub> par m<sup>2</sup>, contre 14.8 kg de CO<sub>2</sub> par m<sup>2</sup> pour le groupe de comparaison. Les plus grands potentiels de réduction des différents immeubles seront réalisés dans un avenir proche.

Dans le cas idéal, cela conduirait à une trajectoire convexe de réduction des émissions de CO<sub>2</sub>, qui se traduirait par une diminution des émissions de CO<sub>2</sub> sur l'ensemble de la période allant jusqu'en 2050. La prochaine étape consiste à déterminer, sur la base des valeurs mesurées, les possibilités d'optimisation pour pouvoir définir et mettre en œuvre une trajectoire fiable de réduction des émissions de CO<sub>2</sub>.

# Groupe de placement

(immeubles d'habitation)  
N° de valeur 1049345

assetimmo



ment W



## Nombre de droits en circulation

Le groupe de placement W (immeubles d'habitation) est toujours fermé aux nouvelles souscriptions. Étant donné que des ressources financières supplémentaires étaient nécessaires pour mener à bien les projets de construction et de rénovation en cours, le réinvestissement de la distribution a été proposé aux investisseurs, qui ont fait usage de cette possibilité à 30.25%. 27228 nouveaux droits ont ainsi été émis.

Durant l'exercice écoulé, 113 292 droits du groupe de placement W ont changé de mains dans le cadre de quatre cessions. Des rachats d'au total 1659 droits ont en outre été effectués.

Dans le cadre du rachat et de l'émission coordonnés de droits en novembre 2022, les investisseurs ont présenté 12 802 droits au rachat. Le Conseil de fondation a décidé de proposer ces droits aux investisseurs et la totalité d'entre eux ont été souscrits.

Le 31 mars 2023, 3 018 035 droits étaient en circulation (exercice précédent: 2 992 466).

## Produits et distribution

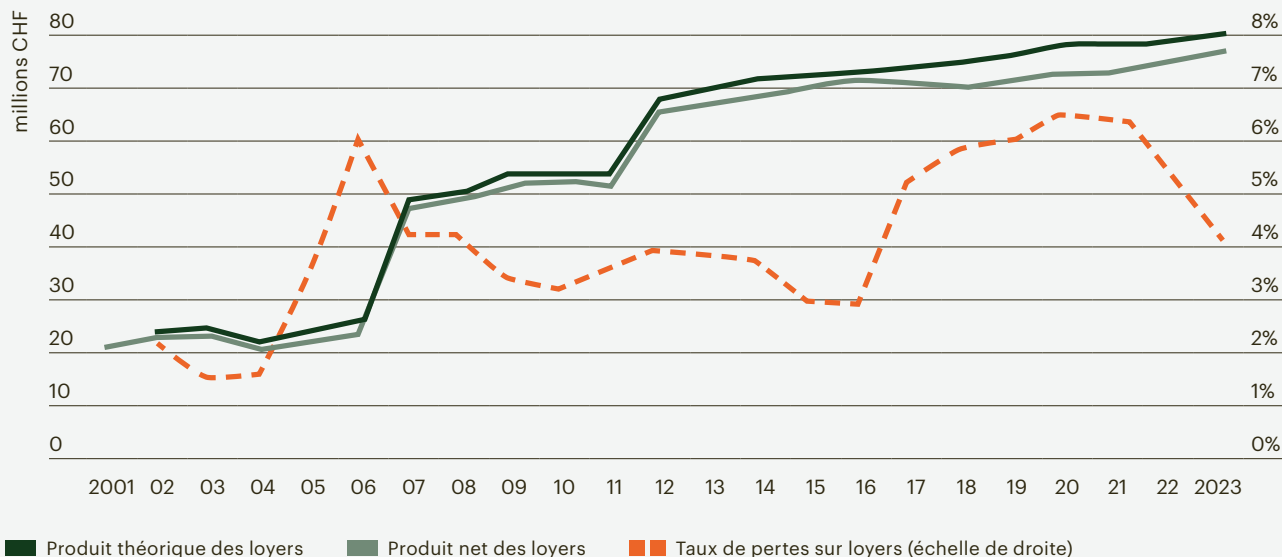
Comme les exercices précédents, certains objets comportent des surfaces inoccupées en raison des travaux de rénovation de grande envergure en cours ou de la première mise en location après l'achèvement des projets de construction. Le groupe de placement W affiche un taux de vacance en nette baisse de 3.94%, contre 4.93% l'exercice précédent. Ces chiffres incluent les surfaces vacantes pour cause de travaux de rénovation ou en attente de la première location, qui représentaient 1.24% durant la période sous revue.

Le produit locatif théorique des immeubles a augmenté de 1.87%. Cet accroissement s'explique par l'amélioration du potentiel de location après les rénovations et

l'emménagement des locataires dans l'immeuble Lehenmatt à Bâle. Le produit par droit se monte à CHF 17.24, contre CHF 17.39 l'exercice précédent.

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

La distribution du groupe de placement W (immeubles d'habitation) se monte à CHF 17.40 par droit.



## Montant des loyers, surfaces vacantes par région

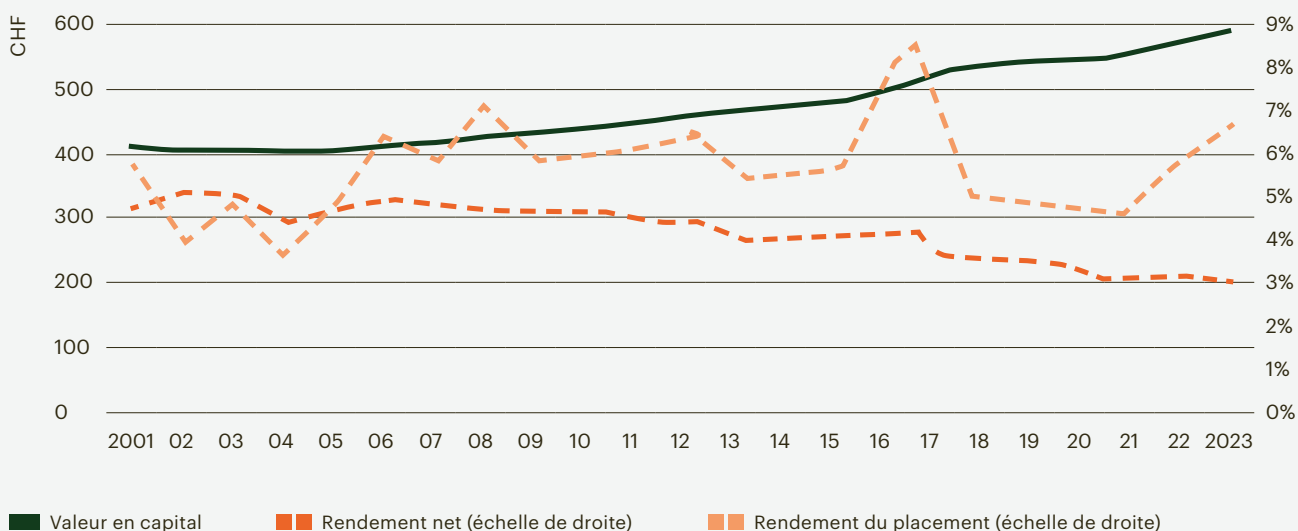
Région	2022/23		2021/22	
	Montant des loyers CHF	Taux de vacance %	Montant des loyers CHF	Taux de vacance %
Zurich	16 437 304	2.26	16 155 523	4.12
Suisse orientale	9 183 047	5.75	9 158 234	8.02
Suisse centrale	7 220 731	3.84	7 205 068	5.48
Nord-ouest de la Suisse	19 005 760	3.90	18 101 889	4.17
Berne	14 449 209	6.48	14 362 963	5.22
Sud de la Suisse	1 526 497	6.66	1 488 896	13.59
Région lémanique	7 682 966	0.89	7 600 864	2.33
Suisse romande	4 110 602	2.73	4 078 714	4.25
Total	79 616 116	3.94	78 152 151	4.93

## Rendement d'un droit

	2022/23	2021/22
Valeur d'inventaire d'un droit le 1 <sup>er</sup> avril après distribution (CHF)	569.34	553.01
Produit net par droit durant l'exercice (CHF)	17.24	17.39
Rendement net, en %	3.03	3.14
Variation de la valeur d'un droit (CHF)	20.33	16.19
Variation de valeur, en %	3.57	2.93
Produit net et variation de la valeur d'un droit durant l'exercice (CHF)	37.57	33.58
Rendement du placement, en %	6.60	6.07

### Remarque concernant la méthode de calcul:

Le produit net en %, la variation de la valeur en % et le rendement du placement en % ont été calculés sur la base de la valeur d'inventaire au 1<sup>er</sup> avril après versement de la distribution, compte tenu du bénéfice reporté ainsi que des provisions pour frais d'entretien des immeubles.





# Évolution des placements



## Situation du marché

La demande d'immeubles d'habitation (projets de construction et objets existants) émanant des investisseurs privés et institutionnels demeure vive. Certains acteurs importants du marché font actuellement preuve de retenue, alors que des acteurs plus petits développent au contraire leurs activités. Moins tributaires de la conjoncture, les immeubles d'habitation se négocient encore à des prix relativement élevés, et donc à de faibles rendements. Comme l'exercice précédent, nous avons examiné un grand nombre d'immeubles existants et de projets de construction, mais n'avons procédé à aucune acquisition. Nous suivons toujours une politique d'investissement prudente axée sur la durabilité.

## Projets, acquisitions et désinvestissements

Au cours de l'exercice sous revue, les immeubles d'Ostermundigen BE, de Lausen BL, d'Egnach TG et de Fällanden ZH ont été entièrement rénovés. Plusieurs autres projets de rénovation de moindre importance ont été réalisés sur d'autres sites. D'autres projets ont par ailleurs été préparés et seront concrétisés au cours des prochains exercices. Le bâtiment annexe à l'immeuble de la Lehenmattstrasse à Bâle a été achevé à l'automne 2022 et les locataires ont emménagé. Les travaux d'aménagement extérieurs se poursuivront jusqu'à la fin juin 2023.

Durant la période, nous n'avons acquis ni projet de construction ni objet existant.

Nous renvoyons à la vue d'ensemble ci-après.

Aucun immeuble n'a été vendu.

## Vue d'ensemble des principaux changements

### ACQUISITIONS/INVESTISSEMENTS

Lieu	Immeuble	Part	Investissement CHF	Remarques
<b>Projets de construction</b>				
Bâle BS	Lehenmattstr. 284, Agrandissement	100%	5 869 516	Coût du projet
<b>Total projets de construction</b>			<b>5 869 516</b>	

### Objets existants nouvellement acquis

Aucun			0	
<b>Total objets existants nouvellement acquis</b>			<b>0</b>	

### Grands projets de rénovation

Ostermundigen BE	Unterdorfstr. 47/49	100%	5 879 200	Rénovation
Biel BE	Bürenstr. 87/89 + 91/93	100%	3 355 800	Rénovation
Lausen BL	Furlenbodenstr. 23/25 + 27/29	100%	3 320 400	Rénovation
Egnach TG	Luxburgstr. 11 + Wilenstr. 3	100%	3 074 500	Rénovation
Fällanden ZH	Im Breiteli/Langäristr.	100%	1 762 000	Rénovation
Divers projets		100%	3 576 300	Rénovation
<b>Total grands projets de rénovation</b>			<b>20 968 200</b>	

### Total acquisitions/investissements

**26 837 716**

### VENTES/DÉSINVESTISSEMENTS

Lieu	Immeuble	Part	Désinvestissement CHF	Remarques
Aucune			0	
<b>Total ventes/désinvestissements</b>			<b>0</b>	

## Engagements ouverts ne figurant pas au bilan

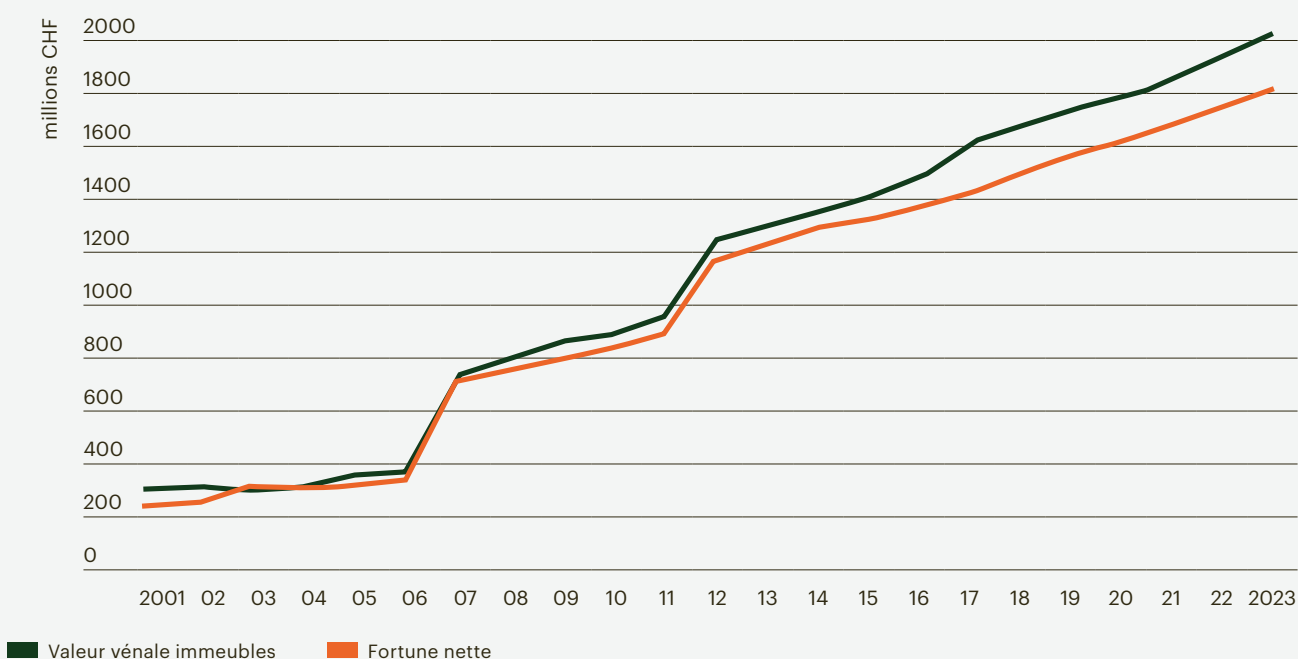
Le 31 mars 2023, des engagements hors bilan en relation avec des constructions en cours, des projets ou des achats étaient ouverts. Seuls les engagements importants sont récapitulés ci-dessous.

Lieu	Immeuble	Part	Engagement ouvert CHF	Remarques
Ostermundigen BE	Unterdorfstr. 47/49	100%	3 728 000	Planification, contrats d'ouvrage
Döttingen AG	Erlenweg 4+6+8	100%	139 000	Planification, contrats d'ouvrage
<b>Total</b>			<b>3 867 000</b>	

## Estimation/variation des valeurs de marché

Le 31 mars 2023, la valeur vénale des immeubles en portefeuille se montait à CHF 2 022 469 492. Les modifications susmentionnées apportées au parc immobilier durant l'exercice sous revue se traduisent par une plusvalue absolue de CHF 100 492 434 par rapport à la valeur de CHF 1 921 977 058 calculée le 31 mars 2022. Cette variation de valeur correspond à une augmentation de 5.23% de la valeur vénale. Elle inclut l'ensemble des investissements et variations de valeur des objets existants.

La valeur du portefeuille a augmenté de 3.78%. Cette variation inclut les investissements effectués dans des objets existants. Comme les années précédentes, elle s'explique principalement par la demande toujours plus vive de placements immobiliers et par l'optimisation de la substance bâtie grâce à l'entretien des immeubles.



## 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 de marché. Le taux d'actualisation pondéré moyen du portefeuille a encore diminué et se monte à 2.65%, contre

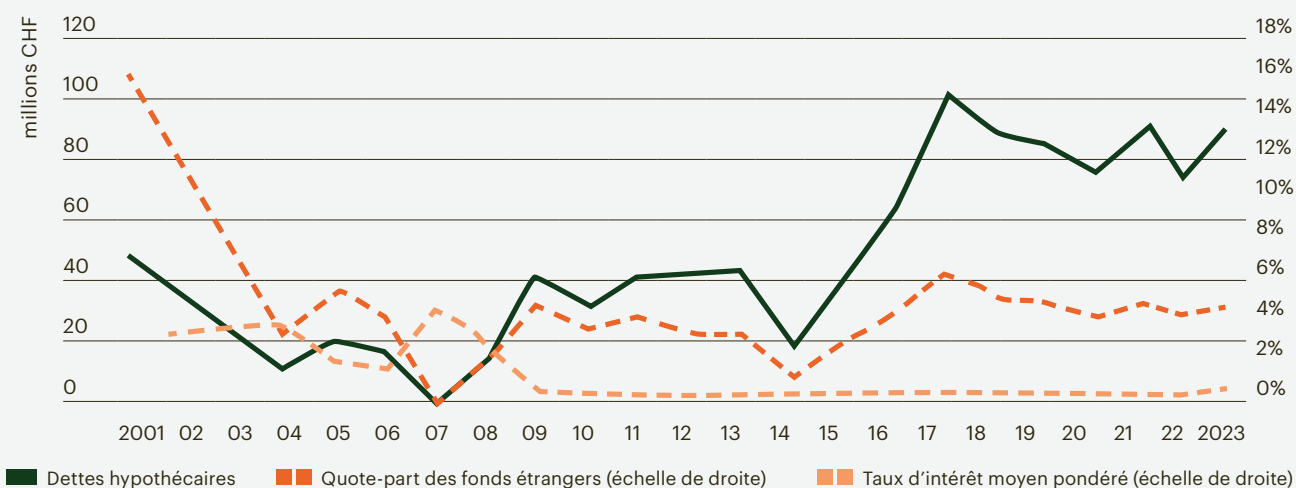
2.81% l'exercice précédent. Du fait de la variation de la valeur intrinsèque des immeubles en portefeuille et de l'augmentation de la provision pour frais d'entretien, la valeur en capital d'un droit après distribution est passée de CHF 569.34 à CHF 589.51.

## Évolution du parc immobilier

Immeubles/parts de copropriété/projets de construction	Valeur de marché CHF	%
Valeur au 1 <sup>er</sup> avril 2022 selon estimation de Wüest Partner SA	1921977058	
Acquisitions/constructions/investissements 2022/23	26 837 716	
	<b>1948814774</b>	
Ventes	0	
Valeur au 31 mars 2023 base exercice précédent, y c. acquisitions/ventes	1948 814 774	100.00
Valeur au 31 mars 2023 selon estimation de Wüest Partner SA	2022 469 492	
Variation	73 654 718	3.78
Variation des impôts latents	-12 256 800	
<b>Plus-values/moins-values en capital non réalisées de l'exercice</b>	<b>61397918</b>	<b>3.15</b>

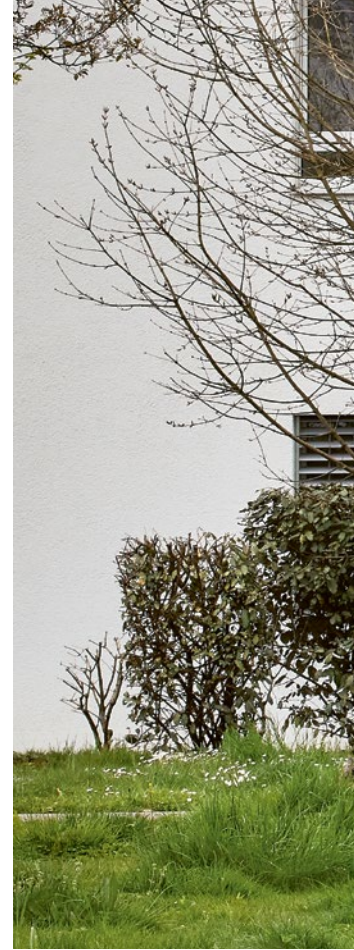
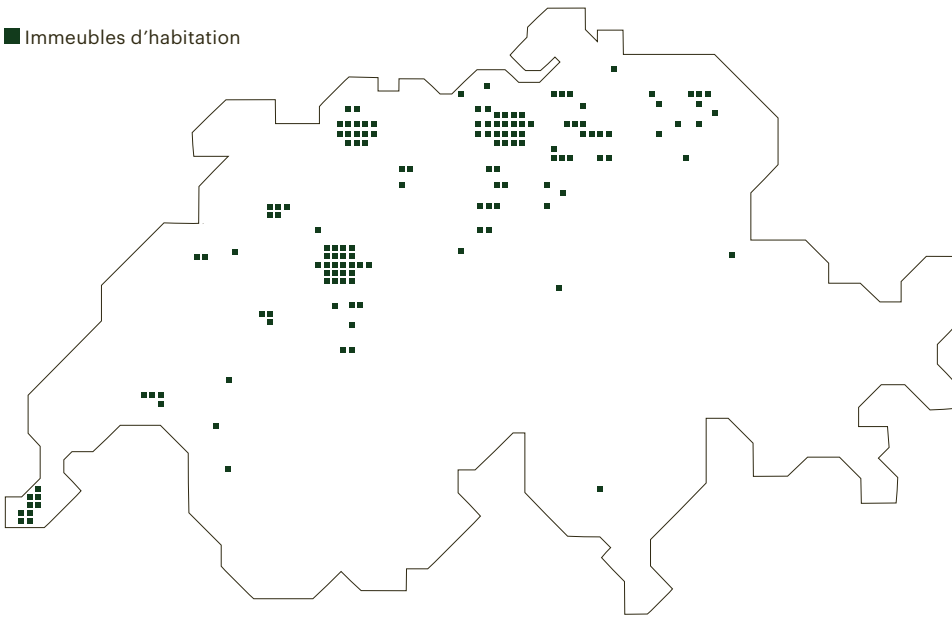
## Dettes hypothécaires

		31.03.2023		31.03.2022	
		CHF	%	CHF	%
Échéance	mensuelle	89 800 000	100.00	76 800 000	100.00
<b>Total</b>		<b>89 800 000</b>	<b>100.00</b>	76 800 000	100.00
En % de la valeur vénale		<b>4.44</b>		4.00	
Taux d'intérêt moyen pondéré en %		<b>0.77</b>		0.39	
Durée résiduelle pondérée en années		<b>0.08</b>		0.08	

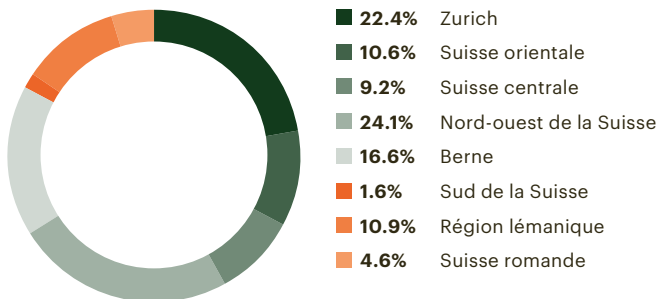


## Répartition des investissements

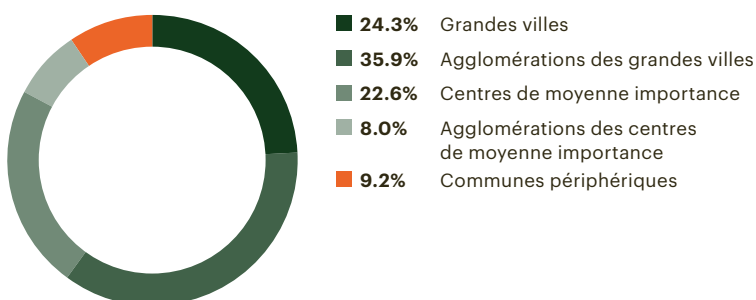
■ Immeubles d'habitation



## Répartition géographique au 31 mars 2023

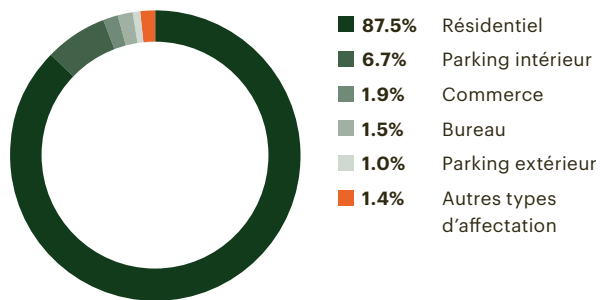


## Types de communes selon la valeur vénale au 31 mars 2023

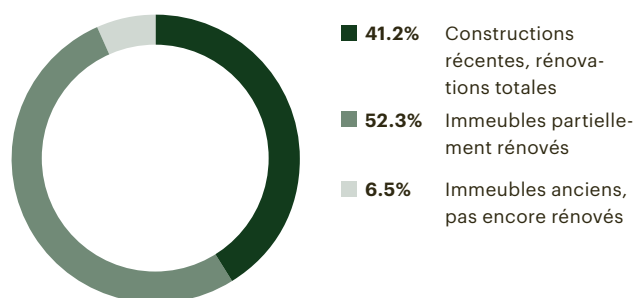




## Revenu locatif (théorique) selon le type d'affectation au 31 mars 2023



## Evaluation du portefeuille du point de vue énergétique et des rénovations au 31 mars 2023



## Durabilité du point de vue énergétique

Le portefeuille immobilier du groupe de placement W (immeubles d'habitation) a été évalué par rapport à tous les projets de rénovation et de construction réalisés à ce jour. Ces projets incluent notamment des travaux d'isolation de l'enveloppe des bâtiments et des solutions de production de chaleur. Pour un certain nombre de nouvelles constructions, une partie de l'énergie consommée est produite à partir de sources renouvelables. Le nouveau bâtiment de Wettingen est entièrement chauffé à l'énergie géothermique. Tous les objets ont été classés en fonction de l'ampleur de la rénovation 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 41.2%. La catégorie B comprend les objets partiellement rénovés, dont la part atteint 52.3%. La catégorie C ne comprend que 6.5% des objets, qui sont soit relativement anciens ou n'ont pas encore été rénovés ou transformés.

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

# Liste des placements

Etat au 31 mars 2023

NPA	Lieu	Rue	Valeur d'assurance	Valeur vénale	Revenu locatif	Année de construction	Rénovation
8134	Adliswil	Eggstrasse 9	2260000	3868000	151716	1965	2002 P
8910	Affoltern am Albis	Seewadelstrasse 10	2000893	3119000	113052	1965	1999 T
8910	Affoltern am Albis	Sonnenbergstrasse 4/6	2899381	4078000	167334	1964	1999 T
4123	Allschwil	Spitzgartenweg 1/3	7677000	14110000	529356	1981	1993/2013 T
6460	Altdorf	Spitalstrasse 4C+4E	17630000	22390000	827386	2018	-
5400	Baden	Stadtturmstrasse 22/24	11067000	20560000	734165	2009	-
5400	Baden	Mellingerstrasse 99	7826000	11800000	429462	1960	1980/97/2018 T
6275	Ballwil	Neuheim 8+10	7619139	11500000	432948	1982/1987	2019/2020 T
4052	Basel	Gellertstrasse 169+175+181	6379000	7630000	292788	1960	1993/00/05/2007 T
4052	Basel	Lehenmattstrasse 280/282	34441000	54450000	2038040	1962	2003/2008 T
4057	Basel	Klybeckstrasse 63+Oetlingerstrasse 48/50	16314000	22630000	859758	1972/1973	2002 T/2019 P
4057	Basel	Klybeckstrasse 20/22	9074000	11370000	486772	1962	2007 T
4052	Basel	Jacob Burckhardt-Strasse 69/71	6872000	11330000	393192	1980	2013 T
4057	Basel	Feldbergstrasse 67	5334000	7873000	297626	1963	2007 T
3123	Belp	Brunnenstrasse 13/15	4633000	7222000	283501	1970	2013 T/2019 P
8965	Berikon	Unterdorfstrasse 48/50/52	5596000	9288000	383966	1968	1990/15/2018 T
3018	Bern	Normannenstrasse 35/37/39+43/45	32993500	33940000	1963375	1966	1997/2014 T
3012	Bern	Länggassstrasse 21/21A	12441900	19100000	706792	1928	1992 T
3006	Bern	Mülinenstrasse 33/35	11277300	9566000	491759	1951	1995 T
3018	Bern	Alemannenstrasse 46/48/50	5206800	7053000	287748	1951	1999 T
3014	Bern	Wankdorffeldstrasse 105	5281600	5183000	303702	1952	1993 P
3027	Bern	Fellerstrasse 9/9A	2519500	3337000	128481	1947	1996 T
3013	Bern	Spitalackerstrasse 70	2948900	3859000	138372	1900	1992/2016 P
3014	Bern	Birkenweg 42	2371600	3943000	141180	1929	1992 T
3008	Bern	Schlossstrasse 90/92+94/96	13586500	20200000	726416	1949/1968	2019/2020 T
3007	Bern	Weissensteinstrasse 86	2040700	3563000	121653	1930	2007 T/2020 P
2500	Biel	Mettlenweg 92+94/96+98/100	36071400	29620000	1425345	1960/1961	1999/08/2016 T
2504	Biel	Forellenweg 14/16	10534500	12190000	600282	1962	1989 T/99/2016 P
2503	Biel	Erlacherweg 36+Lischenweg 21/23	7929600	8846000	453244	1962	1991 T/2000 P
2500	Biel	Bürenstrasse 87/89+91/93	9200000	11490000	376524	1987/1988	2004 P/2022 T
2500	Biel	Mettstrasse 125A/B+125C+125D	5708600	5660000	306078	1958/1959	1999 T
8903	Birmensdorf	Aescherstrasse 1+3	8489445	13200000	456504	1961	1989/2017 T
4127	Birsfelden	Florastrasse 30/32/34+36/38/40+42/44/46	14449000	24750000	948874	1967	1997 T/2019 P
4127	Birsfelden	Bäregasse 18	4354000	8293000	356852	1960	1992 T
8107	Buchs	Eichstrasse 1/3+Ringstrasse 2/4+6/8	11363853	17540000	708796	1985	-
1030	Bussigny	Chemin de Cocagne 14/16	6398990	8166000	357604	1985	2014 P
1030	Bussigny	Chemin de Cocagne 57/59/61	7328970	11380000	533137	1987	2014 P
1227	Carouge	Chemin Charles-Poluzzi 23/25/27/29	11906700	22500000	839583	1991	-
1227	Carouge	Avenue de la Praille 35/37	16975300	26670000	859319	1984	2019/2020 T
8953	Dietikon	Studackerstrasse 3	4137366	7722000	264092	1970	2005/2015 P
8953	Dietikon	Hofackerstrasse 16/18/20+22/24	13863126	24730000	902904	1963	2003 T
4143	Dornach	Apfelseestrasse 18+20+22	7695508	15720000	585456	1986	2006/2020 T
5312	Döttingen	Erlenweg 4+6+8	4727000	7030000	307429	1963/1964	2004/2009 T
8600	Dübendorf	Oskar-Bider-Strasse 4	4475858	7758000	269758	1961	2018/2020 P
4657	Dulliken	Glasacker 1+3	6471250	6374000	290265	1965	1993/2008 T
8307	Effretikon	Bietenholzstrasse 2/4	6774483	11530000	436628	1981	2001/2013 T
9322	Egnach	Luxburgstrasse 11+Wilenstrasse 3	5549000	6918000	259591	1984	2006 P/ 2022 T
9322	Egnach	Mooswiesen 1+2+3+4+5+6+7	23269000	32870000	1418618	2015	-
8117	Fällanden	Im Breiteli 1+2+4+3/5+Langäristr. 1/3+5/7	29840173	55310000	2147988	1964/2002	2006/20/21/22 T
8320	Fehraltorf	Obermülistrasse 37/39	4487990	7375000	302334	1981	2008/2014 T
8127	Forch	Im Brünneli 15	4116905	7799000	273946	1975	1996/2008 T
8127	Forch	Bundtstrasse 17A/17B/19/21	5876026	10750000	425104	1973	1988/2014 T

Appartements ventilés selon le nombre de pièces											Locaux commerciaux, dépôts		Places de parc	Volume du bâtiment ass. incendie		
Total	1	m <sup>2</sup>	2	m <sup>2</sup>	3	m <sup>2</sup>	4	m <sup>2</sup>	5	m <sup>2</sup>	6	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Total	Unités	m <sup>3</sup>
6							3	270	3	309			50	629	0	2680
9	3	96			3	205	3	239					0	540	7	2349
12					12	751							0	751	11	3611
22			4	232	9	758	9	906					224	2120	30	11112
36					16	1408	20	2432					57	3897	50	19000
27			10	558	16	1344	1	124					532	2558	38	14200
27			10	596	17	1277							0	1873	19	8897
24	1	28	3	167	4	296	15	1674	1	114			27	2306	47	11734
15			3	173			12	1253					0	1426	9	8460
136			68	3932	68	4958							27	8917	85	46327
42			11	643	31	2415							1058	4116	72	25683
18			6	344	10	788	2	168					1864	3164	5	13566
18					12	868	6	722					139	1729	11	8671
18	8	251			10	825							508	1584	0	6704
20	4	116			4	283	9	782	3	294			26	1501	20	6084
24			1	52	23	1676							0	1728	24	8056
132	11	444	8	510	71	5085	42	3524					38	9601	81	47520
25			2	145	22	1721	1	94					1169	3129	23	13900
34			10	436	12	1028	12	1160					0	2624	7	12200
26	8	231	8	436	10	697							50	1414	0	7000
20			6	376	8	600	6	527					101	1604	6	6137
9					9	656							0	656	0	3200
6			1	79	1	86	4	411					0	576	2	3219
10			1	60	9	531							0	591	0	2751
40			8	544	32	2496							0	3040	34	15007
8			4	216	4	250							0	466	3	2335
116	5	89	25	1080	57	3628	27	2218	2	249			93	7357	104	40010
48			12	641	24	1684	12	941					0	3266	20	14800
36					24	1584	12	1035					30	2649	4	11100
22					10	831	10	996	2	237			156	2220	22	11836
30	4	59	7	331	16	1045	3	235					49	1719	21	7965
24			2	102	8	527	14	1112					57	1798	27	5650
63	6	190	15	653	39	2497	1	86	2	171			498	4095	35	22984
24			8	358	16	1039							62	1459	16	6567
38					6	448	26	2443	6	683			334	3908	52	20482
18					8	628	2	220	8	979			63	1890	24	10767
30	3	124	11	696	11	868	5	497					45	2230	32	13920
32			4	276	17	1483	7	805	4	528			40	3132	40	13090
29			5	288	14	1108	10	1010					498	2904	26	14900
18			3	178	9	657	3	260	3	296			0	1392	26	6480
52	4	136			28	1940	20	1574					0	3650	44	16921
33			9	486	18	1659	6	629					179	2953	33	13461
24					16	1112	8	640					32	1784	17	7490
15	3	101	1	66	7	503	4	345					0	1015	9	5572
27	4	140	6	312	8	532	8	712	1	129			64	1889	24	7952
22			2	121	2	146	18	1476					0	1743	29	9627
16					2	191	14	1572					68	1831	21	8593
71			28	2072	32	2738	11	1186					251	6247	98	37691
128	27	882	24	1331	32	2485	28	2432	17	1685			107	8815	157	39066
12							6	663	4	485	2	227	53	1428	23	6074
13			2	126	6	452	5	472					32	1082	17	5020
24	1	36	5	283	12	882	6	520					44	1765	30	7984



# Liste des placements

Etat au 31 mars 2023

NPA	Lieu	Rue	Valeur d'assurance	Valeur vénale	Revenu locatif	Année de construction	Rénovation
8500	Frauenfeld	Zürcherstrasse 229/Zeughausstrasse 4	9826000	13700000	590224	1970	1996/07/15/2019 T
8500	Frauenfeld	Galgenholzstr. 35/35A+Neuhofstrasse 7/9	5778000	8316000	365534	1955	1994/2008 T
1700	Fribourg	Avenue Jean-Marie Musy 20/22/24	14664000	20680000	996354	1974	2004 T/2015 P
1700	Fribourg	Route Mon-Repos 23/25	5587000	5617000	279442	1963	1992/2014 P
1205	Genève	Boulevard Carl-Vogt 83	8029200	14020000	418819	1890	1965/09/2012 T
1206	Genève	Avenue Peschier 6	5754500	13750000	416676	1911	1995/2009 T
1207	Genève	Avenue de la Grenade 6/8	14428700	37070000	985893	1900	1986/2014 T
1207	Genève	Rue de Montchoisy 49	6370500	10590000	432126	1913	1985/2007 P
1202	Genève	Rue du Prieuré 19/21	13781500	20380000	704256	1980	2001/07/2016 T
1203	Genève	Avenue d'Aire 49	4696700	8691000	353076	1959	1994/2008 T
8954	Geroldswil	Stettenstrasse 5	4664409	5749000	226368	1963	2003/2017 T
8192	Glatfelden	Eichhölzlistrasse 26/28	5512096	6130000	301720	1989	-
8192	Glatfelden	Eichhölzlistrasse 32/34+36/38	7810783	13160000	502500	1963	1999 T/2022 P
9403	Goldach	Haini-Rennhas-Str. 11/13+12/14+16/18+17/19+20/22	25425000	30580000	1474887	1962/1963	1989/2005 P
9201	Gossau	Hofmattstr. 25+Industriestr. 4+St.Gallerstr. 212B	12662700	19970000	816509	1980	2012 T
9100	Herisau	Mühlestrasse 17+19+21+21A	14884277	19260000	758082	2013	2021 P
3324	Hindelbank	Wylersweg 1+3/3A+7/7A	8793700	10710000	526103	1995	2012 P
3324	Hindelbank	Bernstrasse 5	4412400	3314000	157728	2000	2011/2017 P
8340	Hinwil	Zihlstrasse 46A/46B	6246329	12200000	429532	2013	-
6280	Hochdorf	Hohenrainstrasse 10+12+14	13866483	21520000	841178	2005	-
6280	Hochdorf	Lindenbergstrasse 8+10/12	7257974	8242000	372315	1988/1989	2008 P
7206	Igis	Ziegelgut 15/16/17	13670090	15120000	680647	1983	1998/2017 T
3063	Ittigen	Im Gerbelacker 4	3419600	6266000	234865	1977	2002/2015 T
3063	Ittigen	Schulmattstrasse 11+13/15	8853500	13410000	496009	1969	2016 T
3422	Kirchberg	Juraweg 15/15A+17/17A+19/19A	9633600	13200000	552283	1985/1986	2008 P/2020 T
3422	Kirchberg	Kirchmattstrasse 12/14	3504367	5306000	221124	1982	1999/2015 T
1814	La Tour-de-Peilz	Avenue des Baumes 2	11763085	16010000	687093	1964	1992 T
1000	Lausanne	Avenue de Beaulieu 18/20	7931907	17360000	556986	1960	1987/2012 T
4415	Lausen	Ergolzstrasse 12/14+16/18	9763000	11440000	451754	1982	1997/2005/2020 P
4415	Lausen	Furlenbodenstrasse 23/25+27/29	7494000	13430000	442549	1982/1985	2007 P/2022 T
4415	Lausen	Hofmattstrasse 1+3/5	4388000	6276000	302136	1964	1987/2008 P
6600	Locarno	Via Vincenzo d'Alberti 1+3+5	20285300	22480000	1077767	2011/2012	-
6003	Luzern	Kauffmannweg 17/Winkelriedstrasse 36	39060440	55540000	2368138	1987	2006/09/2012 P
6005	Luzern	Matthofring 60/62	20368753	32890000	1235675	1965	1996 T/04/2020 P
3250	Lyss	Bernstrasse 27/29	4850000	4905000	226020	1988	2021 T
6102	Malters	Hellbühlstrasse 44+46	7281600	12250000	480756	2011	-
2074	Marin	Rue de la Prairie 5	3026441	4083000	180816	1963	1997/2006 T
1723	Marly	Route du Confin 20/22/24/26	5810000	9407000	417398	1970	1990/2013/2021 T
8932	Mettmenstetten	Grundrebenstr. 9/11/13+Leigruppenstr. 1/3+5/7	12224202	13510000	609272	1972	1999 T
1870	Monthey	Rue de la Reconfière 1	8864500	10230000	448730	1966	1995/2016 P
3053	Münchenbuchsee	Eichgutweg 29/31	4798400	7555000	304076	1986	2008/2019 T
3110	Münsingen	Schulhausgasse 9/9A	3198900	3903000	164144	1957	2001 T
2000	Neuchâtel	Rue des parcs 121/123	12084746	17000000	721590	2011	-
2000	Neuchâtel	Rue des Saars 83+85+87	10561016	16100000	639619	1963	1999 T/2016 P
5432	Neuenhof	Glärnischstrasse 28/30	4191000	5712000	232260	2005	-
8102	Oberengstringen	Fabrikstrasse 2A+2B	4880503	8639000	331428	2002	2022 P
4104	Oberwil	Hallenstrasse 18+Langegasse 37	3455000	5848000	219540	1975	2007 T
4600	Olten	Tannwaldstrasse 26	2937394	3304000	136867	1947	1999/2006 T
3072	Ostermundigen	Unterdorfstrasse 47/49	3849800	13810000	246636	1982	2007 P/2022-23 T
3072	Ostermundigen	Rütiweg 116	2426100	3295000	149855	1967	1996 T
3072	Ostermundigen	Bachstrasse 6+12	4239500	7645000	308028	1962	1999/2017 T
8422	Pfungen	Vorbruggenstrasse 5+7+9	9943890	12860000	601076	1990	2009 P
4153	Reinach	Habshagstr. 13+15/15B+Reichensteinerstr. 10+12	40869000	61880000	2340552	1964-1966	1991/98/2012 T

Appartements ventilés selon le nombre de pièces												Locaux commerciaux, dépôts	Places de parc	Volume du bâtiment ass. incendie		
Total	1	m <sup>2</sup>	2	m <sup>2</sup>	3	m <sup>2</sup>	4	m <sup>2</sup>	5	m <sup>2</sup>	6	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Total	Unités	m <sup>3</sup>
36	15	558	11	653	8	594	2	180					1017	3002	32	15001
24					12	700	12	826					67	1593	42	10007
72			24	1082			48	3955					0	5037	88	23480
20					10	759	6	556	4	448			16	1779	23	7351
12					5	381	1	82	1	121	5	682	185	1451	0	7000
14					14	1389							0	1389	0	6260
26			1	46	12	1061	3	356	9	1322	1	167	218	3170	30	15250
26	5	198	18	1038	3	222							0	1458	0	6650
22			4	265	12	959	6	613					577	2414	26	14520
32	15	398	11	415	6	336							148	1297	0	5698
12					1	88	8	734	3	342			124	1288	4	5575
15			3	198	9	830	3	332					69	1429	33	9483
32					16	1000	16	1186					0	2186	17	10024
120			20	1139	60	4348	40	3302					0	8789	141	50151
42					18	1648	13	1475	11	1385			161	4669	70	22824
38			15	1117	16	1399	7	810					0	3326	55	23689
30	3	119			15	1244	6	598	6	712			131	2804	53	15578
9					3	217	6	821					0	1038	0	5650
18			6	422	8	735	4	449					25	1631	24	10149
42			8	502	4	326	22	2474	8	1087			66	4455	73	36300
24			4	250	10	808	8	790	2	243			12	2103	29	13660
36							36	3191					0	3191	53	16941
12			3	156	3	243	6	597					128	1124	12	4367
32	14	320			6	486	9	831	3	327			23	1987	22	9561
30					12	820	12	1172	6	588			282	2862	40	12700
12					6	476	6	620					0	1096	14	6076
28					14	1239	6	658	8	1094			17	3008	34	16731
40	17	444	5	243	13	846	5	377					21	1931	15	9634
26					13	1004	13	1209					103	2316	34	13144
24							24	2259					106	2365	30	10276
24	4	100	5	256	9	565	6	457					27	1405	17	5821
60			18	900	21	1785	21	2310					58	5053	80	30063
48			17	1133	26	2335	5	543					4304	8315	116	55825
70			2	123	44	3457	22	1993	2	221			1148	6942	66	34683
10					4	312	6	584					278	1174	25	7067
21					10	852	6	612	5	590			172	2226	32	14840
15			5	258	5	325	5	451					0	1034	4	4695
32					32	1863							0	1863	31	8244
34					8	528	17	1427	7	757	2	251	32	2995	38	14729
39	2	64	22	1232	14	996	1	116					348	2756	1	12800
14					6	475	8	811					12	1298	16	6692
12					9	579	3	222					0	801	4	3900
37			8	432	21	1864	8	890					0	3186	40	17400
43			14	694	20	1546	6	561	1	134	2	277	0	3212	33	14400
11					5	378	6	591					5	974	13	6880
13					6	532	7	833					0	1365	23	6300
12			4	226	1	80	7	563					0	869	17	4601
10					6	391	4	344					0	735	0	3254
16			6	343	6	485			4	465			39	1332	17	7432
10					5	301	5	358					0	659	11	3000
20			4	196	8	544	8	656					0	1200	15	5096
36	6	225	8	573	8	658	14	1305					52	2813	46	12790
136	3	59	49	2727	72	5424	12	1328					1060	10598	142	57179

# Liste des placements

Etat au 31 mars 2023

NPA	Lieu	Rue	Valeur d'assurance	Valeur vénale	Revenu locatif	Année de construction	Rénovation
1020	Renens	Place de la Gare 8A/8B	7177600	14660000	538398	2006	2022 P
1632	Riaz	Rue de la Comba 5/7+13/15+17/19+21/23	14754000	20230000	875383	2002	2013 P
8805	Richterswil	Untermattstrasse 63+65+67+69	13482772	27260000	928995	2004	-
8953	Richterswil	Schwyzstrasse 16	3026195	7219000	188662	1964	2004/2022 P
8590	Romanshorn	Kreuzstrasse 2/2A	5606000	4311000	234169	1987	2006 P
8590	Romanshorn	Mirabellenweg 2+4+6+Quittenweg 2+4+6	16870000	25970000	1089756	2011	2021 P
3321	Schönbühl	Holzgasse 33/35	4577900	6436000	261875	1985	2012 T
4334	Sisseln	Bodenackerstrasse 6A/6B/6C/6D	17846000	28120000	1218381	1974	1999/2009 T
3646	Spiez	Kornweidliweg 3/3A/3B	5482400	8552000	351409	1968	1994/2010 T
8957	Spreitenbach	Langackerstrasse 49/51	17506000	23290000	970679	1971	1995 T
9000	St. Gallen	Lindenstrasse 76	4107900	4238000	182408	1900	1992 T
3612	Steffisburg	Töpferweg 3+3B	6662700	8610000	354305	1980	2012 T
8260	Stein am Rhein	Degerfelderstrasse 19+23+27	17140000	24740000	951480	2018	-
3600	Thun	Favriweg 6/8	5859300	6931000	289703	1976	1996/2010 T
8488	Turbenthal	Zihlackerring 1/3/5+7/9/11	10621944	14200000	567700	1985	2004/2019/2020 T
8142	Uitikon-Waldegg	Zürcherstrasse 26+28+30	9003588	13490000	502254	1990	-
5417	Untersiggenthal	Bauhaldenstrasse 21	4888000	7944000	354088	1970	2002 T/2018 P
3084	Wabern	Weyerstrasse 7/9+11/15	8957800	9313000	436284	1947/1994	1991 T/1997 P
4612	Wangen b. Olten	Langackerstrasse 29+31+32+34	11955101	9170000	471839	1990	2007 P
8570	Weinfelden	Aeulistrasse 1/3/5	6300000	7116000	361142	1964	1997 T
5430	Wettingen	Märzengasse 32+34+36	8179000	15070000	472054	2018/2019	-
8623	Wetzikon	Eggweg 12/14	5077810	7578000	297874	1965	2001 T
3752	Wimmis	Pintelgasse 3+5	8052600	8581000	382234	1984	2017 T
5210	Windisch	Pestalozzistrasse 14/16/18/20	11597000	21050000	846225	1979	2012 T/2022 P
8408	Winterthur	Holzlegistrasse 47A/47B	7496586	14730000	484221	2006	2019 P
4800	Zofingen	Gotthelfstrasse 5/7	5240000	5651000	308031	1965	1990/2006 P
4800	Zofingen	Junkermattstr. 4A/4B+Wuhrmattstr. 3	9666000	12650000	514874	1991/2017	2017 P
3052	Zollikofen	Lätternweg 22/24	5316800	8601000	332079	1975	2011 T
6300	Zug	Chamerstrasse 117	10376000	20860000	662335	1964	1992 T/2018 P
8126	Zumikon	Dorfstrasse 27	2855317	4682000	190297	1966	1999 T
8126	Zumikon	Farlifangstrasse 20+22+24	7518670	11370000	415236	1962	1999 T
8006	Zürich	Stolzestrasse 3	5828550	12120000	357368	1910	1987 T/2007 P
8050	Zürich	Schaffhauserstrasse 366/370/372	11167664	22730000	693282	1955	2000T/2007/2021 P
8008	Zürich	Felsenstrasse 12/12A	5679711	11460000	383111	1983	1996 P
8048	Zürich	Malojaweg 1/3	4685311	10960000	323128	1996	-
8038	Zürich	Renggerstrasse 20	3676634	7851000	218622	1959	2009 T
8055	Zürich	Burstwiesenstrasse 67	3152976	5909000	187354	1959	1999 P
8008	Zürich	Delphinstrasse 10	4156195	8498000	214879	1948	1999 T
8049	Zürich	Giblenstrasse 6+8+10+12	7548337	10690000	341928	1993	1999 P
8049	Zürich	Regensdorferstrasse 175+179	4332497	7726000	264756	1951	1999 P
8038	Zürich	Widmerstrasse 88/90/92	5043559	8394000	255588	1947	1990 T
<b>Total des objets en portefeuille</b>			<b>1348837058</b>	<b>1998427000</b>	<b>78826186</b>		
				<b>Investissement</b>	<b>Revenu locatif</b>		
Aucun							
<b>Total nouvelles acquisitions en propriété exclusive exercice 2022/23</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
				<b>Investissement</b>	<b>Revenu locatif</b>		
4052	Basel	Lehenmattstrasse 284 (extension)	17179000	24042492	789930	2022	-
<b>Total des projets de construction</b>			<b>17179000</b>	<b>24042492</b>	<b>789930</b>		
<b>TOTAL GLOBAL</b>			<b>1366016058</b>	<b>2022469492</b>	<b>79616116</b>		

Légende: T = Rénovation totale P = Rénovation partielle

Appartements ventilés selon le nombre de pièces											Locaux commerciaux, dépôts		Places de parc		Volume du bâtiment ass. incendie	
Total	1	m <sup>2</sup>	2	m <sup>2</sup>	3	m <sup>2</sup>	4	m <sup>2</sup>	5	m <sup>2</sup>	6	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Total	Unités	m <sup>3</sup>
22							20	1868			2	268	0	2136	25	11468
50			3	233	21	1935	23	2541	3	375			314	5398	87	28000
40			7	369	6	485	23	2325	4	510			11	3700	44	17200
12			4	188	8	520							30	738	9	3697
15			3	175	6	641	4	444	2	273			85	1618	28	8520
54			15	1005	18	1800	21	2457					0	5262	94	31400
14			3	172	7	569	4	450					20	1211	15	3930
70			8	432	28	2004	26	2284	8	800			14	5534	91	24989
24	4	112			4	279	16	1244					0	1635	26	7118
60			10	563	40	3140	10	900					372	4975	76	27421
15			5	253	5	438	5	411					78	1180	2	5415
17	3	143	3	203	3	277	3	299	5	678			135	1735	29	10130
50			22	1268	20	1930	8	1030					96	4324	63	26714
19	3	117	5	303	5	378	3	293	3	337			11	1439	24	6612
30			1	67	17	1426	10	1087			2	318	86	2984	44	14850
20			6	388	6	512	8	880					139	1919	32	10730
21					7	432	14	1373					0	1805	21	7483
34	8	266	14	817	2	136	8	670	2	235			15	2139	30	12605
32	2	71	4	283	19	1707	7	769					93	2923	50	13297
24					4	329	16	1470	4	422			0	2221	24	10146
18			3	197	11	1068	4	494					38	1797	19	12651
16					8	645	8	740					77	1462	21	6556
20					7	539	13	1264					64	1867	26	10516
48			6	354	18	1377	18	1606	6	634			169	4140	58	18409
20							4	416	16	1871			8	2295	35	12300
30	10	310			10	685	10	790					13	1798	17	8178
26					6	468	6	564	2	300			62	1332	32	11750
24	8	206			16	1074							53	1333	30	5600
30	7	260			13	994	9	970			1	155	0	2379	46	11304
12	10	399	2	127									0	526	20	3534
21			1	55	14	1001	3	249			3	402	0	1707	24	8922
10			4	258	6	608							353	1219	2	5718
24					8	657	12	1331	4	522			736	3246	11	14660
12			3	138	3	196	6	546					278	1158	21	6423
14			6	272	5	468	3	397					24	1161	15	6230
16	16	576											0	576	14	3820
15	5	150	10	530									0	680	3	3345
9			3	158	2	180	3	266	1	103			148	855	7	4450
14			3	164	5	409	6	558					108	1239	14	8422
16			4	266	6	374	6	494					0	1134	0	4977
18			3	152	12	842	3	258					21	1273	0	5703
<b>4394</b>	<b>252</b>	<b>8018</b>	<b>789</b>	<b>44908</b>	<b>1866</b>	<b>142625</b>	<b>1259</b>	<b>119511</b>	<b>196</b>	<b>23055</b>	<b>20</b>	<b>2747</b>	<b>23307</b>	<b>363807</b>	<b>4545</b>	<b>1883019</b>
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
50			32	2080	18	1642							0	3722	34	19222
<b>50</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>32</b>	<b>2080</b>	<b>18</b>	<b>1642</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3722</b>	<b>34</b>	<b>19222</b>
<b>4444</b>	<b>252</b>	<b>8018</b>	<b>821</b>	<b>46988</b>	<b>1884</b>	<b>144267</b>	<b>1259</b>	<b>119511</b>	<b>196</b>	<b>23055</b>	<b>20</b>	<b>2747</b>	<b>23307</b>	<b>367529</b>	<b>4579</b>	<b>1902241</b>

## Compte de fortune au 31 mars

		2023 CHF	2022 CHF
<b>Actif</b>		<b>2045 353 086</b>	1942 698 723
<b>Actif circulant</b>		<b>22 883 594</b>	20 721 665
Liquidités		6 217 635	5 679 485
Créances à court terme		15 343 531	14 462 668
Actifs transitoires		1 322 428	579 512
<b>Immobilisations</b>		<b>2022 469 492</b>	1921 977 058
Terrain (y compris objets à démolir)		0	0
Propriété exclusive en construction (y c. terrain)		24 042 492	18 172 976
Propriété exclusive (y c. terrain)		1 998 427 000	1 903 804 082
Parts de copropriété		0	0
Participation		0	0
<b>Totalité des biens</b>		<b>2045 353 086</b>	1942 698 723
<b>Passif</b>		<b>2045 353 086</b>	1942 698 723
<b>Fonds étrangers</b>		<b>213 665 930</b>	187 355 923
Engagements à court terme		22 938 683	22 539 351
Passifs transitoires		1 845 647	1 191 772
Dettes hypothécaires		89 800 000	76 800 000
Provisions		0	0
Impôts latents		99 081 600	86 824 800
<b>Fortune nette</b>		<b>1831 687 156</b>	1755 342 800
<b>Droits</b>			
Droits en circulation	Nombre	<b>3 018 035</b>	2 992 466
Droits annulées	Nombre	<b>0</b>	0
<b>Valeurs par droit</b>			
Valeur en capital d'un droit	CHF	<b>589.67</b>	569.20
Produit net de l'exercice par droit	CHF	<b>17.24</b>	17.39
Valeur d'inventaire d'un droit avant distribution	CHF	<b>606.91</b>	586.59
Distribution par droit	CHF	<b>17.40</b>	17.25
Valeur d'inventaire d'un droit après distribution	CHF	<b>589.51</b>	569.34

La différence par rapport à la valeur d'inventaire (VNI) de CHF 605.78 par droit publiée au 31 mars 2023 est incluse dans le cours au 1<sup>er</sup> juin 2023.

## Compte de résultat pour la période du 1<sup>er</sup> avril au 31 mars

	2022/23		2021/22	
	CHF	%	CHF	%
<b>Produit net des immeubles en propriété exclusive</b>	<b>55 024 569</b>	<b>69.1</b>	54 442 421	69.7
<b>Produit net des loyers</b>	<b>76 381 604</b>		74 184 953	
Produit théorique des loyers	79 616 116	100.0	78 152 151	100.0
Manque à gagner sur logements vacants	-3 136 012	-3.9	-3 852 099	-4.9
Pertes sur encaissement des loyers et frais annexes dus	-98 500	-0.1	-104 078	-0.1
Pertes sur encaissement des loyers et abandons de loyers en raison du Covid-19	0	0.0	-11 021	0.0
<b>Entretien des immeubles</b>	<b>15 380 114</b>	<b>19.3</b>	13 834 091	17.7
Frais d'entretien	8 243 436		8 743 329	
Frais de rénovation	7 136 678		5 090 762	
<b>Frais d'exploitation</b>	<b>5 976 921</b>	<b>7.5</b>	5 908 441	7.6
Frais d'approvisionnement et d'enlèvement, taxes, etc.	408 178	0.5	366 295	0.5
./ forfaits pour frais annexes	-5 547	0.0	-7 750	0.0
Frais de chauffage et d'exploitation non imputables	779 766	1.0	867 770	1.1
Pertes sur débiteurs, ducroire	14 600	0.0	10 000	0.0
Assurances	683 448	0.9	649 876	0.8
Honoraires de gérance	2 894 013	3.6	2 802 356	3.6
Frais de location et d'annonces	238 422	0.3	293 834	0.4
Impôts et taxes	964 041	1.2	926 060	1.2
<b>Produit net des parts de copropriété</b>	<b>0</b>		0	
Produit net des loyers	0		0	
Frais d'exploitation, y c. impôts et taxes	0		0	
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>55 024 569</b>	<b>100.0</b>	54 442 421	100.0
Produit net des immeubles en propriété exclusive	55 024 569	100.0	54 442 421	100.0
Produit net des parts de copropriété	0	0.0	0	0.0
		en % du résultat opérationnel		en % du résultat opérationnel
<b>Autres produits</b>	<b>238 324</b>	<b>0.4</b>	100 973	0.2
Intérêts actifs	23		2	
Intérêts intercalaires activés	167 493		69 776	
Autres produits	70 808		31 195	
<b>Frais de financement</b>	<b>1 000 032</b>	<b>1.8</b>	607 373	1.1
Intérêts hypothécaires	737 322		348 016	
Autres intérêts passifs	8 802		5 448	
Paieement de rentes de superficie	253 908		253 909	
<b>Frais de gérance</b>	<b>2 317 196</b>	<b>4.2</b>	2 219 681	4.1
Bonification au patrimoine administratif	1 972 857		1 881 505	
Frais d'estimation	210 872		202 158	
Frais d'estimation et d'expertise	60 958		59 343	
Autres frais de gérance	72 509		76 675	
<b>Produit/charges découlant de mutations de droits</b>	<b>94 131</b>		326 506	
Rachat des produits courus lors de l'émission de droits	1 373 917		1 290 609	
Versement des produits courus lors du rachat de droits	-1 279 786		-964 103	
<b>BÉNÉFICE NET DE L'EXERCICE</b>	<b>52 039 796</b>		52 042 846	
<b>Plus-values et moins-values en capital réalisées</b>	<b>0</b>		0	
Plus-values en capital réalisées	0		0	
Moins-values en capital réalisées	0		0	
<b>Résultat</b>	<b>52 039 796</b>		52 042 846	
<b>Plus-values et moins-values en capital non réalisées</b>	<b>61 397 918</b>		48 460 319	
Plus-values en capital non réalisées	74 428 218		52 970 612	
Moins-values en capital non réalisées	-773 500		-1579 093	
Variation des impôts latents	-12 256 800		-2 931 200	
<b>Résultat total de l'exercice</b>	<b>113 437 714</b>		100 503 165	

## Évolution du nombre de droits en circulation

	Nombre de droits	Fortune nette CHF	Fortune nette par droit CHF
Droits en circulation le 31 mars 2022	2 992 466	1 755 342 800	586.59
Souscriptions, cessions, transferts sans frais	27 228		
Rachats, cessions, rachats et émission coordonnés	-1 659		
<b>Droits en circulation le 31 mars 2023</b>	<b>3 018 035</b>	<b>1 831 687 156</b>	<b>606.91</b>

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

## Variation de la fortune nette

	31.03.2023 CHF	31.03.2022 CHF
Fortune nette au début de l'exercice le 1 <sup>er</sup> avril	1 755 342 800	1 661 208 319
Distribution de l'exercice précédent	-51 620 039	-48 412 488
Fortune nette le 1 <sup>er</sup> avril, y c. report du bénéfice	1 703 722 761	1 612 795 831
Souscriptions, rachat et émission coordonnés, transferts sans frais, cessions	88 927 996	84 360 952
Rachats, rachat et émission coordonnés, transferts sans frais, cessions	-74 401 315	-42 317 148
	1 718 249 442	1 654 839 635
Résultat total de l'exercice	113 437 714	100 503 165
Fortune nette le 31 mars	1 831 687 156	1 755 342 800

## Provision pour frais d'entretien

	2022/23 CHF	2021/22 CHF
Report	474 103	-495 806
Frais d'entretien estimé à 1.2% de la valeur d'assurance	14 960 000	14 804 000
Dépenses effectives durant la période	15 380 114	13 834 091
Variation de la provision	-420 114	969 909
Montant de la provision cumulée	53 989	474 103
Provision par droit en CHF	0.02	0.16

## Calcul de la distribution compte tenu de la retenue pour frais d'entretien

	31.03.2023 CHF	31.03.2022 CHF
Report du bénéfice de l'exercice précédent	555 151	132 344
Bénéfice net de l'exercice	52 039 796	52 042 846
Bénéfice y c. report du bénéfice de l'exercice précédent	52 594 947	52 175 190
Retenue sur la distribution pour frais d'entretien	-53 989	-474 103
Montant à disposition pour la distribution	52 540 958	51 701 087
Montant à distribuer	-52 513 809	-51 620 039
Report à nouveau sans retenue pour frais d'entretien	27 149	81 048
Report à nouveau de la retenue pour frais d'entretien	53 989	474 103
Report à nouveau total	81 138	555 151

## 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	555151
Bénéfice net de l'exercice	52039796
Bénéfice y c. report du bénéfice de l'exercice précédent	52594947
Retenue sur la distribution pour frais d'entretien	-53'989
Montant à disposition pour la distribution	52540958
Montant à distribuer pour 3018035 droits à CHF 17.40	-52513809
Report à nouveau sans retenue pour frais d'entretien	27149
Report à nouveau de la retenue pour frais d'entretien	53'989
Report à nouveau total	81138

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





# Groupe de placement

immeubles commerciaux  
n° de valeur 1049349

assetimmo

ment G



## Nombre de droits en circulation

Le groupe de placement G (immeubles commerciaux) est toujours fermé aux nouvelles souscriptions. Étant donné que des ressources financières supplémentaires étaient nécessaires pour mener à bien les projets de repositionnement et de construction en cours, le réinvestissement de la distribution a été proposé aux investisseurs, qui ont fait usage de cette possibilité à 59.58%. 15 789 nouveaux droits ont ainsi été émis.

Aucune cession de droits n'a eu lieu au cours de l'exercice écoulé. 20 069 droits ont été présentés au rachat dans le cadre d'une reprise ordinaire.

Dans le cadre du rachat et de l'émission coordonnés de droits en novembre 2022, les investisseurs ont présenté 52 645 droits au rachat. En raison du nombre substantiel de droits présentés au rachat, le Conseil de fondation a décidé de les proposer aux investisseurs, mais aucun droit n'a été souscrit.

Le 31 mars 2023, 1748367 droits étaient en circulation (exercice précédent: 1805292).

## Produit et distribution

Le loyer théorique des immeubles en propriété exclusive a augmenté de 26.93% par rapport à l'exercice précédent. Cette augmentation s'explique principalement par l'acquisition d'un nouvel immeuble et par les surfaces à nouveau louables après l'achèvement de projets de repositionnement. Les pertes de loyer sur surfaces va-

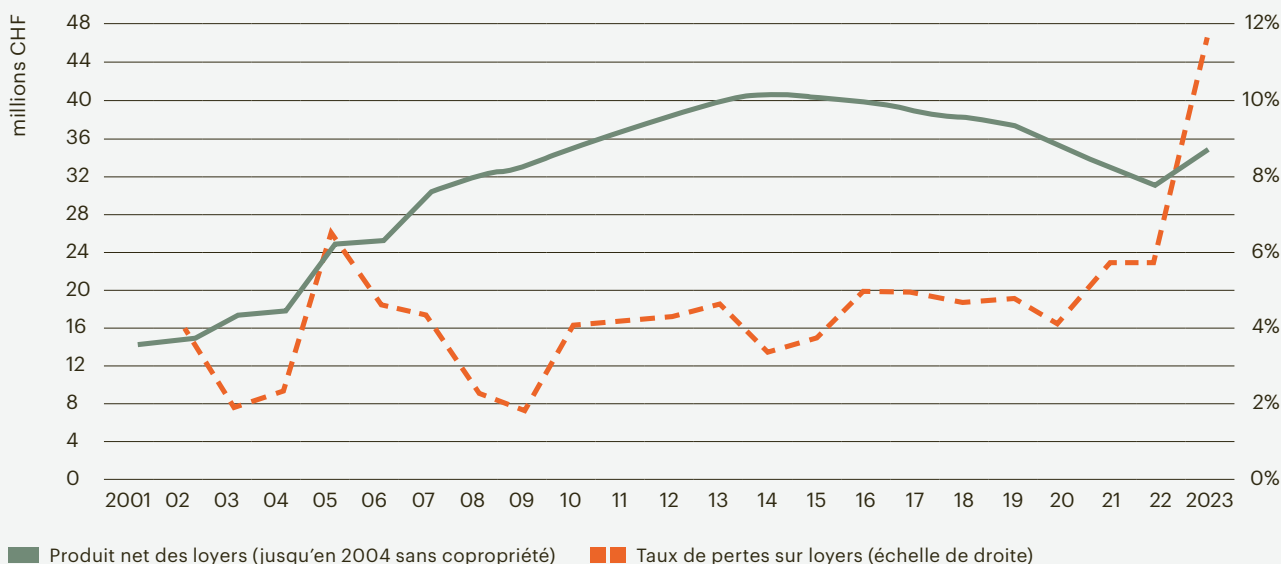
cantes ont fortement augmenté, passant de 6.98% à 13.62% d'une année à l'autre. Ceci parce que les premières locations et la relocation de plusieurs grandes surfaces prennent plus de temps que prévu. Les frais de rénovation sont en recul de 65% par rapport à l'exercice précédent et se situent désormais au niveau de la moyenne à long terme visée. Les charges opérationnelles ont diminué d'environ 14% à CHF 2.06 millions et le produit net des immeubles en propriété exclusive s'est accru à CHF 17.63 millions. Cette augmentation substantielle de CHF 11.86 millions ou 205% montre que le creux de la vague a été franchi au cours de l'exercice 2021/22.

La valeur du portefeuille des immeubles en copropriété a légèrement augmenté en raison de deux acquisitions d'un montant de CHF 2.2 millions. Le produit net des immeubles en copropriété a diminué de 6.65%.

Le résultat opérationnel des placements dans des immeubles en propriété exclusive et en copropriété a augmenté de 92.68%. Du fait des changements évoqués, le produit net d'un droit a augmenté et passe de CHF 6.37 à CHF 12.80.

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 12.80 par droit.



## Montant des loyers, surfaces vacantes par région, immeubles en propriété exclusive

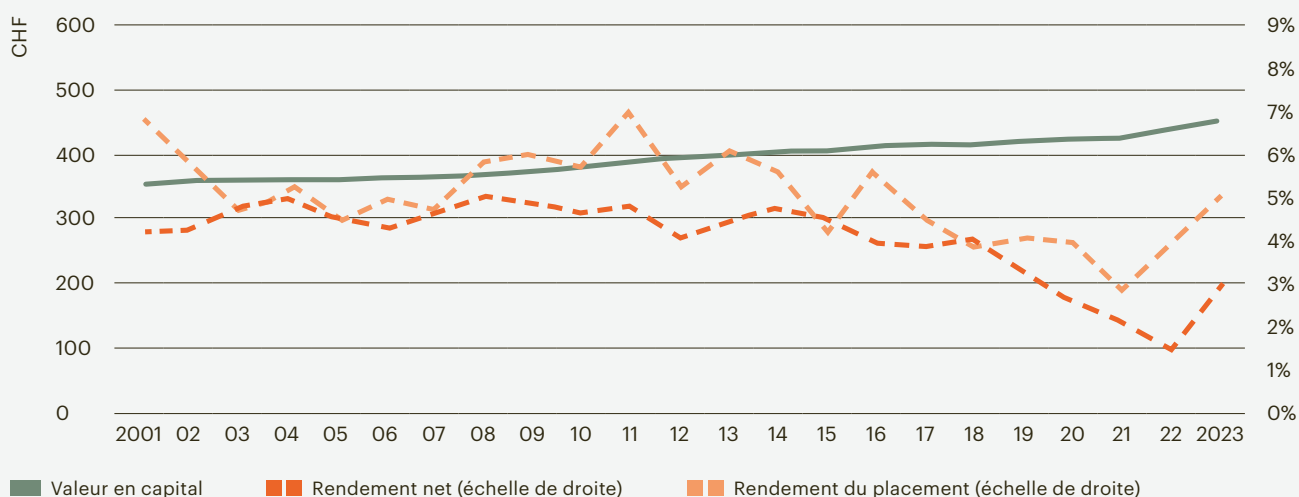
Région	2022/23		2021/22	
	Montant des loyers CHF	Taux de vacance %	Montant des loyers CHF	Taux de vacance %
Zurich	4 845 774	10.55	3 504 737	12.41
Suisse orientale	2 017 934	12.30	2 500 376	5.53
Suisse centrale	4 752 532	4.45	4 836 946	4.88
Nord-ouest de la Suisse	6 024 168	10.03	3 466 349	3.92
Berne	4 228 492	40.58	1 750 555	1.86
Sud de la Suisse	973 007	13.96	978 167	15.34
Région lémanique	5 983 833	8.34	5 672 042	8.04
Suisse romande	0	0.00	0	0.00
Total	28 825 740	13.62	22 709 172	6.98

## Rendement d'un droit

	2022/23	2021/22
Valeur d'inventaire d'un droit le 1 <sup>er</sup> avril après distribution (CHF)	428.85	418.06
Produit net par droit durant l'exercice (CHF)	12.80	6.37
Rendement net, en %	2.98	1.52
Variation de la valeur d'un droit (CHF)	9.01	10.81
Variation de valeur, en %		2.59
Produit net et variation de la valeur d'un droit durant l'exercice (CHF)	21.81	17.18
Rendement du placement, en %	5.09	4.11

### Remarque concernant la méthode de calcul:

Le produit net en %, la variation de la valeur en % et le rendement du placement en % ont été calculés sur la base de la valeur d'inventaire au 1<sup>er</sup> avril après versement de la distribution, compte tenu du bénéfice reporté ainsi que des provisions pour frais d'entretien des immeubles.



# Évolution des placements



## Situation du marché

Au cours de l'exercice écoulé, la demande de locaux commerciaux est restée stable dans les emplacements centraux. Nous estimons que la demande de surfaces de vente et d'espaces de bureaux bénéficiant d'une bonne situation restera positive à long terme. Toutefois, les loyers des nouveaux contrats de location et des prolongations de bail pour les bureaux et les surfaces commerciales restent de manière générale sous pression, en particulier dans les emplacements en périphérie. En effet, le commerce en ligne, qui s'est fortement développé avec la crise sanitaire, tend à supplanter le commerce stationnaire. Il reste à voir comment la tendance au télétravail, qui s'est accentuée pendant la pandémie, influencera la demande future de bureaux. Une hausse encore plus marquée des taux d'intérêt pourrait en outre agir comme un frein sur le marché immobilier dans son ensemble.

Les objets en propriété exclusive qui répondent à nos critères de qualité et à notre profil de rendement/risque restent rares. Le rendement des objets négociés sur le marché demeure faible. Nous suivons toujours une politique de placement prudente et durable.

## Projets, acquisitions et désinvestissements

Au cours de l'exercice sous revue, des projets d'entretien plus ou moins importants ont été poursuivis ou commencés pour plusieurs immeubles. Nous renvoyons à ce sujet au tableau ci-après. Au début de l'exercice, nous avons acquis l'immeuble de la Steinen-vorstadt 55-59 à Bâle. Dans le segment des objets en copropriété, nous avons augmenté de respectivement 3% et 1.258% notre part dans l'objet du Zeughauspassage à Berne et dans la parcelle en droit de superficie correspondante. L'immeuble Rietbrüel à Mels a été vendu.

D'autres projets de rénovation sont en planification et en préparation.

Le portefeuille se compose de 76.74% d'objets en propriété exclusive, de 23.26% de parts de copropriété et de 0% de terrain non construit.

## Vue d'ensemble des principaux changements

### ACQUISITIONS/INVESTISSEMENTS

Lieu	Immeuble	Part	Investissement	Remarques
<b>Projets de construction</b>				
			<b>CHF</b>	
Chêne-Bougeries GE	Montagne 136	100%	1 457 971	Planification construction
<b>Total projets de construction</b>			<b>1 457 971</b>	
<b>Objets existants nouvellement acquis</b>				
Bâle BS	Steinenvorstadt 55-59	100.0%	35 887 244	
Berne BE	Zeughaus-Passage	3.0%	1 842 139	
Berne BE	Zeughaus-Passage (parcelle en droit de superficie)	1.3%	349 208	
<b>Total objets existants nouvellement acquis</b>			<b>38 078 591</b>	
<b>Grands projets de rénovation</b>				
Bâle BS	Falknerstrasse 2/4	100%	880 000	Repositionnement de surfaces de vente
Bienne BE	Albrecht Haller-Strasse 9	100%	599 900	Épuration de la structure
Bienne BE	Florastrasse 16/18	100%	3 898 000	Repositionnement de surfaces de vente
Lugano TI	Via Balestra 31/33	100%	1 260 000	Rénovation de la façade
Rotkreuz ZG	Grundstrasse 12/14	100%	753 412	Démolition/agrandissement du 2 <sup>e</sup> étage
Winterthour ZH	Marktgasse 31-37 + Kirchplatz 6/8 + Untere Kirchgasse 2	100%	746 000	Repositionnement
Divers projets		100%	941 240	Rénovation
<b>Total grands projets de rénovation</b>			<b>9 078 552</b>	
<b>Total acquisitions/investissements</b>			<b>48 615 114</b>	

### VENTES/DÉSINVESTISSEMENTS

Lieu	Immeuble	Part	Désinvestissement	Remarques
Mels SG	Rietbrüel	100.0%	4 013 000	
<b>Total des ventes/désinvestissements</b>			<b>4 013 000</b>	

## Engagements ouverts ne figurant pas au bilan

Le 31 mars 2023, 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		Remarques
				CHF	
Bâle BS	Greifengasse 7	100%		225 000	Planification, réalisation
Bâle BS	Steinenvorstadt 53	100%		330 000	Planification
Brugg AG	Neumarktplatz 18	100%		1 454 000	Planification, réalisation
Chêne-Bougeries GE	Montagne 136	100%		5 214 000	Planification, réalisation
Lugano	Via Serafina Balestra 31-33	100%		1 095 000	Planification, réalisation
<b>Total</b>				<b>8 318 000</b>	

## Estimation/variation des valeurs de marché

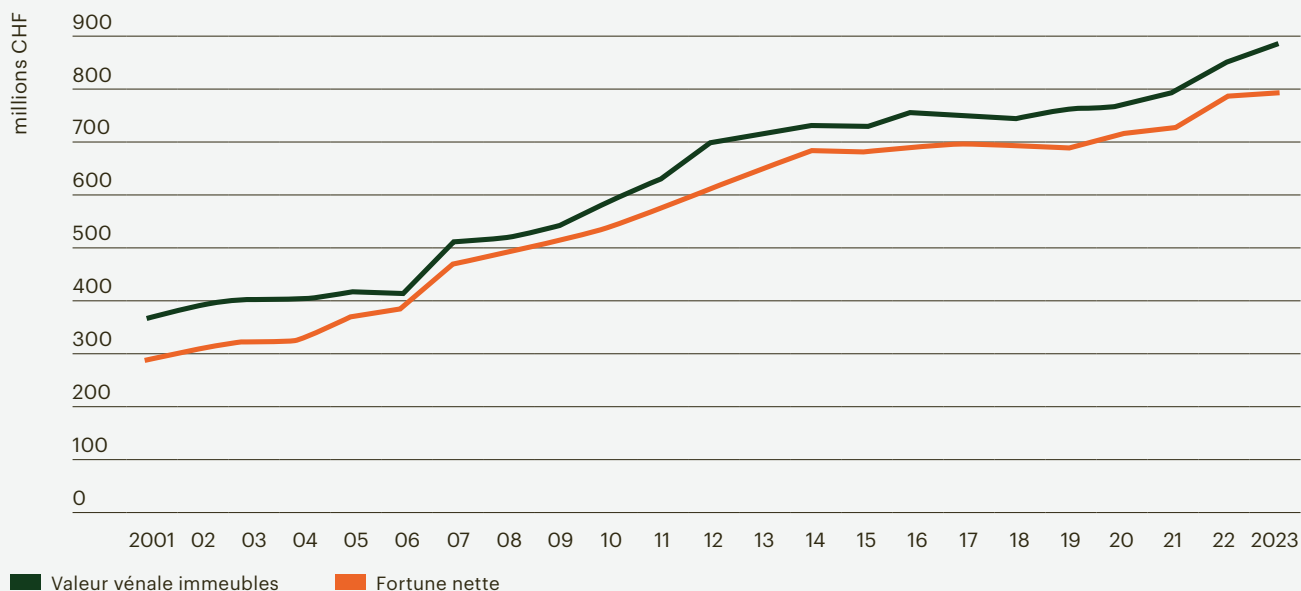
La valeur du parc immobilier est passée de CHF 850 510 768 à CHF 884 299 983. L'ensemble des transactions, variations de valeur et investissements dans des objets existants sont pris en compte dans cette augmentation de CHF 33 789 215.

Dans le segment des objets en propriété exclusive, la valeur du parc immobilier corrigée des investissements a augmenté de 3.42%.

Du fait de la vive demande de placements immobiliers, le taux d'actualisation de la plupart des objets

a encore diminué. Le 31 mars 2023, la valeur des immeubles en propriété exclusive se montait à CHF 670 734 244.

La valeur du portefeuille des objets en copropriété s'est accrue de 1.73%. Les changements dans le parc immobilier évoqués ci-dessus ainsi que les variations de valeur se traduisent par une augmentation de CHF 6 484 000 de la valeur totale des placements immobiliers en copropriété, qui représente actuellement CHF 205 657 000.



## 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 de marché. Le taux d'actualisation moyen pondéré a encore diminué. Le taux d'actualisation actuel moyen se monte à 2.76% (exercice précédent: 2.97%) dans

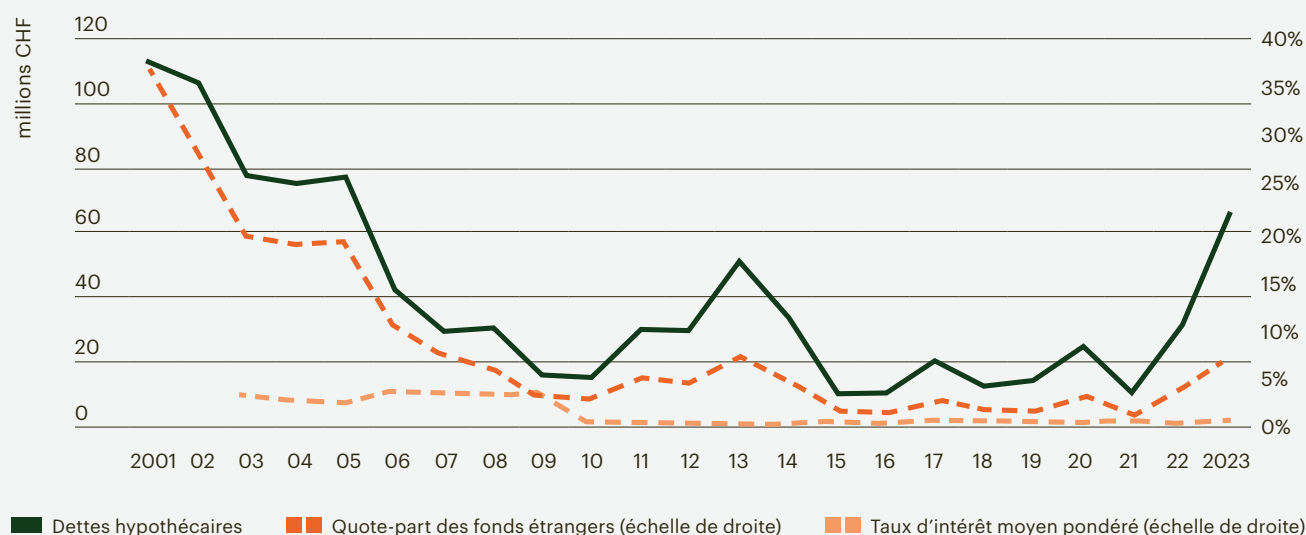
le segment des immeubles en propriété exclusive et à 3.22% (3.37%) dans celui des immeubles en copropriété. En raison des variations de la valeur intrinsèque des immeubles en portefeuille, la valeur en capital d'un droit après distribution a augmenté, passant de CHF 428.88 à CHF 437.86.

## Évolution du parc immobilier

Immeubles/parts de copropriété/projets de construction	Valeur de marché en CHF	%
Valeur au 1 <sup>er</sup> avril 2022 selon estimation de Wüest Partner SA	850 510 768	
Acquisitions/constructions/investissements 2022/23	48 615 114	
	<b>899 125 882</b>	
Ventes	-40 130 000	
Valeur au 31 mars 2023 base exercice précédent, y c. acquisitions/ventes	858 995 882	100.00
Valeur au 31 mars 2023 selon estimation de Wüest Partner SA	884 299 983	
Variation	25 304 101	2.95
Variation des impôts latents	-3 507 500	
Variation des impôts latents sur les immeubles vendus	0	
Variation des impôts latents sur le résultat non réalisé	-3 507 500	
<b>Plus-values/moins-values en capital non réalisées de l'exercice</b>	<b>21 796 601</b>	<b>2.54</b>

## Dettes hypothécaires

		31.03.2023		31.03.2022	
		CHF	%	CHF	%
Échéance	mensuelle	66 000 000	100.00	31 600 000	100.00
<b>Total</b>		<b>66 000 000</b>	<b>100.00</b>	31 600 000	100.00
En % de la valeur vénale		<b>7.46</b>		3.72	
Taux d'intérêt moyen pondéré en %		<b>0.78</b>		0.39	
Durée résiduelle pondérée en années		<b>0.08</b>		0.08	

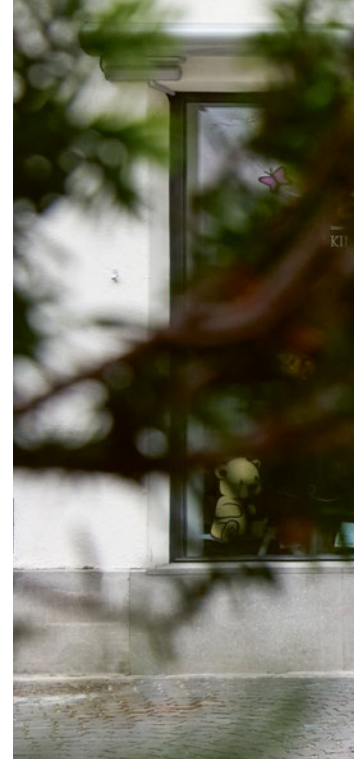
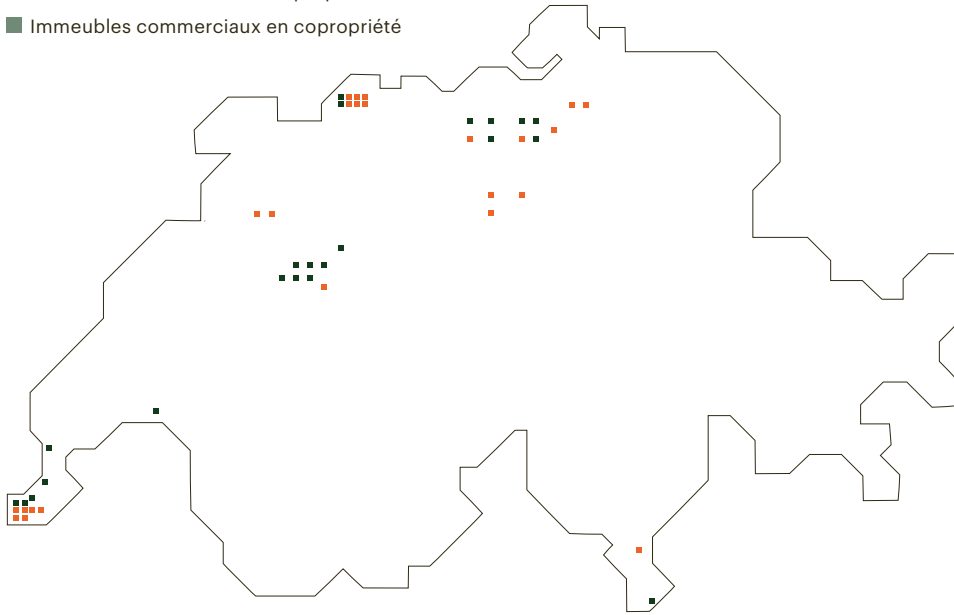


■ Dettes hypothécaires    ■ Quote-part des fonds étrangers (échelle de droite)    ■ Taux d'intérêt moyen pondéré (échelle de droite)



## Répartition des investissements

- Immeubles commerciaux en propriété exclusive
- Immeubles commerciaux en copropriété



## Répartition géographique au 31 mars 2023



- 21.5% Zurich
- 8.6% Suisse centrale
- 21.6% Nord-ouest de la Suisse
- 20.1% Berne
- 2.5% Sud de la Suisse
- 25.7% Région lémanique

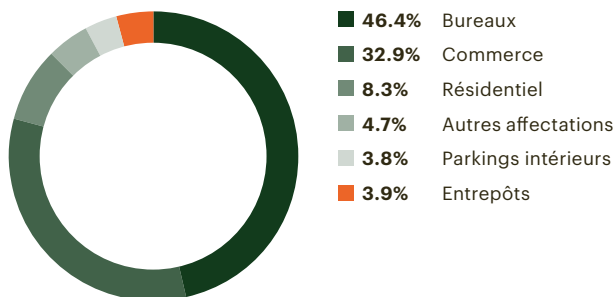
## Types de communes selon la valeur vénale au 31 mars 2023



- 59.7% Grandes villes
- 14.1% Agglomérations des grandes villes
- 26.2% Centres de moyenne importance



## Revenu locatif (théorique) selon le type d'affectation au 31 mars 2023

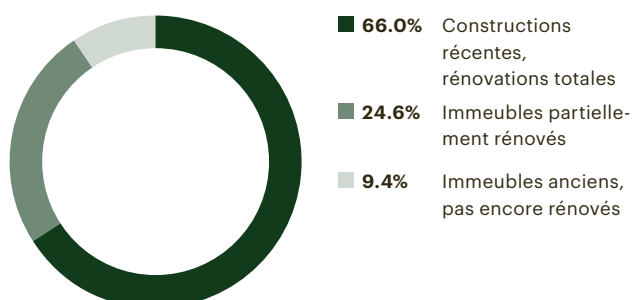


## Durabilité du point de vue énergétique

Le portefeuille immobilier du groupe de placement G (immeubles commerciaux) a été évalué par rapport à tous les projets de rénovation et de construction réalisés à ce jour. Cela concerne 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 76.74% 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.

## Evaluation du portefeuille du point de vue énergétique et des rénovations au 31 mars 2023



La catégorie A, qui comprend les constructions relativement récentes et les immeubles ayant fait l'objet de rénovations de grande envergure, représente actuellement environ 66.0% du portefeuille. La catégorie B, qui représente 24.6%, 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 du génie thermique, par exemple à cause de leur façade classée ou protégée par des réglementations locales. La catégorie C comprend 9.4% 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 2023

NPA	Lieu	Rue	Part Remarque	Valeur d'assurance	Valeur vénale	Revenu locatif
4001	Basel	Falknerstrasse 2/4		10 413 000	32 820 000	577 219
4058	Basel	Greifengasse 7		4 383 000	7 789 000	302 747
4052	Basel	Peter Merian-Strasse 86		34 029 000	34 710 000	2 104 137
4051	Basel	Steinenvorstadt 53		6 703 000	11 100 000	420 571
3011	Bern	Kornhausplatz 7		29 673 200	58 850 000	2 163 081
2502	Biel	Albrecht Haller-Strasse 9		16 270 600	18 630 000	904 375
2502	Biel	Florastrasse 16/18		22 800 000	53 250 000	1 161 036
5200	Brugg	Neumarktplatz 18		30 736 000	23 350 000	544 845
1224	Chêne-Bougeries	Chemin de la Montagne 136		16 196 000	17 080 000	1 029 389
8600	Dübendorf	Neugutstrasse 66		16 633 600	16 380 000	923 501
1205	Genève	Boulevard des Philosophes 3		3 552 000	9 158 000	342 432
1204	Genève	Cours de Rive 6		10 218 000	37 060 000	1 238 684
1204	Genève	Pélisserie 16/18/Frank-Martin 8/10		20 148 000	25 600 000	1 301 318
1204	Genève	Rue de la Tour-de-Ille 4		10 196 000	39 010 000	1 214 800
1204	Genève	Rue Robert-Céard 8		6 580 000	25 470 000	857 210
6900	Lugano	Via Serafina Balestra 31/33		17 304 000	17 880 000	973 007
6343	Rotkreuz	Grundstrasse 12/14		34 288 000	28 950 000	1 785 433
6312	Steinhausen	Hinterbergstrasse 26/28/30		27 198 000	29 830 000	1 760 091
8400	Winterthur	Marktgasse 31/33/37+Kirchplatz 6/8 +Untere Kirchgasse 2		21 069 300	52 710 000	1 496 046
6300	Zug	Baarerstrasse 43		19 912 000	17 710 000	1 207 009
8001	Zürich	Bäregasse 25		18 443 800	77 510 000	2 426 226
	Objets vendus	Revenue locatif au cours de l'exercice 2022/23				2 017 934
<b>Total des objets en propriété exclusive</b>				<b>376 746 500</b>	<b>634 847 000</b>	<b>26 751 091</b>

						Revenu net
5400	Baden	Am Bahnhof	17.0%	11 906 800	15 060 000	560 158
5400	Baden	Badstrasse 17	17.0%	2 437 800	3 759 000	133 580
3000	Bern	Bolligenstrasse 52/54	9.0%	1 998 000	1 550 000	57 388
3011	Bern	Neuengasse 24	16.0%	2 592 000	5 331 000	35 038
3011	Bern	Neuengass-Passage 2/3	42.5%	13 175 000	20 604 000	658 014
3015	Bern	QZ Wittigkofen	19.0%	3 990 000	1 959 000	104 177
3011	Bern	Zeughaus-Passage	7.6%	5 034 400	6 409 000	102 142
3011	Bern	Zeughaus-Passage (BRP)	13.6%	0	5 477 000	179 294
5200	Brugg	Neumarkt 1+2	20.0%	25 378 400	26 566 000	655 113
3400	Burgdorf	Neumarkt	4.0%	1 552 000	2 497 000	90 763
1206	Genève	Place Cornavin 14/16/18/20	12.0%	9 451 900	11 978 000	347 683
1217	Meyrin	ICC	2.4%	9 360 000	9 253 000	322 045

Année de construction	Rénovation	Appartements		Bureaux	Vente	Industrie	Archives, entrepôts	Places de parc	Volume du bâtiment ass. incendie
		Nombre	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Stk.	m <sup>3</sup>
1906	2009/10/23 T	2	202	1192	307		240		8 630
1921	2007/08 T	1	122	486	269		99		4 350
1999				6112		410	1092	56	33 082
1957	2005 T	2	202	1263	184		201		7 890
1964	2005-11P, 2022 T	9	835	1662	746	350	1038		21 250
2009	2023 P	5	675	2435	574		37	35	19 724
1955/74	2004 P, 2023 T	19	1535	392	5 267		0	3	29 644
1989	2023 T	6	497	607	1 450		294	43	26 516
1967	2002 T / 07 P			1343	3 365	121	180	23	28 966
1991	2011/13 P, 2022 P			3514		239	296	104	24 776
1900	1999/2007/08 P	3	335	336	95				3 900
1900	1997 T/2006/07/16 P	4	276	1122	256		306	4	10 150
1900	1988 T / 2009 P	4	984	1686	203		135		15 600
1885	1992 T	1	42	1 449	248		371		9 000
1977	1993 P / 2017 T	3	206	430	332		0		4 350
1991	2019 P			3 532	121		202	53	24 600
1990	2006/13 P, 2020-2023 P	1	152	7 746	387	232	140	196	48 910
1988	2020-2023 P			8 145		1 667	2 813	170	57 522
1907	1980/05/2011 P, 2023 T	5	428	3 115	748		454		18 730
1965	1993 P	16	1 102	2 425	173		300	29	18 852
1948	1995/05/2020 P			2 978	93		743	23	16 450
		<b>81</b>	<b>7 593</b>	<b>51 970</b>	<b>14 818</b>	<b>3 019</b>	<b>8 941</b>	<b>739</b>	<b>432 892</b>
1981/83	2002 P	22	1 996	4 099	8 270	224	664	61	100 700
1962	1999/06 P			1 200	1 440		240		16 200
1987	2000 P			3 589		451	398	103	23 300
1900	1980/87 T / 2010 P			397	1 152	536	354		15 600
1900	1960 T / 2005 P	5	526	2 070	1 842	373	1 362		28 000
1980	2004 T/2010 P			1 582	1 298	1 104	828	6	30 300
1977/82	1998 P	3	184	3 637	4 245		1 692		53 112
-									
1976/81	2005/09/11/12 T	3	260	5 338	12 112	3 752	3 632	437	203 923
1984/86	2004 P	8	667	12	4 909	1 513	415	28	77 590
1860	1984/87/2008 P	48	5 368	2 588	2 535	1 292	964	97	65 650
1987/89				36 186	1 224	26 649	5 608	1 552	435 565

## Liste des placements

Etat au 31 mars 2023

NPA	Lieu	Rue	Part Remarque	Valeur d'assurance	Valeur vénale	Revenu net
1216	Genève-Cointrin	WTC I	3.0%	2 632 400	2 394 000	85 394
1216	Genève-Cointrin	WTC II	5.0%	7 513 200	7 931 000	293 489
1000	Lausanne	Métropole	8.4%	12 908 300	23 151 000	757 940
6834	Morbio-Inferiore	Serfontana	10.0%	10 265 000	4 226 000	130 366
1260	Nyon	La Combe	6.0%	8 027 900	10 928 000	451 481
8001	Zürich	Bahnhofstrasse 71	11.0%	3 868 700	24 341 000	544 390
8004	Zürich	Sihlbrücke am Stauffacher	20.0%	18 900 000	19 202 000	487 156
	Objets vendus	Revenue après vente au cours de l'exercice 2022/23				74 076
<b>Total des objets en copropriété</b>				<b>150 991 800</b>	<b>202 616 000</b>	<b>6 069 686</b>
					<b>Valeur vénale</b>	<b>Revenu locatif</b>
4051	Basel	Steinenvorstadt 55		44 034 000	35 887 244	2 074 649
<b>Total nouvelles acquisitions en propriété exclusive exercice 2022/23</b>				<b>44 034 000</b>	<b>35 887 244</b>	<b>2 074 649</b>
					<b>Valeur vénale</b>	<b>Revenu net</b>
3001	Bern	Zeughaus-Passage	3.0%	1 989 900	2 533 000	32 547
3001	Bern	Zeughaus-Passage (BRP)	1.3%	0	508 000	12 201
<b>Total nouvelles acquisitions en propriété exclusive exercice 2022/23</b>				<b>1 989 900</b>	<b>3 041 000</b>	<b>44 748</b>
					<b>Investissement</b>	<b>Revenu locatif</b>
1224	Chêne-Bougeries	Montagne 136, Planung Ersatzneubau			7 908 739	
<b>Total des projets de construction</b>				<b>0</b>	<b>7 908 739</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL GLOBAL</b>				<b>573 762 200</b>	<b>884 299 983</b>	<b>34 940 174</b>

**Légende:**

T = rénovation totale

P = rénovation partielle

BRP = parcelle en droit de superficie

Année de construction	Rénovation	Appartements		Bureaux	Vente	Industrie	Archives, entrepôts	Places de parc	Volume du bâtiment ass. incendie
		Nombre	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Stk.	m <sup>3</sup>
1979	2005 P			10 474		166	1 744	125	90 000
1987				16 174		20	2 630	1 148	181 000
1988/91	2008/2010 T	82	7 117	3 713	18 330	360	2 880	289	232 721
1974/03	2012 P			1 184	26 144	460	3 897		220 671
1981	2004 T	55	5 992	9 950	19 964	36	4 778	796	256 500
1906	1985 T / 2010 P	1	160	1 193	2 970	184	1 489	52	45 500
1991	2011 P	42	3 488	4 121	733	126	2 446	109	74 600
		<b>269</b>	<b>25 758</b>	<b>107 507</b>	<b>107 168</b>	<b>37 246</b>	<b>36 021</b>	<b>4 803</b>	<b>2 150 932</b>
1911	2004/2005 T	7	820	0	0	7 342	0	0	51 020
		<b>7</b>	<b>820</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 342</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>51 020</b>
		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
		<b>357</b>	<b>34 171</b>	<b>159 477</b>	<b>121 986</b>	<b>47 607</b>	<b>44 962</b>	<b>5 542</b>	<b>2 634 844</b>

## Compte de fortune au 31 mars

		2023 CHF	2022 CHF
<b>Actif</b>		<b>894 377 099</b>	860 356 084
<b>Actif circulant</b>		<b>10 077 116</b>	9 845 316
Liquidités		3 576 714	3 607 854
Créances à court terme		6 175 623	6 097 980
Actifs transitoires		324 779	139 482
<b>Immobilisations</b>		<b>884 299 983</b>	850 510 768
Terrain (y compris objets à démolir)		0	0
Propriété exclusive en construction (y c. terrain)		7 908 739	6 450 768
Propriété exclusive (y c. terrain)		670 734 244	644 887 000
Parts de copropriété		205 657 000	199 173 000
Participation		0	0
<b>Totalité des biens</b>		<b>894 377 099</b>	860 356 084
<b>Passif</b>		<b>894 377 099</b>	860 356 084
<b>Fonds étrangers</b>		<b>106 449 613</b>	74 602 165
Engagements à court terme		10 593 478	10 257 615
Passifs transitoires		2 312 385	8 868 300
Dettes hypothécaires		66 000 000	31 600 000
Provisions		198 750	38 750
Impôts latents		27 345 000	23 837 500
<b>Fortune nette</b>		<b>787 927 486</b>	785 753 919
<b>Droits</b>			
Droits en circulation	Nombre	<b>1 748 367</b>	1 805 292
Droits annulés	Nombre	<b>0</b>	0
<b>Valeurs par droit</b>			
Valeur en capital d'un droit	CHF	<b>437.86</b>	428.88
Produit net de l'exercice par droit	CHF	<b>12.80</b>	6.37
Valeur d'inventaire d'un droit avant distribution	CHF	<b>450.66</b>	435.25
Distribution par droit	CHF	<b>12.80</b>	6.40
Valeur d'inventaire d'un droit après distribution	CHF	<b>437.86</b>	428.85

La différence par rapport à la valeur d'inventaire (VNI) de CHF 449.49 par droit publiée au 31 mars 2023 est incluse dans le cours au 1<sup>er</sup> juin 2023.

## Compte de résultat pour la période du 1<sup>er</sup> avril au 31 mars

	2022/23	%	2021/22	%
	CHF		CHF	
<b>Produit net des immeubles en propriété exclusive</b>	<b>17 631 039</b>	<b>61.2</b>	5 773 535	25.4
<b>Produit net des loyers</b>	<b>24 774 568</b>		21 008 616	
Produit théorique des loyers	28 825 740	100.0	22 709 172	100.0
Manque à gagner sur logements vacants	-3 925 928	-13.6	-1 584 093	-7.0
Pertes sur encaissement des loyers et frais annexes dus	-125 244	-0.4	-9 200	0.0
Pertes sur encaissement des loyers et abandons de loyers en raison du Covid-19	0	0.0	-107 263	-0.5
<b>Entretien des immeubles</b>	<b>5 078 822</b>	<b>17.6</b>	12 831 061	56.5
Frais d'entretien	1 127 939		1 612 507	
Frais de rénovation	3 950 883		11 218 554	
<b>Frais d'exploitation</b>	<b>2 064 707</b>	<b>7.2</b>	2 404 020	10.6
Frais d'approvisionnement et d'enlèvement, taxes, etc.	319 348	1.1	286 789	1.3
./ forfaits pour frais annexes	-10 544	0.0	-13 999	-0.1
Frais de chauffage et d'exploitation non imputables	292 002	1.0	536 439	2.4
Pertes sur débiteurs, du croire	-50 046	-0.2	155 584	0.7
Assurances	234 098	0.8	209 520	0.9
Honoraires de gérance	686 288	2.4	642 903	2.8
Frais de location et d'annonces	153 085	0.5	95 548	0.4
Impôts et taxes	440 476	1.5	491 236	2.2
<b>Produit net des parts de copropriété</b>	<b>6 114 434</b>	<b>65.9</b>	6 550 012 <sup>1</sup>	65.9
Produit net des loyers	9 673 140	100.0	9 944 078	100.0
Frais d'exploitation, y c. impôts et taxes	3 558 706	36.8	3 394 066	34.1
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>23 745 473</b>	<b>100.0</b>	12 323 547	100.0
Produit net des immeubles en propriété exclusive	17 631 039	74.3	5 773 535	46.8
Produit net des parts de copropriété	6 114 434	25.7	6 550 012	53.2
		en % du résultat opérationnel		en % du résultat opérationnel
<b>Autres produits</b>	<b>812 892</b>	<b>3.4</b>	203 576	1.7
Intérêts actifs	224		78	
Intérêts intercalaires activés	0		0	
Autres produits	812 668		203 498	
<b>Frais de financement</b>	<b>616 920</b>	<b>2.6</b>	97 051	0.8
Intérêts hypothécaires	611 317		94 383	
Autres intérêts passifs	5 603		2 668	
Païement de rentes de superficie	0		0	
<b>Frais de gérance</b>	<b>1 052 293</b>	<b>4.4</b>	962 471	7.8
Bonification au patrimoine administratif	896 535		823 019	
Frais d'estimation	93 937		64 694	
Frais d'estimation et d'expertise	39 957		38 880	
Autres frais de gérance	21 864		35 878	
<b>Produit / charges découlant de mutations de droits</b>	<b>-513 844</b>		40 463	
Rachat des produits courus lors de l'émission de droits	52 577		551 369	
Versement des produits courus lors du rachat de droits	-566 421		-510 906	
<b>BÉNÉFICE NET DE L'EXERCICE</b>	<b>22 375 309</b>		11 508 064	
<b>Plus-values et moins-values en capital réalisées</b>	<b>-5 346 653</b>		0	
Plus-values en capital réalisées	0		0	
Moins-values en capital réalisées	-5 346 653		0	
<b>Résultat</b>	<b>17 028 656</b>		11 508 064	
<b>Plus-values et moins-values en capital non réalisées</b>	<b>2 179 601</b>		19 522 233	
Plus-values en capital non réalisées	29 740 101		26 838 697	
Moins-values en capital non réalisées	-4 436 000		-6 878 664	
Variation des impôts latents	-3 507 500		-437 800	
<b>Résultat total de l'exercice</b>	<b>38 825 257</b>		31 030 297	

<sup>1</sup> Le manque à gagner de CHF 118'555 en raison d'abandons de loyer Covid-19 est pris en compte dans le résultat net.



## Évolution du nombre de droits

	Nombre de droits	Fortune nette CHF	Fortune nette par droit CHF
Nombre de droits en circulation le 31 mars 2022	1805292	785753919	435.25
Souscriptions, cessions, transferts sans frais	15789		
Rachats, cessions, rachats et émission coordonnés	-72714		
<b>Nombre de droits en circulation le 31 mars 2023</b>	<b>1748367</b>	<b>787927486</b>	<b>450.66</b>

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

## Variation de la fortune nette

	31.03.2023 CHF	31.03.2022 CHF
Fortune nette au début de l'exercice le 1 <sup>er</sup> avril	785753919	762121631
Distribution de l'exercice précédent	-11553869	-18064726
Fortune nette le 1 <sup>er</sup> avril, y c. report du bénéfice	774200050	744056905
Souscriptions, rachats et émission coordonnés, transferts sans frais, cessions	6775060	67072358
Rachats, rachats et émission coordonnés, transferts sans frais, cessions	-31872881	-56405641
	749102229	754723622
Résultat total de l'exercice	38825257	31030297
Fortune nette le 31 mars	787927486	785753919

## Provision pour frais d'entretien

	2022/23 CHF	2021/22 CHF
Report	-11712519	-3468458
Frais d'entretien estimés à 1.2% de la valeur d'assurance des objets en propriété exclusive	5044000	4587000
Dépenses effectives durant la période	5078823	12831061
Variation de la provision	-34823	-8244061
Provision pour frais d'entretien cumulée	-11747342	-11712519
Provision par droit en CHF	-6.72	-6.49

## Calcul de la distribution compte tenu de la retenue pour frais d'entretien

	31.03.2023 CHF	31.03.2022 CHF
Report de l'exercice précédent	14033	59838
Bénéfice net de l'exercice	22375308	11508064
Bénéfice y c. report de l'exercice précédent	22389341	11567902
Retenue sur la distribution pour frais d'entretien	0	0
Montant à disposition pour la distribution	22389341	11567902
Montant à distribuer	-22379098	-11553869
Report à nouveau sans retenue pour frais d'entretien	10243	14033
Report à nouveau de la retenue pour frais d'entretien	0	0
Report à nouveau	10243	14033

## Décision concernant l'affectation du résultat

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

	CHF
Report de l'exercice précédent	14 033
Bénéfice net de l'exercice	22 375 308
Bénéfice y c. report de l'exercice précédent	22 389 341
Retenue sur la distribution pour frais d'entretien	0
Montant à disposition pour la distribution	22 389 341
Montant de la distribution pour 1748367 droits à CHF 12.80	22 379 098
Report à nouveau sans retenue pour frais d'entretien	10 243
Report à nouveau de la retenue pour frais d'entretien	0
Report à nouveau total	10 243

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



# Administration de la fondation

assetimmo



8

## Bilan de la fortune de base au 31 mars

	2023 CHF	2022 CHF
<b>Actif</b>	<b>4 293 417</b>	4 368 469
Avoirs en banque, caisse	111 869	109 625
Créances à court terme	4 126 959	4 198 160
Comptes de régularisation	24 334	30 429
Cautions	30 252	30 252
Mobilier et équipements	3	3
<b>Passif</b>	<b>4 293 417</b>	4 368 469
<b>Fonds étrangers</b>	<b>103 219</b>	104 012
Engagements à court terme	38 483	31 359
Comptes de régularisation	64 736	72 653
<b>Fortune nette</b>	<b>4 190 198</b>	4 264 457
Capital de dotation	105 000	105 000
Fonds de réserve	3 066 777	3 066 777
Report du bénéfice	1 092 680	1 165 876
Bénéfice	-74 259	-73 196

## Compte de résultat de la fortune de base pour la période du 1<sup>er</sup> avril au 31 mars

	2022/23 CHF	2021/22 CHF
<b>Produits</b>	<b>2 910 967</b>	2 764 480
Contributions du groupe de placement W	1 972 857	1 881 505
Contributions du groupe de placement G	896 535	823 019
Autres produits d'exploitation	41 575	59 956
Produit extraordinaire	0	0
<b>Charges</b>	<b>2 985 226</b>	2 837 676
Frais de personnel	2 033 319	1 872 806
Organes, assemblée des membres	283 087	281 418
Prestations de tiers	38 803	44 753
Surveillance	28 083	57 570
Frais de révision	8 767	4 743
Frais d'exploitation	21 031	36 417
Infrastructure (loyer, informatique, etc.)	442 158	398 043
Frais administratifs	129 978	141 926
<b>Résultat</b>	<b>-74 259</b>	-73 196

# Commentaire sur les comptes annuels de la fortune de base

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

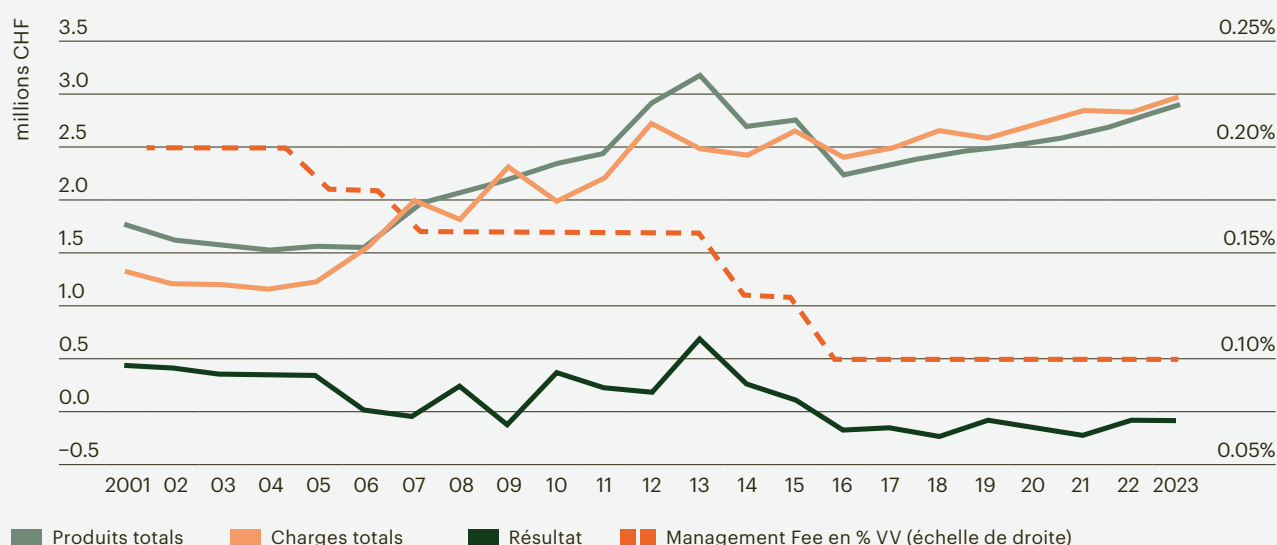
## Produits

Les contributions des groupes de placement W (immeubles d'habitation) et G (immeubles commerciaux) au compte de résultat de la fortune de base se montent à 0.10% (exercice précédent: 0.10%) de la valeur vénale des immeubles en portefeuille. En cas de variation substantielle des charges par rapport au niveau actuel, resp. lorsque l'objectif de réduction du report de bénéfice sera atteint, le taux des contributions des groupes de placement au compte de résultat de la fortune de base sera adapté afin d'équilibrer le budget.

Du fait de l'augmentation des valeurs de marché des deux groupes de placement, les produits comptabilisés dans le compte de résultat de la fortune de base ont augmenté, passant de CHF 2764480 à CHF 2910967.

## Charges

Les charges imputées au compte de résultat de la fortune de base ont augmenté, passant de CHF 2837676 à CHF 2985226. Les principales variations par rapport à l'année précédente concernent les frais de personnel et les coûts d'infrastructure. Les charges de personnel sont plus élevées en raison de la création du nouveau poste de responsable de la gestion de portefeuille. Les coûts d'infrastructure se situent à nouveau au-dessus de la moyenne à long terme en raison d'effets non récurrents. Divers autres postes sont en deçà de la valeur de l'année précédente.



# Proposition à l'assemblée des investisseurs

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

Le Conseil de fondation propose à l'assemblée des investisseurs de reporter à nouveau la perte de l'exercice 2022/23 ainsi que le report de bénéfice de l'exercice précédent, pour un montant total de CHF 1 018 421.

## Proposition à l'assemblée des investisseurs

Report de l'exercice précédent (CHF)	1 092 680
Perte de l'exercice 2022/23 (CHF)	-74 259
Report à nouveau (CHF)	1 018 421





d



# Annexe aux comptes annuels



## Bases légales et but

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

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

La fortune de la fondation est répartie entre plusieurs groupes de placement sans responsabilité solidaire et le patrimoine administratif.

Les statuts du 25 juillet 2013 modifié le 12 août 2020 et le règlement de fondation du 1<sup>er</sup> juin 1999 modifié le 17 juin 2015 et le prospectus du 17 novembre 2020 modifié le 19 janvier 2022 constituaient les bases juridiques d'assetimmo Fondation de placements immobiliers pour l'exercice 2022/23.

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'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 membres, 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 autres organes figure à la page 61.

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. Elles s'acquittent également de diverses tâches de manière autonome et sont habilitées à prendre des décisions dans l'esprit d'une délégation des compétences.

## Gestion des groupes de placement

Depuis le 1<sup>er</sup> 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 61.

## Organes

**Conseil de fondation** Période administrative 2022 à 2023

**Président** Dominik Weber, Zurich

**Membres** Thomas Bühlmann\*, Zurich  
 Sara Gabriel\*, Fondation collective Symova, Berne  
 Stefan Glarner\*, Caisse de pensions de TX Group SA, Zurich, dès le 23 juin 2022  
 Andres Haueter\*, Caisse de pensions de La Poste, Berne  
 Thomas Hengartner\*, Caisse de pensions de TX Group SA, Zurich, jusqu'au 23 juin 2022  
 Markus Meyer\*, Hitzkirch  
 Urs Niklaus\*, Fondation collective Symova, Berne  
 Dominik Peterson\*, Banque Pictet & Cie SA, Genève  
 Daniel Rossacher\*, GAM Investment Management (Switzerland) Ltd.  
 Dominik Weber\*, Zurich

### Comités

**Placements** Markus Meyer, responsable  
 Andres Haueter  
 Thomas Hengartner, jusqu'au 23 juin 2022  
 Urs Niklaus  
 Daniel Rossacher  
 Dominik Weber

**Compliance** Thomas Bühlmann, responsable  
 Sara Gabriel  
 Stefan Glarner, dès le 23 juin 2022  
 Dominik Weber

**Direction** Christian Germann\*, président  
 Sylke Wich-Glasen\*, membre, responsable de la gestion de portefeuille  
 Thomas Brodmann\*, membre, responsable des finances

**Secrétariat** Markus Berchtold\*, gestionnaire du groupe de placement W  
 Mark Plüss\*, gestionnaire du groupe de placement W  
 Nuri Salihi\*, Junior gestionnaire du groupe de placement G  
 Jolanta Manfredi\*, finances et administration

**Expert permanent** Wüest Partner AG, Zurich

**Organe de révision** BDO AG, Zurich

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

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

## Introduction

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

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

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

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

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

## Inscription des immeubles au bilan

La valeur vénale est estimée par Wüest Partner SA, l'expert permanent indépendant mandaté par le Conseil de fondation. Wüest Partner SA détermine la valeur des immeubles en propriété exclusive et en copropriété. Le rapport de l'expert chargé d'estimer les immeubles contient des précisions concernant la méthodologie et les bases de calcul utilisées (pp. 76–77). 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 reçus durant l'exercice sous revue sont inscrits au bilan à la valeur d'acquisition. Ils ne font en règle générale l'objet d'une nouvelle esti-

mation que l'année suivante (à moins de fluctuations importantes des prix du marché, etc.).

Les nouvelles constructions ainsi que les projets de remplacement et de rénovation en cours sont inscrits au bilan «at cost», c'est-à-dire aux coûts de placement effectifs. Pour les projets de remplacement et de rénovation, ces coûts sont calculés sur la base de la valeur vénale des objets avant les travaux. Cette valeur de marché déterminée par l'estimateur immobilier indépendant inclut les frais de rénovation et les coûts de la construction de remplacement. Les montants pouvant être activés sont additionnés en continu, si bien que la valeur est ajustée graduellement à la valeur prévisionnelle à la fin des travaux. Lors de la nouvelle estimation effectuée l'année suivante la fin des travaux, ces objets sont réévalués en même temps que les autres objets en portefeuille. Une fois les projets achevés, les objets sont ensuite inscrits au bilan à la valeur déterminée par l'expert. Les éventuelles différences entre les coûts de placement déjà activés et les valeurs de marché prévisionnelles sont prises en compte lors de la fixation des cours et de l'inscription au bilan.

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

assetimmo Fondation de placements immobiliers charge l'expert indépendant de réévaluer les immeubles en deux tranches (juillet et octobre) durant l'exercice (1.4.2022–31.3.2023). Les variations de valeur sont prises en compte le mois suivant (août et novembre) lors du calcul de la valeur en capital. En vue de la préparation du bouclage annuel à la fin mars, les immeubles ayant fait l'objet d'importants travaux de rénovation sont estimés une nouvelle fois en février. Les variations qui en résultent sont prises en compte dans la valeur en capital calculée pour fixer le cours à la fin mars.

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

En cas de variations importantes du marché immobilier durant un exercice ou de modification substantielle du nombre de droits en circulation, 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 par objet 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 affaires pendantes, pour autant que leur montant puisse être estimé de manière fiable.

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

Nous partons du principe qu'à moyen et long terme, les frais d'entretien et de remise en état 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 bénéfice 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. 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 retenues et leur variation sont documentés et présentés en détail pour chaque groupe de placement.

## Commissions de vent et de conseil, rétrocessions

### Rétrocessions versées à la fondation de placement pour la vente de droits et les conseils aux investisseurs

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

### Rétrocessions versées aux investisseurs par la fondation de placement

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

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

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

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

## Swiss GAAP RPC 26

Les comptes annuels ont été établis en accord avec 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 3 millions), le comité de placement (jusqu'à CHF 10 millions) ou le Conseil de fondation (plus de CHF 10 millions), conformément aux directives de placement édictées pour chacun des groupes de placement.

Les budgets de groupes de placement incluant 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 2022, 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 huit sociétés de gérance immobilière indépendantes sur la base de critères régionaux et d'autres paramètres.

Il s'agit des organisations suivantes:

Adimmo AG, Bâle

F.G. Pfister Immobilien AG, Suhr  
(jusqu'au 31 janvier 2023)

Dr. Meyer Verwaltungen AG, Berne

Moser Vernet & Cie. SA, Genève

Niederer AG, Ostermundigen et Fribourg

Privera AG, Berne

de Rahm SA, Lausanne (dès le 1 avril 2022)

Truvag AG, Sursee (dès le 1 avril 2022)

## Bonification à la fortune de base

Les bonifications à la fortune de base sont imputées proportionnellement à chaque groupe de placement. Seules les rémunérations figurant dans le compte de résultat sont virées au compte administratif. La rémunération se monte actuellement à 0.10% (exercice précédent: 0.10%) de la valeur vénale des immeubles en portefeuille. L'intégralité des frais administratifs effectifs est présentée 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 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 2.5%.

## Commentaire sur le résultat net des placements

Les placements au 31 mars 2022 des groupes de placement sont récapitulés dans les listes figurant aux pages 24 à 29 et 44 à 47. Ces listes correspondent aux bilans. Les principaux changements et variations de valeur sont mentionnés et commentés aux pages 19 (groupe de placement W) et 39 (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 54 à 56.

## 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 54. Les engagements (futurs) hors bilan sont mentionnés aux pages 19 (groupe de placement W) et 39 (groupe de placement G). Il s'agit d'engagements ouverts en relation avec des achats, des contrats d'entreprise totale ou générale ainsi que de gros contrats d'ouvrage pour la construction ou la rénovation d'objets en portefeuille.

## Responsabilité solidaire

### Groupe de placement W (immeubles d'habitation)

Pas de responsabilité solidaire.

### Groupe de placement G (immeubles commerciaux)

Pas de responsabilité solidaire.

## Restrictions de propriété/ actifs mis en gage

### Groupe de placement W (immeubles d'habitation)

Dans le groupe de placement W (immeubles d'habitation) des actifs sont mis en gage pour un montant total de CHF 189.8 millions (exercice précédent: 189.8 millions) et faisaient l'objet de restrictions de propriété. À la date de clôture du bilan, le montant du crédit utilisé était de CHF 89.8 millions (exercice précédent CHF 76.8 millions).

### Groupe de placement G (immeubles commerciaux)

Dans le groupe de placement G (immeubles commerciaux), des actifs sont mis en gage pour un montant total de CHF 158.2 millions (exercice précédent: CHF 158.1 millions) et faisaient l'objet de restrictions de propriété. À la date de clôture du bilan, le montant du crédit utilisé était de CHF 66 millions (exercice précédent: CHF 31.6 millions).

## Engagements liés au bail

Les obligations découlant du contrat de location des bureaux jusqu'à l'échéance contractuelle (31.3.2026) se chiffrent à CHF 378 000.

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

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

## Conflits d'intérêts, divulgation et justification

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

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

Le Conseil de fondation d'assetimmo a délibéré des comptes annuels pour l'exercice 2022/23 le 23 mai 2023. 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 bouclage 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 bouclage (31 mars 2023) et l'approbation des



comptes annuels par le Conseil de fondation à l'intention de l'assemblée des investisseurs (23 mai 2023).

## Indice de référence pour les placements immobiliers, indice immobilier CAFP

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

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

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

Les parts des deux groupes de placement d'assetimmo au sous-indice correspondant se montent à respectivement 9.40% pour le groupe de placement investi en immeubles d'habitation et à 8.29% pour celui investi en immeubles commerciaux (état au 31 mars 2023, selon la CAFP).

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

### Groupes de placement en immeubles résidentiels au 31 mars 2023

Adimora	Omega (Wohnimmobilien)	1.96%
<b>assetimmo</b>	<b>Groupe de placement W</b>	<b>9.40%</b>
Avadis	Immobilien Schweiz Wohnen	14.75%
Avadis	Immobilien Schweiz Wohnen Mittelzentren	1.48%
CSA	Real Estate Switzerland Residential	5.72%
Greenbrix	Greenbrix Housing – Wohngebäude in der Schweiz	1.84%
HIG	CH-Classico	5.24%
IST	Immobilien Schweiz Fokus	1.62%
IST	Immobilien Schweiz Wohnen	1.53%
Patrimonium	Wohnimmobilien Schweiz	3.33%
Pensimo	Casareal (Wohnimmobilien)	11.52%
Turidomus	Casareal (Wohnimmobilien)	23.44%
Zürich	Immobilien – Traditionell Schweiz	3.73%
Zürich	Immobilien – Wohnen Schweiz	14.89%

### Groupes de placement en immeubles commerciaux au 31 mars 2023

<b>assetimmo</b>	<b>Groupe de placement G</b>	<b>8.29%</b>
Avadis	Immobilien Schweiz Geschäft	9.56%
CSA	Real Estate Switzerland Commercial	15.65%
DAI	Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS	2.57%
Ecoreal	Suisseselect	5.56%
Patrimonium	Gesundheitsimmobilien Schweiz	3.38%
Pensimo	Proreal (Geschäftsimmobilien)	5.44%
Swiss Life	Geschäftsimmobilien Schweiz	20.26%
Tellco	Kommerzielle Immobilien Schweiz	0.34%
Turidomus	Proreal (Geschäftsimmobilien)	13.78%
UBS 1	Kommerzielle Immobilien Schweiz	7.25%
Zürich	Immobilien – Geschäft Schweiz	7.92%

## 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 fortunes collectives immobilières des 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 intéressantes 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 202/23 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 1<sup>er</sup> septembre 2016.

Au cours des exercices 2020/21 et 2021/22, les deux groupes de placement ont accordé des remises de loyer en raison de la pandémie de COVID-19 et celles-ci ont été déduites du produit des loyers. Elles n'ont pas été prises en compte dans le calcul du taux de perte sur loyers, mais ont été présentées séparément. Au cours de l'exercice sous revue, aucune remise de loyer n'a été accordée en raison de la pandémie.

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

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

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



## Les chiffres en bref

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

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	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
<b>2023</b>	<b>2 022 469 492</b>	<b>5.23</b>	<b>1 831 687 156</b>	<b>4.35</b>	<b>89 800 000</b>	<b>4.44</b>

## Évolution des chiffres clés

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

Per 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
<b>2023</b>	<b>3 018 035</b>	<b>0.85</b>	<b>589.67</b>	<b>17.24</b>	<b>17.40</b>	<b>3.03</b>	<b>6.60</b>

**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
<b>2023</b>	<b>884299983</b>	<b>3.97</b>	<b>787927486</b>	<b>0.28</b>	<b>66000000</b>	<b>7.46</b>

## 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 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
<b>2023</b>	<b>1 748 367</b>	<b>-3.15</b>	<b>437.86</b>	<b>12.80</b>	<b>12.80</b>	<b>2.98</b>	<b>5.09</b>

**Remarque:**

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



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



## Mandat

Afin de pouvoir établir sa comptabilité, la direction d'assetimmo Fondation de placements immobiliers (assetimmo) a chargé Wüest Partner SA (Wüest Partner) d'estimer les immeubles et les parts de copropriété en portefeuille.

La valeur du parc immobilier a été déterminée sur la base d'une estimation en trois tranches et d'une estimation supplémentaire effectuée à des dates différentes. La première tranche a été estimée le 1<sup>er</sup> août 2022, le deuxième le 1<sup>er</sup> novembre 2022 et le troisième le 1<sup>er</sup> mars 2023.

## Normes d'évaluation

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

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

## Définition de la valeur vénale

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

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

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

## Méthode d'évaluation

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

## Principes d'évaluation

Les estimations se fondent sur des données et des informations actuelles sur les immeubles et les marchés immobiliers concernés. Toutes les données relatives au marché sont issues des bases de données de Wüest Partner et couvrent la période du 1<sup>er</sup> au 4<sup>e</sup> trimestre 2022.

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 possibilités 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 septembre 2020 et février 2023.

## Résultats

### Groupe de placement W (immeubles d'habitation)

Le 31 mars 2023, la valeur totale du groupe de placement W composé de 147 immeubles s'élevait à CHF 2022469000. Ce montant comprend un projet de construction comptabilisé au prix coûtant de CHF 24042000. La valeur vénale des 146 immeubles en portefeuille s'établit à CHF 1998427000.

Les immeubles ont été estimés sur la base de facteurs d'actualisation réels compris entre 2.10% et 3.0%. Le taux d'actualisation réel net pondéré par la valeur vénale de l'ensemble des immeubles s'établit à 2.65%.

**Groupe de placement G (immeubles commerciaux)**

Le 31 mars 2023, la valeur totale du groupe de placement G composé de 42 immeubles s'élevait à CHF 884 300 000. Ce montant comprend un projet de construction de remplacement en cours dont les coûts s'élèvent à environ CHF 7 909 000 ainsi qu'une nouvelle acquisition au prix coûtant de quelque CHF 35 887 000.

Les 21 objets en propriété exclusive représentent une valeur de CHF 634 847 000. À la date de référence, la valeur du portefeuille composé de 19 parts de copropriété y compris la part acquise durant la période se chiffrait à CHF 205 657 000.

Les immeubles en propriété exclusive et les objets en copropriété ont été estimés sur la base de facteurs d'actualisation réels compris entre 2.20% et 4.00%, resp. 2.25% et 4.3%. Les taux d'actualisation réels nets pondérés par les valeurs vénales se montent à 2.76%, resp. à 3.22%.

## Variations durant la période sous revue

**Groupe de placement W (immeubles d'habitation)**

Au cours de la période du 1<sup>er</sup> avril 2022 au 31 mars 2023, le groupe de placement W n'a acquis aucun immeuble supplémentaire. L'immeuble «Ringstrasse 6, 8» à 8107 Buchs a été transféré dans le portefeuille des objets achevés. Aucun objet n'a été vendu durant l'exercice sous revue.

Durant l'exercice 2022/23, assetimmo a investi dans un projet de construction, à savoir l'agrandissement «284» de l'immeuble de la «Lehenmattstrasse 280/282» à 4052 Bâle.

**Groupe de placement G (immeubles commerciaux)**

Au cours de la période du 1<sup>er</sup> avril 2022 au 31 mars 2023, le groupe de placement G a acquis l'immeuble de la «Steinenvorstadt 55-59» à 4051 Bâle. L'objet de la «Grossfeldstrasse» à 8887 Mels a été vendu durant la période sous revue.

Dans le portefeuille des objets en copropriété, les parts de copropriété supplémentaires acquises pour les objets «Zeughaus-Passage» et «Zeughaus-Passage, droit de superficie» à 3001 Berne ont été transférées dans le portefeuille des objets existants. Aucune part de copropriété n'a été vendue durant la période sous revue.

Durant l'exercice 2022/23, assetimmo a investi dans le projet de construction de remplacement «Montagne 136» à 1224 Chêne-Bougeries du portefeuille des objets en propriété exclusive du groupe de placement G.

## 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 2 mai 2023

Wüest Partner AG

**Andreas Ammann**  
Associé

**Silvana Dardikman**  
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 (pages 30 à 33 et 48 à 51), le bilan et le compte de résultat de la fortune de base (pages 54 à 56) pour l'exercice se terminant le 31 mars 2023, ainsi que l'annexe (pages 60 à 73), y compris un résumé des principales méthodes comptables.

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

### Fondement de l'opinion d'audit

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

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

### Autres informations

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

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

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

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

### Responsabilités du Conseil de fondation relatives aux comptes annuels

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

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

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

nable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Une plus ample description de nos responsabilités relatives à l'audit des comptes annuels est disponible sur le site Internet d'EXPERTsuisse:

<http://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:

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

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

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

Zurich, le 23 mai 2023

BDO AG

**Peter Stalder**

Expert-réviseur agréé

**Manuel Lüthi**

Réviseur responsable  
Expert-réviseur agréé









# Impressum

## Editeur

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

## Conception

Geyst AG, Zurich

## 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 CO<sub>2</sub> et l'impression en Suisse sont garanties par les labels myclimate et printed in switzerland.

La version électronique du 24<sup>e</sup> rapport annuel peut être consultée sous:  
[www.assetimmo.ch/fr/organisation/publications/](http://www.assetimmo.ch/fr/organisation/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 annuel 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.



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

[www.assetimmo.ch](http://www.assetimmo.ch)