

Rapport semestriel





Sommaire

Introduction	4
Environnement général du marché, Fermetures d'entreprises en raison du coronavirus :	
arrangements pris par assetimmo avec les locataires concernés	4
Immeubles d'habitation, immeubles commerciaux	5
Remarques concernant le bilan et le compte de résultat prévisionnel	6
Groupe de placement W (immeubles d'habitation), n° de valeur 1'049'345	7
Rapport semestriel	7
Nombre de parts en circulation et évolution du nombre de parts	8
Valeur vénale des immeubles	8
Projets, désinvestissements, investissements	8
Taux de financement étranger	8
Fortune nette	8
Évolution des produits / distribution	8
Évolution de la valeur d'une part et du produit par part, rendement	9
Impact du coronavirus	9
Répartition des placements	9
Bouclement semestriel	10
Bilan au 30 septembre 2020	10
Compte de résultat prévisionnel 2020/2021	11
Groupe de placement G (immeubles commerciaux), n° de valeur 1'049'349	12
Rapport semestriel	13
Nombre de parts en circulation et évolution du nombre de parts	13
Valeur vénale des immeubles	13
Projets, désinvestissements, investissements	13
Taux de financement étranger	14
Fortune nette	14
Évolution des produits / distribution	14
Évolution de la valeur d'une part et du produit par part, rendement	14
Impact du coronavirus	14
Répartition des placements	15
Bouclement semestriel	16
Bilan au 30 septembre 2020	16
Compte de résultat prévisionnel 2020/2021	17
Les chiffres en bref, évolution des chiffres clés	18
Groupe de placement W (immeubles d'habitation)	18
Groupe de placement G (immeubles commerciaux)	19
Adresses	20

Introduction

Environnement général du marché

SARS-CoV-2. Impossible de se livrer à des considérations sur la situation économique actuelle sans évoquer le coronavirus, car l'impact des mesures drastiques imposées par de nombreux pays pour contenir la pandémie a été trop important. Les restrictions de mobilité lors du confinement ont entraîné des pertes de productivité d'une ampleur jamais vue depuis 50 ans. Les États-Unis annoncent un recul de -9,5% de leur PIB au deuxième trimestre 2020, I'UE de -12,1% et le Royaume-Uni de -20,4%. La Suisse est relativement peu affectée, avec un déclin de -7,3% de son PIB, mais les différences sectorielles sont considérables. Bien que l'économie se soit redressée relativement rapidement, le taux d'utilisation des capacités stagne actuellement à un niveau inférieur à celui de début 2020 et il est peu probable que les niveaux d'avant le confinement soient à nouveau atteints avant la fin de 2021. Néanmoins, une analyse des opérations par carte de crédit et des retraits d'espèces montre que le recul de 50% des ventes en avril a pu être compensé en quelques semaines. Dans le commerce de détail, le volume des opérations par carte de crédit est aujourd'hui supérieur au niveau d'avant le confinement, même après un ajustement saisonnier. Les prévisions de PIB pour 2020 sont constamment revues à la hausse. Après avoir prévu une baisse de -10% et -6,2%, le SECO s'attend maintenant à un fléchissement du PIB de -3,8%, une évaluation de la situation à laquelle maints analystes n'adhèrent pas. Reste à voir si l'optimisme du SECO est justifié compte tenu de l'augmentation massive du nombre de cas, des nouvelles réglementations et mesures de protection imposées par les autorités et de l'étroitesse du marché du travail. Si ces hypothèses sont correctes, la Suisse s'en tirera avantageusement en comparaison européenne. Le Fonds monétaire international (FMI) prévoit un recul du PIB de -10% à -13% en Italie, en Espagne, en France et au Royaume-Uni, de -6,0% en Allemagne, de -4,3% aux États-Unis et de -4,4% au niveau mondial. La reprise conjoncturelle mondiale va bon train. Alors que le secteur des services - directement touché - est toujours sous pression, le secteur industriel se rapproche rapidement des niveaux d'avant la crise grâce aux mesures gouvernementales généreuses et à la demande accumulée. Les indices des directeurs d'achat de l'industrie montrent des tendances positives dans les principales régions du monde et - à l'exception du Japon - se situent tous dans une fourchette qui signale une économie en expansion. Bien que la politique monétaire et fiscale toujours très accommodante dans le monde entier pourrait devenir le moteur d'une reprise économique dynamique au second semestre, la croissance exponentielle du nombre de cas à travers le monde accroît l'incertitude et assombrit à nouveau

les perspectives des entreprises. Parmi les autres sources d'incertitude, citons un Brexit non accompagné d'un accord commercial, les séquelles de l'élection présidentielle aux États-Unis et les nombreux autres foyers de tensions politiques dans le monde.

L'évolution de la conjoncture en Suisse dépend toujours de l'économie mondiale et des répercussions qui en découlent pour ses principaux partenaires commerciaux. Alors que la voie bilatérale semble être préservée pour le moment avec le rejet de l'initiative dite de limitation, les négociations sur l'accord-cadre avec l'UE sont au point mort. Un échec pourrait se traduire par des risques substantiels et durables pour la Suisse et avoir un impact défavorable sur l'évolution de la conjoncture.

Les incertitudes déjà évoquées ont provoqué une fuite vers le franc suisse, considéré comme une valeur refuge. L'importance du taux de change est évidente si l'on considère les interventions massives de la Banque nationale suisse (BNS) sur le marché des changes – et l'expansion simultanée de son bilan. Les taux d'intérêt négatifs perdent leur effet d'affaiblissement de la monnaie lorsque toutes les banques centrales agissent de concert. La fin de cette politique monétaire n'est pas en vue, pas plus que l'inflation tant attendue pour alléger la charge de la dette. En Suisse, le consensus prévoit une déflation de -0,6% en 2020 et un renchérissement de +0,1% en 2021. Pendant la crise du coronavirus, le taux de chômage a augmenté de 1%, ce qui représente quelque 50'000 chômeurs de plus, pour atteindre 3,2%, principalement dans les professions de l'hôtellerie et de la restauration. Cependant, de nombreux salariés bénéficient encore du chômage partiel et, selon le Centre de recherches conjoncturelles de l'EPFZ, 225'000 personnes étaient disponibles pour travailler au deuxième trimestre 2020, mais elles n'ont pas cherché de travail et n'apparaissent donc pas dans les statistiques.

Fermetures d'entreprises en raison du coronavirus : arrangements pris par assetimmo avec les locataires concernés

Avec l'octroi de crédits transitoires garantis par la Confédération et la possibilité de différer le paiement des loyers jusqu'à 90 jours, le Conseil fédéral a pris des mesures visant à pallier le manque de liquidités auquel les entreprises sont confrontées. assetimmo a approuvé les demandes de report de loyer soumises par les locataires en mesure de prouver leur droit. Le loyer lui-même reste cependant dû pour l'instant. Compte tenu de la situation actuelle sur le marché des surfaces commerciales, il est dans l'intérêt des investisseurs d'assetimmo d'éviter autant que possible les surfaces vacantes et les coûts d'investissement qui y sont liés



En cas d'acceptation de la loi Covid-19 sur les loyers commerciaux, le parlement créera une nouvelle situation juridique avec effet rétroactif. Après une pesée soigneuse des intérêts, le conseil de fondation d'assetimmo a décidé d'instaurer un dialogue dans un esprit de partenariat avec les locataires concernés et de leur soumettre une offre d'exonération de loyer. Le montant de l'offre est fonction du degré auquel le locataire est affecté, mais tient également compte d'autres aspects. Dans les cantons qui proposent des programmes de soutien, assetimmo a participé au processus. À Genève et à Bâle-Ville, par exemple, la règle du tiers du loyer est appliquée jusqu'à un certain plafond : si le propriétaire renonce à deux tiers du loyer sur trois mois, le locataire est remboursé d'un tiers par le canton. Des données suffisantes concernant l'évolution de la valeur des immeubles d'habitation et commerciaux ne sont pas encore disponibles. Durant les mois agités du printemps, la pratique internationale en matière d'évaluation, sous l'égide de l'IVSC et la RICS, a recommandé aux évaluateurs d'invoquer l'incertitude élevée, voire significative ou considérable sur le marché, et de limiter la pertinence des évaluations, ce qu'ils ont fait. Chez assetimmo, la réestimation d'environ 50% des biens immobiliers en portefeuille au cours de l'année garantit que la valeur vénale des objets reflète les conditions actuelles du marché et leur évolution en temps réel. assetimmo part du principe que les performances des deux groupes de placement resteront conformes à celles des indices de référence respectifs.

Immeubles d'habitation

Alors que l'immigration nette est passée d'environ 80'000 personnes en 2013 et en 2014 à environ 55'000 personnes par an depuis 2017, le nombre de permis de construire délivrés pour des appartements a reculé au niveau des années précédentes, après avoir atteint un sommet en 2017 et en 2018. Par rapport à l'année dernière, ce chiffre est en recul d'environ 10'%. L'institut BAK Economics s'attend à un déclin de 3,1% de l'activité de construction en 2020 en raison du ralentissement cyclique de la construction résidentielle et des répercussions de la pandémie de coronavirus. La surproduction persistante se reflète à la fois dans le nombre d'appartements inoccupés et dans la stagnation des loyers. Wüest Partner estime l'offre excédentaire actuelle de logements dans toute la Suisse à environ 30'000 unités - un chiffre qui ne changera pas de manière significative en 2021 - et prévoit également une baisse des loyers de -1,2% dans l'ensemble de la Suisse, les grands centres étant moins touchés. Selon l'Office fédéral de la statistique, le taux de vacance s'établissait à 1,72% le 1er juin 2020, contre 1,66% l'année précédente. Selon Wüest Partner, les nouvelles constructions sont plus

recherchées que les anciennes. Les différences régionales sont également considérables et le marché du logement est encore asséché dans les villes. Néanmoins, on compte chaque année environ 28'000 déménagements à Zurich, par exemple, dont un peu moins de 10% dans des appartements neufs. Avec un taux de fluctuation de 12,5%, la majorité des appartements ne sont toutefois pas mis sur le marché, mais font l'objet d'une remise de bail après une période de location d'en moyenne huit ans.

La Banque nationale suisse met en garde depuis des années contre une surchauffe du marché des immeubles de placement à usage résidentiel. Cet avertissement reste de mise en 2020. Bien qu'il y ait eu moins de changements de mains, les rendements des transactions annoncés reflètent la pénurie de placements à laquelle les investisseurs désireux d'investir dans des objets résidentiels à l'épreuve des crises sont confrontés dans le contexte de taux d'intérêt encore historiquement faibles. En conséquence, Wüest Partner s'attend à une nouvelle contraction des rendements. Durant l'exercice, assetimmo n'a acheté aucun immeuble d'habitation ou projet de construction résidentielle.

Immeubles commerciaux

L'impact de la crise du coronavirus sur les immeubles commerciaux est très variable et dépend de la situation. Alors que les immeubles de bureaux ne sont que faiblement touchés pour le moment, la baisse des besoins de surfaces administratives induite par les nouveaux modèles de travail plus flexibles est susceptible d'entraîner à moyen et long terme un ralentissement de la croissance des besoins en espace. Actuellement, Wüest Partner constate un léger recul de la demande d'environ 80'000 m² pour un portefeuille de 55 millions de m² de bureaux, mais prévoit pour 2021 une baisse des loyers de -1,5% dans l'ensemble de la Suisse, une évolution qui sera moins marquée dans les grands centres. On observe que les entreprises recherchent des locaux plus petits, mais mieux situés ou dans des bâtiments de meilleure qualité. Les emplacements B et les objets plus anciens pourraient donc se retrouver sous pression, en particulier si les contrats de bail en cours sont résiliés. Comme évoqué à la section «Environnement général du marché», le secteur industriel s'est remis assez rapidement du recul de 25% des exportations, et le chômage partiel a également apporté un soulagement temporaire aux entreprises. En revanche, le bouleversement structurel qui était déjà en cours avant la crise du coronavirus ne pourra pas être empêché. Le risque de relocation en cas de défaillance du locataire est plus élevé si l'objet a été adapté aux besoins du locataire. Les surfaces de vente ont été les plus touchées par le semi-confinement, ce qui entraînera une réévaluation des loyers du marché. Wüest Partner

estime que les loyers des commerces de détail en Suisse baisseront de 3% en 2021; des villes telles que Zurich avec -2% et Genève avec -3% seront également touchées de plein fouet. Alors que les boutiques situées dans les rues principales et les centres commerciaux établis résistent relativement bien, le segment non alimentaire décentralisé souffre fortement. Un recul du chiffre d'affaires allant jusqu'à 20% est attendu dans le commerce de détail, et surtout dans le secteur de la gastronomie. Les gagnants de la pandémie sont les propriétaires de surfaces logistiques qui profitent de l'essor du commerce en ligne favorisé par la crise et, partant, d'une augmentation correspondante de la demande d'espaces logistiques.

Les défauts de paiement des loyers liés à la situation ne se reflètent pas dans les évaluations basées sur les flux de trésorerie actualisés, qui incluent les flux de trésorerie prévisionnels. Comme ils n'ont pas été anticipés et pris en compte lors des dernières estimations et que les défauts de paiement liés au semi-confinement n'apparaîtront plus lors de la prochaine estimation, l'évaluation reste également stable, en supposant que toutes choses restent égales par ailleurs. Dans le cas des transactions en cours, seules des variations très sélectives des attentes de rendement ou de la capitalisation ont été observées - avec un vif intérêt de la part des investisseurs. En revanche, une modification du niveau des loyers du marché, un taux de vacance théorique plus élevés ou une durée de relocation plus longue peuvent entraîner une baisse durable de l'évaluation.

Durant l'exercice, assetimmo n'a acheté aucun immeuble commercial ou 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 2020, 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 2020 concernant la distribution par part, le rendement net et le rendement total sont sous réserve expresse que les hypothèses admises concernant l'évolution future se vérifient.

Tous les chiffres au 30 septembre 2020 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 2020

La direction d'assetimmo Fondation de placements immobiliers

Groupe de placement W

Immeubles d'habitation N° de valeur 1'049'345



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 l'opportunité d'augmenter leur participation dans le cadre de l'action «Réinvestissement sans frais». Cette possibilité a été utilisée à hauteur de 53.71%; en conséquence, 48'213 nouvelles parts ont été émises. Une cession de 3'052 parts entre un investisseur cédant et un investisseur repreneur a eu lieu en juillet. En outre, 2'551 parts ont été rachetées dans le cadre de deux transactions. Le 30 septembre 2020, 2'926'056 parts étaient en circulation.

Dans le cadre de l'émission et du rachat coordonnés de parts au mois de novembre 2020, les investisseurs ont présenté 4'750 parts au rachat. En raison du faible nombre de parts présentées au rachat, le Conseil de fondation a décidé de renoncer à émettre le nombre correspondant de parts en novembre 2020.

Valeur vénale des immeubles

La valeur des immeubles en portefeuille a augmenté du fait de la plus-value des placements, des investissements dans des projets de rénovation et de l'avancement des projets de construction. La valeur vénale des immeubles est contrôlée par l'expert accrédité Wüest Partner SA durant l'exercice. Les immeubles sont réestimés en deux tranches. Au premier semestre, près de la moitié des placements ont été réestimés. Les variations de valeur sont prises en compte lors du calcul mensuel du cours.

La valeur vénale des immeubles du groupe de placement W s'est accrue de CHF 15'069'198 (+ 0.85%) à CHF 1'793'156'995 au cours du premier semestre de l'exercice. Cet accroissement s'explique par les investissements dans les projets d'entretien en cours et les variations de la valeur vénale des objets existants. Corrigée des investissements, la valeur des immeubles en portefeuille ayant fait l'objet d'une nouvelle estimation a augmenté de 12'808'900 CHF (+ 0,72%). Cette plus-value est incluse dans le bilan au 30 septembre 2020.

Abstraction faite de diverses variations positives et négatives des principales composantes de coûts et de produits, les taux d'escompte ont encore légèrement diminué. À la fin septembre 2020, le taux d'escompte moyen pondéré des immeubles du groupe de placement W se montait à 3.00%, contre 3.06% le 31 mars 2020.

Près de la moitié des objets en portefeuille ont été réestimés en octobre. Les résultats des estimations figurent dans le compte de résultats prévisionnels. La plus-value nette résultant de la réévaluation de cette tranche se chiffre à CHF 11'932'634 compte tenu de la nouvelle baisse des taux d'escompte.

Certains immeubles seront encore estimés au quatrième trimestre, après l'achèvement de travaux de rénovation, ou en cas de variation substantielle des prix du marché.

Pour les objets situés dans le canton de Bâle-Ville, l'estimateur mandaté a introduit un changement de pratique en matière d'impôts fonciers. Étant donné que seules les institutions de prévoyance exonérées d'impôts paient l'impôt foncier, mais que les personnes et les sociétés normalement imposées ne le paient pas, les dépenses correspondantes ont été retirées des flux de trésorerie futurs, ce qui se traduit par une augmentation de la valeur estimée.

Projets

Plusieurs projets de rénovation de grande envergure sont à nouveau réalisés cette année. Le montant total des investissements est estimé à CHF 32'832'500. Sur ce montant, CHF 8'470'400 seront vraisemblablement imputés au compte de résultat.

Désinvestissements

Aucun objet n'a été vendu.

Investissements

Outre l'acquisition d'objets neufs ou existant, des apports en nature sont examinés ou en cours de réalisation. Le groupe de placement W n'a acheté aucun objet existant ou projet de construction.

Taux de financement étranger

Par rapport au 1^{er} avril 2020, le montant des hypothèques est passé de CHF 75'700'000 à CHF 88'300'000.

Entre le 1^{er} avril et le 30 septembre 2020, le taux de financement étranger est passé de 4.26% à 4.92% de la valeur des immeubles en portefeuille.

Fortune nette

Le 1er avril 2020, la fortune nette après distribution se montait à CHF 1'568'279'002. Ce montant comprend le report de bénéfice de CHF 956'612, dont CHF 867'619 ont été virés à la provision pour frais d'entretien des immeubles. Le montant de cette provision est déterminé par le conseil de fondation en fonction des besoins d'entretien attendus à moyen et long terme et pris en compte lors du calcul de la distribution.

Le 30 septembre 2020, la fortune nette s'élevait à CHF 1'628'670'316. Ce montant comprend les produits courus de l'exercice. Outre les produits, cet accroissement de CHF 60'391'314 se compose des plus-values et des moins-values en capital sur les immeubles ainsi que de la variation des impôts latents qui en résulte, y c. 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 408'993 par rapport à l'exercice précédent, notamment en raison de l'achève-



ment de plusieurs chantiers et des ajustements de loyers après rénovations. Le manque à gagner sur les surfaces vacantes est estimé à CHF 3'866'000 ou 5.0% des loyers théoriques, tout comme l'exercice précédent. Les frais d'entretien des immeubles à charge du compte de résultat seront vraisemblablement supérieurs de CHF 856'640 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 16.91, contre CHF 16.04 l'exercice précédent. Cette hausse de CHF 0.87 s'explique essentiellement par l'augmentation du produit des loyers et la diminution des frais d'entretien des immeubles. Étant donné qu'une partie de la distribution peut être prélevée sur la provision pour frais d'entretien des immeubles, le conseil de fondation fixera une distribution supérieure au produit par part attendu actuellement. La distribution devrait se monter à CHF 17.20.

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

Le 30 septembre 2020, la valeur en capital d'une part s'élevait à CHF 548.49, ce qui correspond à une progression de CHF 4.02 par rapport à la valeur du 1^{er} avril. Cet accroissement résulte notamment de la plus-value des immeubles en portefeuille à la fin septembre 2020.

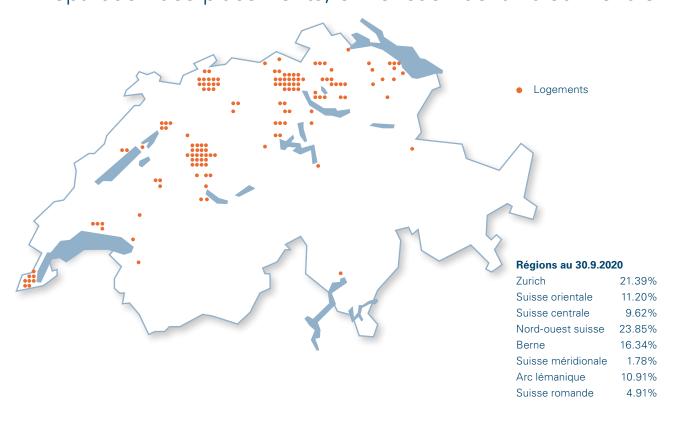
La valeur d'inventaire d'une part y compris les produits courus est passée de CHF 544.47 à CHF 556.61 (+2.23%) entre le 1er avril et le 30 septembre 2020.

En l'état actuel des connaissances et sous réserve des évolutions futures, nous attendons un rendement net de 3.11% (2.99% l'exercice précédent) et un rendement total de 4.55% (4.60%).

Impact du coronavirus

Le groupe de placement W n'est guère touché par les réductions de loyer liées au coronavirus. Le produit locatif des entreprises fermées par décision des autorités ne représente que 2% du produit locatif théorique. Les estimations concernant les réductions de loyer pour l'exercice 2020/21 ne dépassent pas 76'000 CHF, soit 0,1% des revenus locatifs budgétisés, et concernent exclusivement les utilisations commerciales du portefeuille. Ce manque à gagner est présenté séparément dans le compte de résultat prévisionnel et pris en compte en conséquence dans le calcul de la valeur nette d'inventaire.

Répartition des placements, en fonction de la valeur vénale



Bilan au 30 septembre

		2020	2020
		30.9.	31.3.
		CHF	CHF
Actif		1′819′349′961	1'798'315'281
Actif circulant		26′192′966	20'227'484
Liquidités		6′730′662	7'487'253
Créances à court terme		10'299'254	12'203'067
Actifs transitoires		9′163′050	537′164
Immobilisations		1′793′156′995	1′778′087′797
Terrain (y c. objet à démolir)		0	0
Travaux en cours (y c. terrain)		6'835'311	18'692'958
Constructions achevées (y c. terrain)		1'786'321'685	1′759′394'839
Parts de copropriété		0	0
Participations		0	0
Fortune totale		1′819′349′961	1′798′315′281
Passif		1′819′349′961	1'798'315'281
Fonds étrangers		190'679'645	180'781'542
Engagements à court terme		19'180'091	22'522'968
Passifs transitoires		1'216'454	1'627'474
Dettes hypothécaires		88'300'000	75′700′000
Provisions		0	0
Impôts latents		81′983′100	80'931'100
Fortune nette		1′628′670′316	1′617′533′739
Parts			
Parts en circulation	nombre	2′926′056	2'880'394
Parts annulées à fin. Nov. 2020	nombre	4'750	0
Valeur en capital d'une part	CHF	548.49	545.53
Produit net de l'exercice par part	CHF		16.04
r roddic not do r oxoroloo par part	OTTI		10.01
Produit net de l'exercice par part du			
(1 ^{er} avril au 30 septembre)	CHF	8.12	
Valeur d'inventaire d'une part	CHF	556.61	561.57
Produit net de l'exercice par part			
Projection pour l'ensemble de l'exercice	CHF	16.91	

La différence par rapport à la valeur nette d'inventaire (VNI) de CHF 557.01 publiée le 30 septembre 2020 est incluse dans le cours du 1^{er} novembre 2020.



Compte de résultat prévisionnel du 1er avril au 31 mars

Frais de rénovation 8'470'400 8'460'232 Frais d'exploitation 5'740'990 74 5'843'874 7.6 Frais d'exploitation 5'740'990 74 5'843'874 7.6 7. Infaits pour frais accessoires 8'640 0.0 7.7734 -0.0 Frais de chauffage et d'exploitation non imputables 391'630 0.5 626'663 0.8 Pertes sur débiteurs, ducroire 0 0.0 5'000 0.8 Assurances 602'094 0.8 619'667 0.8 Honoraires de gérance 2'870'425 3.7 2'717'508 3.5 Frais de location et d'annonces 486'754 0.6 583'333 0.8 Impôts et taxes 850'700 1.1 992'240 1.3 Produit net des loyers 0 0 0 0 Produit net des immeubles en propriété exclusive 51'969'126 100.0 48'447'205 100.0 Résultat opérationnel 51'969'126 100.0 48'447'205 100.0 Résultat préalis actifs 100.0		2020/2024		2010/2022	
Produit net des immeubles en propriété exclusive 51'96'126 62.0 48'447'205 63.0 Produit tine des loyers 77'1877'56 10.0 76'89'70'83 10.0 Manque à gagner sur logements vacants 3'886'000 5.0 4'815'338 6.3 Pertes sur encaissement des loyers et fais accessoires du reinaissement des loyers et abandons de loyers 76'000 0.1 0.0 0.0 Entretien des immeubles 7'6'000 0.1 0.0 0.0 0.0 1'76'80'80'82 2.3 0.0 0.0 0.0 1'76'80'80'82 2.3 0.0 0.0 1'76'80'80'82 2.3 0.0 0.0 1'76'80'80'82 2.3 0.0 0.0 2'78'85'80'80'80'80'80'80'80'80'80'80'80'80'80'	Compto do régultata		0/		0/
Produit net des loyers 73'187'756 71'969'168 Produit théorique des loyers 77'279'756 100.0 76'870'763 100.0 Manque à gapaner sur logements vacants 3'86'6000 -5.0 4'816'338 -6.3 Pertes sur encaissement des loyers et abandons de loyers er abandons d	·				
Produit théorique des loyers	• •		07.2		03.0
Manque à gagner sur logements vacants	·		100.0		100.0
Pertes sur encaissement des loyers et frais accessoires dus Pertes sur encaissement des loyers et abandons de loyers en raison du Covid 19	,				
Pertes sur encaissement des loyers et abandons de loyers en raison du Covid19					
Entretien des immeubles 76'000 -0.1 0.0 0.0 0.0 Entretien des immeubles 76'07'240 9'217'857' Frais d'entretien 7'007'240 9'217'857' Frais de rénovation 8'470'400 8'460'232 Frais d'exploitation 5'740'990 7.4 5'843'874 7.6 Frais de chauffage et d'exploitation non imputables 391'630 0.5 62'6'63 0.8 Pertes sur débiteurs, ducroire 0.0 0.5 62'6'63 0.8 Honoraires de gérance 2'870'425 3.7 2'717'508 3.5 Frais de location et d'ennonces 886'754 0.6 583'333 0.8 Impôts et taxes 850'700 1.1 992'240 1.3 Produit net des parts de copropriété 0.0 0.0 Produit net des parts de copropriété 0.0 0.0 Résultat opérationnel 51'989'126 10.0 48'447'205 10.0 Produit net des immeubles en propriété exclusive 51'989'126 10.0 48'447'205 10.0 Produit net des immeubles en copropriété 0.0 0.0 0.0 Résultat opérationnel 51'989'126 10.0 48'447'205 10.0 Autres produits 110'752 0.2 88'056 0.2 Intérêts intercalaires activés 57'700 82'561 Frais d'émission et de rachat / autres produits 52'950 5'495 Frais d'émission et de rachat / autres produits 52'950 4.2 Produit net des immeubles en copropriété 26'3'909 25'3'519 Frais d'emistiente 6'0'0'0 6'3'7'136 1.3 Intérêts passifs 12'400 7'687 Rentes de superficie 26'3'909 25'3'519 Frais d'emistiente 6'0'0'0 5'3'3'3 Autres produits (entretien passifs 106'0'0 5'3'3'3 Frais d'emistiente 6'0'0'0 5'3'3'3 Autres frais administratif 1'805'0'0 1'49'363 Frais d'emistiente 6'0'0'0 5'3'3'3 Autres frais administratif 1'805'0'0 5'3'3'3 Rentes de superficie 5'3'3'3'3 Rentes de superficie 5'3'	,	100 000	0.2	00 207	0.1
Entretien des immeubles 15'477'640 20.0 17'678'089 23.0 Frais d'entretien 7'007'240 9'217'857 Frais d'entretien 7'007'240 9'217'857 Frais d'enpotiation 5'740'990 74 5'843'874 7.6 Frais d'approvisionnement et d'enlèvement, taxes, etc. 5'840'07 0.7 317'197 0.4 A. forfaits pour frais accessoires -8'640 0.0 -7'734 0.0 Frais de chauffage et d'exploitation non imputables 391'630 0.5 626'663 0.8 Pertes sur débiteurs, ducroire 602'094 0.8 619'667 0.8 Assurances 602'094 0.8 619'667 0.8 Honoraires de gérance 2'870'425 3.7 2'71'7508 0.8 Frais de location et d'annonces 486'754 0.6 583'333 0.8 Impôts et taxes 850'700 1.1 992'240 1.3 Produit net des parts de copropriété 0 0 0 0 Produit net des immeubles en propriété exclusive 5'96'95'126		-76′000	-0.1	0	0.0
Frais d'entretien 7'007'240 8'217'857 Frais de rénovation 8'470'400 8'460'232 Frais d'exploitation 5'740'990 7.4 5'843'874 7.6 Frais d'exploitation 10'85'80'80'80'80'80'80'80'80'80'80'80'80'80'					
Frais de rénovation 8'40'400 8'46'232 7-Fais d'exploitation 5'740'990 74 5'843'874 7-Fais d'approvisionnement et d'enlèvement, taxes, etc. 5'740'990 74 5'843'874 7-Fais d'approvisionnement et d'enlèvement, taxes, etc. 5'48'027 0.7 317'197 0.4 J. forfaits pour frais accessoires -8'640 -0.0 -7'734 -0.0 Frais de chauffage et d'exploitation non imputables 391'630 0.5 626'663 0.8 Pertes sur débiteurs, ducroire 602'094 0.8 619'667 0.8 Assurances 602'094 0.8 619'667 0.8 Honoraires de gérance 2'870'425 3.7 2'17'508 3.5 Frais de location et d'annonces 485'754 0.6 583'333 0.3 Produit net des parts de copropriété 0 0 0 0 Produit net des loyers 0 0 0 0 0 Produit net des loyers 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0<	Frais d'entretien				20.0
Frais d'exploitation 5740'990 7.4 5943'874 7.6 Frais d'approvisionnement et d'enlèvement, taxes, etc. 588'027 0.7 317'197 0.4 A' forfaits pour frais accessoires -8'640 0.0 -7'734 0.0 Frais de chauffage et d'exploitation non imputables 391'630 0.5 26'6683 0.8 Pertes sur débiteurs, ducroire 0 0.0 -5'000 0.0 Assurances 602'094 0.8 619'667 0.0 Assurances 486'754 0.6 583'333 0.8 Frais de location et d'annonces 486'754 0.6 583'333 0.8 Impôte et taxes 850'700 1.1 992'240 1.3 Produit net des parts de copropriété 0 0 0 Produit net des loyers 0 0 0 Frais d'exploitation y c. impôts et taxes 0 0 48'44'7205 100.0 Résultat opérationnel 51'969'126 100.0 48'44'7205 100.0 Produit net des immeubles en copropriét	Frais de rénovation				
Frais d'approvisionnement et d'enlèvement, taxes, etc.	Frais d'exploitation		7.4		7.6
J. forfalts pour frais accessoires -8'640 -0.0 -7'734 -0.0 Frais de chauffage et d'exploitation non imputables 391'630 0.5 626'663 0.8 Pertes sur débiteurs, ducroire 0 0.0 -5'000 0.8 Assurances 602'094 0.8 619'667 0.8 Honoraires de gérance 2'870'425 3.7 2'717'508 3.5 Frais de location et d'annonces 486'754 0.6 583'333 0.8 Impôts et taxes 850'700 1.1 992'240 1.3 Produit net des parts de copropriété 0 0 0 Produit net des loyers 0 0 0 Frais d'exploitation y c. impôts et taxes 51'969'126 100.0 48'44'2'25 100.0 Produit net des immeubles en propriété 51'969'126 100.0 48'44'2'25 100.0 Produit net des immeubles en copropriété 100.0 0 48'44'2'25 100.0 Produit net des immeubles en copropriété 100'0 0 6"% du résultat résultation du résultation du résultatio					
Fraits de chauffage et d'exploitation non imputables 391'630 0.5 626'663 0.8 Pertes sur débiteurs, ducroire 0 0.0 -5'000 0.0 Assurances 602'094 0.8 619'667 0.8 Honoraires de gérance 2'870'425 3.7 2'717'508 3.5 Frais de location et d'annonces 486'754 0.6 583'333 0.8 Impôts et taxes 850'700 1.1 992'240 1.3 Produit net des parts de copropriété 0 0 0 Produit net des loyers 0 0 0 Frais d'exploitation y c. impôts et taxes 0 0 0 Produit net des immeubles en propriété exclusive 51'969'126 10.0 48'447'205 100.0 Résultat opérationnel 51'969'126 10.0 48'447'205 100.0 Produit net des immeubles en copropriété 51'969'126 10.0 48'447'205 100.0 Intérêts actifs 10 0 0 0 0 0 Intérêts actifs intero	· ·				
Pertes sur débiteurs, duoroire 0 0.0 -5'000 0.0 Assurances 602'094 0.8 619'667 0.8 Honoraires de gérance 2'870'425 3.7 2'717'508 0.6 583'333 0.8 Frais de location et d'annonces 486'754 0.6 583'333 0.8 Impôts et taxes 950'700 1.1 992'240 1.3 Produit net des loyers 0 0 0 Prisais d'exploitation y c. impôts et taxes 0 0 48'447'205 100.0 Résultat opérationnel 51'969'126 10.0 48'447'205 100.0 Produit net des immeubles en propriété exclusive 51'969'126 10.0 48'447'205 100.0 Produit net des immeubles en copropriété 0 0 48'447'205 100.0 Produit net des immeubles en copropriété 51'969'126 10.0 48'447'205 100.0 Intérêts actifs 100'0 0 0 0 0 0 Intérêts actifs 100'0 0 0	•				
Assurances 602'094 0.8 619'667 0.8 Honoraires de gérance 2'870'425 3.7 2'717'508 3.5 Frais de location et d'annonces 486'754 0.6 583'33 0.8 Impôts et taxes 850'700 1.1 992'240 1.3 Produit net des parts de copropriété 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0					
Honoraires de gérance 2'870'425 3.7 2'717'508 3.5 Frais de location et d'annonces 486'754 0.6 583'333 0.8 Impôte et taxes 850'700 1.1 992'240 1.3 Produit net des parts de copropriété 0 0 0 Produit net des loyers 0 0 0 Frais d'exploitation y c. impôts et taxes 0 0 0 Résultat opérationnel 51'969'126 100.0 48'447'205 100.0 Produit net des immeubles en propriété exclusive 51'969'126 100.0 48'447'205 100.0 Produit net des immeubles en copropriété 0 0.0 0 0 0 Produit net des immeubles en copropriété 0 0.0 0 0 0 Produit net des immeubles en copropriété 100'0 0 0 0 0 Produit net des immeubles en copropriété 100'0 0 0 0 0 Intérêts actifs 100 0 0 0 0 Intérêts actifs 100 0 0 0 0 Intérêts intercalaires activés 57'700 82'561 Frais d'emission et de rachat / autres produits 52'952 5'495 Frais de financement 689'809 1.3 637'136 1.3 Intérêts hypothécaires 423'500 375'930 Autres intérêts passifs 12'400 7'687 Rentes de superficie 253'909 253'519 Frais administratifs 2'185'000 4.2 2'041'526 4.2 Bonification au patrimoine administratif 1'905'000 1'749'363 Frais d'estimation 214'000 161'859 Frais d'estimation 214'000 59'343 Autres frais administratifs 106'000 70'961 Produits/charges découlant de mutations de parts 19'976 517'070 Versement des produits courus lors de l'émission de parts 40'496 -186'330 Produit net de l'exercice 49'384'549 46'187'339 Gains en capital réalisée 0					
Frais de location et d'annonces 486'754 0.6 583'333 0.8 Impôts et taxes 850'700 1.1 992'240 1.3 Produit net des parts de copropriété 0 0 0 Produit net des loyers 0 0 0 Frais d'exploitation y c. impôts et taxes 0 0 48'447'205 100.0 Produit net des immeubles en propriété exclusive 51'969'126 100.0 48'447'205 100.0 Produit net des immeubles en copropriété 0 0 0 48'447'205 100.0 Produit net des immeubles en copropriété 0 0 0 48'447'205 100.0 Produit net des immeubles en copropriété 110'752 0.2 88'6'056 0.2 Autres intérêts intérets intérets activiés 110'752 0.2 88'056 0 Intérêts intérealaires activés 52'7952 5'495 5'495 Frais de financement 689'809 1.3 637'136 1.3 Intérêts intérealaires activés 22'35'00 375'930 253'519					
Impôts et taxes 850'700 1.1 992'240 1.3 Produit net des parts de copropriété 0 0 0 Produit net des loyers 0 0 0 Résultat opérationnel 51'969'126 100.0 48'44''205 100.0 Produit net des immeubles en propriété exclusive 51'969'126 100.0 48'44''205 100.0 Produit net des immeubles en copropriété 0 0.0 48'44''205 100.0 Autres produits 110752 0.2 80'56 0.2 Intérêts actifs 100 0 0 0 Intérêts intercalaires activés 57'700 82'561 1 Frais de financement 689'809 1.3 637'136 1.3 Intérêts passifs 12'400 7'687 7 Rentes de superficie 25'952 5'495 5 Frais administratifs 2'185'000 4.2 2'041'526 4.2 Bonification au patrimoine administratif 1'805'000 1'749'363 1'749'363 Frais d'es					
Produit net des parts de copropriété 0 0 Produit net des loyers 0 0 Frais d'exploitation y c. impôts et taxes 0 0 0 Résultat opérationnel 51'969'126 100.0 48'447'205 100.0 Produit net des immeubles en propriété exclusive 51'969'126 100.0 48'447'205 100.0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 2 25'61 1 1 2<'14'51					
Produit net des loyers 0 0 0 Frais d'exploitation y c. impôts et taxes 0 0 0 Résultat opérationnel 51'969'126 100.0 48'447'205 100.0 Produit net des immeubles en propriété exclusive 51'969'126 100.0 48'447'205 100.0 Produit net des immeubles en copropriété 0 0 0.0 en % du résultat opérationnel en % d	·				1.0
Frais d'exploitation y c. impôts et taxes 0 0 Résultat opérationnel 51'969'126 100.0 48'447'205 100.0 Produit net des immeubles en propriété exclusive 51'969'126 100.0 48'447'205 100.0 Produit net des immeubles en copropriété 0 0.0 0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0					
Résultat opérationnel 51'969'126 100.0 48'447'205 100.0 Produit net des immeubles en propriété exclusive 51'969'126 100.0 48'447'205 100.0 Produit net des immeubles en copropriété 0 0.0 0 0.0 Autres produits 110'752 0.2 88'656 0.2 Intérêts actifs 100 0 0 Intérêts intercalaires activés 57'700 82'561 1 Frais d'émission et de rachat / autres produits 52'952 5'495 Frais de financement 689'809 1.3 637'136 1.3 Intérêts hypothécaires 423'500 375'930 375'930 Autres intérêts passifs 12'400 7'687 7687 Rentes de superficie 253'909 253'519 5'7687 Frais administratifs 2'185'000 4.2 2'041'626 4.2 Bonification au patrimoine administratif 1'805'000 1'749'363 1'749'363 1'749'363 1'749'363 1'749'363 1'749'363 1'749'363 1'749'363 1'	•				
Produit net des immeubles en propriété exclusive 51 '969'126 100.0 48'447'205 100.0 Produit net des immeubles en copropriété 0 0.0 0 0 0.0 Autres produits 110'752 0.2 88'056 0.2 Intérêts actifs 100 0 82'561 7'700 82'561 Frais d'émission et de rachat / autres produits 52'952 5'495 5'495 Frais de financement 689'809 1.3 637'136 1.3 Intérêts hypothécaires 423'500 375'930 375'930 Autres intérêts passifs 12'400 7'687 7687 Rentes de superficie 253'909 253'519 574'56 7687 7687 7687 7687 7687 7687 7687 7687 7687 7687 7687 7687 7687 7687 7687 7687 7687 7687 7687 7687 7687 7687 7687 7687 7687 7687 7687 7687 7687 7687 7687			100.0		100.0
Produit net des immeubles en copropriété 0 0.0 0 0.0 Autres produits 110'752 0.2 88'056 0.2 Intérêts actifs 100 0 0 Intérêts intercalaires activés 57'700 82'561 7495 Frais d'émission et de rachat / autres produits 52'952 5'495 5'495 Frais de financement 689'809 1.3 637'136 1.3 Intérêts hypothécaires 423'500 375'930 375'930 Autres intérêts passifs 12'400 7'687 7687 Rentes de superficie 253'909 253'519 253'519 Frais administratifs 2'185'000 4.2 2'041'526 4.2 Bonification au patrimoine administratif 1'805'000 1'749'363 7687 7788 7789 7789 7789 7789 7789 7789 7789 7789 7789 7789 7789 7789 7789 7789 7789 7789 7789 7789 7789 7789 7789 7789 </td <td>•</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td>	•				
Autres produits 110'752 0.2 88'056 0.2 Intérêts actifs 100 0 0 Intérêts intercalaires activés 57'700 82'561 Frais d'émission et de rachat / autres produits 52'952 6'495 Frais de financement 689'809 1.3 637'136 1.3 Intérêts hypothécaires 242'500 375'930 Autres intérêts passifs 12'400 7'687 Rentes de superficie 25'909 253'519 Frais administratifs 2'185'000 4.2 2'041'526 4.2 Bonification au patrimoine administratif 1'805'000 1'749'363 Frais d'estimation 214'000 161'859 Frais administratifs 106'000 59'343 Autres frais administratifs 106'000 59'343 Frais d'estimation 161'859 Frais d'estimation 214'000 Frais d					
Autres produits 10.752 0.2 88'056 0.2 Intérêts actifs 100 0 0 Intérêts actifs 100 0 0 Intérêts intercalaires activés 57'700 82'561 Frais d'émission et de rachat / autres produits 52'952 5'495 Frais de financement 688'809 1.3 637'136 1.3 Intérêts hypothécaires 423'500 375'930 Autres intérêts passifs 12'400 7'687 Rentes de superficie 253'909 253'519 Frais administratifs 2'185'000 4.2 2'041'526 4.2 Bonification au patrimoine administratif 1'805'000 1'749'363 Frais d'estimation 214'000 161'859 Frais d'audit 60'000 59'343 Autres frais administratifs 106'000 70'961 Produits/charges découlant de mutations de parts 106'000 70'961 Produits/charges découlant de mutations de parts 219'976 517'070 Versement des produits courus lors du rachat de parts 40'496 -186'330 Produit net de l'exercice 49'384'549 46'187'339 Gains et pertes en capital réalisés 0 0 0 0 Résultat 49'384'549 46'187'339 Gains en capital réalisés 0 0 0 0 Résultat 49'384'549 46'187'339 Gains en capital réalisés 29'804'590 26'981'846 Pertes en capital non réalisés 29'804'590 26'981'846 Pertes en capital non réalisés -5'063'056 -3'283'237 Variation des impôts latents	Troduction documentation of coproprieto				
Intérêts actifs	Autres produits				0.2
Frais de financement 689'809 1.3 637'136 1.3 Intérêts hypothécaires 423'500 375'930 375'930 Autres intérêts passifs 12'400 7'687 Rentes de superficie 253'909 253'519 Frais administratifs 2'185'000 4.2 2'041'526 4.2 Bonification au patrimoine administratif 1'805'000 1'749'363 1'749'363 Frais d'estimation 214'000 161'859 161'859 Frais d'audit 60'000 59'343 20'40'561 4.2 Autres frais administratifs 106'000 70'961 70'961 70'961 70'961 70'961 70'961 70'961 70'961 70'961 70'961 70'961 70'961 70'961 70'961 70'961 70'961 70'961 70'961 70'961 70'961 70'961 70'961 70'961 70'961 70'961 70'961 70'961 70'961 70'961 70'961 70'961 70'961 70'961 70'961 70'961 70'961 70'96	Intérêts actifs	100		0	
Frais de financement 689'809 1.3 637'136 1.3 Intérêts hypothécaires 423'500 375'930 Autres intérêts passifs 12'400 7'687 Rentes de superficie 253'909 253'519 Frais administratifs 2'185'000 4.2 2'041'526 4.2 Bonification au patrimoine administratif 1'805'000 1'749'363 161'859 Frais d'estimation 214'000 161'859 Frais d'audit 60'000 59'343 Autres frais administratifs 106'000 70'961 Produits/charges découlant de mutations de parts 19'976 517'070 Versement des produits courus lors de l'émission de parts 219'976 517'070 Versement des produits courus lors du rachat de parts -40'496 -186'330 Produit net de l'exercice 49'384'549 46'187'339 Gains et pertes en capital réalisés 0 0 Gains en capital réalisées 0 0 Résultat 49'384'549 46'187'339 Gains en capital non réalisés 23'037'534 24'947'009	Intérêts intercalaires activés	57'700		82'561	
Frais de financement 689'809 1.3 637'136 1.3 Intérêts hypothécaires 423'500 375'930 Autres intérêts passifs 12'400 7'687 Rentes de superficie 253'909 253'519 Frais administratifs 2'185'000 4.2 2'041'526 4.2 Bonification au patrimoine administratif 1'805'000 1'749'363 161'859 Frais d'estimation 214'000 161'859 161'859 Frais d'audit 60'000 59'343 4.2 Autres frais administratifs 106'000 70'961 70'961 Produits/charges découlant de mutations de parts 19'9480 330'740 330'740 Rachat des produits courus lors de l'émission de parts 219'976 517'070 517'070 Versement des produits courus lors du rachat de parts -40'496 -186'330 9 Produit net de l'exercice 49'384'549 46'187'339 6 Gains et pertes en capital réalisés 0 0 0 Gains en capital réalisées 23'037'534 24'947'009 46'187'339	Frais d'émission et de rachat / autres produits	52'952		5'495	
Autres intérêts passifs Rentes de superficie 253'909 253'519 Frais administratifs 2'185'000 4.2 2'041'526 4.2 Bonification au patrimoine administratif 1'805'000 1'749'363 Frais d'estimation 214'000 161'859 Frais d'audit 60'000 59'343 Autres frais administratifs 106'000 70'961 Produits/charges découlant de mutations de parts 179'480 Rachat des produits courus lors de l'émission de parts 219'976 Versement des produits courus lors du rachat de parts 40'496 -186'330 Produit net de l'exercice 49'384'549 46'187'339 Gains et pertes en capital réalisés 0 0 0 Résultat 49'384'549 46'187'339 Gains et pertes en capital non réalisés 23'037'534 24'947'009 Gains en capital non réalisés 29'804'590 26'981'846 Pertes en capital non réalisés -1'704'000 1'248'400	Frais de financement	689'809	1.3	637'136	1.3
Rentes de superficie 253'909 253'519 Frais administratifs 2'185'000 4.2 2'041'526 4.2 Bonification au patrimoine administratif 1'805'000 1'749'363 1'749'363 Frais d'estimation 214'000 161'859 161'859 Frais d'audit 60'000 59'343 59'343 Autres frais administratifs 106'000 70'961 Produits/charges découlant de mutations de parts 179'480 330'740 Rachat des produits courus lors de l'émission de parts 219'976 517'070 Versement des produits courus lors du rachat de parts -40'496 -186'330 Produit net de l'exercice 49'384'549 46'187'339 Gains et pertes en capital réalisés 0 0 Gains en capital réalisées 0 0 Résultat 49'384'549 46'187'339 Gains et pertes en capital non réalisés 23'037'534 24'947'009 Gains en capital non réalisés 29'804'590 26'981'846 Pertes en capital non réalisés -5'063'056 -3'283'237 Variation des im	Intérêts hypothécaires	423'500		375'930	
Frais administratifs 2'185'000 4.2 2'041'526 4.2 Bonification au patrimoine administratif 1'805'000 1'749'363 1'749'363 Frais d'estimation 214'000 161'859 161'859 Frais d'audit 60'000 59'343 4.2 Autres frais administratifs 106'000 70'961 70'961 Produits/charges découlant de mutations de parts 179'480 330'740 330'740 Rachat des produits courus lors de l'émission de parts 219'976 517'070 517'070 Versement des produits courus lors du rachat de parts -40'496 -186'330 -186'330 Produit net de l'exercice 49'384'549 46'187'339 64'187'339 64'187'339 64'187'339 64'187'339 64'187'339 64'187'339 64'187'339 65'187'339 65'187'339 65'187'339 65'187'339 65'187'339 65'187'339 65'187'339 65'187'339 65'187'339 65'187'339 65'187'339 65'187'339 65'187'339 65'187'339 65'187'339 65'187'339 65'187'339 65'187'339 65'187'339 65'187	Autres intérêts passifs	12'400		7'687	
Bonification au patrimoine administratif 1'805'000 1'749'363 Frais d'estimation 214'000 161'859 Frais d'audit 60'000 59'343 Autres frais administratifs 106'000 70'961 Produits/charges découlant de mutations de parts 179'480 330'740 Rachat des produits courus lors de l'émission de parts 219'976 517'070 Versement des produits courus lors du rachat de parts -40'496 -186'330 Produit net de l'exercice 49'384'549 46'187'339 Gains et pertes en capital réalisés 0 0 Gains en capital réalisées 0 0 Pertes en capital réalisées 0 0 Résultat 49'384'549 46'187'339 Gains et pertes en capital non réalisés 23'037'534 24'947'009 Gains en capital non réalisés 29'804'590 26'981'846 Pertes en capital non réalisés -5'063'056 -3'283'237 Variation des impôts latents -1'704'000 1'248'400	Rentes de superficie	253'909		253'519	
Frais d'estimation 214'000 161'859 Frais d'audit 60'000 59'343 Autres frais administratifs 106'000 70'961 Produits/charges découlant de mutations de parts 179'480 330'740 Rachat des produits courus lors de l'émission de parts 219'976 517'070 Versement des produits courus lors du rachat de parts -40'496 -186'330 Produit net de l'exercice 49'384'549 46'187'339 Gains et pertes en capital réalisés 0 0 Gains en capital réalisées 0 0 Pertes en capital réalisées 0 0 Résultat 49'384'549 46'187'339 Gains et pertes en capital non réalisés 23'037'534 24'947'009 Gains en capital non réalisés 29'804'590 26'981'846 Pertes en capital non réalisés -5'063'056 -3'283'237 Variation des impôts latents -1'704'000 1'248'400	Frais administratifs	2′185′000	4.2	2'041'526	4.2
Frais d'audit 60'000 59'343 Autres frais administratifs 106'000 70'961 Produits/charges découlant de mutations de parts 179'480 330'740 Rachat des produits courus lors de l'émission de parts 219'976 517'070 Versement des produits courus lors du rachat de parts -40'496 -186'330 Produit net de l'exercice 49'384'549 46'187'339 Gains et pertes en capital réalisés 0 0 Gains en capital réalisées 0 0 Pertes en capital réalisées 0 0 Résultat 49'384'549 46'187'339 Gains et pertes en capital non réalisés 23'037'534 24'947'009 Gains en capital non réalisés 29'804'590 26'981'846 Pertes en capital non réalisés -5'063'056 -3'283'237 Variation des impôts latents -1'704'000 1'248'400	Bonification au patrimoine administratif	1'805'000		1'749'363	
Autres frais administratifs 106'000 70'961 Produits/charges découlant de mutations de parts 179'480 330'740 Rachat des produits courus lors de l'émission de parts 219'976 517'070 Versement des produits courus lors du rachat de parts -40'496 -186'330 Produit net de l'exercice 49'384'549 46'187'339 Gains et pertes en capital réalisés 0 0 0 Gains en capital réalisés 0 0 0 Pertes en capital réalisées 0 0 0 Résultat 49'384'549 46'187'339 Gains et pertes en capital non réalisés 23'037'534 24'947'009 Gains en capital non réalisés 29'804'590 26'981'846 Pertes en capital non réalisés -5'063'056 -3'283'237 Variation des impôts latents -1'704'000 1'248'400	Frais d'estimation	214'000		161'859	
Produits/charges découlant de mutations de parts 179'480 330'740 Rachat des produits courus lors de l'émission de parts 219'976 517'070 Versement des produits courus lors du rachat de parts -40'496 -186'330 Produit net de l'exercice 49'384'549 46'187'339 Gains et pertes en capital réalisés 0 0 Gains en capital réalisés 0 0 Pertes en capital réalisées 0 0 Résultat 49'384'549 46'187'339 Gains et pertes en capital non réalisés 23'037'534 24'947'009 Gains en capital non réalisés 29'804'590 26'981'846 Pertes en capital non réalisés -5'063'056 -3'283'237 Variation des impôts latents -1'704'000 1'248'400	Frais d'audit	60'000		59'343	
Rachat des produits courus lors de l'émission de parts 219'976 517'070 Versement des produits courus lors du rachat de parts -40'496 -186'330 Produit net de l'exercice 49'384'549 46'187'339 Gains et pertes en capital réalisés 0 0 Gains en capital réalisées 0 0 Pertes en capital réalisées 0 0 Résultat 49'384'549 46'187'339 Gains et pertes en capital non réalisés 23'037'534 24'947'009 Gains en capital non réalisés 29'804'590 26'981'846 Pertes en capital non réalisés -5'063'056 -3'283'237 Variation des impôts latents -1'704'000 1'248'400	Autres frais administratifs	106'000		70'961	
Rachat des produits courus lors de l'émission de parts 219'976 517'070 Versement des produits courus lors du rachat de parts -40'496 -186'330 Produit net de l'exercice 49'384'549 46'187'339 Gains et pertes en capital réalisés 0 0 Gains en capital réalisées 0 0 Pertes en capital réalisées 0 0 Résultat 49'384'549 46'187'339 Gains et pertes en capital non réalisés 23'037'534 24'947'009 Gains en capital non réalisés 29'804'590 26'981'846 Pertes en capital non réalisés -5'063'056 -3'283'237 Variation des impôts latents -1'704'000 1'248'400	Produits/charges découlant de mutations de parts	179'480		330'740	
Versement des produits courus lors du rachat de parts -40'496 -186'330 Produit net de l'exercice 49'384'549 46'187'339 Gains et pertes en capital réalisés 0 0 Gains en capital réalisées 0 0 Pertes en capital réalisées 0 0 Résultat 49'384'549 46'187'339 Gains et pertes en capital non réalisés 23'037'534 24'947'009 Gains en capital non réalisés 29'804'590 26'981'846 Pertes en capital non réalisés -5'063'056 -3'283'237 Variation des impôts latents -1'704'000 1'248'400		219'976		517'070	
Produit net de l'exercice 49'384'549 46'187'339 Gains et pertes en capital réalisés 0 0 Gains en capital réalisés 0 0 Pertes en capital réalisées 0 0 Résultat 49'384'549 46'187'339 Gains et pertes en capital non réalisés 23'037'534 24'947'009 Gains en capital non réalisés 29'804'590 26'981'846 Pertes en capital non réalisés -5'063'056 -3'283'237 Variation des impôts latents -1'704'000 1'248'400		-40'496		-186'330	
Gains en capital réalisés 0 0 Pertes en capital réalisées 0 0 Résultat 49'384'549 46'187'339 Gains et pertes en capital non réalisés 23'037'534 24'947'009 Gains en capital non réalisés 29'804'590 26'981'846 Pertes en capital non réalisés -5'063'056 -3'283'237 Variation des impôts latents -1'704'000 1'248'400	Produit net de l'exercice	49'384'549		46'187'339	
Pertes en capital réalisées 0 0 Résultat 49'384'549 46'187'339 Gains et pertes en capital non réalisés 23'037'534 24'947'009 Gains en capital non réalisés 29'804'590 26'981'846 Pertes en capital non réalisés -5'063'056 -3'283'237 Variation des impôts latents -1'704'000 1'248'400	Gains et pertes en capital réalisés	0		0	
Pertes en capital réalisées 0 0 Résultat 49'384'549 46'187'339 Gains et pertes en capital non réalisés 23'037'534 24'947'009 Gains en capital non réalisés 29'804'590 26'981'846 Pertes en capital non réalisés -5'063'056 -3'283'237 Variation des impôts latents -1'704'000 1'248'400	Gains en capital réalisés	0		0	
Résultat 49'384'549 46'187'339 Gains et pertes en capital non réalisés 23'037'534 24'947'009 Gains en capital non réalisés 29'804'590 26'981'846 Pertes en capital non réalisés -5'063'056 -3'283'237 Variation des impôts latents -1'704'000 1'248'400	Pertes en capital réalisées	0		0	
Gains en capital non réalisés 29'804'590 26'981'846 Pertes en capital non réalisés -5'063'056 -3'283'237 Variation des impôts latents -1'704'000 1'248'400	Résultat	49'384'549		46'187'339	
Gains en capital non réalisés 29'804'590 26'981'846 Pertes en capital non réalisés -5'063'056 -3'283'237 Variation des impôts latents -1'704'000 1'248'400	Gains et pertes en capital non réalisés	23'037'534		24'947'009	
Pertes en capital non réalisés -5'063'056 -3'283'237 Variation des impôts latents -1'704'000 1'248'400	Gains en capital non réalisés	29'804'590		26'981'846	
Variation des impôts latents -1'704'000 1'248'400	Pertes en capital non réalisés	-5'063'056		-3'283'237	
	Variation des impôts latents	-1′704′000		1'248'400	
	Résultat total de l'exercice	72'422'083		71'134'348	

Groupe de placement G

Immeubles commerciaux N° de valeur 1'049'349





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 l'opportunité d'augmenter leur participation dans le cadre de l'action «Réinvestissement sans frais». Cette possibilité a été utilisée à hauteur de 73.11%; en conséquence, 41'548 nouvelles parts ont été émises. Deux rachats portant sur 1'116 parts ont en outre été effectués. Le 30 septembre 2020, 1'786'572 parts étaient en circulation.

Dans le cadre de l'émission et du rachat coordonnés de parts en novembre 2020, les investisseurs ont présenté 4'560 parts au rachat. En raison du faible nombre de parts présentées au rachat, le conseil de fondation a renoncé à émettre le nombre correspondant de parts en novembre 2020.

Valeur vénale des immeubles

Malgré de nouveaux investissements dans des projets de rénovation, la valeur vénale des immeubles a diminué en raison de la dépréciation de certains objets. 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. Près de 40% des objets (en termes de valeur vénale) ont été estimés durant le semestre écoulé. 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 2'170'000 ou 0.38%. En raison de l'évolution du marché, les loyers potentiels des objets comprenant des commerces de détail dont le bail arrive à expiration ont été réduit lors de l'estimation. La valeur estimée des immeubles en copropriété a diminué de CHF 1'763'000 ou 0.88%.

Compte tenu des investissements et des variations du marché, la valeur vénale a reculé de CHF 2'178'444 ou 0.28% au premier semestre pour s'établir à CHF 780'902'869. Cette variation figure dans le bilan au 30 septembre 2020. À la fin septembre 2020, le taux d'escompte moyen pondéré des immeubles en propriété exclusive du groupe de placement G s'établissait à 3.22% et a donc diminué de 0.03% par rapport au niveau du 31 mars 2020. En recul de 0.05%, le taux d'escompte moyen pondéré des immeubles en copropriété se montait 3.54% à la fin septembre.

Environ 41% des immeubles ont été réestimés en octobre. Les résultats des estimations figurent dans le compte de résultat prévisionnel. La plus-value nette résultant de la réévaluation de cette tranche se chiffre à CHF 7'536'000 et s'explique principalement par la nouvelle diminution des taux d'escompte.

Certains immeubles seront encore estimés au quatrième trimestre, après l'achèvement de travaux de rénovation, ou en cas de variation substantielle des prix du marché. Pour les objets situés dans le canton de Bâle-Ville, l'estimateur mandaté a introduit un changement de pratique en matière d'impôts fonciers. Étant donné que seules les institutions de prévoyance exonérées d'impôts paient l'impôt foncier, mais que les personnes et les sociétés normalement imposées ne le paient pas, les dépenses correspondantes ont été retirées des flux de trésorerie futurs, ce qui se traduit par une augmentation de la valeur estimée.

Projets

Plusieurs projets de rénovation de grande envergure sont en cours. Au total, des investissements d'environ CHF 22'420'000 sont prévus, dont CHF 7'213'000 seront vraisemblablement imputés au compte de résultat.

Désinvestissements

Aucun objet en propriété exclusive n'a été vendu. Pour un immeuble en copropriété, l'assemblée des copropriétaires a pris la décision de vendre l'objet, mais le contrat de vente n'est pas encore signé.

Investissements

Aucun objet n'a été acheté, que ce soit dans le segment des immeubles en propriété exclusive ou dans celui des objets en copropriété.

Taux de financement étranger

Par rapport au 1^{er} avril 2020, le montant des hypothèques est passé de CHF 10'200'000 à CHF 16'000'000 Entre le 1^{er} avril et le 30 septembre, le taux de financement étranger est passé de 1.30% à 2.05% de la valeur des immeubles.

Fortune nette

Le 1er avril 2020, la fortune nette après distribution se montait à CHF 725'332'072. Ce montant comprend le report de bénéfice de CHF 891'559, dont CHF 808'775 ont été virés à la provision pour frais d'entretien des immeubles. Le montant de la provision pour frais d'entretien des immeubles est déterminé par le conseil de fondation en fonction des besoins d'entretien attendus à moyen et long terme et pris en compte lors du calcul de la distribution. Le 30 septembre 2020, la fortune nette s'élevait à CHF 747'393'856. Ce montant comprend les produits courus de l'exercice. Outre les produits, cet accroissement de CHF 22'061'784 se compose des plus-values et des moins-values en capital sur les immeubles ainsi que la variation des impôts latents qui en résulte, y c. 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 656'924 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 1'154'000 ou 4.6% des loyers théoriques, un taux légèrement supérieur à celui de l'exercice précédent (4.4%). Les frais d'entretien des immeubles à charge du compte de résultat dépasseront vraisemblablement de CHF 4'236'000 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 1'069'031 au montant de l'exercice précédent. Cette diminution résulte de la vente de deux parts 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 9.71, en recul de CHF 1.69 par rapport à 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. Étant donné qu'une partie de la distribution peut être prélevée sur la provision pour frais d'entretien des immeubles, le conseil de fondation fixera une distribution supérieure au produit par part attendu actuellement. La distribution devrait se monter à CHF 10.20.

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

Le 30 septembre 2020, la valeur en capital d'une part s'élevait à CHF 413.70, ce qui correspond à une diminution de CHF 1.69 par rapport à la valeur du 1^{er} avril. Ce recul reflète la moins-value des immeubles au 30 septembre 2020. La valeur d'inventaire d'une part y compris les produits courus est passée de CHF 415.39 à CHF 418.34 (+0.71%) entre le 1^{er} avril et le 30 septembre 2020.

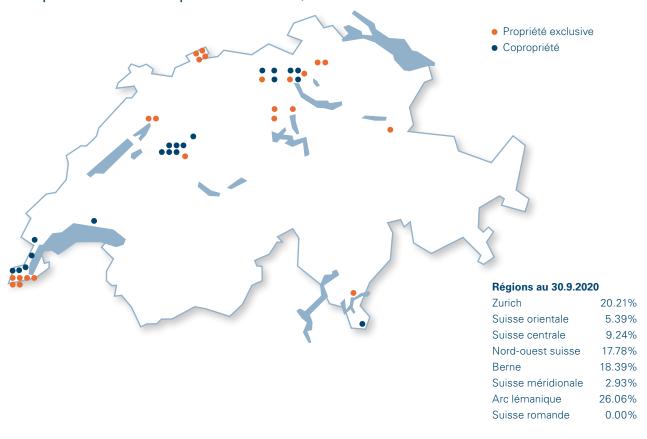
En l'état actuel des connaissances et sous réserve des évolutions futures, nous attendons un rendement net de 2.34% (2.72% l'exercice précédent) et un rendement total de 2.79% (4.10%).

Impact du coronavirus

Le groupe de placement G est plus exposé que ceux du 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. Selon nos estimations, entre CHF 800'000 et CHF 1,25 million, soit entre 2,2 % et 3,5 % des revenus locatifs budgétés devront être abandonnés durant l'exercice en cours. Le manque à gagner actuel, estimé à environ CHF 820'000, est présenté séparément dans le compte de résultat prévisionnel et pris en compte en conséquence dans le calcul de la valeur nette d'inventaire.



Répartition des placements, en fonction de la valeur vénale



Bilan au 30 septembre

		2020	2020
		30.9.	31.3.
		CHF	CHF
Actif		792'460'926	793'943'876
Actif circulant		11′558′057	10'862'563
Liquidités		5'982'201	5'678'988
Créances à court terme		5'509'540	5'072'488
Actifs transitoires		66′316	111′087
Immobilisations		780'902'869	783'081'313
Terrain (y c. objets à démolir)		0	0
Propriété exclusive en construction (y c. terrain)		5'447'869	5'308'313
Propriété exclusive (y c. terrain)		5575'842'000	576'397'000
Parts de copropriété		199'613'000	201'376'000
Participations		0	0
Fortune totale		792'460'926	793′943′876
Passif		792′460′926	793′943′876
Fonds étrangers		45′067′070	44′864′300
Régularisation		6′284′489	8′254′371
Passifs transitoires		2′168′181	4′885′029
Dettes hypothécaires		16'000'000	10′200′000
Provisions		220'000	220'000
Impôts latents		20'394'400	21′304′900
Fortune nette		747′393′856	749'079'576
Parts			
Parts en circulation	nombre	1′786′572	1′746′140
Parts annulées à fin nov. 2020	nombre	4′560	0
Valeur en capital d'une part	CHF	413.70	417.80
Produit net de l'exercice par part	CHF		11.19
Produit net de l'exercice par part			
(du 1 ^{er} avril au 30 septembre)	CHF	4.64	
Valeur d'inventaire d'une part	CHF	418.34	428.99
Produit net de l'exercice par part			
Projection pour l'ensemble de l'exercice	CHF	9.71	

La différence par rapport à la valeur nette d'inventaire (VNI) de CHF 418.44 publiée le 30 septembre 2020 est incluse dans le cours du 1^{er} novembre 2020.



Compte de résultats prévisionnel

	2020/2021		2019/2020		
Compte de résultats p	révisionnel, CHF	%	Bouclement, CHF	%	
Produit net des immeubles en propriété exclusive	12′355′817	49.3	13'497'723	52.4	
Produit net des loyers	23'280'831		24'553'817		
Produit théorique des loyers	25'079'831	100.0	25'736'755	100.0	
Manque à gagner sur les surfaces vacantes	-1′154′000	-4.6	-1′123′001	-4.4	
Pertes sur encaissement des loyers et frais annexes dus	-100'000	-0.4	-59'937	-0.2	
Pertes sur encaissement des loyers et abandons de loyers					
en raison du Covid19	-545'000	-2.2	0	0.0	
Entretien des immeubles	8'818'000	35.2	8'826'613	34.3	
Frais d'entretien	1'605'000		2'696'837		
Frais de rénovation	7′213′000		6'129'776		
Frais d'exploitation	2′107′014	8.4	2'229'481	8.7	
Frais d'approvisionnement et d'enlèvement, taxes, etc.	525'824	2.1	430'281	1.7	
./. forfait pour frais accessoires	-48′555	-0.2	-25′590	-0.1	
Frais de chauffage et d'exploitation non imputables	109'917	0.4	321'402	1.2	
Pertes sur débiteurs, ducroire	0	0.0	-16′512	-0.1	
Assurances	204'310	0.8	206'453	0.8	
Honoraires de gérance	748'218	3.0	751′718	2.9	
Frais de location et d'annonces	62'600	0.2	38'611	0.2	
Impôts et taxes	504′700	2.0	523′118	2.0	
Produit net des parts de copropriété	5'879'692	100.0	6'948'723	64.4	
Produit net des loyers	5'879'692	100.0	10'786'177	100.0	
Frais d'exploitation y c. impôts et taxes	0	0.0	3'837'454	35.6	
Résultat opérationnel	18'235'509	100.0	20'446'446	100.0	
Produit net des immeubles en propriété exclusive	12'355'817	67.8	13'497'723	66.0	
Produit net des immeubles en copropriété	5'879'692	32.2	6'948'723	34.0	
	en % du résultat	opérationnel	en % du résultat	tat opérationnel	
Autres produits	18'482	0.1	2′942	0.0	
Intérêts actifs	50		82		
Intérêts intercalaires activés	0		0		
Frais d'émission et de rachat / autres produits	18'432		2′860		
Frais de financement	75′100	0.4	95′250	0.5	
Intérêts hypothécaires	69'500		88′755		
Autres intérêts passifs	5′600		6′495		
Intérêts du droit de superficie	0		0		
Frais de gérance	984′500	5.4	951'651	4.7	
Bonification au patrimoine administratif	785′100		777'625		
Frais d'estimation	120'000		72'032		
Frais d'expertise	39'000		37'880		
Autres frais de gérance	40'400		64′114		
Produit / charges découlant de mutations de parts	97′508		138′359		
Rachat des produits courus lors de l'émission de parts	103'870		304'826		
Varaamant dag produits course larg du rachat de parte	-6'362		-166′467		
Versement des produits courus lors du rachat de parts					
Produit net de l'exercice	17′291′899		19'540'846		
			19'540'846 -128'868		
Produit net de l'exercice	17′291′899		-128'868 0		
Produit net de l'exercice Gains et pertes en capital réalisés Gains en capital réalisés Pertes en capital réalisées	17′291′899 0 0		-128'868 0 -128'868		
Produit net de l'exercice Gains et pertes en capital réalisés Gains en capital réalisés	17'291'899 0 0		-128'868 0		
Produit net de l'exercice Gains et pertes en capital réalisés Gains en capital réalisés Pertes en capital réalisées	17′291′899 0 0		-128'868 0 -128'868		
Produit net de l'exercice Gains et pertes en capital réalisés Gains en capital réalisés Pertes en capital réalisées Résultat	17'291'899 0 0 0 0 17'291'899		-128'868 0 -128'868 19'411'978		
Produit net de l'exercice Gains et pertes en capital réalisés Gains en capital réalisés Pertes en capital réalisées Résultat Gains et pertes en capital non réalisés	17′291′899 0 0 0 17′291′899 3′331′300		-128'868 0 -128'868 19'411'978 10'091'447		
Produit net de l'exercice Gains et pertes en capital réalisés Gains en capital réalisés Pertes en capital réalisées Résultat Gains et pertes en capital non réalisés Gains en capital non réalisés	17'291'899 0 0 0 17'291'899 3'331'300 10'067'000		-128'868 0 -128'868 19'411'978 10'091'447 19'226'975		

Groupe de placement W (immeubles d'habitation), n° de valeur 1'049'345								
Le 31.3.	Valeur vénale	des immeubles	Fortune nette		Hypothèques			
		Variation		Variation		en % de la		
	CHF	annuelle %	CHF	annuelle %	CHF	valeur vénale %		
2000	290'314'000		221'832'360		59'323'000	20.43		
2001	300'540'000	3.52	254'161'010	14.57	48'473'140	16.13		
2002	309'824'000	3.09	269'714'068	6.12	36'665'000	11.83		
2003	308'408'000	-0.46	322'403'631	1954	23'950'000	7.77		
2004	317'327'166	2.89	325'262'612	0.89	10'950'000	3.45		
2005	353'590'588	11.43	336'702'528	3.52	19'550'000	5,53		
2006	372'857'715	5.45	353'481'185	4.98	16'450'000	4.41		
2007	725'702'227	94.63	722'261'252	104.33	153′564	0.02		
2008	787'085'456	8.46	761'500'640	5.43	13'697'660	1.74		
2009	851'501'494	8.18	800'789'390	5.16	41'897'660	4.92		
2010	885'686'428	4.01	843'596'988	5.35	32'200'000	3.64		
2011	949'697'828	7.23	890'908'804	5.61	41'600'000	4.38		
2012	1'232'483'991	29.78	1'164'500'346	30.71	41'800'000	3.39		
2013	1'296'626'295	5.20	1'223'516'107	5.07	42'600'000	3.29		
2014	1'347'241'530	3.90	1'289'643'973	5.40	18'100'000	1.34		
2015	1'397'234'013	3.71	1'310'828'918	1.64	41'900'000	3.00		
2016	1'484'192'396	6.22	1'363'019'543	3.98	64'000'000	4.31		
2017	1'602'593'712	7.98	1'423'602'991	4.44	102'200'000	6.38		
2018	1'664'137'250	3.84	1'491'493'758	4.77	88'500'000	5.32		
2019	1'724'147'830	3.61	1'552'055'026	4.06	85'000'000	4.93		
2020	1'778'087'797	3.13	1'617'533'739	4.22	75'700'000	4.26		
30.9.2020	1'793'156'995	0.85	1'628'670'316	0.69	88,300,000	4.92		

Le 31.3.	Nombre de parts		Valeur en capital	Produit net	Distribution	Rendement	Rendement
	en circulation	Variation	par part	par part	par part	net	total
	Nombre	en %	en CHF	en CHF	en CHF	en %	en %
2000	549'090		404.00				
2001	595'282	8.41	408.50	18.46	18.45	4.57	5.68
2002	635'106	6.69	404.78	19.89	19.85	4.87	3.96
2003	760'308	19.71	404.36	19.68	19.70	4.86	4.75
2004	776'324	2.11	401.92	17.06	17.05	4.22	3.62
2005	799'967	3.05	402.55	18.35	18.35	4.57	4.72
2006	826'294	3.29	408.75	19.04	19.05	4.73	6.27
2007	1'671'488	102.29	413.35	18.76	18.75	4.59	5.72
2008	1'718'891	2.84	424.49	18.53	18.55	4.48	7.18
2009	1'785'246	3.86	429.52	19.04	19.00	4.49	5.68
2010	1'853'711	3.84	436.02	19.07	18.70	4.44	5.94
2011	1'923'772	3.78	444.52	18.59	18.30	4.26	6.12
2012	2'460'387	27.89	454.47	18.83	18.60	4.23	6.40
2013	2'553'014	3.76	461.83	17.41	18.00	3.83	5.40
2014	2'649'548	3.78	468.67	18.07	18.15	3.92	5.53
2015	2'649'548	0.00	476.06	18.68	18.20	3.99	5.58
2016	2'648'950	-0.02	495.41	19.14	18.50	4.02	7.98
2017	2'641'421	-0.28	521.00	17.95	18.10	3.62	8.65
2018	2'728'513	3.30	528.94	17.69	17.65	3.40	4.95
2019	2'799'922	2.62	536.45	17.87	17.45	3.38	4.79
2020	2'880'394	2.87	545.53	16.04	17.10	2.99	4.60
30.9.202	20 2'926'056	1.59	548.49	16.91	17.20	3.11	4.55



Groupe de placement G (immeubles commerciaux), n° de valeur 1'049'349									
Le 31.3.	Valeur vénale	des immeubles	Fortune nette		Hypothèques				
		Variation		Variation		en % de la			
	CHF	annuelle %	CHF	annuelle %	CHF	valeur vénale %			
2000	303'561'800		182'802'420		112'483'225	37.05			
2001	365'516'900	20.41	284'160'246	55.45	106'607'250	29.17			
2002	387'909'600	6.13	305'647'543	7.56	77'752'250	20.04			
2003	401'902'800	3.61	323'146'063	5.73	75'468'250	18.78			
2004	404'209'000	0.57	324'394'493	0.39	77'427'250	19.16			
2005	410'858'852	1.65	374'900'478	15.57	42'381'250	10.32			
2006	410'380'203	-0.12	390'406'054	4.14	29'516'000	7.19			
2007	513'497'700	25.13	478'258'212	22.50	30'500'000	5.94			
2008	522'830'400	1.82	501'908'454	4.95	16'300'000	3.12			
2009	546'702'895	4.57	529'621'166	5.52	15'000'000	2.74			
2010	591'851'000	8.26	554'593'626	4.72	29'875'000	5.05			
2011	635'699'000	7.41	590'470'586	6.47	29'500'000	4.64			
2012	706'611'493	11.16	639'522'121	8.31	51'100'000	7.23			
2013	724'242'959	2.50	676'587'226	5.80	33'700'000	4.65			
2014	741'964'000	2.45	714'066'203	5.54	10'600'000	1.43			
2015	744'571'000	0.35	714'910'598	0.12	10'400'000	1.40			
2016	767'491'000	3.08	724'207'281	1.30	20'100'000	2.62			
2017	762'431'000	-0.66	726'541'417	0.32	12'400'000	1.63			
2018	757'835'824	-0.60	722'029'656	-0.62	14'100'000	1.86			
2019	771'237'846	1.77	724'612'129	0.36	24'500'000	3.18			
2020	783'081'313	1.54	749'079'576	3.38	10'200'000	1.30			
30.9.2020	780'902'869	-0.28	747'393'856	-0.23	16'000'000	2.05			

Le 31.3.	Nombre de parts		Valeur en capital	Produit net	Distribution	Rendement	Rendement
	en circulation	Variation	par part	par part	par part	net	total
	Nombre	en %	en CHF	en CHF	en CHF	en %	en %
2000	534'510		342.00				
2001	777'591	45.48	351.13	14.31	14.25	4.18	6.85
2002	824'136	5.99	355.91	14.96	15.00	4.26	5.60
2003	866'977	5.20	355.68	17.05	17.05	4.79	4.73
2004	866'395	-0.07	356.81	17.61	17.60	4.95	5.27
2005	1'004'875	15.98	357.12	15.96	15.95	4.47	4.56
2006	1'040'508	3.55	359.82	15.39	15.40	4.31	5.06
2007	1'267'954	21.86	360.76	16.43	16.40	4.56	4.82
2008	1'312'706	3.53	364.26	18.09	17.35	5.01	5.97
2009	1'368'141	4.22	369.45	17.66	16.55	4.84	6.06
2010	1'414'735	3.41	374.90	17.11	16.90	4.62	5.79
2011	1'471'268	4.00	383.48	17.85	17.75	4.76	6.99
2012	1'582'481	7.56	388.53	15.60	16.50	4.07	5.36
2013	1'645'202	3.96	394.12	17.13	17.15	4.42	6.09
2014	1'714'066	4.19	397.94	18.65	17.00	4.73	5.71
2015	1'714'066	0.00	399.09	17.99	16.70	4.50	4.38
2016	1'711'851	-0.13	407.00	16.06	16.65	4.01	5.66
2017	1'708'684	-0.19	409.37	15.84	15.85	3.90	4.63
2018	1'696'010	-0.74	409.09	16.63	15.70	4.06	4.00
2019	1'696'010	0.00	413.31	13.94	15.15	3.40	4.20
2020	1'746'140	2.96	417.80	11.19	13.60	2.72	4.10
30.9.202	1'786'572	2.32	413.70	9.71	10.20	2.34	2.79

Siège de la fondation

assetimmo Fondation de placements immobiliers Badenerstrasse 329 8003 Zurich

Téléphone: 044 404 20 42 Téléfax: 044 404 20 43 info@assetimmo.ch Courriel: Internet: www.assetimmo.ch