# 23

assetimmo

**23e Rapport semestriel**
2021/22

# Sommaire

## Rapport de la direction 4

Environnement général du marché 4
Coronavirus 5
Immeubles d’habitation 5
Immeubles commerciaux 6
Remarques concernant le bilan
et le compte de résultat prévisionnel 7

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

Rapport semestriel 9
Comptes semestriels 12

## Groupe de placement G (immeubles commerciaux) 14

Rapport semestriel 15
Comptes semestriels 18

## Les chiffres en bref, évolution des principaux indicateurs 20

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

## Impressum 24

# Rapport de la direction

## Environnement général du marché

Ce printemps, la vaccination représentait encore la lumière au bout du tunnel dans la lutte contre la pandémie de Covid-19. À la fin septembre, plus de la moitié de la population de nombreux pays occidentaux était déjà vaccinée. Environ 6.4 milliards de doses de vaccin avaient été administrées dans le monde à ce moment-là et environ un tiers de la population mondiale était totalement immunisée. Dans de nombreux pays européens, dont la Suisse, la plupart des restrictions ont été levées en automne, du moins pour les personnes vaccinées, testées et guéries, et la vie économique et sociale a peu à peu repris son cours normal.

Au cours des deuxième et troisième trimestres de 2021, l'évolution positive de la lutte contre la pandémie est devenue de plus en plus évidente, ce qui s'est traduit par une reprise rapide de l'activité économique. Les effets de rattrapage ont touché simultanément de nombreux secteurs de l'économie. Comme bon nombre de producteurs n'ont pas pu augmenter leurs capacités à temps, il a fallu faire face à des interruptions dans les chaînes d'approvisionnement et à des pénuries, en particulier dans le secteur des transports. Le trafic aérien s'est effondré pendant la pandémie et les flux de marchandises sur les routes maritimes se sont modifiés. Alors que le trafic aérien ne se redresse que lentement, la capacité de transport maritime disponible est trop faible, en particulier sur la route Asie-Europe, ce qui a fait exploser les prix des conteneurs.

Sur l'ensemble de l'année 2021, les grandes banques et les instituts de prévision indépendants prévoient une augmentation moyenne de 3.4% du PIB suisse. Au niveau mondial, la Banque mondiale prévoit une croissance du PIB de 6%. Cela permettrait de combler le plongeon de 2020, qui a vu l'économie mondiale se contracter de 3.2% en raison du ralentissement conjoncturel. Selon l'Organisation mondiale du commerce (OMC), le commerce a également retrouvé son niveau d'avant la crise. L'OMC anticipe une augmentation de de 10.8% du volume du commerce mondial en 2021.

La reprise de l'activité économique a eu un impact positif sur l'emploi. Après avoir culminé à 3.7% en début d'année, le taux de chômage en Suisse est passé sous la barre des 3% à fin septembre et se rapproche du niveau d'avant 2020. Le Secrétariat d'État à l'économie (SECO) prévoit un taux de chômage annualisé de 3% en 2021. Toutefois, il ne s'attend pas à ce que l'amélioration de la situation de l'emploi entraîne une forte pression sur les salaires et donc une accélération de l'inflation comme aux Etats-Unis, où elle a dépassé la barre des 5% en juin 2021 pour la première fois depuis 2008. Outre la surchauffe économique et la pénurie de main-d'œuvre, les fortes hausses de prix sont également dues à des effets de base, car certains prix avaient baissé durant de la vague de coronavirus il y a un an. Lors de sa réunion de septembre, la Réserve fédérale américaine a laissé entendre qu'elle se détournerait graduellement de sa politique monétaire ultra-accommodante dans les mois à venir en raison de la situation économique réjouissante et que les taux d'intérêt pourraient être relevés en 2022.

En Suisse, la banque centrale maintient le cap de sa politique monétaire expansionniste et a laissé le taux d'intérêt directeur au niveau plancher historique de –0.75% lors de sa réunion de septembre, notamment pour éviter une appréciation du franc. La BNS estime que la poussée inflationniste est temporaire, le principal facteur étant la hausse des prix de l'énergie. En septembre 2021, le taux d'inflation avait atteint 0.9%; la BNS prévoit un taux d'inflation de 0.5% sur l'ensemble de l'année et son estimation pour 2022 s'établit à 0.7%. Le rendement des emprunts de la Confédération à 10 ans a légèrement augmenté au cours de la période sous revue et, après avoir atteint un sommet de –0.04% en octobre, il est retombé à un niveau observé pour la dernière fois début décembre 2018. L'immobilier offre donc toujours un rendement supérieur et cette classe d'actifs reste attrayante. En même temps, la banque centrale a une nouvelle fois mis en garde contre les répercussions de la politique monétaire accommodante sur le marché immobilier suisse et son impact sur le marché hypothécaire. En conséquence, la dette hypothécaire par rapport au produit intérieur brut n'a cessé d'augmenter, passant de 110% depuis la crise financière de 2008 à plus de 150% en 2021.

## Coronavirus

Au cours de l'exercice 2020/21, assetimmo a pu conclure un accord sur les mesures de soutien en partenariat avec tous les locataires susceptibles de demander un allégement de loyer. Aucune procdure judiciaire n'a dû être engagée avec l'un de nos locataires.

L'exercice en cours est encore affecté par le confinement, qui s'est achevé à la fin mai avec la réouverture des restaurants. Le Conseil fédéral a atténué les difficultés des entreprises concernées en leur versant des indemnités et en prenant en charge le chômage partiel. À l'heure actuelle, les mesures visant à empêcher la propagation du virus sont toujours en place et rendent difficile l'activité de certains locataires. Le montant des abandons de loyer accordés depuis le 1er avril 2021 est faible et, compte tenu des progrès réalisés dans la lutte contre la pandémie, nous ne prévoyons que des pertes de loyer isolées liées au Covid-19 sur l'ensemble de l'exercice.

La valeur des immeubles résidentiels et commerciaux, et en particulier celle des immeubles locatifs, a connu une évolution globalement positive depuis le début de la pandémie. Les immeubles détenus par assetimmo font l'objet d'une nouvelle estimation chaque année, ce qui garantit que les valeurs reflètent en temps réel les conditions actuelles du marché et l'évolution de celles-ci. assetimmo s'attend à ce que l'évolution de la valeur des deux groupes de placement soit conforme à celle des indices de référence respectifs.

## Immeubles d'habitation

Le taux de vacance mesuré au 1er juin a baissé pour la première fois en douze ans. Selon l'Office fédéral de la statistique, 71365 appartements étaient inoccupés, ce qui signifie que le taux de vacance est passé de 1.72% à 1.54% en un an. Ce taux a connu la plus forte baisse pour les appartements occupés par leur propriétaire (–15.4%), contre –8.35% pour les appartements en location. En chiffres absolus, 75% de la baisse est cependant imputable aux appartements locatifs. Ces dernières années, le nombre d'appartements vacants a fortement augmenté, passant de 34761 en 2009 à 78832 en 2020, principalement en raison de la forte activité de construction d'appartements locatifs. Celle-ci a toutefois atteint un pic en 2018 avec la délivrance d'un permis de construire pour environ 30000 unités de logement, puis ce chiffre est retombé à 25000. En réalité, le nombre de nouveaux appartements a probablement diminué plus fortement, car de nombreux projets de construction ont été réalisés dans les grands centres, où de nouveaux bâtiments de remplacement comprennent un nombre plus restreint de nouveaux appartements supplémentaires sont généralement construits. Les problèmes d'approvisionnement ont par ailleurs entraîné des retards sur de nombreux chantiers. Selon une enquête de l'institut de recherche conjoncturelle KOF de l'ETH Zurich, 58% des entreprises de construction ont été touchées par une pénurie de matériaux de construction en juin.

La demande de logements en Suisse a également été globalement assez stable pendant la pandémie de coronavirus. L'immigration nette a même augmenté

en 2020 et, selon les prévisions du Credit Suisse, elle devrait rester supérieure au niveau pré-pandémique en 2021. Le Covid-19 a toutefois entraîné une modification de la demande. Avec l'essor du télétravail, les grands appartements de quatre ou cinq pièces sont plus recherchés. Selon Wüest Partner, l'évolution de la composition des ménages est une autre raison de la diminution du taux de vacance. Les besoins d'appartements augmentent sans cesse, car la densité d'occupation diminue à mesure que la population vieillit et que la société devient plus prospère. Exprimé en chiffres, environ 500 nouveaux appartements étaient suffisants pour 1000 habitants supplémentaires en 2013, alors qu'en 2019, il avait fallu construire environ 800 nouveaux appartements pour répondre à une demande de cet ordre de grandeur.

La diminution du taux de vacance devrait alléger la pression sur les loyers, qui étaient encore en légère baisse au deuxième trimestre 2021 selon l'indice des loyers demandés de homegate.ch. Depuis, ils sont repartis à la hausse; à la fin septembre, ils se situaient juste au-dessus du niveau du printemps. Wüest Partner prévoit une baisse des loyers demandés de 0.8% en 2022, avec des valeurs supérieures à la moyenne en Suisse orientale, en Valais et au Tessin.

En 2020, selon l'Office fédéral de la statistique, la Suisse comptait 1.77 million d'immeubles d'habitation et 4.64 millions d'appartements. Un peu plus d'un million de ces bâtiments sont des maisons unifamiliales, dont un peu moins de la moitié (47%) n'étaient occupées que par une ou deux personnes. En Suisse, un logement offrait en moyenne une surface de 102.3 $m^2$ et comptait 3.7 pièces. La surface habitable moyenne par personne était de 46.3 $m^2$. D'un point de vue régional, la densité d'habitation est supérieure dans l'arc lémanique en particulier, où cette valeur de 42.2 $m^2$ est nettement inférieure à la moyenne nationale. En outre, les appartements, d'une superficie moyenne de 95.0 $m^2$, sont nettement plus petits que la moyenne suisse. Les appartements des régions germanophones du Nord-Ouest de la Suisse (106.0 $m^2$), de la Suisse centrale (108.8 $m^2$) et de la Suisse orientale (109.6 $m^2$), offrent les surfaces moyennes les plus grandes.

Durant l'exercice en cours, assetimmo procédé à un achat de regroupement à Buchs (ZH), mais n'a acquis aucun projet de construction résidentielle.

## Immeubles commerciaux

L'impact du Covid-19 sur l'immobilier commercial se reflète dans les données sur la mobilité de la population suisse. La fréquentation des commerces et des centres de loisirs, aux arrêts de bus et dans les gares, ainsi que dans les zones résidentielles, a retrouvé son niveau d'avant la pandémie, après avoir chuté jusqu'à 80% dans certains cas au plus fort du semi-confinement. La fréquentation des magasins pour les besoins quotidiens est même nettement plus élevée. Avec la fin de l'obligation de télétravail, les employés sont toujours plus nombreux à retourner au bureau, mais les données sur la mobilité à fin septembre étaient encore inférieures d'environ 10% au niveau pré-pandémique. Une enquête menée par Wüest Partner à la fin de l'été montre que 70% du temps de travail est désormais à nouveau passé au bureau.

Étant donné que de nombreux employeurs continueront à autoriser le télétravail à temps partiel, il est probable que moins de personnes se rendront au bureau à l'avenir. UBS prévoit qu'en 2030, un peu moins d'un tiers des employés du tertiaire travailleront régulièrement depuis leur domicile. Cela pourrait avoir un impact sur les besoins en espace de bureaux. Il faudra d'une part moins de postes de travail individuels, alors que de l'autre, le besoin d'espaces de rencontre augmentera. Globalement, UBS s'attend à une baisse de 5 à 10% de la demande de bureaux. Du côté de l'offre, un grand nombre de nouvelles surfaces arrivent encore sur le marché actuellement. Jones Lang Lasalle prévoit 762 000 $m^2$ de nouvelles surfaces de bureaux sur les cinq plus grands marchés de bureaux suisses d'ici 2023, dont 51% ne sont pas encore prêloués. Les taux de vacance devraient donc continuer à augmenter, même si la situation dans les centres est bien meilleure que dans les agglomérations moins attractives. En outre, comme dans le secteur résidentiel, on observe une baisse des nouveaux projets de construction. En 2022, Wüest Partner s'attend à une évolution relativement stable (–0.2%) des loyers demandés pour les bureaux, mais avec des différences significatives. Une baisse de 1.5% est par exemple anticipée dans la région lémanique (ville de Genève –2.0%), contre une augmentation de +0.2% dans l'agglomération de Zurich (ville de Zurich +0.8%).

Durement touché pendant la pandémie, le commerce de détail, a enregistré une hausse de 7.2% de son chiffre d'affaires au premier semestre 2021. Ce rebond s'explique en grande partie par des effets de rattrapage, qui vont progressivement s'atténuer. Les ventes

qui ont déjà migré vers le commerce en ligne ne pourront guère être récupérées, de sorte que les perspectives pour les surfaces de vente au détail sont plutôt sombres. Même si la croissance des ventes en ligne a faibli, la pression sur le commerce de détail stationnaire reste forte. Le Credit Suisse s'attend à ce qu'un tiers des surfaces commerciales disparaissent à moyen terme. En conséquence, les loyers resteront également sous pression: selon les prévisions de Wüest Partner, les loyers demandés pourraient reculer de 2.1% en 2022, même si la baisse devrait être plus modérée dans les grandes villes de Genève (–1.0%) et de Zurich (–0.5%; centre +/–0%).

Durant l'exercice, assetimmo n'a acheté aucun immeuble commercial ni projet de construction commercial.

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

Tous les postes significatifs des comptes immobiliers et des bilans sont vérifiés lors du contrôle semestriel de l'évolution des groupes de placement. Le 30 septembre 2021, nous avons établi un bilan sur la base d'analyses détaillées. Pour chaque groupe de placement, ce tableau 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 bouclement de l'exercice précédent livrent des renseignements plus précis. Ces chiffres ne sont pas révisés. Ils se fondent sur la situation actuelle, sous réserve des développements futurs.

Le produit estimé par part tient compte des recettes et des dépenses effectives attendues actuellement. Les modifications du parc immobilier (investissements ou désinvestissements) ayant un impact 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 éventuelle compensation de la différence entre les besoins effectifs en matière d'entretien des immeubles et le budget à moyen et long terme. Cette provision et toute variation de celle-ci est incluse dans la proposition à l'assemblée des membres d'accepter les comptes annuels des groupes de placement.

Les chiffres au 30 septembre 2021 concernant la distribution par part, le rendement net et le rendement du placement sont sous réserve expresse que les hypothèses admises concernant l'évolution future se vérifient. Tous les chiffres au 30 septembre 2021 et les prévisions concernant les distributions et les rendements n'ont pas été audités. Les rendements nets et totaux obtenus ne sont pas une garantie en ce qui concerne l'évolution future.

Zurich, novembre 2021
La direction d'assetimmo Fondation de placements immobiliers

# Groupe de placement W

Immeubles d’habitation
N° de valeur 1049345

assetimmo

## Nombre de parts en circulation et évolution du nombre de parts

Le groupe de placement W (immeubles d'habitation) est toujours fermé aux nouvelles souscriptions. Les investisseurs existants ont eu la possibilité d'augmenter leur participation dans le cadre du réinvestissement sans frais de la distribution. Cette possibilité de réinvestissement sans frais a été utilisée à 88.65% et 76 995 nouvelles parts ont été émises à cette occasion. Durant le premier semestre de l'exercice, aucune cession de parts n'a eu lieu entre les investisseurs. Le 30 septembre 2021, 2 993 410 parts étaient en circulation.

Dans le cadre du rachat et de l'émission coordonnés de parts de novembre 2021, les investisseurs ont présenté 4507 parts au rachat. Le Conseil de fondation a décidé de les proposer à la souscription aux investisseurs existants durant le même mois.

## Valeur vénale des immeubles

Le volume du parc immobilier a augmenté en raison de l'évolution positive de la valeur des objets en portefeuille et des investissements dans des projets de rénovation. Les valeurs vénales des immeubles en portefeuille sont réestimées par l'expert immobilier Wüest Partner SA au cours de chaque exercice. Les estimations sont réalisées en deux tranches. Au cours du premier semestre, des immeubles représentant environ 50% de la valeur vénale 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 29 805 418 (+1.62%) au premier semestre, pour atteindre CHF 1 872 223 919. Cet accroissement résulte des investissements dans les projets de rénovation en cours, d'une acquisition ainsi que de la variation de la valeur vénale des objets en portefeuille. Corrigée des investissements, la plus-value des immeubles en portefeuille ayant fait l'objet d'une nouvelle estimation s'élève à CHF 16 723 200 ou 0.91%. Elle est incluse dans le bilan au 30 septembre 2021.

En plus des variations positives et négatives des principales composantes des revenus et des coûts, les taux d'actualisation ont encore baissé. Le taux d'actualisation moyen pondéré des immeubles du groupe de placement W s'établissait à 2.89% à la fin septembre 2021, ce qui représente une nouvelle baisse de 0.05% par rapport à la valeur au 31 mars 2021.

Dans le courant du mois d'octobre, la moitié des objets en portefeuille ont été réestimés. Les résultats de cette tranche sont inclus dans le compte de résultat prévisionnel. Grâce à la nouvelle baisse des taux d'actualisation, la valeur vénale des immeubles réestimés en octobre s'est accrue de CHF 32 287 730.

Plusieurs autres 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 2021

**ACQUISITIONS/INVESTISSEMENTS**

| Lieu | Immeuble | Part | Investissement CHF | Remarques |
|---|---|---|---|---|
| **Objets existants nouvellement acquis** | | | | |
| Buchs ZH | Ringstrasse 6/8 | 100% | 6 952 528 | Coûts d'acquistion |
| **Projets de construction** | | | | |
| Basel BS | Lehenmattstrasse 280/282 Anbau | 100% | 3 301 890 | Coût du projet |
| **Total acquisitions/investissements** | | | **10 254 418** | |

## Projets

Plusieurs projets de rénovation de grande envergure sont actuellement en cours. Au total, des investissements d'environ CHF 20 663 000 sont prévus. Sur cette somme, CHF 6 474 600 seront vraisemblablement imputés au compte de résultat.

## Désinvestissements

Aucun désinvestissement n'a été effectué.

## Investissements

Outre l'acquisition d'objets neufs ou existant, des apports en nature sont examinés ou en cours de traitement. Le groupe de placement a acquis un immeuble existant dans le cadre d'un apport en nature, mais aucun projet de construction.

## Taux de financement étranger

Par rapport au 1er avril 2021, le montant des hypothèques est passé de CHF 92 100 000 à CHF 91 000 000. Entre le 1er avril et le 30 septembre 2021, le taux de financement étranger est passé de 5.00% à 4.86% de la valeur des immeubles en portefeuille.

## Fortune nette

Le 1er avril 2021, la fortune nette après distribution se montait à CHF 1 612 795 830. Ce montant comprend le report de bénéfice de CHF 132 344.

Le 30 septembre 2021, la fortune nette s'élevait à CHF 1 695 824 140. Cet accroissement de CHF 83 028 310 se compose des produits générés durant l'exercice en cours, des plus-values et des moins-values en capital sur les immeubles 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 vérifié les éléments de produits et de coûts sur la base des budgets actualisés. Le produit théorique des immeubles s'est accru de CHF 796 043 par rapport à l'exercice précédent, notamment en raison des ajustements de loyers après rénovations et de nouvelles acquisitions d'immeubles existants. Le manque à gagner sur les surfaces vacantes est estimé à CHF 3 517 300 ou env. 4.5% des loyers théoriques, ce qui reflète l'amélioration de la situation intervenue par rapport à l'exercice précédent. Les frais d'entretien des immeubles à charge du compte de résultat seront vraisemblablement inférieurs de CHF 577 260 aux projections à moyen et long terme de 1.2% de la valeur d'assurance.

Il devrait en résulter un produit par part de CHF 17.32, contre CHF 16.32 l'exercice précédent. Cette hausse de CHF 1.00 s'explique essentiellement par l'augmentation du produit des loyers et la diminution des frais d'entretien des immeubles. 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 17.30.

## Évolution de la valeur d'une part et du produit par part, rendement

Le 30 septembre 2021, la valeur en capital d'une part s'élevait à CHF 557.99. Cet accroissement de CHF 4.98 par rapport à la valeur du 1er avril 2021 reflète notamment la plus-value des immeubles en portefeuille à la fin septembre 2021.

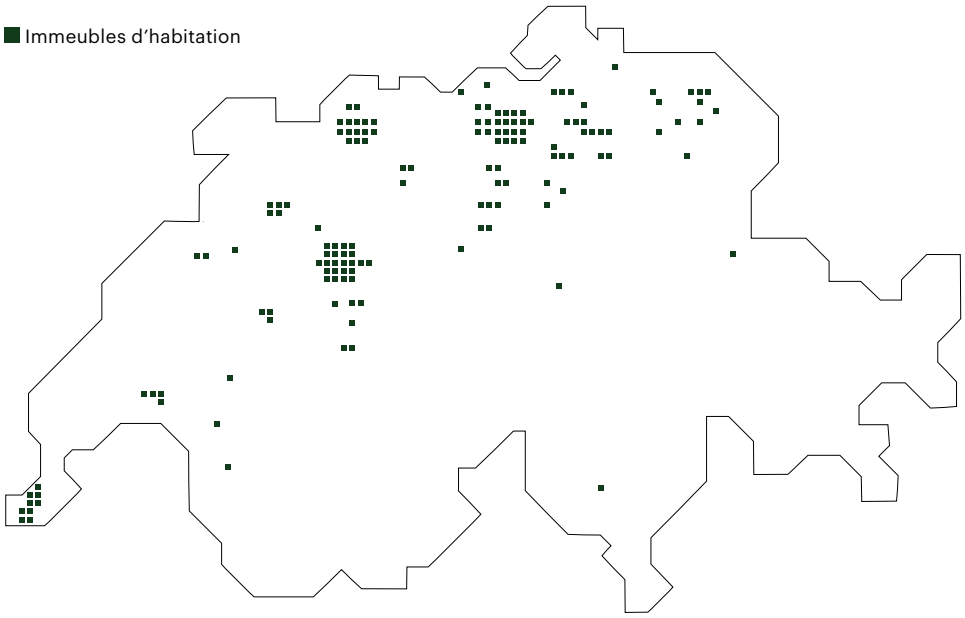
La valeur d'inventaire d'une part, y compris les produits courus, est passée de CHF 553.01 à CHF 566.52 (2.44%) entre le 1er avril et le 30 septembre 2021.

En l'état actuel des connaissances et sous réserve des évolutions futures, nous attendons un rendement net de 3.13% (3.00% l'exercice précédent) et un rendement total de 5.65% (4.62%).

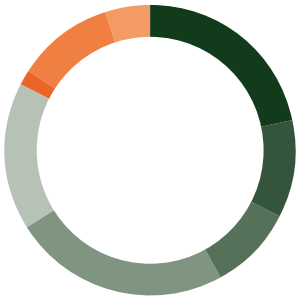
## Impact du coronavirus

Aucun manque à gagner sur les loyers n'est attendu au cours de l'exercice 2021/22 en raison du Covid-19.

# Répartition des investissements




# Répartition géographique



| | | |
|---|---|---|
| **22.0%** | Zurich |
| **10.9%** | Suisse orientale |
| **9.5%** | Suisse centrale |
| **24.1%** | Nord-ouest de la Suisse |
| **16.3%** | Berne |
| **1.7%** | Sud de la Suisse |
| **10.8%** | Région lémanique |
| **4.7%** | Suisse romande |

# Bilan au 30 septembre

| | | 2021<br>30 septembre<br>CHF | 2021<br>31 mars<br>CHF |
|---|---|---|---|
| **Actif** | | **1895377029** | **1861318072** |
| | | | |
| **Actif circulant** | | **23153110** | **18899571** |
| Liquidités | | 8284705 | 6022402 |
| Créances à court terme | | 10766217 | 12350523 |
| Actifs transitoires | | 4102188 | 526646 |
| | | | |
| **Immobilisations** | | **1872223919** | **1842418501** |
| Terrain (y compris objets à démolir) | | 0 | 0 |
| Propriété exclusive en construction (y c. terrain) | | 13163325 | 9861434 |
| Propriété exclusive (y c. terrain) | | 1859060594 | 1832557067 |
| Parts de copropriété | | 0 | 0 |
| Participation | | 0 | 0 |
| | | | |
| **Passif** | | **1895377029** | **1861318072** |
| | | | |
| **Fonds étrangers** | | **199552889** | **200109753** |
| Engagements à court terme | | 21588346 | 22547955 |
| Passifs transitoires | | 1260743 | 1568198 |
| Dettes hypothécaires | | 91000000 | 92100000 |
| Provisions | | 0 | 0 |
| Impôts latents | | 85703800 | 83893600 |
| | | | |
| **Fortune nette** | | **1695824140** | **1661208319** |
| | | | |
| **Parts** | | | |
| Parts en circulation | nombre | 2993410 | 2916415 |
| Parts annulées | nombre | 4507 | 0 |
| | | | |
| **Valeurs par part** | | | |
| Valeur en capital d'une part | CHF | 557.99 | 553.29 |
| Produit net de l'exercice par part | CHF | | 16.32 |
| Produit net de l'exercice par part (du 1er avril au 30 septembre) | CHF | 8.53 | |
| Valeur d'inventaire d'une part | CHF | 566.52 | 569.61 |
| | | | |
| Produit net de l'exercice par part Projection pour l'ensemble de l'exercice | CHF | 17.32 | |

La différence par rapport à la valeur nette d'inventaire (VNI) de CHF 566.65 publiée le 30 septembre 2021 est incluse dans le cours du 1er novembre 2021.

# Compte de résultat prévisionnel du 1er avril au 31 mars

| | 2021/22<br>Compte de résultats prévisionnel<br>CHF | % | 2020/21<br>Bouclement<br>CHF | % |
|---|---|---|---|---|
| **Produit net des immeubles en propriété exclusive** | **54 365 967** | **69.6** | **50 089 634** | **64.8** |
| **Produit net des loyers** | **74 427 903** | | **72 321 946** | |
| Produit théorique des loyers | 78 095 203 | **100.0** | 77 299 160 | **100.0** |
| Manque à gagner sur logements vacants | –3 517 300 | –4.5 | –4 779 557 | –6.2 |
| Pertes sur encaissement des loyers et frais accessoires dus | –150 000 | –0.2 | –124 908 | –0.2 |
| Pertes sur encaissement des loyers et abandons de loyers en raison du Covid-1 | 0 | 0.0 | –72 749 | –0.1 |
| **Entretien des immeubles** | **14 226 740** | **18.2** | **15 987 425** | **20.7** |
| Frais d'entretien | 7 752 140 | | 7 323 250 | |
| Frais de rénovation | 6 474 600 | | 8 664 175 | |
| **Frais d'exploitation** | **5 835 196** | **7.5** | **6 244 887** | **8.1** |
| Frais d'approvisionnement et d'enlèvement, taxes, etc. | 579 161 | 0.7 | 449 898 | 0.6 |
| ./. forfaits pour frais accessoires | –28 323 | 0.0 | –7829 | 0.0 |
| Frais de chauffage et d'exploitation non imputables | 403 290 | 0.5 | 981 843 | 1.3 |
| Pertes sur débiteurs, ducroire | 0 | 0.0 | –20 000 | 0.0 |
| Assurances | 635 469 | 0.8 | 636 469 | 0.8 |
| Honoraires de gérance | 2 885 679 | 3.7 | 2 735 566 | 3.5 |
| Frais de location et d'annonces | 461 320 | 0.6 | 563 839 | 0.7 |
| Impôts et taxes | 898 600 | 1.2 | 905 101 | 1.2 |
| **Produit net des parts de copropriété** | **0** | | **0** | |
| Produit net des loyers | 0 | | 0 | |
| Frais d'exploitation y c. impôts et taxes | 0 | | 0 | |
| **Résultat opérationnel** | **54 365 967** | **100.0** | **50 089 634** | **100.0** |
| Produit net des immeubles en propriété exclusive | 54 365 967 | 100.0 | 50 089 634 | 100.0 |
| Produit net des immeubles en copropriété | 0 | 0.0 | 0 | 0.0 |
| | | en % du résultat operationnel | | en % du résultat operationnel |
| **Autres produits** | **68 800** | **0.1** | **150 044** | **0.3** |
| Intérêts actifs | 100 | | 0 | |
| Intérêts intercalaires activés | 68 700 | | 36 839 | |
| Frais d'émission et de rachat/autres produits | 0 | | 113 205 | |
| **Frais de financement** | **660 009** | **1.2** | **628 760** | **1.3** |
| Intérêts hypothécaires | 394 400 | | 367 411 | |
| Autres intérêts passifs | 11 700 | | 7440 | |
| Rentes de superficie | 253 909 | | 253 909 | |
| **Frais administratifs** | **2 255 700** | **4.1** | **2 098 277** | **4.2** |
| Bonification au patrimoine administratif | 1 881 700 | | 1 806 060 | |
| Frais d'estimation | 206 000 | | 156 576 | |
| Frais d'audit | 60 000 | | 59 343 | |
| Autres frais administratifs | 108 000 | | 76 298 | |
| **Produits/charges découlant de mutations de parts** | **338 778** | | **75 580** | |
| Rachat des produits courus lors de l'émission de parts | 338 778 | | 246 315 | |
| Versement des produits courus lors du rachat de parts | 0 | | –170 735 | |
| | | | | |
| **PRODUIT NET DE L'EXERCICE** | **51 857 836** | | **47 588 221** | |
| **Gains et pertes en capital réalisés** | **0** | | **0** | |
| Gains en capital réalisés | 0 | | 0 | |
| Pertes en capital réalisées | 0 | | 0 | |
| **Résultat** | **51 857 836** | | **47 588 221** | |
| **Gains et pertes en capital non réalisés** | **41 748 130** | | **25 799 667** | |
| Gains en capital non réalisés | 50 063 113 | | 32 459 322 | |
| Pertes en capital non réalisés | –1 052 083 | | –3 697 155 | |
| Variation des impôts latents | –7 262 900 | | –2 962 500 | |
| **Résultat total de l'exercice** | **93 605 966** | | **73 387 888** | |

# Groupe de placement G

Immeubles commerciaux
N° de valeur 1049349

assetimmo

# Nombre de parts en circulation, évolution du nombre de parts

Le groupe de placement G (immeubles commerciaux) est toujours fermé aux nouvelles souscriptions. Les investisseurs existants ont eu la possibilité d'augmenter leur participation dans le cadre du réinvestissement sans frais de la distribution. Cette possibilité de réinvestissement sans frais a été utilisée à 59.58% et 25 646 nouvelles parts ont été émises à cette occasion. Le 30 septembre 2021, 1 805 422 parts étaient en circulation.

Dans le cadre du rachat et de l'émission coordonnés de parts en novembre 2021, les investisseurs ont présenté 75 972 parts au rachat. Le Conseil de fondation a décidé de les proposer à la souscription aux investisseurs existants au cours du même mois.

# Valeur vénale des immeubles

La valeur vénale des immeubles a globalement augmenté en raison des variations de valeur en partie positives des objets en portefeuille ainsi que des nouveaux investissements dans des projets de rénovation. La valeur vénale des objets en portefeuille est estimée chaque exercice par l'expert indépendant Wüest Partner SA. Les estimations annuelles sont réalisées en deux tranches. 39% 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 augmenté de CHF 3 453 000 ou 0.57%, principalement du fait de la diminution des taux d'actualisation rendue possible par la situation du marché. En raison de l'évolution du marché, les loyers potentiels des objets comprenant des commerces de détail et dont le bail arrive à expiration ont cependant été réduit lors de l'estimation. La valeur estimée des immeubles en copropriété a augmenté de CHF 1 692 000 ou 0.86%.

Compte tenu des investissements et des variations du marché, les valeurs vénales ont augmenté de 0.7%, passant de CHF 5 608 885 à CHF 809 665 201. Cette variation figure dans le bilan au 30 septembre 2021. À la fin septembre 2021, le taux d'actualisation moyen pondéré des immeubles en propriété exclusive du groupe de placement G s'établissait à 3.06% et a donc diminué de 0.05% par rapport au niveau du 31 mars 2021. En recul de 0.05% par rapport au 31 mars 2021, le taux d'actualisation moyen pondéré des immeubles en copropriété se montait à 3.45% à la fin septembre 2021.

Dans le courant du mois d'octobre, une autre tranche représentant 36% des objets en portefeuille a été réestimées. Les résultats de cette tranche sont inclus dans le compte de résultat prévisionnel. Grâce à la nouvelle baisse des taux d'actualisation, la valeur vénale des immeubles réestimés en octobre s'est accrue de CHF 2 340 000.

Plusieurs autres 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 de grande envergure sont actuellement en cours. Au total, des investissements d'environ CHF 43 615 000 sont prévus. Sur cette somme, CHF 12 802 000 seront vraisemblablement imputés au compte de résultat.

# Désinvestissements

Aucun objet n'a été vendu, tant dans le segment des immeubles en propriété exclusive que dans celui des immeubles en copropriété.

# Investissements

Aucune acquisition n'a été réalisée, tant dans le segment des immeubles en propriété exclusive que dans celui des immeubles en copropriété.

# Taux de financement étranger

Par rapport au 1er avril 2021, le montant des hypothèques est passé de CHF 11 900 000 à CHF 25 300 000. Entre le 1er avril et le 30 septembre 2021, le taux de financement étranger est passé de 1.48% à 3.12% de la valeur des immeubles en portefeuille.

# Fortune nette

Le 1er avril 2021, la fortune nette après distribution se montait à CHF 744 056 905. Ce montant comprend le report de bénéfice de CHF 59 838.

Le 30 septembre 2021, la fortune nette s'élevait à CHF 763 710 039. Cet accroissement de CHF 19 653 134 se compose des produits générés durant l'exercice en cours, des plus-values et des moins-values en capital sur les immeubles ainsi que de la variation des impôts latents qui en résulte et inclut la variation liée au réinvestissement de la distribution.

# Evolution des produits/ distribution

assetimmo a vérifié les éléments de produits et de coûts sur la base des budgets actualisés. Le produit théorique des immeubles en propriété exclusive a diminué de CHF 1 577 531 par rapport à la même période de l'exercice précédent, essentiellement parce que des surfaces ne sont pas louées pour le moment en raison d'importants projets de repositionnement. Dans le segment des immeubles en propriété exclusive, le manque à gagner sur les surfaces inoccupées est estimé à CHF 1 449 000 ou 6.2% des loyers théoriques, un taux légèrement supérieur à celui de l'exercice précédent (6.1%). Les frais d'entretien des immeubles à charge du compte de résultat de CHF 9 529 900 dépasseront sensiblement les 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 128 448 au montant de l'exercice précédent. Cette diminution résulte de la vente d'une part de copropriété ainsi que de la baisse des revenus locatifs imputable aux conditions du marché et aux surfaces vacantes.

Il devrait en résulter un produit par part de CHF 5.73, en recul de CHF 3.95 par rapport à la même période de l'exercice précédent. Cette diminution s'explique essentiellement par la hausse des frais d'entretien, le manque à gagner imputable à d'importants projets de rénovation et la diminution du produit net des parts de copropriété. 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 5.75.

# Evolution de la valeur d'une part et du produit par part

Le 30 septembre 2021, la valeur en capital d'une part s'élevait à CHF 420.62. L'augmentation de CHF 2.56 par rapport à la valeur du 1er avril reflète la plus-value des immeubles en portefeuille au 30 septembre 2021.

La valeur d'inventaire d'une part y compris les produits courus est passée de CHF 418.06 à CHF 423.01 (+1.18%) entre le 1er avril et le 30 septembre 2021.

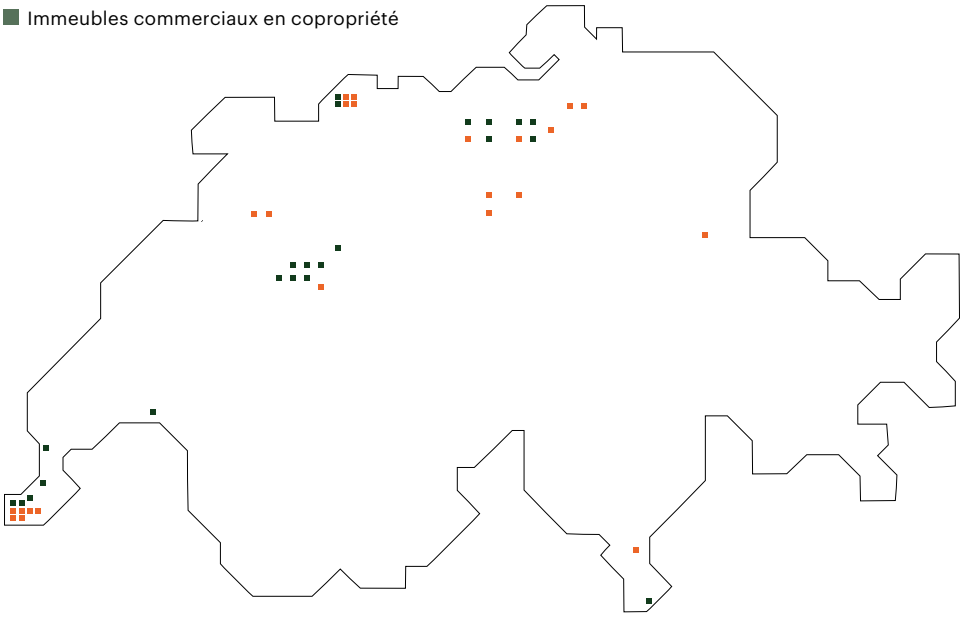
En l'état actuel des connaissances et sous réserve des évolutions futures, nous attendons un rendement net de 21.37% (2.33% l'exercice précédent) et un rendement total de 2.29% (3.09%).

# Impact du coronavirus

Le groupe de placement G est plus exposé que le groupe de placement W, dans la mesure où environ 40% de son produit locatif est issu du commerce de détail, de la gastronomie et de l'hôtellerie. Les abandons de loyer sont actuellement estimés à CHF 70 000 pour les immeubles en propriété exclusive et à CHF 160 560 pour les immeubles en copropriété. Les montants sont présentés séparément dans le compte de résultat comme un manque à gagner et pris en compte en conséquence dans le calcul de la valeur nette d'inventaire.

# Répartition des investissements

Immeubles commerciaux en propriété exclusive
Immeubles commerciaux en copropriété



# Répartition géographique

| | |
|---|---|
| **21.2%** | Zurich |
| **5.0%** | Suisse orientale |
| **9.0%** | Suisse centrale |
| **17.3%** | Nord-ouest de la Suisse |
| **18.6%** | Berne |
| **2.8%** | Sud de la Suisse |
| **26.1%** | Région lémanique |
| **0.0%** | Suisse romande |

# Bilan au 30 septembre

| | | 2021<br>30 septembre<br>CHF | 2021<br>31 mars<br>CHF |
|---|---|---|---|
| **Actif** | | **823 313 444** | **814 385 131** |
| | | | |
| **Actif circulant** | | **13 648 243** | **10 328 815** |
| Liquidités | | 5 762 803 | 4 753 179 |
| Créances à court terme | | 4 491 936 | 5 468 564 |
| Actifs transitoires | | 3 393 504 | 107 072 |
| | | | |
| **Immobilisations** | | **809 665 201** | **804 056 316** |
| Terrain (y compris objets à démolir) | | 0 | 0 |
| Propriété exclusive en construction (y c. terrain) | | 5 884 201 | 5 667 316 |
| Propriété exclusive (y c. terrain) | | 605 416 000 | 601 716 000 |
| Parts de copropriété | | 198 365 000 | 196 673 000 |
| Participation | | 0 | 0 |
| | | | |
| **Passif** | | **823 313 444** | **814 385 131** |
| | | | |
| **Fonds étrangers** | | **59 603 405** | **52 263 500** |
| Engagements à court terme | | 9 635 911 | 12 093 428 |
| Passifs transitoires | | 444 494 | 4 572 872 |
| Dettes hypothécaires | | 25 300 000 | 11 900 000 |
| Provisions | | 297 500 | 297 500 |
| Impôts latents | | 23 925 500 | 23 399 700 |
| | | | |
| **Fortune nette** | | **763 710 039** | **762 121 631** |
| | | | |
| **Parts** | | | |
| Parts en circulation | nombre | 1 805 422 | 1 779 776 |
| Parts annulées | nombre | 75 972 | 0 |
| | | | |
| **Valeurs par part** | | | |
| Valeur en capital d'une part | CHF | 420.62 | 418.53 |
| Produit net de l'exercice par part | CHF | | 9.68 |
| Produit net de l'exercice par part (du 1er avril au 30 septembre) | CHF | 2.39 | |
| Valeur d'inventaire d'une part | CHF | 423.01 | 428.21 |
| | | | |
| Produit net de l'exercice par part Projection pour l'ensemble de l'exercice | CHF | 5.73 | |

La différence par rapport à la valeur nette d'inventaire (VNI) de CHF 423.70 publiée le 30 septembre 2021 est incluse dans le cours du 1er novembre 2021.

# Compte de résultat prévisionnel du 1er avril au 31 mars

| | 2021/22<br>Compte de résultats prévisionnel<br>CHF | % | 2020/21<br>Bouclement<br>CHF | % |
|---|---|---|---|---|
| **Produit net des immeubles en propriété exclusive** | **5 345 326** | **22.9** | **11 930 997** | **47.8** |
| **Produit net des loyers** | **21 747 854** | | **22 730 850** | |
| Produit théorique des loyers | 23 366 854 | **100.0** | 24 944 385 | **100.0** |
| Manque à gagner sur logements vacants | –1 449 000 | –6.2 | –1 524 845 | –6.1 |
| Pertes sur encaissement des loyers et frais accessoires dus | –100 000 | –0.4 | –196 732 | –0.8 |
| Pertes sur encaissement des loyers et abandons de loyers en raison du Covid-19 | –70 000 | –0.3 | –491 958 | –2.0 |
| **Entretien des immeubles** | **14 116 900** | **60.4** | **8 859 233** | **35.5** |
| Frais d'entretien | 1 314 900 | | 2 011 225 | |
| Frais de rénovation | 12 802 000 | | 6 848 008 | |
| **Frais d'exploitation** | **2 285 628** | **9.8** | **1 940 620** | **7.8** |
| Frais d'approvisionnement et d'enlèvement, taxes, etc. | 547 346 | 2.3 | 208 885 | 0.8 |
| ./. forfaits pour frais accessoires | –16 932 | –0.1 | –27 226 | –0.1 |
| Frais de chauffage et d'exploitation non imputables | 142 240 | 0.6 | 326 412 | 1.3 |
| Pertes sur débiteurs, ducroire | 150 000 | 0.6 | –22 384 | –0.1 |
| Assurances | 207 550 | 0.9 | 208 254 | 0.8 |
| Honoraires de gérance | 692 624 | 3.0 | 718 874 | 2.9 |
| Frais de location et d'annonces | 54 400 | 0.2 | 26 497 | 0.1 |
| Impôts et taxes | 508 400 | 2.2 | 501 308 | 2.0 |
| **Produit net des parts de copropriété** | **6 076 324** | **100.0** | **6 204 772** | **62.8** |
| Produit net des loyers | 6 076 324 | 100.0 | 9 882 056 | 100.0 |
| Frais d'exploitation y c. impôts et taxes | 0 | 0.0 | 3 677 284 | 37.2 |
| **Résultat opérationnel** | **11 421 650** | **100.0** | **18 135 769** | **100.0** |
| Produit net des immeubles en propriété exclusive | 5 345 326 | 46.8 | 11 930 997 | 65.8 |
| Produit net des immeubles en copropriété | 6 076 324[1] | 53.2 | 6 204 772 | 34.2 |
| | en % du résultat operationnel | | en % du résultat operationnel | |
| **Autres produits** | **50** | **0.0** | **40 208** | **0.2** |
| Intérêts actifs | 50 | | 72 | |
| Intérêts intercalaires activés | 0 | | 0 | |
| Frais d'émission et de rachat/autres produits | 0 | | 40 136 | |
| **Frais de financement** | **115 500** | **1.0** | **60 417** | **0.3** |
| Intérêts hypothécaires | 109 700 | | 56 569 | |
| Autres intérêts passifs | 5800 | | 3848 | |
| Rentes de superficie | 0 | | 0 | |
| **Frais administratifs** | **999 600** | **8.8** | **939 075** | **5.2** |
| Bonification au patrimoine administratif | 810 000 | | 791 637 | |
| Frais d'estimation | 110 000 | | 61 502 | |
| Frais d'audit | 39 000 | | 38 880 | |
| Autres frais administratifs | 40 600 | | 47 056 | |
| **Produits/charges découlant de mutations de parts** | **41 034** | | **56 520** | |
| Rachat des produits courus lors de l'émission de parts | 41 034 | | 111 420 | |
| Versement des produits courus lors du rachat de parts | 0 | | –54 900 | |
| | | | | |
| **PRODUIT NET DE L'EXERCICE** | **10 347 634** | | **17 233 005** | |
| **Gains et pertes en capital réalisés** | **0** | | **–1 759 060** | |
| Gains en capital réalisés | 0 | | 0 | |
| Pertes en capital réalisées | 0 | | –1 759 060 | |
| **Résultat** | **10 347 634** | | **15 473 945** | |
| **Gains et pertes en capital non réalisés** | **6 964 400** | | **7 353 965** | |
| Gains en capital non réalisés | 14 747 000 | | 19 034 310 | |
| Pertes en capital non réalisés | –7 262 000 | | –9 585 545 | |
| Variation des impôts latents | –520 600 | | –2 094 800 | |
| **Résultat total de l'exercice** | **17 312 034** | | **22 827 910** | |

[1] Revenus des immeubles en copropriété reduits en raison de l'exonération de loyer Covid-19 de CHF 160 560 incluse dans le résultat net.

# Les chiffres en bref

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

| Le 31.3. | Valeur vénale des immeubles | | Fortune nette | | Hypothèques | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | CHF | Variation annuelle % | CHF | Variation annuelle % | CHF | en % de la 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 | 1617533739 | 4.22 | 75700000 | 4.26 |
| 2021 | 1842418501 | 3.62 | 1661208319 | 2.70 | 92100000 | 5.00 |
| **30.9.2021** | **1872223919** | **1.62** | **1695824140** | **2.08** | **91000000** | **4.86** |

# Évolution des chiffres clés

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

| Le 31.3. | Nombre de parts en circulation | | Valeur en capital | Produit net | Distribution | Rendement | Rendement du |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Nombre | Variation | par part | par part | par part | net | placement |
| | | en % | en CHF | en CHF | en CHF | en % | 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 |
| **30.9.2021** | **2993410** | **2.64** | **557.99** | **17.32** | **17.30** | **3.13** | **5.65** |

**Commentaire/Remarques:**

Les rendements nets et de placement réalisés par le passé n'offrent pas de garantie quant à leur évolution future.

# Les chiffres en bref

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

| Le 31.3. | Valeur vénale des immeubles | | Fortune nette | | Hypothèques | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | CHF | Variation annuelle % | CHF | Variation annuelle % | 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 |
| **30.9.2021** | **809665201** | **0.70** | **763710039** | **0.21** | **25300000** | **3.12** |

# Évolution des chiffres clés

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

| Le 31.3. | Nombre de parts en circulation | | Valeur en capital | Produit net | Distribution | Rendement | Rendement du |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Nombre | Variation | par part | par part | par part | net | placement |
| | | en % | en CHF | en CHF | en CHF | en % | 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 |
| **30.9.2021** | **1805422** | **1.44** | **420.62** | **5.73** | **5.75** | **1.37** | **2.29** |

**Commentaire/Remarques:**

Les rendements nets et de placement réalisés par le passé n'offrent pas de garantie quant à leur évolution future.

# 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 $CO_2$ et l'impression en Suisse sont garanties par les labels myclimate et printed in switzerland.

La version électronique du 23e rapport semestriel peut être consultée sous: www.assetimmo.ch/publications
En cas de divergences avec la traduction française, la version allemande fait foi.

RECYCLE Papier FSC® C004807

myclimate neutral Imprimé myclimate.org/01-21-329152

imprimé en suisse

**Illustrations**
Sara Keller Photography, Zurich
Werkheim, Uster

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