

# 26

assetimmo

**26° Rapport semestriel**  
2024/25



# Sommaire



## Rapport de la direction 4

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

## Groupe de placement W (immeubles d'habitation) 8

|                              |    |
|------------------------------|----|
| Rapport semestriel           | 9  |
| États financiers semestriels | 12 |

## Groupe de placement G (immeubles commerciaux) 14

|                              |    |
|------------------------------|----|
| Rapport semestriel           | 15 |
| États financiers semestriels | 18 |

## Les chiffres en bref, évolution des chiffres clés 20

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

## Impressum 24

# Rapport de la direction

## Environnement général

Au cours du premier semestre de l'exercice, qui s'étend du 1<sup>er</sup> avril au 30 septembre, les décisions des banques centrales en matière de taux d'intérêt et leurs conséquences sur l'évolution de la conjoncture ont été les principaux changements qui ont affecté l'environnement économique international. À la suite du recul du renchérissement et des attentes inflationnistes, les autorités monétaires suisses, européennes et américaines, entre autres, ont assoupli leur politique monétaire.

Au printemps 2024, la Banque nationale suisse (BNS) a été le premier des trois instituts monétaires à abaisser ses taux directeurs de 0.25 point de pourcentage. Cette réduction de 1.75% à 1.5% a été possible parce que l'inflation était retombée en dessous de 2% depuis quelques mois, soit dans la fourchette de fluctuation définie par la BNS. Le renchérissement, qui s'établissait à 1.4% en avril 2024, a continuellement reculé pour atteindre 0.6% en octobre 2024. Ce repli s'explique principalement par le fait que les biens et services importés sont devenus moins chers en Suisse. Grâce à cette évolution favorable de l'inflation, deux nouvelles baisses du taux d'intérêt de 0.25 point chacune ont eu lieu en juin et en septembre 2024. Afin de garantir la stabilité des prix à moyen terme sans pour autant freiner excessivement la croissance économique, la BNS n'exclut pas de nouvelles baisses de taux d'intérêt.

Les conditions pour une baisse des taux d'intérêt étaient également réunies dans la zone euro et aux États-Unis, avec un décalage de quelques mois. La Banque centrale européenne (BCE) a baissé son taux directeur de 0.25 point de pourcentage en juin 2024 pour le ramener à 3.75%. Une nouvelle réduction de 0.25 point de pourcentage a suivi en septembre 2024. Après les taux d'inflation supérieurs à 10% observés à l'automne 2022, le renchérissement dans la zone euro est redescendu à 2% en octobre 2024, après 1.7% le mois précédent, il se situe ainsi pour la deuxième fois depuis juillet 2021 dans la fourchette visée de 0% à 2%. En septembre 2024, la banque centrale américaine (Fed) a, pour la première fois depuis la pandémie de Covid, réduit son taux d'intérêt de 0.5 point de pourcentage pour le ramener dans une fourchette comprise entre 4.75% et 5%. Ceci a été possible grâce au repli de l'inflation aux

États-Unis, qui avait culminé vers 9% en juin 2022. En septembre 2024, elle s'établissait encore à 2.4%, soit au-dessus de l'objectif, mais les autorités monétaires ont la conviction que le renchérissement reculera durablement au-dessous de la barre des 2%.

En conséquence, la Fed a, comme prévu, baissé ses taux de 0,25 point de pourcentage supplémentaire début novembre et deux tiers des acteurs du marché s'attendaient à une nouvelle baisse en décembre. J.P.Morgan voit des signes clairs de ralentissement en Europe: les enquêtes menées auprès des directeurs d'achat en septembre 2024 signalent un tassement de la conjoncture notamment en Allemagne et en France. S'y ajoutent un moral des consommateurs en berne ainsi que les premiers signes d'affaiblissement du marché du travail. Les experts s'attendent à ce que la BCE abaisse son taux directeur à un rythme plus rapide. Pour la Suisse, les économistes d'UBS prévoient une croissance du PIB de 1.3% jusqu'à fin 2024. Corrigée des événements sportifs, elle ne dépasserait pas 0.9%. Alors que la consommation intérieure reste stable, l'industrie souffre de la faiblesse de la demande en provenance de la zone euro. La situation est plus favorable aux États-Unis: Deloitte prévoit une croissance du PIB de 2.7% en 2024 qui devrait notamment être soutenue par les baisses des taux directeurs de la Fed. En ce qui concerne l'élection de Donald Trump comme 47<sup>e</sup> président des États-Unis, il est en revanche difficile d'évaluer l'impact qu'elle aura sur le développement économique des années suivantes.

Jusqu'à présent, les fonds immobiliers suisses cotés affichent une robuste performance sur 2024, ce qui se reflète en particulier dans les agios. L'agio moyen est passé d'environ 17% fin décembre 2023 à 26.2% fin septembre 2024, tandis que la performance du Swiss Real Estate Index depuis le début de l'année (9.8%) est même légèrement supérieure à celle du SMI (+9.3%). La volatilité d'environ 10% des fonds immobiliers suisses cotés reste ainsi sensiblement inférieure à celle de l'ensemble du marché. À titre de comparaison, jetons un coup d'œil en arrière: fin octobre 2023, l'agio moyen des fonds immobiliers cotés était tombé à 6%. En l'espace de onze mois, il a donc plus que quadruplé. En revanche, l'écart de rendement d'environ 240 points de base entre le ren-



dement de distribution des fonds cotés et celui des obligations de la Confédération à 10 ans reste stable.

Certains fonds affichent des agios de plus de 40%. Cela indique que le secteur reste solide et que l'intérêt des investisseurs pour les placements immobiliers indirects est toujours élevé. Cette évolution est également confirmée par le nombre croissant d'opérations en capital: depuis le début de l'année, une quinzaine d'émissions ont été réalisées pour un montant de plus de 2.1 milliards de francs et d'autres augmentations de capital sont prévues d'ici la fin de l'année pour un montant d'environ 330 millions de francs.

Au cours des six derniers mois, les taux hypothécaires ont évolué à la baisse en Suisse, en particulier ceux des hypothèques à taux fixe avec des durées relativement longues. Pour les hypothèques à taux fixe à 10 ans, le taux indicatif a baissé au troisième trimestre 2024, passant d'environ 2.2% en juin à 1.8% fin septembre 2024. La fourchette de taux pour ces hypothèques est actuellement comprise entre 1.5% et 2.0%, si bien que les conditions de financement immobilier sont nettement plus intéressantes qu'au début de l'année. Les hypothèques à taux fixe à 5 ans ont suivi une tendance similaire, le taux moyen passant de 2.1% en juin 2024 à 1.7% fin septembre 2024. Les hypothèques Saron sont également devenues plus avantageuses grâce aux baisses de taux de la BNS et leur taux est compris entre 1.6% et 2.0%, en fonction de la marge des banques. Dans l'ensemble, de nombreux preneurs d'hypothèques privilégient actuellement les hypothèques fixes plus longues afin de s'assurer durablement des taux d'intérêt bas.

## Immobilier résidentiel

Selon l'Office fédéral de la statistique, 51974 logements étaient vacants au 1<sup>er</sup> juin 2024 dans toute la Suisse. Cela correspond à 1.08% des unités d'habitation, alors que le taux de logements vacants s'établissait encore à 1.15% l'année dernière. 2791 logements vacants de plus étaient ainsi disponibles à la même période de l'année précédente. Il s'agit de la quatrième baisse consécutive du nombre de logements vacants, ce qui correspond à une diminution de 34% par rapport au pic de 2020, et même de 39% pour les logements locatifs. Dans six des sept grandes régions, on comptait moins de logements vacants à la date de référence, le taux de vacance n'ayant légèrement augmenté dans le Grand Zurich.

Après que la BNS a relevé les taux directeurs en 2022, la location est devenue temporairement plus intéressante que l'acquisition d'un logement en propriété. Depuis la première baisse des taux d'intérêt de la BNS au printemps 2024 et la baisse des taux hypothécaires qui en a résulté, la situation s'est à nouveau inversée: avec les produits de financement courants, devenir propriétaire coûte à nouveau moins cher que de louer un logement comparable. Raiffeisen estime que l'avantage de coût de la propriété du logement par rapport à la location est de 15% à 20% selon le modèle de financement. Par rapport à la période de 2015 à 2022, cet avantage en termes de coûts est toutefois de moitié moins important.

Le taux de vacance toujours faible s'explique par la combinaison d'une demande stable et d'une offre

en baisse. Moins de nouveaux logements ont été construits: la construction de logements en Suisse est en recul depuis 2019 et atteindra en 2024 un plus bas de plusieurs années avec environ 41500 unités de logement neuves d'après une estimation de Wüest Partner. Les demandes de permis de construire offrent une petite lueur d'espoir: selon les estimations, elles devraient augmenter de 10% cette année pour s'établir à environ 55000 logements.

La situation est similaire pour la propriété du logement. Les économistes d'UBS estiment que le nombre d'appartements en propriété devrait augmenter de 0.8% cette année et celui des maisons individuelles de 0.5%. Ces deux valeurs sont clairement inférieures à la moyenne décennale de resp. 1.2% et 0.7%. Un boom de l'accession à la propriété comme pendant la pandémie est toutefois peu probable, notamment en raison des prix plus élevés, de l'augmentation modérée de l'offre, des statistiques conjoncturelles inférieures à la moyenne et du chômage en légère hausse. Sur l'ensemble de l'année, UBS s'attend à une hausse de 1.5% des prix des appartements en propriété et de 1.0% pour ceux des maisons individuelles.

La croissance démographique s'est ralentie en Suisse. Au premier semestre 2024, l'immigration a légèrement diminué, tandis que l'émigration a augmenté. Par rapport au premier semestre 2023, l'immigration nette a diminué de 6237 personnes (-0.46%) pour s'établir à 40936 personnes. L'une des raisons de ce recul de l'immigration est le ralentissement de la croissance économique, qui se traduit par un besoin comparativement plus faible de main-d'œuvre étrangère sur le marché du travail. Wüest Partner prévoit une augmentation de la population de 95000 personnes en 2024 et de 81000 personnes en 2025.

Compte tenu de la faible activité de construction et de la demande toujours élevée de logements, la pression à la hausse sur les loyers proposés se poursuit. Wüest Partner indique une hausse des loyers proposés de 3.8% au troisième trimestre 2024 par rapport au même trimestre de l'année précédente et prévoit une hausse plus modérée de 1.9% en 2025. Une éventuelle baisse du taux d'intérêt de référence se dessine au plus tôt pour 2025, ce qui devrait induire une baisse des loyers pour les baux existants.

La rareté de l'offre entraîne également un changement de comportement en matière de déménagement. Selon l'OFS, 701000 personnes ont déménagé en 2022, soit environ 8.9% de moins qu'en 2020, avec un recul particulièrement marqué des déménagements au

sein du même canton. Les régions où la pénurie de logements est forte, comme à Genève, où la durée de séjour dans un appartement est de plus de 14 ans en 2024, se situent nettement au-dessus de la moyenne suisse de 8.5 ans. Cette évolution est également soutenue par la baisse à long terme des loyers pour les baux existants, alors que les loyers proposés n'ont cessé d'augmenter. Un déménagement devient donc comparativement plus cher.

assetimmo n'a effectué aucune transaction dans le groupe de placement W jusqu'au 30 septembre 2024.

## Immeubles commerciaux

En 2023, la demande de surfaces de bureaux en Suisse a nettement diminué. Selon CBRE, ceci s'explique principalement par l'affaiblissement de la conjoncture. Au deuxième trimestre 2024, les locations de surfaces ont ensuite à nouveau légèrement augmenté malgré la croissance de l'emploi de 1.7% seulement et le fait que de nombreux employés de bureau restent en télétravail. En 2023, le nombre de permis de construire de nouvelles surfaces de bureaux est tombé à son plus bas depuis le début des statistiques en 2000. Le volume d'investissement autorisé n'a été que de 875 millions de francs, soit 48% de moins que la moyenne sur dix ans. Depuis le 4<sup>e</sup> trimestre 2023, les autorisations pour de nouvelles constructions sont en légère hausse depuis un niveau plus bas et ont à nouveau dépassé 1 milliard de francs au 3<sup>e</sup> trimestre 2024. Selon Wüest Partner, la hausse de la demande a entraîné une diminution de l'offre à 3.38 millions de m<sup>2</sup> au 3<sup>e</sup> trimestre 2024, soit 3.7% du parc de surfaces de bureaux. Le délai de vente n'est pas uniforme au niveau régional et dépend fortement de la situation, de la taille et de l'état de chaque immeuble. Au premier trimestre 2024, les loyers moyens proposés étaient inférieurs de 2.8% à ceux du même trimestre de l'année précédente, mais pour l'ensemble de 2024, Wüest Partner table sur une hausse minime de +0.1%.

En août 2024, les chiffres d'affaires du commerce de détail suisse ont augmenté de 3.2% en termes réels par rapport à l'année précédente. Cette croissance est principalement due au recul de l'inflation, la croissance nominale s'élevant à 1.9%. La consommation des ménages suisses et le tourisme en hausse constituent un soutien. Wüest Partner observe un intérêt accru pour les surfaces de vente, en particulier dans les emplacements de premier ordre, ce qui se traduit par une hausse des loyers. En moyenne suisse, les loyers

évoluent en revanche à la baisse. Cette année encore, le commerce en ligne devrait continuer à gagner des parts de marché et mettre sous pression le commerce stationnaire, dont la part devrait encore se contracter. Certes, l'offre de surfaces d'environ 640 000 m<sup>2</sup> au 3<sup>e</sup> trimestre 2024 n'est plus aussi élevée qu'en 2021, mais elle est supérieure d'environ 10% aux valeurs minimales de fin 2022. L'extension des surfaces découlant des autorisations de construire délivrées reste

modérée, ce qui ne devrait pas entraîner de pression supplémentaire sur les loyers. Entre mi-2023 et mi-2024, les loyers des surfaces de vente ont baissé de 1.4% dans toute la Suisse et Wüest Partner prévoit une nouvelle baisse de 1.5% d'ici fin 2025.

assetimmo n'a effectué aucune transaction dans le groupe de placement G jusqu'au 30 septembre 2024.

## Remarques concernant le compte de fortune et le compte de résultat prévisionnel

Tous les postes significatifs des comptes immobiliers et des bilans sont vérifiés lors du contrôle semestriel de l'évolution des groupes de placement. Le bureau administratif s'est basé sur des analyses détaillées pour établir et publier un compte de fortune au 30 septembre 2024. Pour chaque groupe de placement, le compte de fortune est accompagné d'un compte de résultat pour le premier semestre. Les principaux éléments des comptes de charges et de produits au 30 septembre reflètent une constellation aléatoire. Le compte de résultat prévisionnel pour l'ensemble de l'exercice et la comparaison avec le bouclage de l'exercice précédent livrent des renseignements plus précis. Ces chiffres ne sont pas révisés. Ils se fondent sur l'état actuel des connaissances, sous réserve de la prévisibilité de l'évolution future.

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

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

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

Les chiffres au 30 septembre 2024 concernant la distribution par droit, le rendement net et le rendement du placement sont soumis à la réserve expresse que les hypothèses admises concernant l'évolution future se vérifient. Tous les chiffres au 30 septembre 2024 et les prévisions concernant les distributions et les rendements n'ont pas été audités. Les rendements des placements et les rendements nets obtenus n'offrent aucune garantie en ce qui concerne l'évolution future.

Zurich, en novembre 2024

Direction d'assetimmo

Fondation de placements immobiliers



# Groupe de placement W

Immeubles d'habitation  
N° de valeur 1049345

# Nombre de droits en circulation

Le groupe de placement W (immeubles d'habitation) est toujours fermé aux nouvelles souscriptions. Les investisseurs d'assetimmo ont eu la possibilité d'augmenter leur participation dans le cadre du réinvestissement sans frais de la distribution. Cette possibilité a été utilisée à 61.03% et 54 009 nouveaux droits ont été émis à cette occasion. En mai, en août et en septembre, trois cessions portant sur un total de 102590 droits ont eu lieu entre deux investisseurs cédants et deux investisseurs repreneurs. Aucun droit n'a été présenté au rachat durant le 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice 2024/25. Le 30 septembre 2024, 3086528 droits étaient en circulation.

Dans le cadre du rachat et de l'émission coordonnés de droits en novembre 2024, les investisseurs ont présenté 7381 droits au rachat. Le Conseil de fondation a décidé de les proposer à la souscription aux investisseurs existants. Cette offre a suscité un vif intérêt et la totalité des droits présentés au rachat a pu être remplacée.

# Valeur vénale des immeubles

Le volume du parc immobilier a augmenté en raison de la plus-value des immeubles en portefeuille. La valeur de marché des objets en portefeuille est réestimée chaque exercice par l'expert immobilier Wüest Partner. Les estimations sont réalisées en deux tranches. Au cours du premier semestre, des immeubles représentant environ 50% de la valeur

du portefeuille ont fait l'objet d'une nouvelle estimation. Les variations de valeur sont prises en compte dans le calcul mensuel de la valeur vénale.

La valeur vénale des immeubles du groupe de placement W a augmenté de CHF 9560666 (0.47%) au premier semestre, pour atteindre CHF 2050482000. Corrigée des investissements, la plus-value des immeubles en portefeuille ayant fait l'objet d'une nouvelle estimation s'élève à CHF 7502166 ou 0.37%. Elle est incluse dans le bilan au 30 septembre 2024.

Alors que les revenus ont évolué de manière positive, les taux d'actualisation ont encore augmenté. Le taux d'actualisation moyen pondéré des immeubles du groupe de placement W s'établissait à 2.72% à la fin septembre 2024, en hausse de 0.03% par rapport à la valeur au 31 mars 2024.

Dans le courant du mois d'octobre, environ 50% des objets en portefeuille ont été réestimés. Les résultats de cette tranche sont inclus dans le compte de résultat prévisionnel. Malgré la légère augmentation des taux d'actualisation, les loyers du marché nettement plus élevés ont entraîné une hausse de la valorisation de la plupart des biens immobiliers. La plus-value des immeubles estimés dans le cadre de la deuxième tranche se chiffre ainsi à CHF 17409000 après impôts latents.

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

# Vue d'ensemble des principales mutations au 30 septembre 2024

## ACQUISITIONS/INVESTISSEMENTS

| Lieu                                 | Immeuble | Part | Investissement | Remarques |
|--------------------------------------|----------|------|----------------|-----------|
| Objets existants nouvellement acquis |          |      | CHF            |           |
| Aucun                                |          |      | 0              |           |
| Projets de construction              |          |      |                |           |
| Aucun                                |          |      | 0              |           |
| Total acquisitions/investissements   |          |      | 0              |           |

## Projets

Plusieurs projets de rénovation sont en cours. Au total, des investissements d'environ CHF 6190 518 sont prévus. Sur cette somme, CHF 2 939 818 seront vraisemblablement imputés au compte de résultat.

## Désinvestissements

Aucun désinvestissement n'a été effectué entre le 1<sup>er</sup> avril et le 30 septembre 2024.

## Investissements

Durant la période sous revue, le groupe de placement W n'a acquis aucun immeuble. Des possibilités d'achat ou d'apports en nature sont toutefois continuellement examinées ou en cours d'intégration.

## Taux de financement étranger

Le montant des hypothèques, qui s'établissait à CHF 110 800 000 le 1<sup>er</sup> avril 2024, a diminué à CHF 104 900 000. Entre le 1<sup>er</sup> avril et le 30 septembre 2024, le taux de financement étranger est ainsi passé de 5.43% à 5.12% de la valeur des immeubles en portefeuille.

## Fortune nette

Le 1<sup>er</sup> avril 2024, la fortune nette après distribution se montait à CHF 1783367429. Ce montant comprend le report de bénéfice de CHF 16132.

Le 30 septembre 2024, la fortune nette s'élevait à CHF 1854881784. Cette augmentation de CHF 71514355 se compose du bénéfice de l'exercice en cours, des plus-values et des moins-values en capital ainsi que de la variation des impôts latents qui en résulte et inclut la variation liée au réinvestissement de la distribution.

## Évolution des produits/distribution

assetimmo a procédé à un examen interne des éléments de revenus et de coûts sur la base des budgets actualisés. Le produit des loyers théorique a augmenté de CHF 3123260 par rapport à l'année précédente. Cet accroissement découle de l'adaptation des loyers au taux d'intérêt de référence ainsi que de l'acquisition d'un immeuble à Genève l'année dernière. Le manque à gagner sur les surfaces vacantes, estimé à env. CHF 2540448 ou 3.0% des loyers théoriques, est légèrement plus élevé que l'année précédente. Les frais d'entretien des immeubles de CHF 11757432 à charge du compte de résultat devraient rester inférieurs aux projections à moyen et long terme de 1.2% de la valeur d'assurance.

Il devrait en résulter un produit par droit de CHF 19.41, contre CHF 18.94 l'exercice précédent. Cette augmentation de CHF 0.47 est due à l'accroissement des recettes résultant de l'adaptation des loyers suite à la hausse du taux d'intérêt de référence, à l'acquisition d'un immeuble l'an dernier et à la diminution du taux de financement étranger. Le Conseil de fondation constitue une provision pour frais d'entretien destinée à couvrir les besoins d'entretien des immeubles attendus à moyen et long terme. Un éventuel écart de l'ordre de 1.2% de la valeur d'assurance entre la valeur moyenne des frais d'entretien et la valeur réelle est pris en compte lors de la détermination de la distribution, resp. du report de bénéfice. La distribution devrait ainsi s'élever à CHF 17.60.



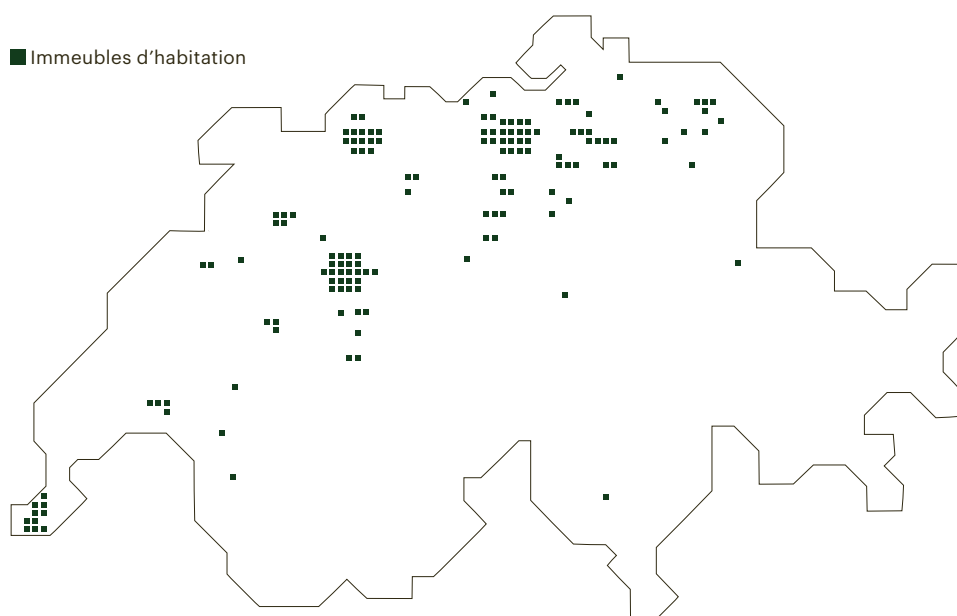
## Évolution de la valeur d'un droit et du produit par droit, rendement

Le 30 septembre 2024, la valeur en capital d'un droit s'élevait à CHF 591.14. Cette augmentation de CHF 4.70 par rapport à la valeur du 1<sup>er</sup> avril 2024 résulte notamment de la plus-value déjà évoquée des immeubles en portefeuille au 30 septembre 2024.

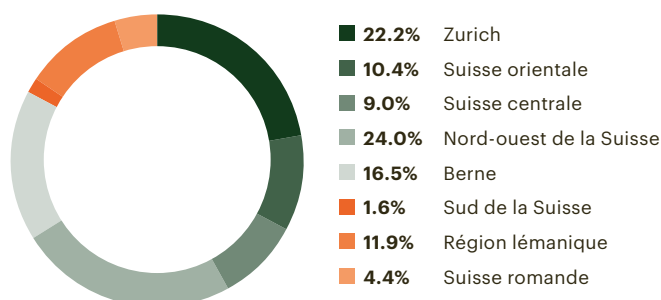
La valeur d'inventaire d'un droit, y compris les produits courus, est passée de CHF 588.08 à CHF 600.96 (+2.2%) entre le 1<sup>er</sup> avril et le 30 septembre 2024.

En l'état actuel des connaissances et sous réserve des évolutions futures, nous attendons un rendement net de 3.30% (3.21% l'exercice précédent) et un rendement du placement de 4.78% (2.69%).

## Répartition des investissements



## Répartition géographique selon valeur vénale au 30 septembre 2024



## Compte de fortune au 30 septembre

|                                                                                   |        | 2024<br>30 septembre<br>CHF | 2024<br>31 mars<br>CHF |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------------------------|------------------------|
| <b>ACTIF</b>                                                                      |        | <b>2 079 117 576</b>        | <b>2 064 671 238</b>   |
| <b>Actif circulant</b>                                                            |        | <b>28 635 576</b>           | <b>23 749 904</b>      |
| Liquidités                                                                        |        | 8 749 654                   | 5 559 817              |
| Créances à court terme                                                            |        | 18 664 080                  | 17 145 643             |
| Actifs transitoires                                                               |        | 1 221 842                   | 1 044 444              |
| <b>Immobilisations</b>                                                            |        | <b>2 050 482 000</b>        | <b>2 040 921 334</b>   |
| Terrain (y compris objets à démolir)                                              |        | 0                           | 0                      |
| Propriété exclusive en construction (y c. terrain)                                |        | 0                           | 0                      |
| Propriété exclusive (y c. terrain)                                                |        | 2 050 482 000               | 2 040 921 334          |
| Parts de copropriété                                                              |        | 0                           | 0                      |
| Participation                                                                     |        | 0                           | 0                      |
| <b>Totalité des biens</b>                                                         |        | <b>2 079 117 576</b>        | <b>2 064 671 238</b>   |
| <b>PASSIF</b>                                                                     |        | <b>2 079 117 576</b>        | <b>2 064 671 238</b>   |
| <b>Fonds étrangers</b>                                                            |        | <b>224 235 792</b>          | <b>228 841 230</b>     |
| Engagements à court terme                                                         |        | 23 720 274                  | 24 164 908             |
| Passifs transitoires                                                              |        | 4 858 518                   | 1 191 622              |
| Dettes hypothécaires                                                              |        | 104 900 000                 | 110 800 000            |
| Provisions                                                                        |        | 0                           | 0                      |
| Impôts latents                                                                    |        | 90 757 000                  | 92 684 700             |
| <b>Fortune nette</b>                                                              |        | <b>1 854 881 784</b>        | <b>1 835 830 008</b>   |
| <b>DROITS</b>                                                                     |        |                             |                        |
| Droits en circulation                                                             | nombre | <b>3 086 528</b>            | <b>3 032 519</b>       |
| Droits annulées                                                                   | nombre | 7 807                       | 0                      |
| <b>Valeurs par droit</b>                                                          |        |                             |                        |
| Valeur en capital d'un droit                                                      | CHF    | 591.14                      | 586.44                 |
| Produit net de l'exercice par droit                                               | CHF    |                             | 18.94                  |
| Produit net de l'exercice par droit du<br>(1 <sup>er</sup> avril au 30 septembre) | CHF    | 9.82                        |                        |
| Valeur d'inventaire d'un droit                                                    | CHF    | 600.96                      | 605.38                 |
| Produit net de l'exercice par droit,<br>projection pour l'ensemble de l'exercice  | CHF    | 19.41                       |                        |

La différence par rapport à la valeur nette d'inventaire (VNI) de CHF 600.66 publiée le 30 septembre 2024 est incluse dans le cours du 1<sup>er</sup> novembre 2024.

## Compte de résultat prévisionnel du 1<sup>er</sup> avril au 31 mars

|                                                             | 2024/25                          |              | 2023/24                       |              |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------|-------------------------------|--------------|
|                                                             | Compte de résultats prévisionnel |              | Boucllement                   |              |
|                                                             | CHF                              | %            | CHF                           | %            |
| <b>Produit net des immeubles en propriété exclusive</b>     | <b>64 672 381</b>                | <b>75.5</b>  | <b>62 388 379</b>             | <b>75.6</b>  |
| <b>Produit net des loyers</b>                               | <b>82 901 537</b>                |              | <b>80 061 963</b>             |              |
| Produit théorique des loyers                                | 85 610 875                       | 100.0        | 82 487 615                    | 100.0        |
| Manque à gagner sur logements vacants                       | -2 540 448                       | -3.0         | -2 224 937                    | -2.7         |
| Pertes sur encaissement des loyers et frais accessoires dus | -150 000                         | -0.2         | -161 535                      | -0.2         |
| Périodes de location gratuite                               | -18 890                          | -0.0         | -39 180                       | -0.0         |
| <b>Entretien des immeubles</b>                              | <b>11 757 432</b>                | <b>13.7</b>  | <b>11 492 646</b>             | <b>13.9</b>  |
| Frais d'entretien                                           | 8 817 614                        |              | 9 446 252                     |              |
| Frais de rénovation                                         | 2 939 818                        |              | 2 046 394                     |              |
| <b>Frais d'exploitation</b>                                 | <b>6 471 724</b>                 | <b>7.6</b>   | <b>6 180 938</b>              | <b>7.5</b>   |
| Frais d'approvisionnement et d'enlèvement, taxes, etc.      | 467 858                          | 0.5          | 430 704                       | 0.5          |
| ./. forfaits pour frais accessoires                         | -49 320                          | -0.1         | -3 660                        | -0.0         |
| Frais de chauffage et d'exploitation non imputables         | 500 000                          | 0.6          | 478 703                       | 0.6          |
| Pertes sur débiteurs, ducroire                              | 0                                | 0.0          | 120 000                       | 0.1          |
| Assurances                                                  | 1 041 800                        | 1.2          | 792 768                       | 1.0          |
| Honoraires de gérance                                       | 3 125 486                        | 3.7          | 3 040 745                     | 3.7          |
| Frais de location et d'annonces                             | 400 900                          | 0.5          | 239 934                       | 0.3          |
| Impôts et taxes                                             | 985 000                          | 1.2          | 1 081 744                     | 1.3          |
| <b>Produit net des parts de copropriété</b>                 | <b>0</b>                         |              | <b>0</b>                      |              |
| Produit net des loyers                                      | 0                                |              | 0                             |              |
| Frais d'exploitation y c. impôts et taxes                   | 0                                |              | 0                             |              |
| <b>Résultat opérationnel</b>                                | <b>64 672 381</b>                | <b>100.0</b> | <b>62 388 379</b>             | <b>100.0</b> |
| Produit net des immeubles en propriété exclusive            | 64 672 381                       | 100.0        | 62 388 379                    | 100.0        |
| Produit net des immeubles en copropriété                    | 0                                | 0.0          | 0                             | 0.0          |
|                                                             | en % du résultat opérationnel    |              | en % du résultat opérationnel |              |
| <b>Autres produits</b>                                      | <b>4 081</b>                     | <b>0.0</b>   | <b>99 045</b>                 | <b>0.2</b>   |
| Intérêts actifs                                             | -177                             |              | 52                            |              |
| Intérêts intercalaires activés                              | 0                                |              | 0                             |              |
| Frais d'émission et de rachat/autres produits               | 4 258                            |              | 98 993                        |              |
| <b>Frais de financement</b>                                 | <b>2 187 810</b>                 | <b>3.4</b>   | <b>2 677 609</b>              | <b>4.3</b>   |
| Intérêts hypothécaires                                      | 1 905 340                        |              | 2 402 060                     |              |
| Autres intérêts passifs                                     | 27 800                           |              | 20 689                        |              |
| Rentes de superficie                                        | 254 670                          |              | 254 860                       |              |
| <b>Frais administratifs</b>                                 | <b>2 844 700</b>                 | <b>4.4</b>   | <b>2 430 946</b>              | <b>3.9</b>   |
| Bonification au patrimoine administratif                    | 2 456 700                        |              | 2 031 371                     |              |
| Frais d'estimation                                          | 218 000                          |              | 198 350                       |              |
| Frais d'audit                                               | 60 000                           |              | 54 733                        |              |
| Autres frais administratifs                                 | 110 000                          |              | 146 492                       |              |
| <b>Produits/charges découlant de mutations de droits</b>    | <b>258 163</b>                   |              | <b>66 047</b>                 |              |
| Rachat des produits courus lors de l'émission de droits     | 890 099                          |              | 2 634 208                     |              |
| Versement des produits courus lors du rachat de droits      | -631 936                         |              | -2 568 161                    |              |
| <b>PRODUIT NET DE L'EXERCICE</b>                            | <b>59 902 115</b>                |              | <b>57 444 916</b>             |              |
| <b>Gains et pertes en capital réalisés</b>                  | <b>0</b>                         |              | <b>0</b>                      |              |
| Gains en capital réalisés                                   | 0                                |              | 0                             |              |
| Pertes en capital réalisées                                 | 0                                |              | 0                             |              |
| <b>Résultat</b>                                             | <b>59 902 115</b>                |              | <b>57 444 916</b>             |              |
| <b>Gains et pertes en capital non réalisés</b>              | <b>26 838 866</b>                |              | <b>-9 326 718</b>             |              |
| Gains en capital non réalisés                               | 27 879 300                       |              | 10 195 687                    |              |
| Pertes en capital non réalisés                              | -5 096 734                       |              | -25 919 305                   |              |
| Variation des impôts latents                                | 4 056 300                        |              | 6 396 900                     |              |
| <b>Résultat total de l'exercice</b>                         | <b>86 740 981</b>                |              | <b>48 118 198</b>             |              |

# Groupe de placement G

Immeubles commerciaux  
N° de valeur 1049349

# Nombre de droits en circulation

Le groupe de placement G est toujours fermé aux nouvelles souscriptions. Les investisseurs d’assetimmo ont eu la possibilité d’augmenter leur participation dans le cadre du réinvestissement sans frais de la distribution à la fin juin 2024. Cette possibilité a été utilisée à 41.38% et 23 286 nouveaux droits ont été émis à cette occasion. Une cession portant sur 13 608 droits a eu lieu en mai. Aucun droit n’a été présenté au rachat. Le 30 septembre 2024, 1721888 droits étaient en circulation.

Dans le cadre du rachat et de l’émission coordonnés de droits en novembre 2024, les investisseurs ont présenté 21868 droits au rachat. Le Conseil de fondation a décidé de les proposer à la souscription aux investisseurs existants. 4614 droits ont été souscrits.

# Valeur vénale des immeubles

La valeur vénale des immeubles a diminué en raison des variations de valeur négatives des objets en portefeuille. La valeur vénale des objets en portefeuille est estimée chaque exercice par l’expert indépendant Wüest Partner SA. Les estimations annuelles sont réalisées en trois tranches. 48% des objets (en termes de valeur vénale) ont été estimés durant le premier

semestre de l’exercice. Les variations de valeur sont prises en compte dans le calcul mensuel des cours.

Au premier semestre, la valeur des immeubles en propriété exclusive a diminué de CHF 5 209 600 ou 0.78%, principalement du fait de l’augmentation des taux d’actualisation due à la situation du marché et à la baisse des loyers de certains objets. La valeur estimée des immeubles en copropriété a diminué de CHF 1062000 ou 0.54%.

Compte tenu des investissements/désinvestissements et des variations de valeur, les valeurs vénales ont diminué de CHF 4277000 ou 0.49% au premier semestre pour s’établir à CHF 862830000. Cette variation est incluse dans le bilan au 30 septembre 2024.

À la fin septembre 2024, le taux d’actualisation moyen pondéré des immeubles en propriété exclusive du groupe de placement G s’établissait à 2.87%, ce qui correspond à une hausse de 0.06% par rapport au niveau du 31 mars 2024. En hausse de 0.02% par rapport au 31 mars 2024, le taux correspondant pour les immeubles en copropriété se montait à 3.25% à la fin septembre 2024.

Dans le courant du mois d’octobre, une autre tranche représentant 52% de la valeur des objets en portefeuille a fait l’objet d’une nouvelle estimation. Les résultats de cette tranche sont inclus dans le compte de

# Vue d’ensemble des principales mutations au 30 septembre 2024

## ACQUISITIONS/INVESTISSEMENTS

| Lieu                                 | Immeuble     | Part | Investissement | Remarques                    |
|--------------------------------------|--------------|------|----------------|------------------------------|
| Objets existants nouvellement acquis |              |      | CHF            |                              |
| Aucun                                |              |      | 0              |                              |
| Projets de construction              |              |      |                |                              |
| Chêne-Bougeries                      | Montagne 136 | 100% | 31 200 000     | Construction de remplacement |
| Total acquisitions/investissements   |              |      | 31 200 000     |                              |

## VENTES/DESINVESTISSEMENTS

| Lieu                            | Immeuble | Part | Investissement | Remarques |
|---------------------------------|----------|------|----------------|-----------|
| Objets existant vendus          |          |      | CHF            |           |
| Aucun                           |          |      | 0              |           |
| Total ventes/désinvestissements |          |      | 0              |           |

résultat prévisionnel. La moins-value des immeubles estimés dans le cadre de cette tranche se monte à CHF 5 439 481 après impôts latents. Cette diminution résulte principalement de la nouvelle hausse des taux d'actualisation et de la baisse des loyers de certains immeubles.

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

## Projets

Plusieurs projets de rénovation ou nouvelles constructions de remplacement sont en cours de réalisation. Au total, des investissements d'environ CHF 24 371 000 sont prévus. Sur cette somme, CHF 2 646 500 seront vraisemblablement imputés au compte de résultat.

## Désinvestissements

Aucun objet en propriété exclusive ou en copropriété n'a été vendu entre le 1<sup>er</sup> avril et le 30 septembre 2024.

## Investissements

Aucun objet en propriété exclusive ou en copropriété n'a été acquis entre le 1<sup>er</sup> avril et le 30 septembre 2024.

## Taux de financement étranger

Le montant des hypothèques, qui s'établissait à CHF 88 800 000 le 1<sup>er</sup> avril 2024, a augmenté à CHF 100 800 000. Entre le 1<sup>er</sup> avril et le 30 septembre 2024, le taux de financement étranger est ainsi passé de 10.24% à 11.68% de la valeur des immeubles en portefeuille.

## Fortune nette

Le 1<sup>er</sup> avril 2024, la fortune nette après distribution se montait à CHF 724 794 540. Ce montant comprend le report de bénéfice de CHF 38 046.

Le 30 septembre 2024, la fortune nette s'élevait à CHF 744 856 699. Cet accroissement de CHF 20 062 159 se compose des produits générés durant l'exercice en cours, des plus-values et des moins-values en capital ainsi que de la variation des impôts latents qui en résulte et inclut la variation liée au réinvestissement de la distribution.

## Évolution des produits/distribution

assetimmo a procédé à un examen interne des éléments de revenus et de coûts sur la base des budgets actualisés. Le produit des loyers théorique des immeubles en propriété exclusive a augmenté de CHF 264 682 par rapport à l'année précédente. Dans le segment des immeubles en propriété exclusive, le manque à gagner sur les logements inoccupés est estimé à CHF 3 179 793 ou 10.6% des loyers théoriques. Le taux de vacance devrait ainsi être légèrement moins élevé que l'année précédente (12.7%). Les frais d'entretien des immeubles de CHF 3 904 000 à charge du compte de résultat devraient rester inférieurs aux projections à moyen et long terme de 1.2% de la valeur d'assurance. Le produit net des immeubles en copropriété sera vraisemblablement inférieur de CHF 255 416 au montant de l'exercice précédent, ceci en raison de la baisse des revenus locatifs de certains objets et des surfaces vacantes. En outre, les parts de copropriété du centre commercial Serfontana à Morbio Inferiore et du Neumarkt à Berthoud ont été vendues au cours de l'exercice écoulé.

Il devrait en résulter un produit par droit de CHF 13.51, en recul de CHF 0.76 par rapport à l'exercice précédent. Le Conseil de fondation constitue une provision pour frais d'entretien destinée à couvrir les besoins d'entretien des immeubles attendus à moyen et long terme. Un éventuel écart de l'ordre de 1.2% de la valeur d'assurance entre la valeur moyenne des frais d'entretien et la valeur réelle est pris en compte lors de la détermination de la distribution, resp. du report de bénéfice. La distribution devrait s'élever à CHF 13.50.

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

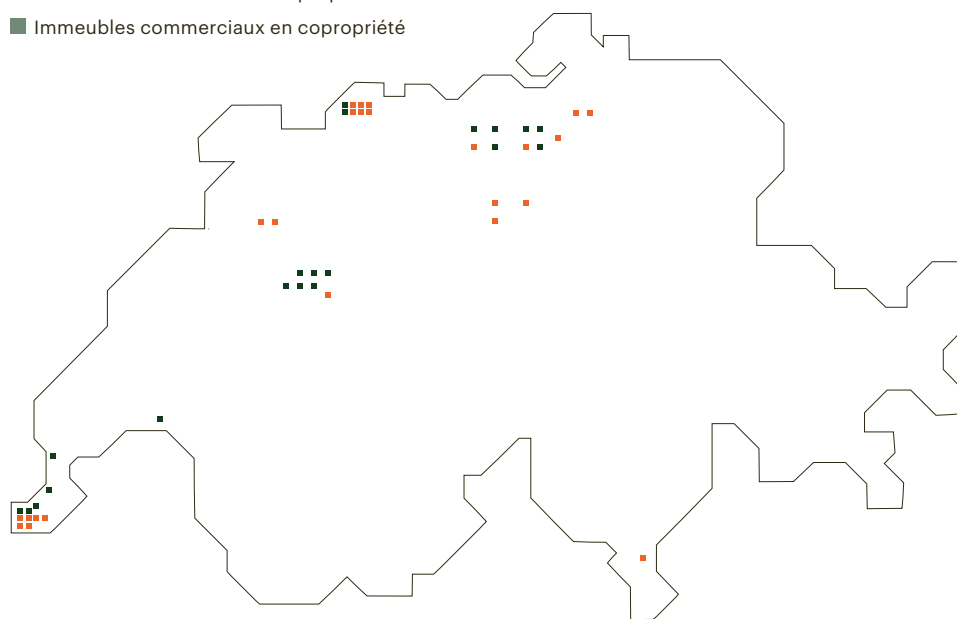
Le 30 septembre 2024, la valeur en capital d'un droit s'élevait à CHF 425.73. La diminution de CHF 0.95 par rapport à la valeur du 1<sup>er</sup> avril 2024 résulte de la moins-value des immeubles en portefeuille.

La valeur d'inventaire d'un droit y compris les produits courus est passée de CHF 426.70 à CHF 432.58 (+1.38%) entre le 1<sup>er</sup> avril et le 30 septembre 2024.

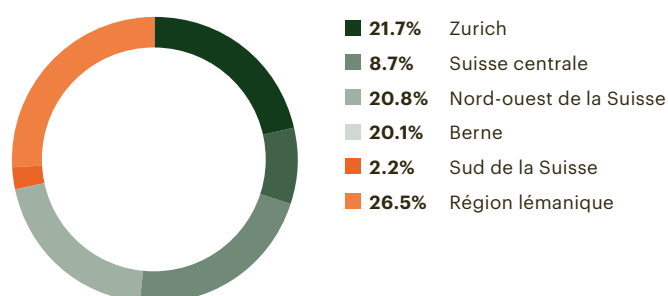
En l'état actuel des connaissances et sous réserve des évolutions futures, nous attendons un rendement net de 3.17% (3.26% l'exercice précédent) et un rendement du placement de 2.17% (0.71%).

## Répartition des investissements

- Immeubles commerciaux en propriété exclusive
- Immeubles commerciaux en copropriété



## Répartition géographique selon valeur vénale au 30 septembre 2024



## Compte de fortune au 30 septembre

|                                                                                   |        | 2024<br>30 september<br>CHF | 2024<br>31 mars<br>CHF |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------------------------|------------------------|
| <b>ACTIF</b>                                                                      |        | <b>878 884 217</b>          | <b>875 759 889</b>     |
| <b>Actif circulant</b>                                                            |        | <b>160 152 339</b>          | <b>86 116 377</b>      |
| Liquidités                                                                        |        | 2 533 545                   | 1 215 320              |
| Créances à court terme                                                            |        | 8 046 257                   | 7 262 432              |
| Actifs transitoires                                                               |        | 5 435 437                   | 133 885                |
| <b>Immobilisations</b>                                                            |        | <b>862 868 978</b>          | <b>867 148 252</b>     |
| Créances à long terme                                                             |        | 38 978                      | 41 252                 |
| Terrain (y compris objets à démolir)                                              |        | 0                           | 0                      |
| Propriété exclusive en construction (y c. terrain)                                |        | 31 200 000                  | 31 200 000             |
| Propriété exclusive (y c. terrain)                                                |        | 635 466 000                 | 638 681 000            |
| Parts de copropriété                                                              |        | 196 164 000                 | 197 226 000            |
| Participation                                                                     |        | 0                           | 0                      |
| <b>Totalité des biens</b>                                                         |        | <b>878 884 217</b>          | <b>875 759 889</b>     |
| <b>PASSIF</b>                                                                     |        | <b>878 884 217</b>          | <b>875 759 889</b>     |
| <b>Fonds étrangers</b>                                                            |        | <b>134 027 518</b>          | <b>126 760 271</b>     |
| Engagements à court terme                                                         |        | 7 676 575                   | 8 841 149              |
| Passifs transitoires                                                              |        | 3 882 843                   | 2 842 822              |
| Dettes hypothécaires                                                              |        | 100 800 000                 | 88 800 000             |
| Provisions                                                                        |        | 260 000                     | 260 000                |
| Impôts latents                                                                    |        | 21 408 100                  | 26 016 300             |
| <b>Fortune nette</b>                                                              |        | <b>744 856 699</b>          | <b>748 999 618</b>     |
| <b>DROITS</b>                                                                     |        |                             |                        |
| Droits en circulation                                                             | nombre | <b>1 721 888</b>            | <b>1 698 602</b>       |
| Droits annulées                                                                   | nombre | 21 868                      | 0                      |
| <b>Valeurs par droit</b>                                                          |        |                             |                        |
| Valeur en capital d'un droit                                                      | CHF    | 425.73                      | 426.68                 |
| Produit net de l'exercice par droit                                               | CHF    |                             | 14.27                  |
| Produit net de l'exercice par droit du<br>(1 <sup>er</sup> avril au 30 septembre) | CHF    | 6.85                        |                        |
| Valeur d'inventaire d'un droit                                                    | CHF    | 432.58                      | 440.95                 |
| Produit net de l'exercice par droit,<br>projection pour l'ensemble de l'exercice  | CHF    | 13.51                       |                        |

La différence par rapport à la valeur nette d'inventaire (VNI) de CHF 432.57 publiée le 30 septembre 2024 est incluse dans le cours du 1<sup>er</sup> novembre 2024.

## Compte de résultat prévisionnel du 1<sup>er</sup> avril au 31 mars

|                                                             | 2024/25                          |              | 2023/24                       |              |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------|-------------------------------|--------------|
|                                                             | Compte de résultats prévisionnel |              | Boucllement                   |              |
|                                                             | CHF                              | %            | CHF                           | %            |
| <b>Produit net des immeubles en propriété exclusive</b>     | <b>19 837 694</b>                | <b>66.4</b>  | <b>20 686 781</b>             | <b>69.9</b>  |
| <b>Produit net des loyers</b>                               | <b>26 152 079</b>                |              | <b>25 571 415</b>             |              |
| Produit théorique des loyers                                | 29 866 901                       | 100.0        | 29 602 219                    | 100.0        |
| Manque à gagner sur logements vacants                       | -3 179 793                       | -10.6        | -3 744 953                    | -12.7        |
| Pertes sur encaissement des loyers et frais accessoires dus | -216 052                         | -0.7         | -153 457                      | -0.5         |
| Périodes de location gratuite                               | -318 977                         | -1.2         | -132 394                      | -0.5         |
| <b>Entretien des immeubles</b>                              | <b>3 904 000</b>                 | <b>13.1</b>  | <b>2 516 398</b>              | <b>8.5</b>   |
| Frais d'entretien                                           | 1 257 500                        |              | 1 344 705                     |              |
| Frais de rénovation                                         | 2 646 500                        |              | 1 171 693                     |              |
| <b>Frais d'exploitation</b>                                 | <b>2 410 385</b>                 | <b>8.1</b>   | <b>2 368 236</b>              | <b>8.0</b>   |
| Frais d'approvisionnement et d'enlèvement, taxes, etc.      | 132 803                          | 0.4          | 254 310                       | 0.9          |
| ./. forfaits pour frais accessoires                         | -1 200                           | 0.0          | -180                          | 0.0          |
| Frais de chauffage et d'exploitation non imputables         | 278 735                          | 0.9          | 531 310                       | 1.8          |
| Pertes sur débiteurs, ducroire                              | 0                                | 0.0          | -48 023                       | -0.2         |
| Assurances                                                  | 367 716                          | 1.2          | 257 544                       | 0.9          |
| Honoraires de gérance                                       | 718 779                          | 2.4          | 657 690                       | 2.2          |
| Frais de location et d'annonces                             | 377 952                          | 1.3          | 195 511                       | 0.7          |
| Impôts et taxes                                             | 535 600                          | 1.8          | 520 074                       | 1.8          |
| <b>Produit net des parts de copropriété</b>                 | <b>5 745 551</b>                 | <b>100.0</b> | <b>6 000 967</b>              | <b>60.8</b>  |
| Produit net des loyers                                      | 5 745 551                        | 100.0        | 9 869 476                     | 100.0        |
| Frais d'exploitation y c. impôts et taxes                   | 0                                | 0.0          | 3 868 509                     | 39.2         |
| <b>Résultat opérationnel</b>                                | <b>25 583 245</b>                | <b>100.0</b> | <b>26 687 748</b>             | <b>100.0</b> |
| Produit net des immeubles en propriété exclusive            | 19 837 694                       | 77.5         | 20 686 781                    | 77.5         |
| Produit net des immeubles en copropriété                    | 5 745 551                        | 22.5         | 6 000 967                     | 22.5         |
|                                                             | en % du résultat opérationnel    |              | en % du résultat opérationnel |              |
| <b>Autres produits</b>                                      | <b>319 592</b>                   | <b>1.2</b>   | <b>916 161</b>                | <b>3.4</b>   |
| Intérêts actifs                                             | 150                              |              | 823                           |              |
| Intérêts intercalaires activés                              | 318 700                          |              | 158 328                       |              |
| Frais d'émission et de rachat/autres produits               | 742                              |              | 757 010                       |              |
| <b>Frais de financement</b>                                 | <b>1 622 000</b>                 | <b>6.3</b>   | <b>1 679 073</b>              | <b>6.3</b>   |
| Intérêts hypothécaires                                      | 1 610 000                        |              | 1 661 126                     |              |
| Autres intérêts passifs                                     | 12 000                           |              | 17 947                        |              |
| Rentes de superficie                                        | 0                                |              | 0                             |              |
| <b>Frais administratifs</b>                                 | <b>1 327 100</b>                 | <b>5.2</b>   | <b>1 178 045</b>              | <b>4.4</b>   |
| Bonification au patrimoine administratif                    | 1 036 000                        |              | 873 378                       |              |
| Frais d'estimation                                          | 90 000                           |              | 117 468                       |              |
| Frais d'audit                                               | 39 000                           |              | 33 550                        |              |
| Autres frais administratifs                                 | 162 100                          |              | 153 649                       |              |
| <b>Produits/charges découlant de mutations de droits</b>    | <b>79 405</b>                    |              | <b>-513 910</b>               |              |
| Rachat des produits courus lors de l'émission de droits     | 94 918                           |              | 358 414                       |              |
| Versement des produits courus lors du rachat de droits      | -15 513                          |              | -872 324                      |              |
| <b>PRODUIT NET DE L'EXERCICE</b>                            | <b>23 033 142</b>                |              | <b>24 232 881</b>             |              |
| <b>Gains et pertes en capital réalisés</b>                  | <b>-138</b>                      |              | <b>-2 238 049</b>             |              |
| Gains en capital réalisés                                   | 0                                |              | 0                             |              |
| Pertes en capital réalisées                                 | -138                             |              | -2 238 049                    |              |
| <b>Résultat</b>                                             | <b>23 033 004</b>                |              | <b>21 994 832</b>             |              |
| <b>Gains et pertes en capital non réalisés</b>              | <b>-7 102 881</b>                |              | <b>-17 358 303</b>            |              |
| Gains en capital non réalisés                               | 2 190 420                        |              | 6 671 005                     |              |
| Pertes en capital non réalisés                              | -16 280 501                      |              | -25 358 008                   |              |
| Variation des impôts latents                                | 6 987 200                        |              | 1 328 700                     |              |
| <b>Résultat total de l'exercice</b>                         | <b>15 930 123</b>                |              | <b>4 636 529</b>              |              |

## Les chiffres en bref

### GRUPE DE PLACEMENT W (IMMEUBLES D'HABITATION), N° DE VALEUR 1049345

| Le 31.3.          | Valeur de marché des immeubles |                            | Fortune nette     |                            | Hypothèques      |                             |
|-------------------|--------------------------------|----------------------------|-------------------|----------------------------|------------------|-----------------------------|
|                   | CHF                            | Variation<br>annuelle en % | CHF               | Variation<br>annuelle en % | CHF              | en % de la<br>valeur vénale |
| 2000              | 290314000                      |                            | 221832360         |                            | 59323000         | 20.43                       |
| 2001              | 300540000                      | 3.52                       | 254161010         | 14.57                      | 48473140         | 16.13                       |
| 2002              | 309824000                      | 3.09                       | 269714068         | 6.12                       | 36665000         | 11.83                       |
| 2003              | 308408000                      | -0.46                      | 322403631         | 19.54                      | 23950000         | 7.77                        |
| 2004              | 317327166                      | 2.89                       | 325262612         | 0.89                       | 10950000         | 3.45                        |
| 2005              | 353590588                      | 11.43                      | 336702528         | 3.52                       | 19550000         | 5.53                        |
| 2006              | 372857715                      | 5.45                       | 353481185         | 4.98                       | 16450000         | 4.41                        |
| 2007              | 725702227                      | 94.63                      | 722261252         | 104.33                     | 153564           | 0.02                        |
| 2008              | 787085456                      | 8.46                       | 761500640         | 5.43                       | 13697660         | 1.74                        |
| 2009              | 851501494                      | 8.18                       | 800789390         | 5.16                       | 41897660         | 4.92                        |
| 2010              | 885686428                      | 4.01                       | 843596988         | 5.35                       | 32200000         | 3.64                        |
| 2011              | 949697828                      | 7.23                       | 890908804         | 5.61                       | 41600000         | 4.38                        |
| 2012              | 1232483991                     | 29.78                      | 1164500346        | 30.71                      | 41800000         | 3.39                        |
| 2013              | 1296626295                     | 5.20                       | 1223516107        | 5.07                       | 42600000         | 3.29                        |
| 2014              | 1347241530                     | 3.90                       | 1289643973        | 5.40                       | 18100000         | 1.34                        |
| 2015              | 1397234013                     | 3.71                       | 1310828918        | 1.64                       | 41900000         | 3.00                        |
| 2016              | 1484192396                     | 6.22                       | 1363019543        | 3.98                       | 64000000         | 4.31                        |
| 2017              | 1602593712                     | 7.98                       | 1423602991        | 4.44                       | 102200000        | 6.38                        |
| 2018              | 1664137250                     | 3.84                       | 1491493758        | 4.77                       | 88500000         | 5.32                        |
| 2019              | 1724147830                     | 3.61                       | 1552055026        | 4.06                       | 85000000         | 4.93                        |
| 2020              | 1778087797                     | 3.13                       | 1617533737        | 4.22                       | 75700000         | 4.26                        |
| 2021              | 1842418501                     | 3.62                       | 1661208319        | 2.70                       | 92100000         | 5.00                        |
| 2022              | 1921977058                     | 4.32                       | 1755342800        | 5.67                       | 76800000         | 4.00                        |
| 2023              | 2022469492                     | 5.23                       | 1831687156        | 4.35                       | 89800000         | 4.44                        |
| 2024              | 2040921334                     | 0.91                       | 1835830008        | 0.23                       | 110800000        | 5.43                        |
| <b>30.09.2024</b> | <b>2050482000</b>              | <b>0.47</b>                | <b>1854881784</b> | <b>1.04</b>                | <b>104900000</b> | <b>5.12</b>                 |

## Évolution des chiffres clés

### GROUPE DE PLACEMENT W (IMMEUBLES D'HABITATION), N° DE VALEUR 1049345

| Le 31.3.         | Droits en circulation |                            | Valeur en capital<br>d'un droit<br>en CHF | Produit net<br>par droit<br>en CHF | Distribution<br>par droit<br>en CHF | Rendement<br>net<br>en % | Rendement<br>du placement<br>en % |
|------------------|-----------------------|----------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|
|                  | Nombre                | Variation<br>annuelle en % |                                           |                                    |                                     |                          |                                   |
| 2000             | 549090                |                            | 404.00                                    |                                    |                                     |                          |                                   |
| 2001             | 595282                | 8.41                       | 408.50                                    | 18.46                              | 18.45                               | 4.57                     | 5.68                              |
| 2002             | 635106                | 6.69                       | 404.78                                    | 19.89                              | 19.85                               | 4.87                     | 3.96                              |
| 2003             | 760308                | 19.71                      | 404.36                                    | 19.68                              | 19.70                               | 4.86                     | 4.75                              |
| 2004             | 776324                | 2.11                       | 401.92                                    | 17.06                              | 17.05                               | 4.22                     | 3.62                              |
| 2005             | 799967                | 3.05                       | 402.55                                    | 18.35                              | 18.35                               | 4.57                     | 4.72                              |
| 2006             | 826294                | 3.29                       | 408.75                                    | 19.04                              | 19.05                               | 4.73                     | 6.27                              |
| 2007             | 1671488               | 102.29                     | 413.35                                    | 18.76                              | 18.75                               | 4.59                     | 5.72                              |
| 2008             | 1718891               | 2.84                       | 424.49                                    | 18.53                              | 18.55                               | 4.48                     | 7.18                              |
| 2009             | 1785246               | 3.86                       | 429.52                                    | 19.04                              | 19.00                               | 4.49                     | 5.68                              |
| 2010             | 1853711               | 3.84                       | 436.02                                    | 19.07                              | 18.70                               | 4.44                     | 5.94                              |
| 2011             | 1923772               | 3.78                       | 444.52                                    | 18.59                              | 18.30                               | 4.26                     | 6.12                              |
| 2012             | 2460387               | 27.89                      | 454.47                                    | 18.83                              | 18.60                               | 4.23                     | 6.40                              |
| 2013             | 2553014               | 3.76                       | 461.83                                    | 17.41                              | 18.00                               | 3.83                     | 5.40                              |
| 2014             | 2649548               | 3.78                       | 468.67                                    | 18.07                              | 18.15                               | 3.92                     | 5.53                              |
| 2015             | 2649548               | 0.00                       | 476.06                                    | 18.68                              | 18.20                               | 3.99                     | 5.58                              |
| 2016             | 2648950               | -0.02                      | 495.41                                    | 19.14                              | 18.50                               | 4.02                     | 7.98                              |
| 2017             | 2641421               | -0.28                      | 521.00                                    | 17.95                              | 18.10                               | 3.62                     | 8.65                              |
| 2018             | 2728513               | 3.30                       | 528.94                                    | 17.69                              | 17.65                               | 3.40                     | 4.95                              |
| 2019             | 2799922               | 2.62                       | 536.45                                    | 17.87                              | 17.45                               | 3.38                     | 4.79                              |
| 2020             | 2880394               | 2.87                       | 545.53                                    | 16.04                              | 17.10                               | 2.99                     | 4.60                              |
| 2021             | 2916415               | 1.25                       | 553.29                                    | 16.32                              | 16.60                               | 3.00                     | 4.62                              |
| 2022             | 2992466               | 2.61                       | 569.20                                    | 17.39                              | 17.25                               | 3.14                     | 6.07                              |
| 2023             | 3018035               | 0.85                       | 589.67                                    | 17.24                              | 17.40                               | 3.03                     | 6.60                              |
| 2024             | 3032519               | 0.48                       | 586.44                                    | 18.94                              | 17.30                               | 3.21                     | 2.69                              |
| <b>30.9.2024</b> | <b>3086528</b>        | <b>1.78</b>                | <b>591.14</b>                             | <b>19.41</b>                       | <b>17.60</b>                        | <b>3.30</b>              | <b>4.78</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 de marché des immeubles |                            | Fortune nette    |                            | Hypothèques      |                             |
|------------------|--------------------------------|----------------------------|------------------|----------------------------|------------------|-----------------------------|
|                  | CHF                            | Variation<br>annuelle en % | CHF              | Variation<br>annuelle en % | CHF              | en % de la<br>valeur vénale |
| 2000             | 303561800                      |                            | 182802420        |                            | 112483225        | 37.05                       |
| 2001             | 365516900                      | 20.41                      | 284160246        | 55.45                      | 106607250        | 29.17                       |
| 2002             | 387909600                      | 6.13                       | 305647543        | 7.56                       | 77752250         | 20.04                       |
| 2003             | 401902800                      | 3.61                       | 323146063        | 5.73                       | 75468250         | 18.78                       |
| 2004             | 404209000                      | 0.57                       | 324394493        | 0.39                       | 77427250         | 19.16                       |
| 2005             | 410858852                      | 1.65                       | 374900478        | 15.57                      | 42381250         | 10.32                       |
| 2006             | 410380203                      | -0.12                      | 390406054        | 4.14                       | 29516000         | 7.19                        |
| 2007             | 513497700                      | 25.13                      | 478258212        | 22.50                      | 30500000         | 5.94                        |
| 2008             | 522830400                      | 1.82                       | 501908454        | 4.95                       | 16300000         | 3.12                        |
| 2009             | 546702895                      | 4.57                       | 529621166        | 5.52                       | 15000000         | 2.74                        |
| 2010             | 591851000                      | 8.26                       | 554593626        | 4.72                       | 29875000         | 5.05                        |
| 2011             | 635699000                      | 7.41                       | 590470586        | 6.47                       | 29500000         | 4.64                        |
| 2012             | 706611493                      | 11.16                      | 639522121        | 8.31                       | 51100000         | 7.23                        |
| 2013             | 724242959                      | 2.50                       | 676587226        | 5.80                       | 33700000         | 4.65                        |
| 2014             | 741964000                      | 2.45                       | 714066203        | 5.54                       | 10600000         | 1.43                        |
| 2015             | 744571000                      | 0.35                       | 714910598        | 0.12                       | 10400000         | 1.40                        |
| 2016             | 767491000                      | 3.08                       | 724207281        | 1.30                       | 20100000         | 2.62                        |
| 2017             | 762431000                      | -0.66                      | 726541417        | 0.32                       | 12400000         | 1.63                        |
| 2018             | 757835824                      | -0.60                      | 722029656        | -0.62                      | 14100000         | 1.86                        |
| 2019             | 771237846                      | 1.77                       | 724612129        | 0.36                       | 24500000         | 3.18                        |
| 2020             | 783081313                      | 1.54                       | 749079576        | 3.38                       | 10200000         | 1.30                        |
| 2021             | 804056316                      | 2.68                       | 762121631        | 1.74                       | 11900000         | 1.48                        |
| 2022             | 850510768                      | 5.78                       | 785753919        | 3.10                       | 31600000         | 3.72                        |
| 2023             | 884299983                      | 3.97                       | 787927486        | 0.28                       | 66000000         | 7.46                        |
| 2024             | 867107000                      | -1.94                      | 748999618        | -4.94                      | 88800000         | 10.24                       |
| <b>30.9.2024</b> | <b>862830000</b>               | <b>-0.49</b>               | <b>744856699</b> | <b>-0.55</b>               | <b>100800000</b> | <b>11.68</b>                |

## Évolution des chiffres clés

### GRUPE DE PLACEMENT G (IMMEUBLES COMMERCIAUX), N° DE VALEUR 1 049 349

| Per 31.3.        | Droits en circulation |                            | Valeur en capital<br>d'un droit<br>en CHF | Produit net<br>par droit<br>en CHF | Distribution<br>par droit<br>en CHF | Rendement<br>net<br>en % | Rendement<br>du placement<br>en % |
|------------------|-----------------------|----------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|
|                  | Nombre                | Variation<br>annuelle en % |                                           |                                    |                                     |                          |                                   |
| 2000             | 534510                |                            | 342.00                                    |                                    |                                     |                          |                                   |
| 2001             | 777591                | 45.48                      | 351.13                                    | 14.31                              | 14.25                               | 4.18                     | 6.85                              |
| 2002             | 824136                | 5.99                       | 355.91                                    | 14.96                              | 15.00                               | 4.26                     | 5.60                              |
| 2003             | 866977                | 5.20                       | 355.68                                    | 17.05                              | 17.05                               | 4.79                     | 4.73                              |
| 2004             | 866395                | -0.07                      | 356.81                                    | 17.61                              | 17.60                               | 4.95                     | 5.27                              |
| 2005             | 1004875               | 15.98                      | 357.12                                    | 15.96                              | 15.95                               | 4.47                     | 4.56                              |
| 2006             | 1040508               | 3.55                       | 359.82                                    | 15.39                              | 15.40                               | 4.31                     | 5.06                              |
| 2007             | 1267954               | 21.86                      | 360.76                                    | 16.43                              | 16.40                               | 4.56                     | 4.82                              |
| 2008             | 1312706               | 3.53                       | 364.26                                    | 18.09                              | 17.35                               | 5.01                     | 5.97                              |
| 2009             | 1368141               | 4.22                       | 369.45                                    | 17.66                              | 16.55                               | 4.84                     | 6.06                              |
| 2010             | 1414735               | 3.41                       | 374.90                                    | 17.11                              | 16.90                               | 4.62                     | 5.79                              |
| 2011             | 1471268               | 4.00                       | 383.48                                    | 17.85                              | 17.75                               | 4.76                     | 6.99                              |
| 2012             | 1582481               | 7.56                       | 388.53                                    | 15.60                              | 16.50                               | 4.07                     | 5.36                              |
| 2013             | 1645202               | 3.96                       | 394.12                                    | 17.13                              | 17.15                               | 4.42                     | 6.09                              |
| 2014             | 1714066               | 4.19                       | 397.94                                    | 18.65                              | 17.00                               | 4.73                     | 5.71                              |
| 2015             | 1714066               | 0.00                       | 399.09                                    | 17.99                              | 16.70                               | 4.50                     | 4.38                              |
| 2016             | 1711851               | -0.13                      | 407.00                                    | 16.06                              | 16.65                               | 4.01                     | 5.66                              |
| 2017             | 1708684               | -0.19                      | 409.37                                    | 15.84                              | 15.85                               | 3.90                     | 4.63                              |
| 2018             | 1696010               | -0.74                      | 409.09                                    | 16.63                              | 15.70                               | 4.06                     | 4.00                              |
| 2019             | 1696010               | 0.00                       | 413.31                                    | 13.94                              | 15.15                               | 3.40                     | 4.20                              |
| 2020             | 1746140               | 2.96                       | 417.80                                    | 11.19                              | 13.60                               | 2.72                     | 4.10                              |
| 2021             | 1779776               | 1.93                       | 418.53                                    | 9.68                               | 10.15                               | 2.33                     | 3.09                              |
| 2022             | 1805292               | 1.43                       | 428.88                                    | 6.37                               | 6.40                                | 1.52                     | 4.11                              |
| 2023             | 1748367               | -3.15                      | 437.86                                    | 12.80                              | 12.80                               | 2.98                     | 5.09                              |
| 2024             | 1698602               | -2.85                      | 426.68                                    | 14.27                              | 14.25                               | 3.26                     | 0.71                              |
| <b>30.9.2024</b> | <b>1721888</b>        | <b>1.37</b>                | <b>425.73</b>                             | <b>13.51</b>                       | <b>13.50</b>                        | <b>3.17</b>              | <b>2.17</b>                       |

#### Remarque:

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

# Impressum

## Editeur

assetimmo  
Fondation de placements immobiliers  
Badenerstrasse 329  
8003 Zurich  
Téléphone: 044 404 20 42  
e-mail: [info@assetimmo.ch](mailto:info@assetimmo.ch)  
Internet: [www.assetimmo.ch](http://www.assetimmo.ch)

## Conception

Geyst AG, Zurich

## Illustrations

Sara Keller Photography, Zurich  
WohnWerk, Bâle

Les illustrations de ce rapport semestriel ont été réalisées avec la participation des résidents et des employés de l'atelier protégé «WohnWerk».

Prendre part, participer, être partie. Au cœur de la ville, au cœur de la vie. C'est sous cette devise que le WohnWerk s'engage depuis 1917 pour que les personnes handicapées puissent participer naturellement à la vie so-ciale. Dans le cadre de formes d'habitat et de travail individuelles, ils aident leurs clients à développer leur potentiel et à se sentir autonomes et indépendants. Ils les aident à reconnaître leurs talents et capacités individuels et les accompagnent dans la réalisation de leurs besoins de développement.

