

# 25

assetimmo

25<sup>e</sup> rapport annuel  
2023/24



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



Au cours de l'exercice sous revue, les propriétaires immobiliers ont été confrontés à de nombreux aléas: le taux d'intérêt de référence a été relevé pour la première fois depuis son introduction en 2008, l'inflation a dépassé la fourchette visée par la BNS, avant de baisser fortement contre toute attente et la BNS a pris une décision surprenante en matière de taux d'intérêt. Cependant, l'impact sur le marché immobilier suisse a été très modéré en comparaison internationale. Le volume des transactions a certes nettement diminué en Suisse également, mais l'augmentation des revenus locatifs a permis de compenser en partie les moinsvalues dues aux taux d'actualisation plus élevés. Selon l'indice MSCI, il en a résulté un rendement lié à la variation de valeur de -1.7% sur l'ensemble du marché et un rendement total de +1.4%, nettement inférieur à la moyenne à long terme.

Les deux groupes de placement d'assetimmo n'ont pas échappé à cette évolution. Au cours de l'exercice 2023/24, les évaluations des biens immobiliers ont reculé pour la première fois depuis des années en raison des taux d'actualisation légèrement plus élevés qui ont été appliqués. Le groupe de placement W (immeubles d'habitation) a réalisé un rendement de placement de 2.69% et un rendement lié à la variation de valeur de -0.52%. Pour le groupe de placement G (immeubles commerciaux), ces valeurs s'établissaient respectivement à 0.71% et à -2.55%.

Malgré des dépréciations de faible ampleur, la fortune du groupe de placement W a augmenté grâce à une acquisition et à des investissements, tandis que la fortune du groupe de placement G a légèrement diminué en raison de moinsvalues et quelques ventes. Plusieurs

projets de rénovation ont été achevés et les objets concernés ont été mis en location. Le projet le plus important, à savoir la construction de remplacement d'un centre commercial à Chêne-Bougeries, a démarré avec la démolition de l'immeuble existant à l'été 2023. La rénovation du parc d'immeubles d'habitation a avancé comme prévu et en tenant compte des aspects de durabilité.

Cette année encore, le Conseil de fondation a décidé de proposer aux investisseurs des deux groupes de placement le réinvestissement sans frais de la distribution à la fin juin 2024. Ces capitaux seront utilisés pour la rénovation d'objets en portefeuille et la réalisation de constructions de remplacement ainsi que pour l'acquisition d'immeubles sélectionnés avec soin. Les investissements permettent d'améliorer encore la valeur intrinsèque, la durabilité et les possibilités de location des immeubles en portefeuille.

assetimmo est signataire des Principes pour l'investissement responsable des Nations Unies (UN PRI) et membre de Swiss Sustainable Finance (SSF). La fondation suit une approche active afin de réduire les émissions nettes de CO<sub>2</sub> à zéro d'ici 2050. Pour ce faire, nous misons sur la mesure de la consommation et déployons actuellement le concept de mesure dans les immeubles du groupe de placement W. Ce nouveau concept sera opérationnel à l'automne 2024. Avec l'élaboration d'un rapport sur la consommation d'énergie selon la norme REIDA, assetimmo fournit cette année pour la première fois des chiffres qui ne sont pas modélisés, mais qui reposent sur des valeurs de consommation. Vous trouverez de plus amples informations à ce sujet au chapitre Durabilité.

Nous remercions nos collaboratrices et collaborateurs pour leur engagement sans faille et les investisseurs pour la grande confiance qu'ils nous témoignent.

Zurich, mai 2024

**Dominik Weber**  
Président du Conseil  
de fondation

**Christian Germann**  
Président  
de la direction

# Sommaire



<b>Rapport de la direction</b>	<b>6</b>
<b>Aperçu des deux groupes de placement</b>	<b>10</b>
<b>Durabilité</b>	<b>12</b>
<b>Groupe de placement W (immeubles d'habitation)</b>	<b>20</b>
Rapport annuel	22
Liste des placements	30
Comptes annuels	36
Décision concernant l'affectation du résultat	39
<b>Groupe de placement G (immeubles commerciaux)</b>	<b>40</b>
Rapport annuel	42
Liste des placements	50
Comptes annuels	54
Décision concernant l'affectation du résultat	57
<b>Administration de la fondation</b>	<b>58</b>
Comptes annuels de la fortune de base	60
Commentaire sur le compte de résultat de la fortune de base	61
Proposition à l'assemblée des investisseurs	62
<b>Annexe aux comptes annuels</b>	<b>64</b>
<b>Rapport des estimateurs immobiliers et de l'organe de révision</b>	<b>80</b>
<b>Impressum</b>	<b>86</b>

# Rapport de la direction

## Environnement général du marché

Durant l'exercice 2023/24, l'environnement de marché était à nouveau caractérisé par de nombreux défis, une forte volatilité et des difficultés d'approvisionnement persistantes. La guerre en Ukraine se poursuit et les tensions géopolitiques ont atteint leur paroxysme à l'éclatement du conflit au Proche-Orient en octobre 2023, une situation encore aggravée par les blocages politiques qui durent depuis des mois.

Début 2024, malgré ces perturbations mondiales, les prix des matières premières se sont stabilisés au niveau prévalant avant le déclenchement de la guerre d'Ukraine. Il en va de même pour le prix du gaz naturel européen, qui se maintient depuis le début de l'été 2023 à un niveau comparable à celui d'avant l'invasion russe. Tout comme le reste de l'Europe, particulièrement exposée, la Suisse a elle aussi été affectée par la hausse des coûts de l'énergie, mais dans une moindre mesure, et les prix se sont depuis lors revenus à la normale.

Les taux d'inflation ont atteint un plus haut en 2022 avant de repartir nettement à la baisse au cours de l'exercice sous revue. Après les pics de respectivement 7.0% et 4.9% enregistrés dans la zone euro et aux États-Unis en avril 2023, le renchérissement a reculé durant les premiers mois de 2024, dans une fourchette de 2.4 à 2.8% en zone euro et de 3.1 à 3.5% aux États-Unis. L'inflation est retombée au niveau de 1.4% en Suisse à la fin avril 2024, contre 3.4% en février 2023, ce qui correspond aux prévisions de la BNS pour l'année 2024. La hausse modérée intervenue entretemps était principalement due à l'augmentation des prix de l'alimentation, de l'énergie et des loyers.

Les banques centrales ont réagi de manière différenciée à la hausse de l'inflation: ces deux dernières années, la Réserve fédérale américaine (Fed) a progressivement augmenté son taux de référence de 0.25% début 2022, pour atteindre une fourchette cible de 5.25 à 5.5% en juillet 2023. Selon les analystes, la Fed devrait commencer à baisser son taux directeur en 2024 et le ramener dans une fourchette comprise entre 2.0 et 2.25% d'ici fin 2025. La Banque

centrale européenne (BCE) a agi de manière plus timorée et relevé ses taux directeurs par petites étapes, de 0% en juin 2022 à 4.5% depuis septembre 2023. La BCE devrait elle aussi commencer à baisser ses taux en 2024. Parmi les grandes banques centrales, la Banque nationale suisse (BNS) joue un rôle de précurseur. De manière assez inattendue, elle a abaissé ses taux directeurs de 1.75 à 1.5% en mars 2024. Le faible renchérissement actuel laisse une marge de manœuvre pour de nouvelles baisses. Certains instituts de prévisions conjoncturelles tablent sur un taux directeur de 1% à la fin 2024.

Selon Eurostat, le PIB de la zone euro a enregistré en 2023 une croissance modérée de 0.4%, légèrement inférieure aux attentes. Cette croissance minime est la conséquence de la faible élasticité des prix. Celle-ci pourrait être due à différents facteurs, comme un déplacement de la demande intérieure vers des biens moins fortement axés sur le commerce. La Commission européenne a revu ses prévisions de croissance dans la zone euro à 0.9% pour 2024 et à 1.7% pour 2025. Le commerce extérieur devrait contribuer négativement à la croissance du PIB en 2024 et avoir un impact globalement neutre en 2025.

L'économie américaine entame l'année électorale 2024 avec des vents étonnamment favorables. Malgré les fortes hausses des taux d'intérêt de la banque centrale, l'économie américaine a crû de 2.5% sur l'ensemble de l'année 2023, contre 1.9% en 2022. Selon le Bureau of Economic Analysis, les estimations pour le premier trimestre 2024 sont de 1.6%. La croissance est soutenue par les importantes dépenses de consommation, la reprise des investissements dans les structures de production et l'augmentation des achats de l'État et des collectivités locales. Les stocks élevés, indiquant un besoin de rattrapage prononcé, et la demande de consommation robuste sont d'autres facteurs positifs.

En Suisse, le PIB a progressé de 1.3% en 2023, contre 2.5% l'année précédente. La conjoncture a notamment été soutenue par la consommation privée. La Suisse a mieux surmonté la crise du covid que de nombreux autres pays et est en train de renouer avec la croissance d'avant la pandémie. Toutefois, les perspectives pour 2024 sont plutôt mitigées, avec une

croissance attendue en moyenne du PIB de 1.3% seulement. Une reprise conjoncturelle légèrement plus solide de 1.3 à 1.5% n'est pas prévue avant 2025.

Le marché du travail suisse a connu une robuste croissance en 2023, mais celle-ci s'est ralentie en cours d'année. En avril 2024, le taux de chômage s'est maintenu à 2.3%, contre 2.0% un an auparavant. Environ 41 500 postes vacants ont été annoncés, alors que 107 000 personnes sont en recherche d'emploi. Pour 2024, le SECO s'attend en à un taux de chômage moyen inchangé de 2.3%, et un an plus tard, ils prévoient 2.5%. Le besoin en main-d'œuvre qualifiée restera toutefois élevé en raison des nombreux départs à la retraite.

## Évolution des marchés immobiliers

La hausse des taux directeurs aux États-Unis et en Europe au cours du premier semestre 2023 a entraîné une baisse sensible de l'avantage de rendement de l'immobilier par rapport aux autres classes d'actifs. Le marché immobilier suisse a également été affecté par la baisse des primes immobilières, ainsi que par la hausse des coûts de financement et de construction. L'activité de construction a reculé et la demande d'immeubles de rapport a globalement diminué. Le marché des transactions s'est nettement contracté. Dans le même temps, la location est redevenue plus attrayante que l'achat en raison de la hausse des taux hypothécaires.

La population suisse a augmenté d'environ 150 000 personnes en 2023. La Suisse compte donc actuellement près de 9 millions d'habitants. En admettant une moyenne d'environ deux personnes par ménage, le secteur du bâtiment devrait produire ces prochaines années entre 75 000 et 80 000 nouveaux logements pour absorber la demande excédentaire. En Suisse, on observe toujours un écart entre l'offre et la demande sur le marché de l'immobilier résidentiel. Dans la ville de Zurich en particulier, le taux de vacance officiel était très bas en juin 2023 et s'établissait à 0.06%, soit 144 appartements. Dans toute la Suisse, le taux de logements vacants baisse en 2023 pour la troisième fois consécutive et s'établit désormais à 1.15%, soit le niveau le plus bas depuis 2014.

L'écart entre l'offre et la demande ne devrait pas se réduire dans un avenir proche. Au 2023, le nombre de nouveaux logements locatifs autorisés était de 24 200, soit 15% moins que la moyenne des dix dernières années. Wüest Partner s'attend dès lors à ce que le nombre de nouveaux logements construits cette année reste inférieur à celui des années précédentes. Dans les années à venir, il devrait donc manquer jusqu'à 30 000 logements.

Dès lors, il est peu probable que les prix des appartements locatifs baissent à court et moyen terme. En 2024, les loyers pourraient même encore augmenter de 4.1% selon Wüest Partner, ce qui devrait accroître la pression politique en faveur d'une réglementation encore plus stricte des loyers. Les experts immobiliers prévoient une hausse nominale des prix de 2.5% pour les appartements en propriété et de 1.5% pour les maisons individuelles.

Au troisième trimestre 2023, l'offre de surfaces de bureaux était inférieure de 5.6% à la moyenne de l'année précédente. Cela s'explique principalement par le recul de l'activité de construction, imputable à la hausse des coûts de construction et de financement ainsi qu'aux incertitudes liées aux changements structurels en cours. La demande de surfaces de bureaux reste vive, surtout dans les emplacements de premier ordre. Dans des villes comme Zurich, Genève et Berne, les loyers les plus chers sont récemment repartis à la hausse. Wüest Partner prévoit un léger recul d'en moyenne -0.4% des loyers des bureaux en 2024. La situation reste difficile sur le marché des surfaces de vente. L'augmentation des coûts du logement et de la santé ainsi que l'inflation persistante pèsent sur le budget de nombreux ménages, ce qui, associé au changement structurel déjà évoqué, a un effet négatif sur la disposition à payer et les dépenses de consommation. Wüest Partner anticipe une baisse d'environ 1.2% des loyers des surfaces de vente l'année prochaine.

En Suisse, les prix des immeubles de rapport sont particulièrement sensibles aux variations des taux d'intérêt. L'impact sur les prix est plus important pour les immeubles d'habitation que pour les bâtiments commerciaux. Selon les estimations de Wüest Partner,

il ne faudra pas des mois, mais environ cinq ans pour que les prix de l'immobilier résidentiel et commercial reviennent à l'équilibre après les chocs macroéconomiques de l'histoire récente. Si la BNS relève à nouveau les taux d'intérêt, les experts immobiliers s'attendent à une baisse d'environ 15% des prix de l'immobilier résidentiel. L'augmentation attendue des revenus locatifs permettra de compenser en partie de cette pression à la baisse.

assetimmo est d'avis que la stabilité de l'environnement économique réel et l'écart croissant entre l'offre et la demande de logements continueront à soutenir les prix des loyers et donc de l'immobilier. Il convient néanmoins de tenir compte de la sensibilité accrue aux taux d'intérêt observée ces dernières années, même si les signes laissent plutôt présager un paysage de taux d'intérêt bas.

Le parc immobilier d'assetimmo présente encore un potentiel de plus-value, qui sera réalisé par des rénovations tournées vers l'avenir en tenant compte des objectifs de durabilité, des exigences ESG ainsi que des évolutions et tendances du marché. La réorganisation de la gestion de portefeuille dans l'esprit d'une spécialisation concrétisée le 1<sup>er</sup> avril 2023, ainsi que le renforcement des compétences de la gestion d'actifs et de portefeuille et la mise en place d'une fiduciaire de construction interne nous permettent de nous concentrer sur les potentiels mentionnés et de les réaliser.

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

Au cours de l'exercice écoulé, la valeur du parc immobilier est passée de CHF 2022 millions à CHF 2041 millions. Cet accroissement résulte de l'acquisition d'un bien immobilier, de travaux de rénovation et de la variation de 0.76% de la valeur des objets en portefeuille. Le taux de vacance, y compris les surfaces inoccupées pour cause de rénovation, a de nouveau diminué de plus de 1% par rapport à l'année précédente, passant de 3.94% à 2.70%. Le taux d'actualisation moyen pondéré a légèrement augmenté, passant de 2.65% à 2.69% d'une année à l'autre. La valeur en capital par droit a diminué à CHF 586.44, contre CHF 589.67 l'exercice précédent.

Le produit net par droit du groupe de placement W s'élève à CHF 18.94, contre CHF 17.24 l'exercice précédent. Le revenu locatif net est nettement supérieur à celui de l'année dernière, notamment en raison

des adaptations de loyer consécutives à la hausse du taux d'intérêt de référence et de la diminution du taux de vacance. En outre, la baisse des frais de rénovation a eu un effet positif sur le rendement net. Il en résulte un rendement net de 3.21% et un rendement des placements de 2.69%.

## Groupe de placement G (Immeubles commerciaux)

Au cours de l'exercice écoulé, la valeur du parc immobilier est passée de CHF 884 millions à CHF 867 millions. Cette diminution résulte de la variation de valeur des objets en portefeuille, des travaux de rénovation ainsi que de quelques ventes. La valeur des objets en portefeuille a diminué de 2.11%. Le taux de vacance des objets en propriété exclusive a diminué par rapport à l'année précédente, passant de 13.62% à 12.65%, principalement en raison de l'inoccupation après des travaux de rénovation. Le taux d'escompte moyen pondéré des biens immobiliers en propriété exclusive a augmenté par rapport à l'année précédente, passant de 2.76% à 2.82%. Le taux d'actualisation des immeubles en copropriété a légèrement augmenté, passant de 3.22% l'année précédente à 3.23%. La valeur en capital d'un droit a nettement diminué, passant de CHF 437.86 à CHF 426.68.

Le produit net par droit du groupe de placement G a encore augmenté et s'élève à CHF 14.27, contre CHF 12.80 l'exercice précédent. Cet accroissement s'explique en particulier par l'augmentation du produit locatif net et la diminution substantielle des frais de rénovation. Il en résulte un rendement net de 3.26% et un rendement des placements de 0.71%.

## Distribution et réinvestissement

Conformément aux dispositions statutaires (règlement de fondation, art. 16 Distribution), il appartient au Conseil de fondation de statuer sur la distribution des revenus des groupes de placement. La distribution du groupe de placement W (immeubles d'habitation) a été fixée à CHF 17.30 par droit et celle du groupe de placement G (immeubles commerciaux) à CHF 14.25 par droit.

Le Conseil de fondation a décidé, tant pour le groupe de placement W (immeubles d'habitation) que pour

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

## Perspectives

Eu égard au recul de l'inflation, à la baisse des taux d'intérêt de la BNS et à l'affaiblissement du franc suisse, on peut s'attendre à une stabilisation, voire à une légère accélération de la conjoncture en Suisse. À notre avis, la demande de surfaces de vente et d'espaces de bureaux bien situés restera durablement positive. Nous pensons en outre que les immeubles

de rapport à usage d'habitation resteront très recherchés par les investisseurs dans les années à venir, même si les rendements des immeubles de premier ordre ne sont plus aussi faibles que ces dernières années. Une nouvelle hausse des taux d'intérêt pourrait pénaliser la classe d'actifs de l'immobilier. Les acteurs du marché tablent cependant sur de nouvelles baisses des taux de la BNS. En abaissant sa prévision d'inflation de 0.4 point de pourcentage à 1.2% pour l'année 2025, celle-ci a montré la marge de manœuvre dont elle dispose. assetimmo continuera d'investir en priorité dans la préservation et l'optimisation de la qualité des immeubles en portefeuille en recourant le moins possible à des capitaux étrangers.

Zurich, en mai 2024

Direction d'assetimmo  
Fondation de placements immobiliers

	GROUPE DE PLACEMENT W (IMMEUBLES D'HABITATION)			GROUPE DE PLACEMENT G (IMMEUBLES COMMERCIAUX)		
	2023/24	2022/23	2021/22	2023/24	2022/23	2021/22
<b>Valeur vénale des immeubles (CHF)</b>	2 040 921 334	2 022 469 492	1 921 977 058	867 107 000	884 299 983	850 510 768
<b>Fortune nette (CHF)</b>	1 835 830 008	1 831 687 156	1 755 342 800	748 999 618	787 927 486	785 753 919
<b>Nombre de droits</b>	3 032 519	3 018 035	2 992 466	1 698 602	1 748 367	1 805 292
<b>Valeur en capital d'un droit (CHF)</b>	586.44	589.67	569.20	426.68	437.86	428.88
<b>Produit net par droit (CHF)</b>	18.94	17.24	17.39	14.27	12.80	6.37

	GROUPE DE PLACEMENT W (IMMEUBLES D'HABITATION)			GROUPE DE PLACEMENT G (IMMEUBLES COMMERCIAUX)		
	2023/24	2022/23	2021/22	2023/24	2022/23	2021/22
<b>Taux de pertes sur loyers</b>	2.89%	4.06%	5.06% <sup>1</sup>	10.82%	11.51%	5.70% <sup>2</sup>
<b>Quote-part des fonds étrangers</b>	5.43%	4.44%	4.00%	10.24%	7.46%	3.72%
<b>Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)</b>	77.25%	78.33%	77.05%	87.41%	88.89%	82.67%
<b>Ratio des charges totales (TER<sub>ISA</sub>(VBI))</b>	0.27%	0.26%	0.26%	0.26%	0.25%	0.24%
<b>Ratio des charges totales (TER<sub>ISA</sub>(VNI))</b>	0.30%	0.29%	0.29%	0.29%	0.28%	0.26%
<b>Rentabilité des fonds propres (ROE)</b>	2.69%	6.60%	6.07%	0.62%	5.18%	4.11%
<b>Rentabilité du capital investi (ROIC)</b>	2.47%	5.73%	5.30%	0.77%	4.55%	3.71%
<b>Rendement sur distribution</b>	2.86%	2.87%	2.94%	3.23%	2.84%	1.47%
<b>Quote-part de distribution (payout ratio)</b>	91.33%	100.91%	99.19%	99.89%	100.02%	100.40%
<b>Rendement du placement</b>	2.69%	6.60%	6.07%	0.71%	5.09%	4.11%

<sup>1</sup> En raison de la pandémie de COVID-19, des réductions de loyer de CHF 11 021 (0.01% du revenu locatif théorique) ont été accordées et déduites du revenu locatif. Les abandons de loyer n'ont pas été pris en compte dans le calcul du taux de pertes sur loyer.

<sup>2</sup> En raison de la pandémie de COVID-19, des réductions de loyer ont été accordées et déduites du revenu locatif. Elles se sont montées à CHF 107 263 pour les objets en propriété individuelle (0.47% du revenu locatif théorique des objets en propriété individuelle) et à CHF 118 555 pour les objets en copropriété (1.20% du revenu locatif théorique des objets en copropriété). Les abandons de loyer n'ont pas été pris en compte dans le calcul du taux de pertes sur loyer.

**2.69%**

Rendement du placement

**17.30**

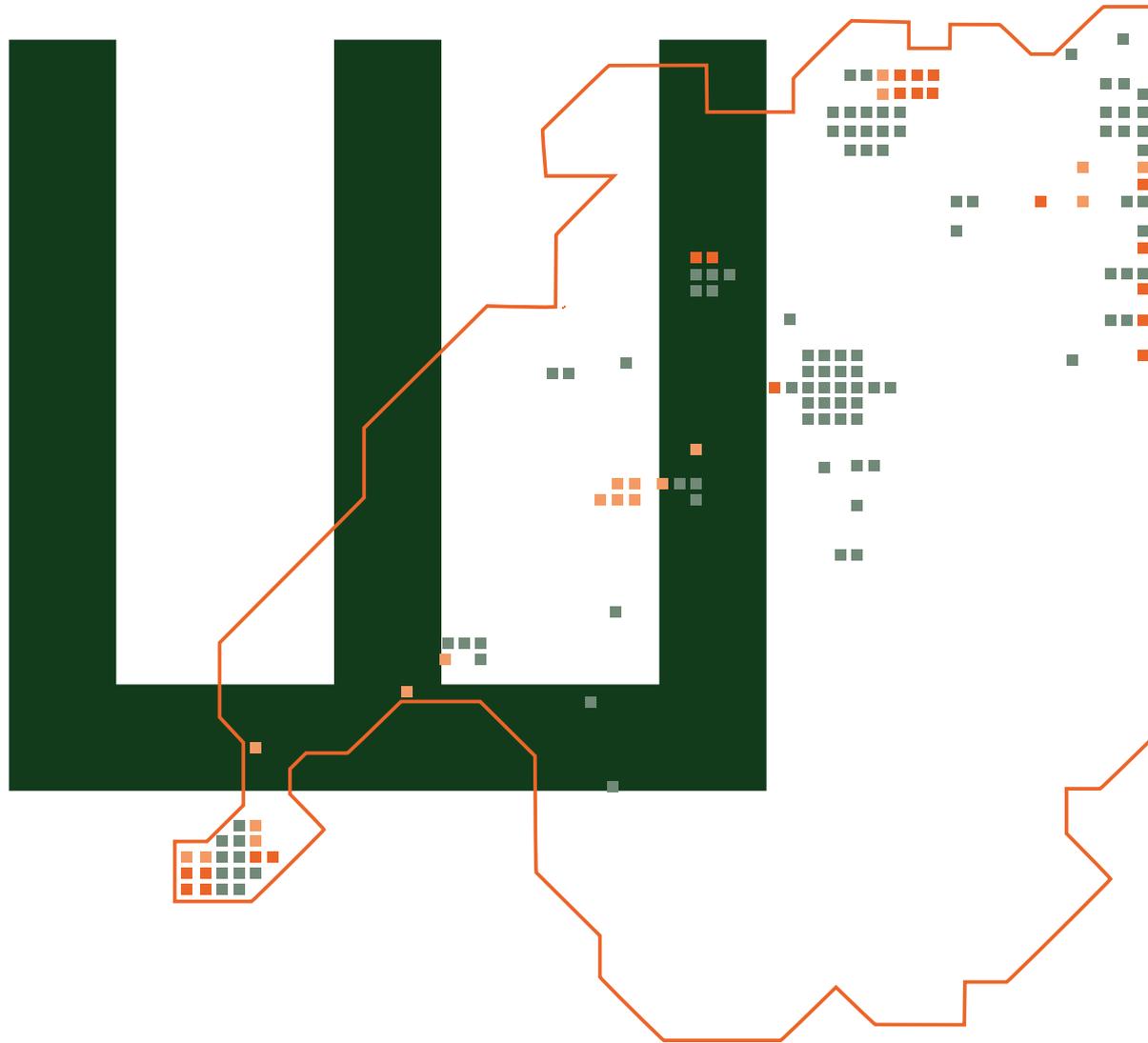
Distribution par droit

**80.1 mio.**

Produit des loyers

**2041 mio.**

Valeur vénale



**147**

Immeubles

**2.89%**

Pertes sur loyers

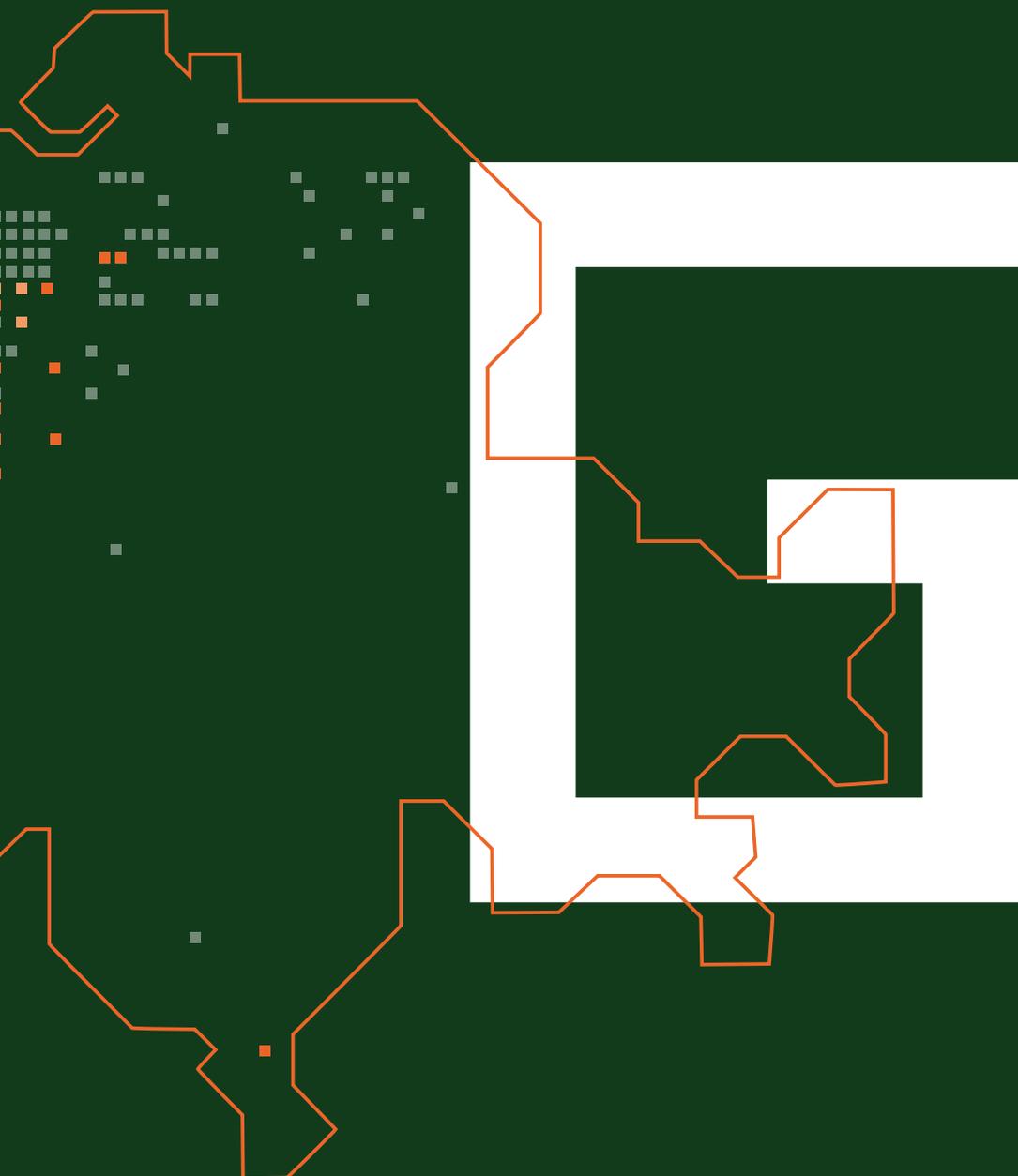
■ Immeubles d'habitation

**0.71%**  
Rendement du placement

**14.25**  
Distribution par droit

**35.4 mio.**  
Produit des loyers

**867 mio.**  
Valeur vénale



- Immeubles commerciaux en propriété exclusive
- Immeubles commerciaux en copropriété

**39**  
Immeubles

**10.82%**  
Pertes sur loyers

## Durabilité

En 2021, le Conseil de fondation a adopté un concept de durabilité qui fournit à la direction les lignes directrices stratégiques pour l'intégration des facteurs EESG (économie, environnement, social et gouvernance). Les objectifs de durabilité à long terme contribueront notablement à la réalisation des attentes de rendement des investisseurs. En ce qui concerne les aspects environnementaux en particulier, le Conseil de fondation préconise d'accélérer le remplacement des combustibles fossiles pour le chauffage domestique. Plus précisément, il prévoit d'atteindre d'ici 2050 des émissions nettes de CO<sub>2</sub> nulles pour les portefeuilles immobiliers d'assetimmo. Des objectifs intermédiaires pour 2030 et 2040 seront fixés pour la trajectoire de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> à définir et serviront à vérifier les progrès réalisés.

Pour pouvoir déterminer le point de départ de la trajectoire de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> et suivre avec précision les progrès réalisés au fil des années, assetimmo a décidé de mesurer la production de chaleur ainsi que consommation d'électricité et d'eau effectives plutôt que d'estimer ces valeurs. Le concept de mesure sera mis en œuvre dans les immeubles du groupe de placement W d'ici l'automne 2024. La planification pluriannuelle des rénovations pourra ensuite être vérifiée et optimisée sur la base de la première période de mesure complète, ce qui permettra d'en déduire la trajectoire de réduction des émissions de CO<sub>2</sub>.

À l'avenir, il est prévu de doter également les portefeuilles d'une notation EESG afin d'offrir aux investisseurs et aux autres parties prenantes une évaluation aussi complète et transparente que possible de nos produits. Dans ce dessein, assetimmo envisage de participer pour la première fois au GRESB en 2025. Le GRESB, ou «Global Real Estate Sustainability Benchmark», est un outil d'évaluation et de benchmarking ESG au niveau du portefeuille bien établi en Suisse et dans le monde.

La définition d'objectifs précis pour la stratégie de durabilité d'assetimmo permet de concentrer les efforts, de suivre les progrès, de mobiliser les collaborateurs et de communiquer les performances de manière transparente. Il en résulte un impact positif à long terme sur l'environnement, la société et l'économie. Le Conseil de fondation et la direction sont convaincus qu'avec des objectifs de durabilité ambitieux, ils assument leur responsabilité sociale envers

toutes les parties prenantes. assetimmo rendra compte des progrès accomplis dans ses prochains rapports annuels.

## Dimension économique – Performanc

Chez assetimmo, les investissements à réaliser sont évalués de manière globale sur la base du coût du cycle de vie et des coûts d'opportunité. Des réflexions sur la pérennité de l'organisation et des groupes de placement sont également prises en compte. assetimmo considère que les investissements EESG sont incontournables pour pouvoir proposer des produits immobiliers attractifs sur le long terme. Outre les effets positifs déjà évoqués des efforts en matière de durabilité, assetimmo estime qu'à l'avenir, les portefeuilles immobiliers conformes aux normes EESG apporteront un avantage de performance: d'une part sur le marché de la location grâce à des offres répondant aux exigences et, d'autre part sur le marché immobilier, avec des bâtiments tournés vers l'avenir suscitant une disposition à payer correspondante et pouvant donc se négocier à des prix intéressants.

## Dimension environnementale – Environnement et efficacité énergétique

Le deuxième «E» se réfère à l'impact environnemental des entreprises. Les thèmes relevant de la dimension environnementale sont par exemple la réduction des gaz à effet de serre, l'adaptation au changement climatique, les mesures contre la pollution, l'utilisation efficace des ressources, la protection et la conservation de la biodiversité, l'utilisation durable des terres et les mesures visant à promouvoir et à régénérer les écosystèmes tels que les forêts, les océans et autres habitats naturels.

assetimmo s'est engagé à atteindre zéro émission nette de gaz à effet de serre d'ici 2050. Le principal levier pour réduire les émissions de CO<sub>2</sub> dans les bâtiments existants consiste en premier lieu à remplacer les chauffages fossiles par des chauffages à énergie renouvelable. Combinées à une meilleure isolation de l'enveloppe des bâtiments, ces mesures contribuent de manière décisive à la décarbonisation.

Dans un premier temps, assetimmo se concentre sur les émissions de scope 1 (émissions directes générées sur place, par exemple par la combustion de gaz ou de pétrole), car elles sont facilement contrôlables. assetimmo est également consciente de l'importance croissante des émissions de scope 2 (émissions indirectes provenant de la production d'électricité, de vapeur, de chaleur ou de refroidissement achetée) et des émissions de scope 3 (émissions indirectes provenant de sources que le propriétaire ne possède pas ou ne contrôle pas directement, par exemple l'électricité consommée par les locataires, la construction, le transport). Une plus grande attention devra être accordée aux émissions de scope 2 avec la généralisation du chauffage urbain et de l'électricité pour les pompes à chaleur. Ceci sera contrebalancé par une utilisation accrue d'installations photovoltaïques ou solaires.

En ce qui concerne les émissions de scope 3, l'énergie grise contenue dans les bâtiments est de plus en plus prise en considération dans les projets de constructions et de rénovation. C'est pourquoi la consommation d'énergie grise des projets de construction sera désormais mesurée et minimisée autant que possible. Pour les immeubles existants présentant un potentiel d'occupation inexploité, les projets de surélévation ou d'agrandissement seront favorisés (pour autant que cela soit possible du point de vue économique et de la qualité) afin de minimiser la consommation d'énergie grise. assetimmo veille également à une utilisation parcimonieuse des matériaux et des ressources lors des travaux de rénovation. Lorsque cela est techniquement et économiquement possible, des matières premières plus durables sont utilisées, ce qui contribue également à la réduction des gaz à effet de serre.

assetimmo s'efforce d'atteindre la plus grande transparence possible à moyen et à long terme dans ses activités, ceci en appliquant les trois points suivants:

- Reporting annuel des indicateurs de durabilité effectivement mesurés (selon les directives AMAS/CAFP) des émissions des scopes 1 et 2. Le scope 3 sera intégré au reporting dès que possible et pertinent.
- Définition d'objectifs (intermédiaires) clairs en matière d'intensité énergétique et de CO<sub>2</sub> (dans un premier temps pour le scope 1, à l'avenir également pour le scope 2).

- Modélisation d'une trajectoire de réduction de CO<sub>2</sub> basée sur la planification réelle des investissements afin de pouvoir procéder à une vérification croisée et garantir la réalisation des objectifs.

### **Concept de mesure & reporting énergétique selon REIDA**

assetimmo a adopté un concept de mesure de l'efficacité énergétique de la consommation d'eau, de chaleur et d'électricité pour le groupe de placement W. Ce concept de mesure est déployé dans les 147 immeubles en portefeuille. Tous les appareils de mesure seront en place à l'automne 2024 et l'enregistrement des données commencera à ce moment. D'ici là, l'intensité énergétique est déterminée sur la base des données de consommation figurant sur les décomptes de charges. Aucune décision n'a encore été prise concernant un concept de mesure pour le groupe de placement G, car il bénéficiera des expériences faites pour le groupe de placement W. Le rapport énergétique pour l'exercice 2023/24 a été établi par assetimmo au moyen de la méthodologie REIDA et comparé aux données de référence REIDA 2023. assetimmo se base sur les directives méthodologiques prescrites par REIDA. Ce nouveau standard répond aux directives de l'AMAS et de la CAFI.



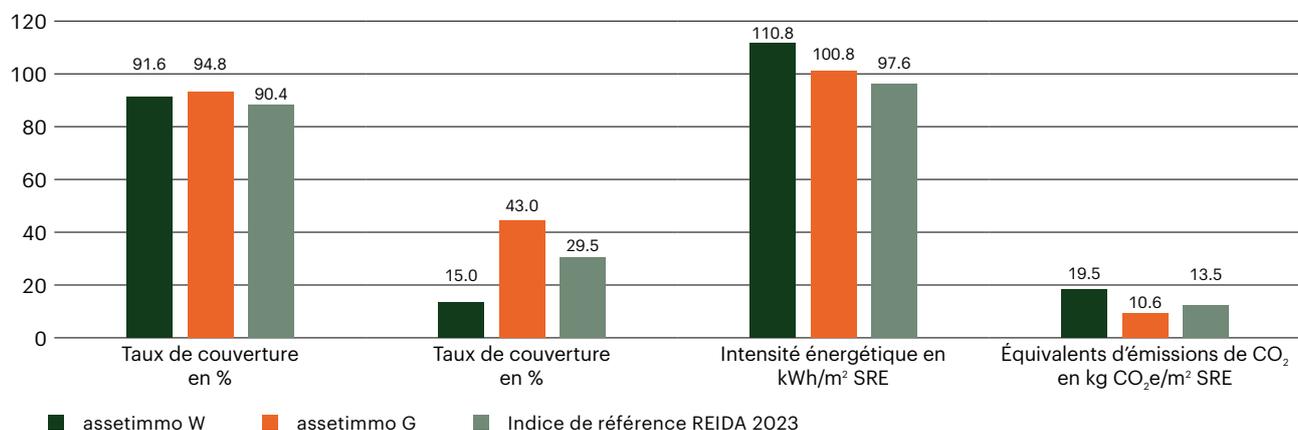
## Evaluation du reporting énergétique des groupes de placement W et G selon la méthodologie REIDA<sup>1</sup>

	Unité	Groupe de placement W	Groupe de placement G	Benchmark REIDA 2023
Ensemble du parc immobilier		147	39	
Surface de référence énergétique (SRE) totale *	m <sup>2</sup>	456 496	120 978	
Consommation totale d'énergie	MWh/a	45 810	11 558	
Taux de couverture	%	91.6	94.8	90.4
Intensité énergétique	kWh/m <sup>2</sup> SRE	110.8	100.8	97.6
Part des énergies renouvelables	%	15	43	29.5
Émissions d'équivalents de CO <sub>2</sub>	t CO <sub>2</sub> e/a	8 066	1 219	
Intensité des émissions d'équivalents de CO <sub>2</sub>	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> SRE	19.5	10.6	13.5
Émissions d'équivalents de CO <sub>2</sub> de scope 1 **	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> SRE	18.4	9.1	
Émissions d'équivalents de CO <sub>2</sub> de scope 2	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> SRE	1.1	1.6	
Part du mazout de chauffage aux émissions d'équivalents de CO <sub>2</sub> de scope 1	%	44.9	12.9	
Part du gaz de chauffage aux émissions d'équivalents de CO <sub>2</sub> de scope 1	%	49.2	72.2	
Part des émissions d'équivalents de CO <sub>2</sub> de scope 2	%	5.8	14.8	

\* Pour le reporting du CO<sub>2</sub>e selon la méthodologie REIDA, la surface de référence énergétique est la valeur de référence pour les indices d'intensité. REIDA les calcule à l'aide de facteurs de conversion de surface définis de manière uniforme à partir de la surface louable SL (méthodologie REIDA 2023: Habitat 1.22; Bureaux 1.16; Vente 1.12; Entrepôts 1.11; Autres 1.12).

\*\* Émissions d'équivalents de CO<sub>2</sub> de scope 1, moyenne du parc immobilier suisse 2022 (PACTA Climate Test 2022): 15.7 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>SRE  
Émissions d'équivalents de CO<sub>2</sub> de scope 1 Valeur de l'impact climatique en 2030 (PACTA 2022, stratégie climatique à long terme): 8.6 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>SRE

## Reporting énergétique des groupes de placement Immeubles d'habitation et Immeubles commerciaux Scope 1 & 2 par rapport au benchmark REIDA 2023



<sup>1</sup> Méthode REIDA:

le benchmark CO<sub>2</sub> de REIDA permet des comparaisons à l'échelle suisse et fournit des points de repère transparents pour le calcul des émissions de CO<sub>2</sub> et de l'intensité en CO<sub>2</sub> des immeubles de rapport. À cette fin, REIDA propose une plateforme avec des normes de calcul, sur laquelle tous les aspects méthodologiques et les facteurs de conversion sont publiés.

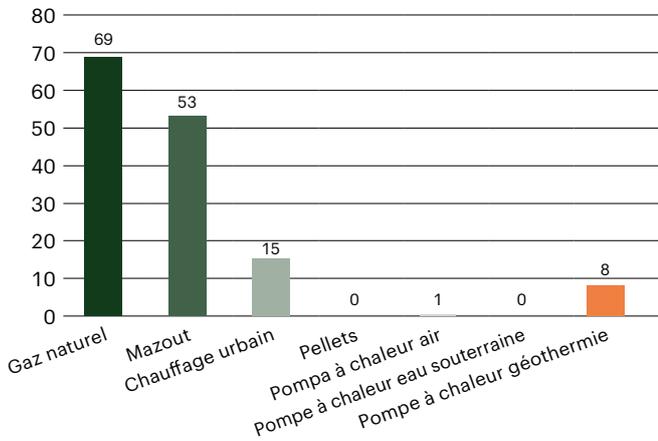
- Émissions de CO<sub>2</sub>: les émissions de CO<sub>2</sub> sont divisées en différents périmètres selon la norme définie dans le protocole sur les gaz à effet de serre. Cela comprend typiquement les émissions de scope 1 (émissions directes provenant de sources propres ou contrôlées) et les émissions de scope 2 (émissions indirectes provenant de la production d'électricité, de vapeur, de chauffage ou de refroidissement achetée). Les émissions de scope 3 (comprenant toutes les émissions indirectes provenant de sources que le propriétaire ne possède pas ou ne contrôle pas directement) peuvent être déclarées de manière facultative. Les facteurs d'émissions de CO<sub>2</sub> utilisés à cet effet sont tirés de l'étude Intep (2022).

- Couverture des données: des données énergétiques suffisantes doivent être fournies pour les objets existants, y compris la consommation totale d'énergie pour le chauffage, le refroidissement et l'électricité générale, mesurée par le propriétaire ou déclarée pour une période d'au moins 12 mois, avec une période de mesure d'au moins 3 mois durant la période de référence.

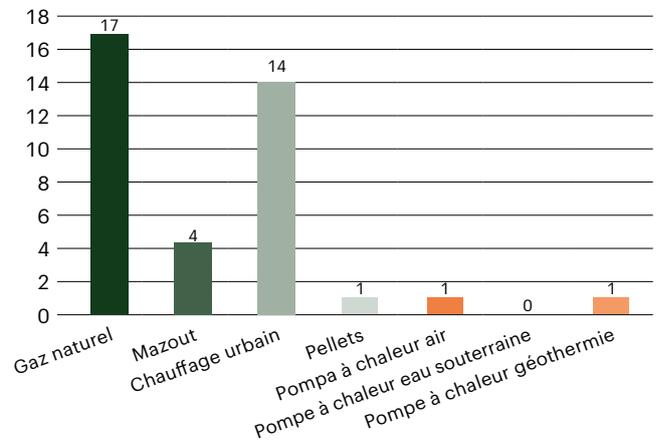
- Catégorisation des biens immobiliers: les objets sont catégorisés en fonction de leur statut, notamment ceux avec des données énergétiques suffisantes, ceux avec des données énergétiques insuffisantes, les transactions (acquisition/vente), les projets de développement/nouvelles constructions/constructions de remplacement et les rénovations de grande envergure. Les transactions qui ont lieu pendant la période de référence sont catégorisées séparément et n'influencent pas le taux de couverture. Les biens acquis durant la période sont traités comme des objets existants au cours de la période de référence suivante.

## Groupe de placement W

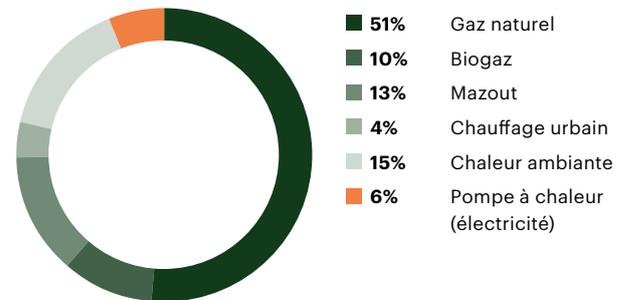
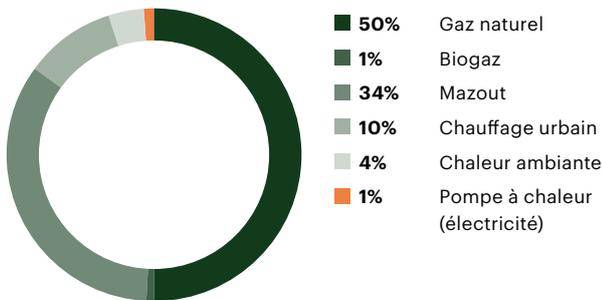
Nombre d'immeubles par source d'énergie principale



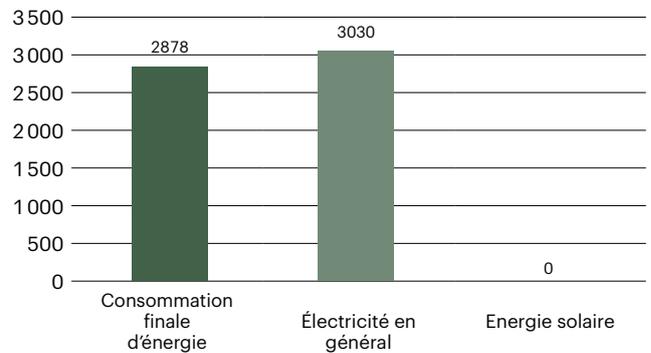
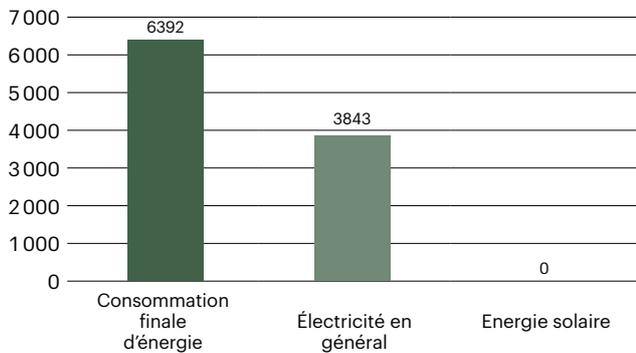
## Groupe de placement G



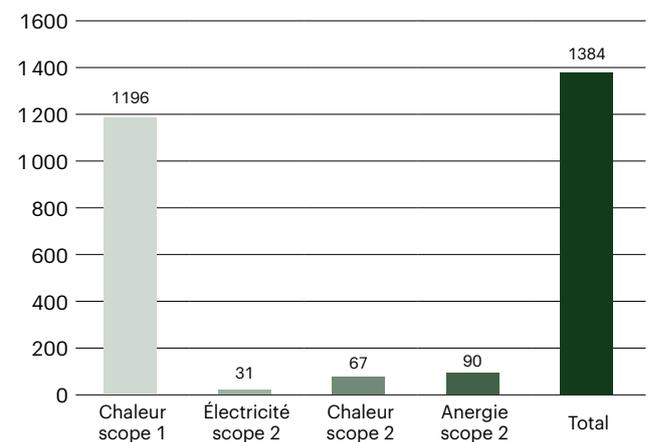
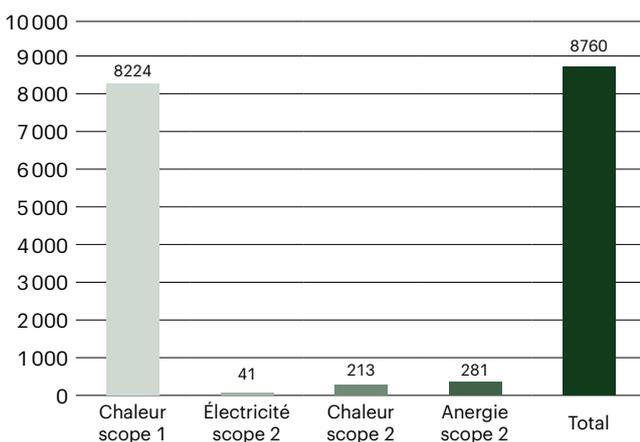
Consommation de chaleur (énergie finale) par source d'énergie en %



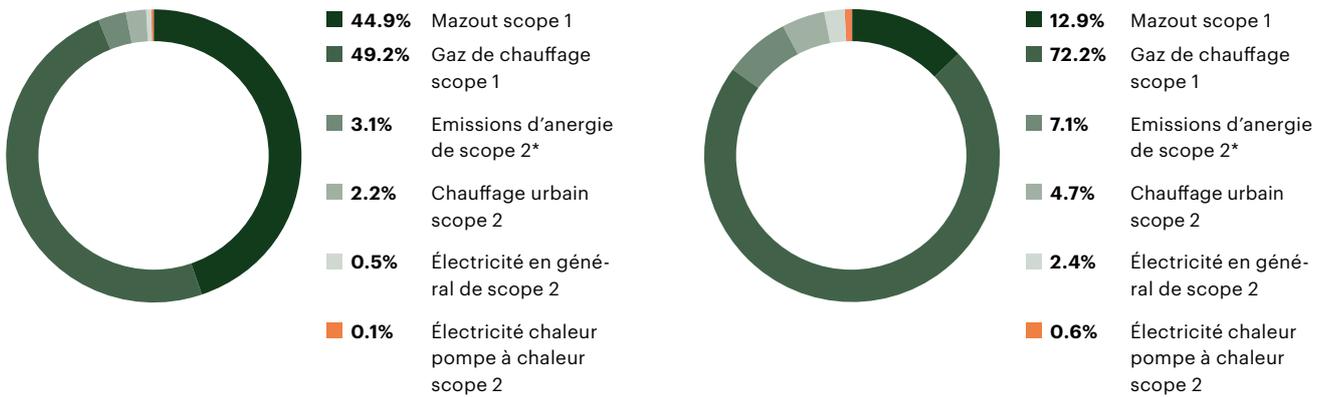
Données de consommation en MWh/a



Émissions d'équivalents de CO<sub>2</sub> en tCO<sub>2</sub>e/a



**Emissions équivalentes de CO<sub>2</sub> Groupe de placement Immeubles d'habitations (à gauche) et commerciaux (à droite)**



\* Les émissions de CO<sub>2</sub>e de la boucle d'énergie (chaleur résiduelle d'origine fossile) sont prises en compte selon REIDA, mais séparément comme «out-of-scope». Il n'est pas exclu qu'à l'avenir, les émissions de CO<sub>2</sub>e générées soient comptabilisées dans les émissions de scope 2. (REIDA CO<sub>2</sub> -Benchmark Report 2022).

## Dimension sociale – La société

Le «S» de l'acronyme EESG se réfère à la dimension sociale de la durabilité, qui fait partie des responsabilités des entreprises. assetimmo est consciente de cette obligation sociale et attache une grande importance au bien-être et à la satisfaction des utilisateurs de ses immeubles. A cette fin, elle agit à divers niveaux: elle mène par exemple une enquête sur la satisfaction des locataires, propose des logements à loyers abordables, améliore de la qualité de séjour en aménageant des espaces extérieurs privés, garantit l'accessibilité des constructions aux fauteuils roulants et s'efforce de densifier l'habitat afin de lutter contre la pénurie de logements. Lorsque cela est possible et techniquement faisable, assetimmo rénove ses immeubles sans résilier les baux, afin de ne pas avoir à reloger les locataires pendant les travaux. À titre d'exemple, quatre thèmes sont expliqués en détail ci-dessous.

### Logements à prix modérés

Proposer des logements abordables est un aspect important de notre stratégie de durabilité. assetimmo s'efforce de proposer une gamme de loyers étendue et de conclure des baux équitables répondant aux besoins des locataires.

Le tableau ci-contre montre la répartition des baux d'habitations entre les quatre quantiles de loyer pour tous les immeubles d'assetimmo. Du point de vue du revenu locatif annuel par m<sup>2</sup> de surface louée, 42% des baux se situent en dessous du quantile de 30%, et même 54% du point de vue du loyer mensuel. Cela indique qu'une part importante des surfaces est louée à des prix abordables.

L'accent est également mis sur l'optimisation des charges, en particulier dans le domaine du chauffage. Lors de la planification de mesures de remplacement du chauffage, assetimmo tient toujours compte des futurs frais annexes qui seront mis à la charge des locataires, afin de garantir que les coûts de logement restent abordables sur le long terme. Les investissements dans des technologies efficaces sur le plan énergétique et l'entretien régulier des systèmes de chauffage permettent de réduire la consommation d'énergie et les coûts.

En outre, assetimmo réalise des projets visant à optimiser l'électricité générale, notamment dans les parkings souterrains et les cages d'escalier. L'utilisation de systèmes d'éclairage à faible consommation d'énergie, de capteurs de mouvement intelligents et d'autres technologies modernes permet non seulement de réaliser des économies, mais aussi de réduire l'empreinte écologique des bâtiments.

	concernant loyer annuel par m <sup>2</sup>	concernant loyer mensuel
quantile <30%	42.1%	54.0%
quantile 30-50%	25.1%	18.5%
quantile 50-70%	18.1%	12.3%
quantile >70%	14.8%	15.0%



### **Satisfaction des locataires**

Afin de mesurer la satisfaction des locataires de manière systématique et régulière, assetimmo va lancer une enquête auprès des locataires au cours de l'exercice 2024/25. Il s'agit d'une étape importante vers une communication transparente et des améliorations continues. L'objectif est d'interroger les locataires sur différents thèmes liés à leur bien-être et à leur satisfaction, par exemple en ce qui concerne les conditions de logement ou la gérance. Cette démarche vise à favoriser le dialogue avec les locataires et permettra de répondre de manière ciblée à leurs besoins, de déduire des mesures concrètes de leurs réponses et de les mettre en œuvre, afin de promouvoir un environnement de vie et d'habitation positif. Cette approche globale permettra à assetimmo d'améliorer durablement et à long terme la gestion du parc de logements, ce qui profitera aussi bien aux locataires qu'à l'environnement.

### **Espace extérieur privé**

Des études ont montré que les locataires accordent une grande importance aux espaces extérieurs privés lors du choix d'un logement. Ces dernières années, assetimmo a déjà réalisé des investissements pour améliorer les espaces extérieurs privés et entend intensifier ses efforts pour que son offre de logements soit dotée d'espaces extérieurs privés de qualité.

Ces investissements visent à offrir aux locataires un cadre de vie agréable et confortable qui réponde à leurs besoins et à leurs souhaits, améliorant ainsi la qualité de vie des locataires et garantissant leur satisfaction à long terme.

### **Densification**

Le thème de la densification joue un rôle essentiel dans les efforts déployés par assetimmo pour lutter contre la pénurie de logements tout en favorisant des solutions durables. Cet objectif peut être atteint en utilisant de manière ciblée les potentiels de construction existants tout en préservant les espaces verts. Les communes définissent généralement les zones à bâtir dans des emplacements bien desservis, ce qui permet une grande mobilité des nouveaux habitants et un comportement de mobilité qui préserve les ressources. Cette mesure contribue non seulement à la dimension sociale de la durabilité en favorisant une répartition équilibrée des logements, mais également à la réduction de l'énergie grise grâce à la surélévation des bâtiments. En utilisant les infrastructures déjà existantes et en les développant, nous pouvons améliorer la qualité de vie dans les zones urbaines tout en réduisant l'empreinte écologique.

## Governance

Le «G» de l'acronyme EESG signifie gouvernance d'entreprise. La gouvernance fait référence à la manière dont une entreprise est dirigée, gérée et contrôlée. Elle englobe les structures, les processus et les pratiques qui visent à garantir que l'entreprise agit de manière transparente, responsable et en accord avec les intérêts de ses parties prenantes. Pour assetimmo, les valeurs suivantes être communiquées:

- Soumis à la CHS PP et au code de déontologie dans le domaine de la prévoyance professionnelle
- Membre de l'Association suisse des institutions de prévoyance ASIP et de l'organisme d'autorégulation CAFP
- Indépendance des organes de surveillance
- Répartition du pouvoir et du contrôle
- Directive interne visant à garantir l'intégrité et la loyauté des responsables et le respect de la charte de l'ASIP
- Respect des principes et des normes éthiques
- Publication de rapports transparents
- Prévention des conflits d'intérêts, de la corruption et des comportements inadéquats
- Fixation d'objectifs à long terme pour une création de valeur durable
- Intégration et prise en compte des intérêts et des perspectives de toutes les parties prenantes pertinentes dans les processus de décision
- Une collaboration partenariale, responsable et équitable
- Promotion d'une culture d'entreprise intègre et responsable
- Intégration et ancrage des thèmes EESG dans l'organisation et les processus de travail
- Employeur attractif qui offre un environnement de travail tourné vers l'avenir et garantit l'égalité des chances et de traitement
- Formation et perfectionnement des collaborateurs

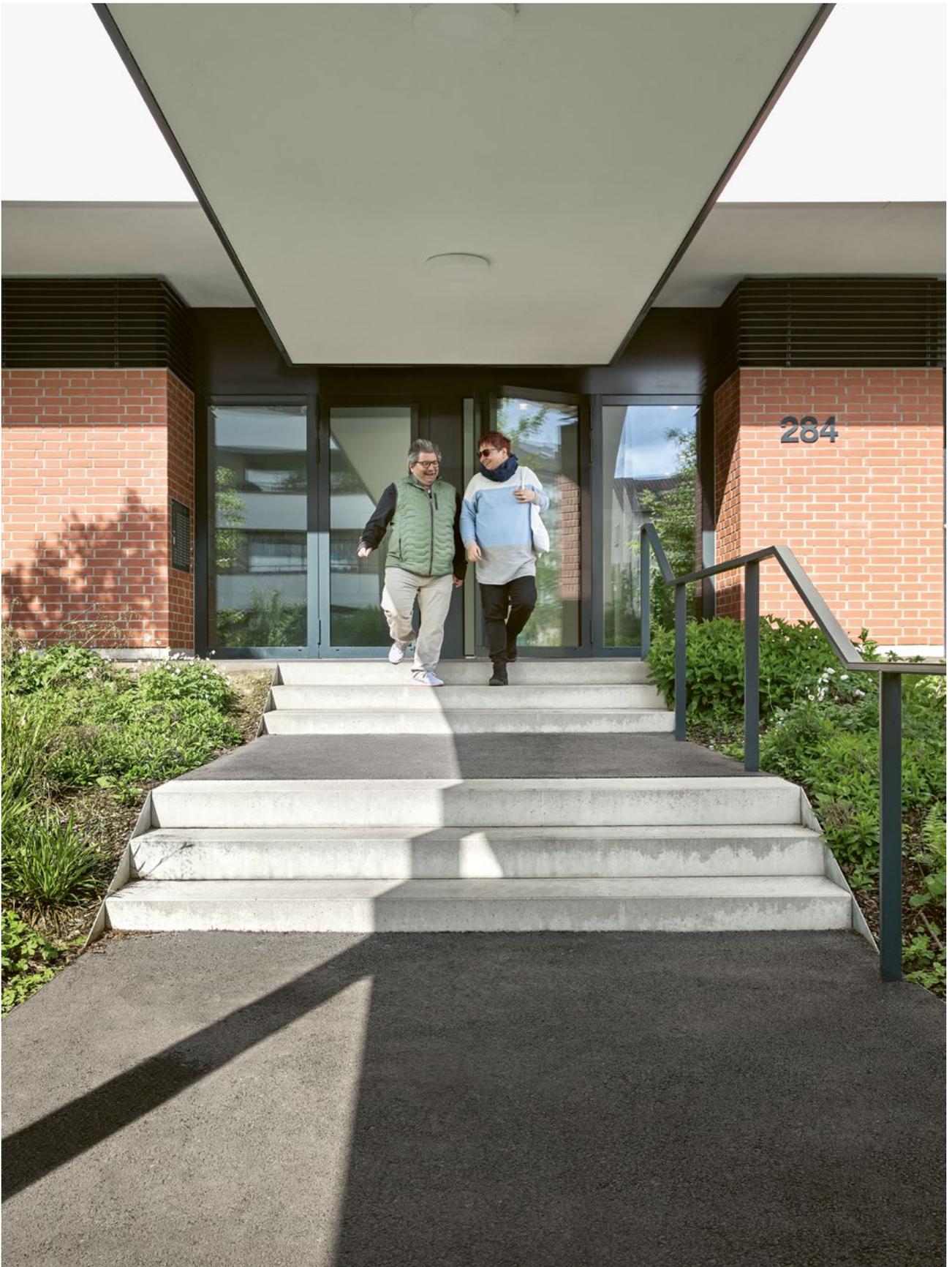


assetimmo est signataire des Principes pour l'Investissement Responsable des Nations Unies (UN PRI). assetimmo s'engage ainsi à adopter et à mettre en œuvre les six principes, pour autant qu'ils soient applicables et compatibles avec sa responsabilité fiduciaire. En tant que signataire des PRI, nous nous engageons à respecter les principes suivants:

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



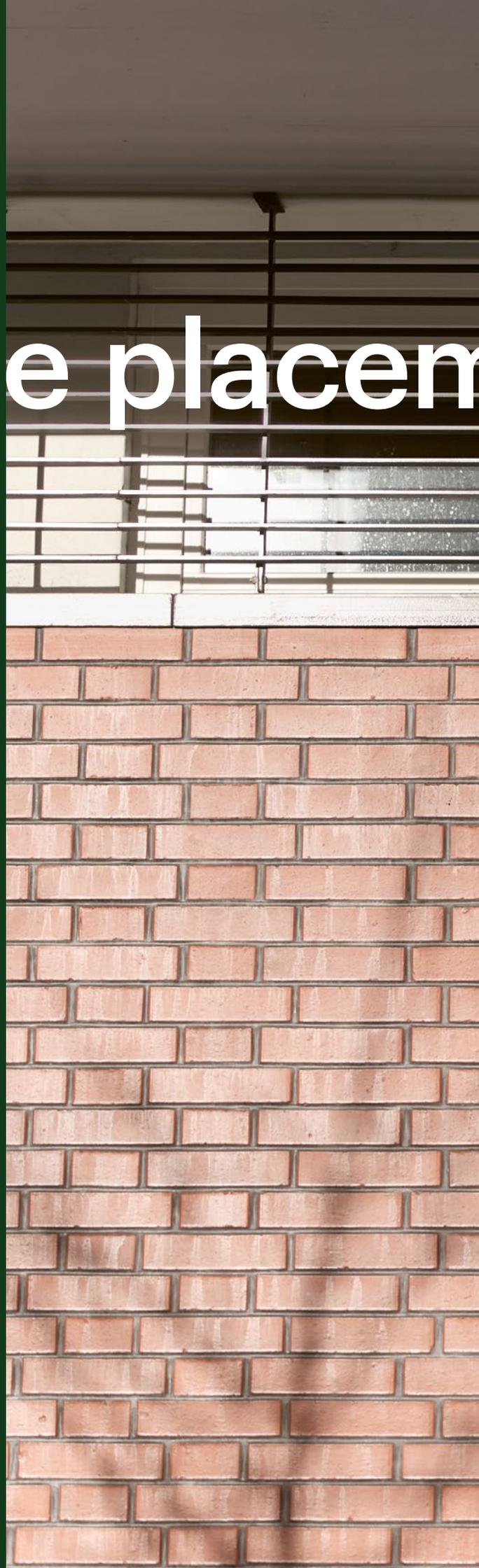
assetimmo est membre de Swiss Sustainable Finance (SSF). SSF est la principale association suisse dans le domaine de la finance durable depuis 2014 et compte plus de 250 membres et partenaires de réseau. La vision du SSF considère la place financière suisse comme une pionnière en matière de finance durable qui favorise la transition vers une économie durable et prospère. L'association aide la place financière suisse à atteindre une position de leader de la finance durable. SSF entend ainsi participer à l'élaboration des conditions-cadres suisses, impliquer les principales parties prenantes, informer sur les bonnes pratiques et créer des instruments de soutien.



# Groupe de placement

immeubles d'habitation  
N° de valeur 1049345

assetimmo



ment W



## Nombre de droits en circulation

Le groupe de placement W (immeubles d'habitation) est toujours fermé aux nouvelles souscriptions. Étant donné que des ressources financières supplémentaires étaient nécessaires pour mener à bien les projets de construction et de rénovation en cours, nous avons proposé le réinvestissement de la distribution aux investisseurs. Cette possibilité a été utilisée à 16.39% et 14 484 nouveaux droits ont été émis à cette occasion.

Durant l'exercice écoulé, 311 735 droits du groupe de placement W ont changé de mains dans le cadre

de six cessions entre huit investisseurs. Aucun rachat de droit ordinaire n'a eu lieu durant l'exercice sous revue.

Dans le cadre du rachat et de l'émission coordonnés de droits en novembre 2023, les investisseurs ont présenté 29 832 droits au rachat. Le Conseil de fondation a décidé de les proposer aux investisseurs et la totalité des droits ont été souscrits.

Le 31 mars 2024, 3 032 519 droits étaient en circulation (exercice précédent: 3 018 035).

## Produits et distributions

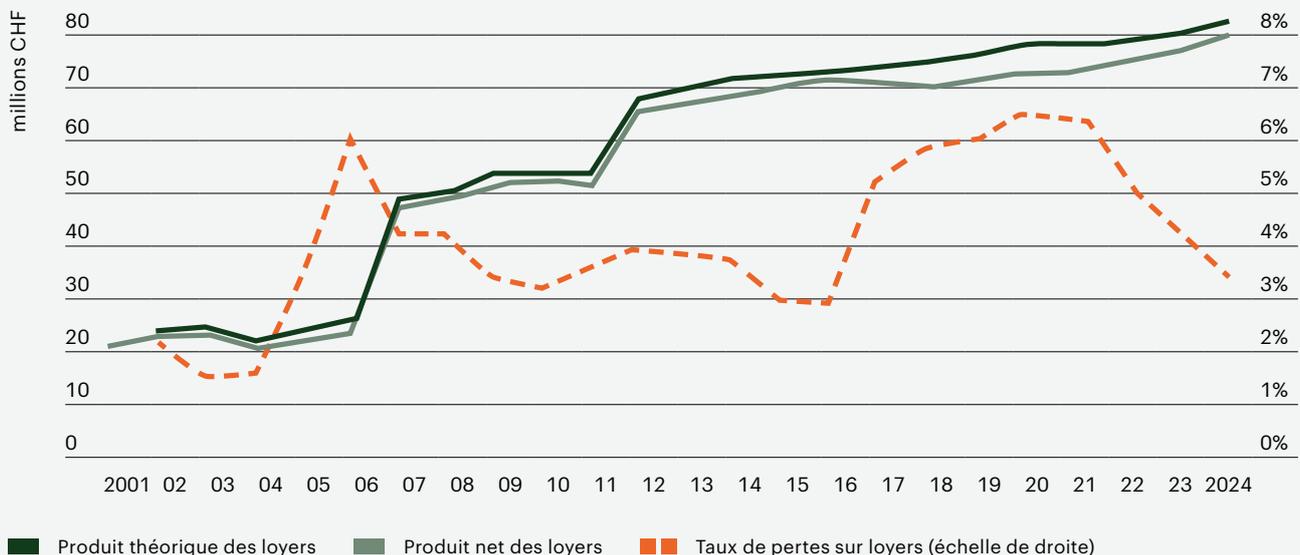
Comme les exercices précédents, certains objets comportaient des surfaces inoccupées en raison des travaux de rénovation ou de la première mise en location après l'achèvement des projets de construction. Le groupe de placement W affiche un taux de vacance en nette baisse de 2.70%, contre 3.94% l'exercice précédent. Ces chiffres incluent les surfaces vacantes pour cause de travaux de rénovation ou en attente de la première location, lesquelles représentaient 0.23% durant la période sous revue.

Le produit locatif théorique des immeubles a augmenté de 3.61%. Cet accroissement s'explique par les ajustements de loyers suite à la première hausse du taux de référence et par l'amélioration du potentiel

de location après les rénovations. Le produit par droit se monte à CHF 18.94, contre CHF 17.24 l'exercice précédent.

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

La distribution du groupe de placement W (immeubles d'habitation) se monte à CHF 17.30 par droit.



## Montant des loyers, surfaces vacantes par région

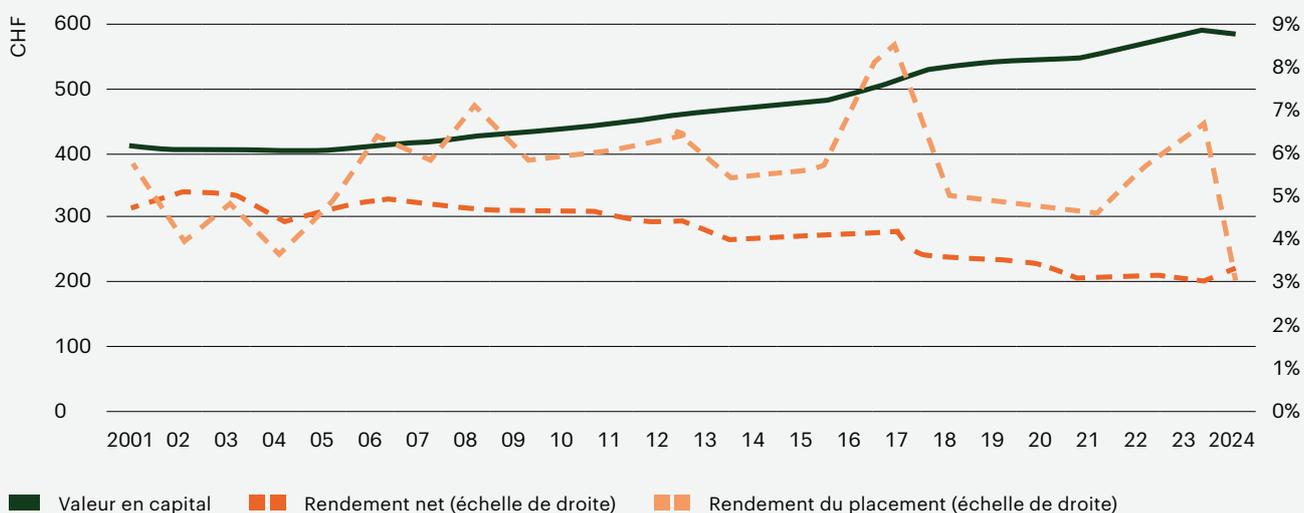
Région	2023/24		2022/23	
	Montant des loyers CHF	Taux de vacance %	Montant des loyers CHF	Taux de vacance %
Zurich	16 779 494	0.81%	16 437 304	2.26
Suisse orientale	9 369 719	3.81%	9 183 047	5.75
Suisse centrale	7 440 787	1.81%	7 220 731	3.84
Nord-ouest de la Suisse	19 720 974	2.74%	19 005 760	3.90
Berne	15 083 180	5.89%	14 449 209	6.48
Sud de la Suisse	1 535 884	3.14%	1 526 497	6.66
Région lémanique	8 402 620	0.57%	7 682 966	0.89
Suisse romande	4 154 957	1.73%	4 110 602	2.73
Total	82 487 615	2.70%	79 616 116	3.94

## Rendement d'un droit

	2023/24	2022/23
Valeur d'inventaire d'un droit le 1 <sup>er</sup> avril après distribution (CHF)	589.51	569.34
Produit net de l'exercice par droit (CHF)	18.94	17.24
Rendement net en %	3.21	3.03
Variation de la valeur d'un droit (CHF)	-3.07	20.33
Variation de valeur en %	-0.52	3.57
Produit net et variation de la valeur d'un droit durant l'exercice (CHF)	15.87	37.57
Rendement du placement en %	2.69	6.60

### Remarque concernant la méthode de calcul:

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



# Évolution des placements



## Situation du marché

La demande d'immeubles d'habitation (projets de construction et objets existants) émanant des investisseurs privés et institutionnels demeure vive. Certains acteurs importants du marché font actuellement preuve de retenue, alors que des acteurs plus petits développent au contraire leurs activités.

Moins tributaires de la conjoncture, les immeubles d'habitation se négocient encore à des prix relativement élevés, et donc à de faibles rendements. Comme l'exercice précédent, nous avons examiné un grand nombre d'immeubles existants et de projets de construction, mais n'avons procédé qu'à une acquisition à Genève. Nous suivons toujours une politique d'investissement prudente axée sur la durabilité.

## Projets, acquisitions et désinvestissements

Au cours de l'exercice sous revue, la dernière étape de la rénovation complète de l'immeuble d'Ostermündigen BE a été achevée. Plusieurs autres projets de rénovation ont été réalisés sur d'autres sites. D'autres projets ont par ailleurs été préparés et seront concrétisés au cours des prochains exercices. L'agrandissement de l'immeuble de la Lehenmattstrasse à Bâle a été achevé et les locataires ont déjà pu emménager l'année dernière. Les travaux d'aménagement extérieurs ont été achevés fin juin 2023.

Au cours de l'exercice, nous avons acquis un nouvel objet, mais aucun projet de construction.

Nous renvoyons à la vue d'ensemble ci-après. Aucun immeuble n'a été vendu.

## Vue d'ensemble des principaux changements

### ACQUISITIONS/INVESTISSEMENTS

Lieu	Immeuble	Part	Investissement CHF	Remarques
<b>Projets de construction</b>				
Bâle BS	Lehenmattstr. 284, agrandissement	100%	518743	Coût du projet
<b>Total projets de construction</b>			<b>518743</b>	
<b>Objets existants nouvellement acquis</b>				
Genève GE	Rue des Gares 7/9	100%	26900334	
<b>Total objets existants nouvellement acquis</b>			<b>26900334</b>	
<b>Grands projets de rénovation</b>				
Ostermundigen BE	Unterdorfstr. 47/49	100%	2721004	Rénovation
Döttingen AG	Erlenweg 4+6+8	100%	624511	Rénovation
Divers projets		100%	3410868	Rénovations
<b>Total grands projets de rénovation</b>			<b>6756383</b>	
<b>TOTAL ACQUISITIONS/INVESTISSEMENTS</b>			<b>34175460</b>	

### VENTES/DÉSINVESTISSEMENTS

Lieu	Immeuble	Part	Désinvestissement CHF	Remarques
Aucune				
<b>TOTAL VENTES/DÉSINVESTISSEMENTS</b>			<b>0</b>	

## Engagements ouverts ne figurant pas au bilan

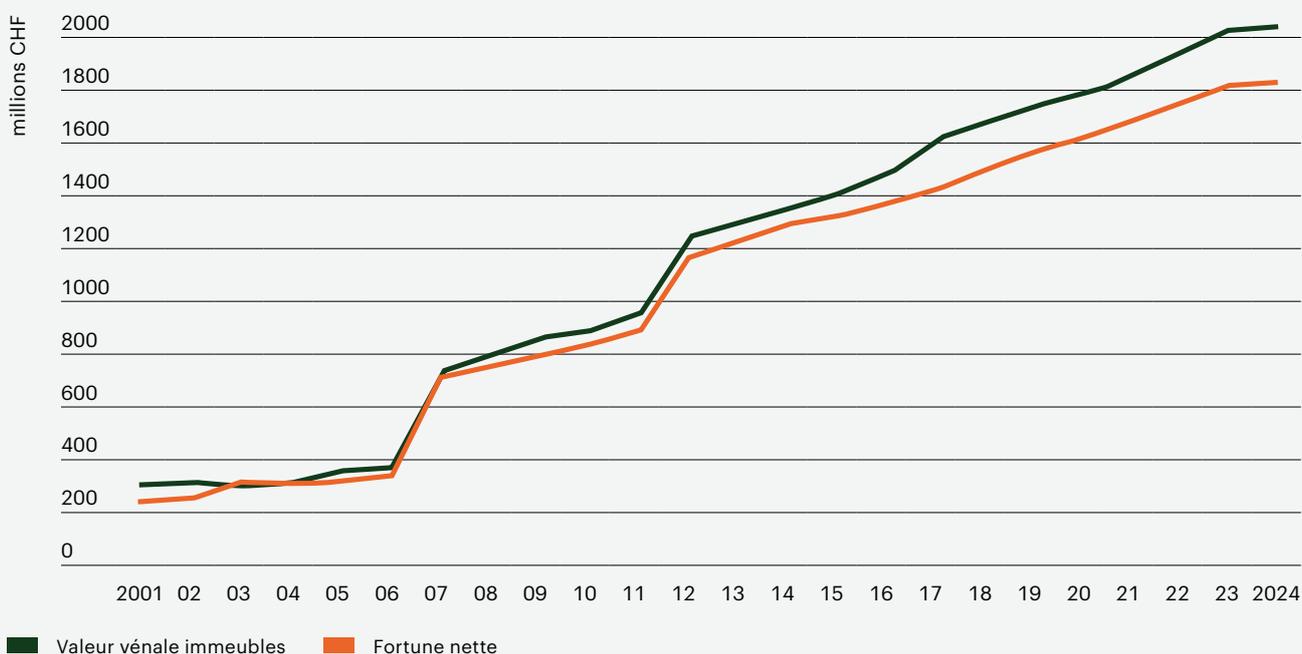
Le 31 mars 2024, des engagements hors bilan en relation avec des constructions en cours, des projets ou des achats étaient ouverts. Seuls les engagements importants sont récapitulés ci-dessous.

Lieu	Immeuble	Part	Engagement ouvert		Remarques
			CHF		
Ostermundigen BE	Unterdorfstr. 47/49	100%	118000		Planification, contrats d'ouvrage
Döttingen AG	Erlenweg 4+6+8	100%	59000		Planification, contrats d'ouvrage
<b>Total</b>			<b>240000</b>		

## Estimations/variation des valeurs de marché

Le 31 mars 2024, la valeur vénale des immeubles en portefeuille se montait à CHF 2 040 921 334. Les modifications susmentionnées apportées au parc immobilier durant l'exercice sous revue se traduisent par une plusvalue absolue de CHF 18 451 842 par rapport à la valeur de CHF 2 022 469 492 calculée le 1<sup>er</sup> avril 2023. Cette variation de valeur correspond à une augmentation de 0.91% de la valeur vénale. Elle inclut l'ensemble des investissements et variations de valeur des objets existants.

La valeur du portefeuille a diminué de 0.76%. Ce recul inclut les investissements effectués dans des objets existant ainsi qu'une acquisition. Il s'explique principalement par la légère hausse du taux d'actualisation; l'augmentation des revenus locatifs et l'optimisation de la substance bâtie grâce à l'entretien des immeubles ont permis de contrebalancer les moins-values.



## Variation de la valeur en capital

Les produits, le potentiel locatif ainsi que les frais d'exploitation, de rénovation et d'entretien sont vérifiés lors de l'actualisation des valeurs de marché. Le taux d'actualisation pondéré moyen du portefeuille est légèrement plus élevé et s'établit à 2.69%, contre 2.65% l'exercice précédent. Bien que l'accroissement

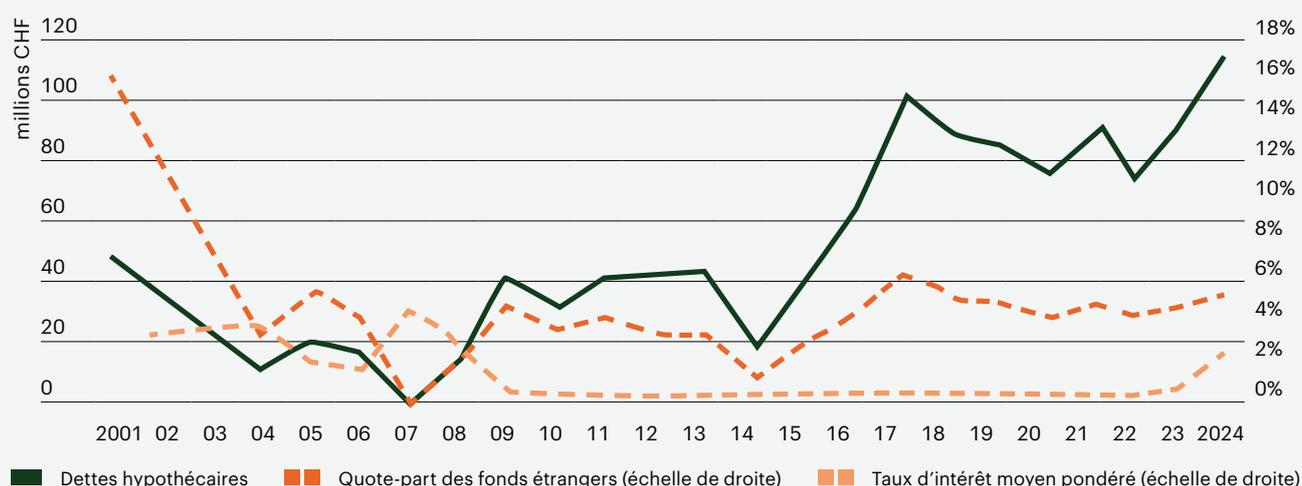
de la provision pour frais d'entretien ait eu un effet positif, la variation de la valeur des immeubles en portefeuille a entraîné une diminution de CHF 589.51 à CHF 588.08 de la valeur en capital d'un droit après distribution.

## Évolution du parc immobilier

	Valeur de marché	
Immeubles/parts de copropriété/projets de construction	CHF	%
Valeur au 1 <sup>er</sup> avril 2023 selon estimation de Wüest Partner SA	2 022 469 492	
Acquisitions/constructions/investissements 2023/24	34 175 460	
	<b>2 056 644 952</b>	
Ventes	0	
Valeur au 31 mars 2024 base exercice précédent, y. c. acquisitions/ventes	2 056 644 952	100.00
Valeur au 31 mars 2024 selon estimation de Wüest Partner SA	2 040 921 334	
Variation	-15 723 618	-0.76
Variation des impôts latents	6 396 900	
<b>Plus-values/moins-values en capital non réalisées de l'exercice</b>	<b>-9 326 718</b>	<b>-0.45</b>

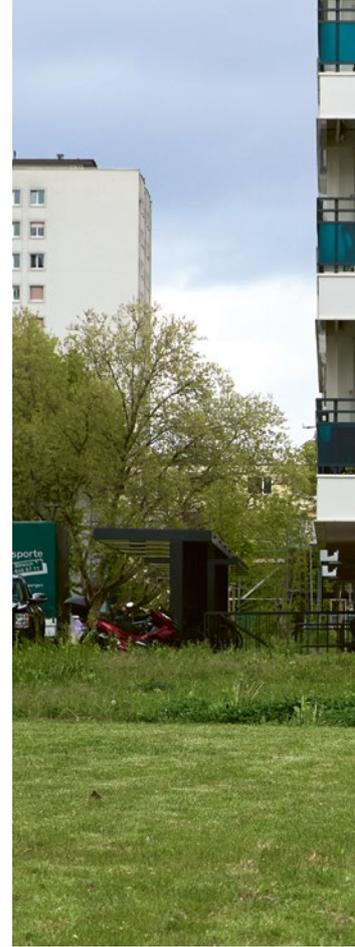
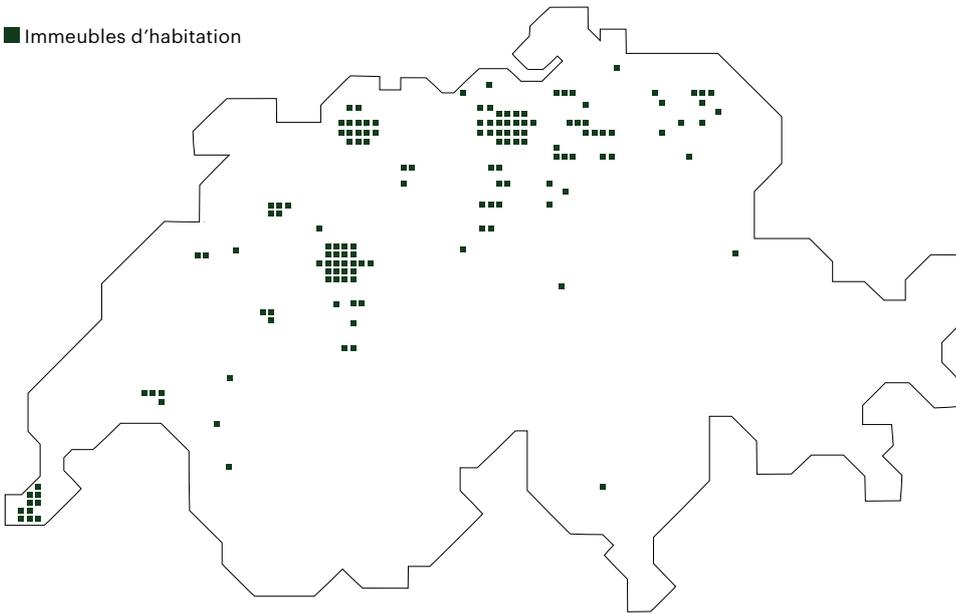
## Dettes hypothécaires

		31.03.2024		31.03.2023	
		CHF	%	CHF	%
Echéance	mensuelle	1 108 000 000	100.00	898 000 000	100.00
<b>Total</b>		<b>1 108 000 000</b>	<b>100.00</b>	<b>898 000 000</b>	<b>100.00</b>
en % de la valeur vénale		<b>5.43</b>		<b>4.44</b>	
Taux d'intérêt moyen pondéré en %		<b>2.04</b>		<b>0.77</b>	
Durée résiduelle pondérée en années		<b>0.08</b>		<b>0.08</b>	

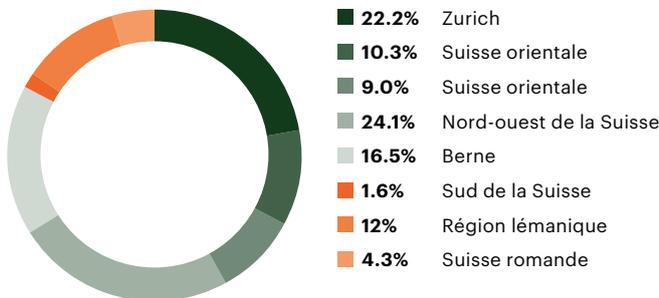


## Répartition des investissements

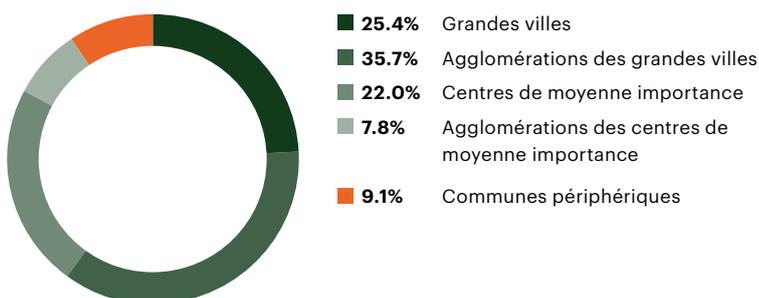
■ Immeubles d'habitation



## Répartition géographique au 31 mars 2024

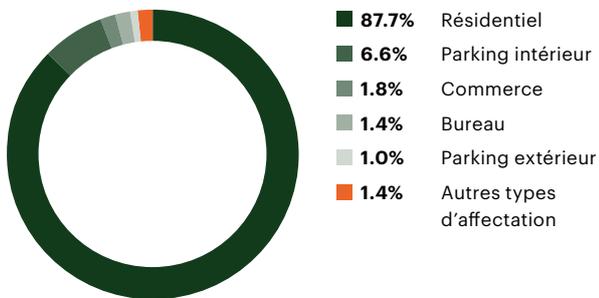


## Types de communes selon la valeur vénale au 31 mars 2024

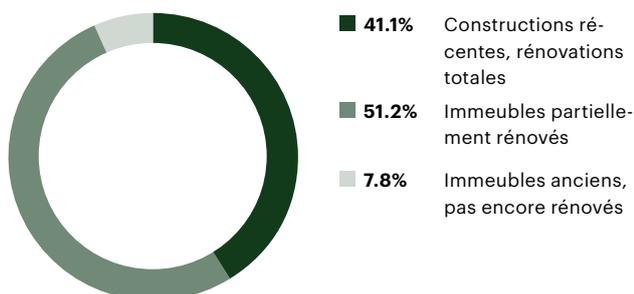




## Revenu locatif (théorique) selon le type d'affectation au 31 mars 2024



## Evaluation du portefeuille du point de vue énergétique et des rénovations au 31 mars 2024



## Durabilité du point de vue énergétique

Le portefeuille immobilier du groupe de placement W (immeubles d'habitation) a été évalué en tenant compte de tous les projets de rénovation et de construction réalisés à ce jour. Ces projets incluent notamment des travaux d'isolation de l'enveloppe des bâtiments et des solutions de production de chaleur. Pour un certain nombre de nouvelles constructions, une partie de l'énergie consommée est produite à partir de sources renouvelables. Le nouveau bâtiment de Wettingen est par exemple entièrement chauffé à l'énergie géothermique. Tous les objets ont été classés en fonction de l'ampleur des travaux réalisés et de l'énergie primaire utilisée pour produire de la chaleur. Ils ont été répartis entre trois catégories. La détermination et l'attribution aux catégories ont été effectuées sur la base de la valeur vénale des objets. La catégorie A, qui comprend les nouvelles constructions et les objets entièrement rénovés, représente actuellement une part d'environ 41.1%. La catégorie B comprend les objets partiellement rénovés, dont la part atteint 51.2%. La catégorie C ne comprend que 7.8% des objets, qui sont soit relativement anciens ou n'ont pas encore été rénovés ou transformés. Ce résultat réjouissant reflète le sérieux avec lequel assetimmo s'engage dans l'optimisation énergétique durable des placements et assume ses responsabilités envers la société et l'environnement.

# Liste des placements

Etat au 31 mars 2024

NPA	Lieu	Rue	Valeur d'assurance	Valeur vénale	Revenu locatif	Année de construction	Rénovation
8134	Adliswil	Eggstrasse 9	2 380 000	3 896 000	156 180	1965	2002 P
8910	Affoltern am Albis	Seewadelstrasse 10	2 107 136	3 065 000	114 096	1965	1999 T
8910	Affoltern am Albis	Sonnenbergstrasse 4/6	3 053 331	4 058 000	170 792	1964	1999 T
4123	Allschwil	Spitzgartenweg 1/3	7 719 014	13 840 000	537 948	1981	1993/2013 T
6460	Altdorf	Spitalstrasse 4C+4E	18 158 900	21 850 000	843 075	2018	-
5400	Baden	Stadtturmstrasse 22/24	11 673 000	20 230 000	749 250	2009	-
5400	Baden	Mellingerstrasse 99	8 255 000	11 620 000	433 316	1960	1980/97/2018 T
6275	Ballwil	Neuheim 8+10	7 619 139	11 590 000	445 617	1982/1987	2019/2020 T
4052	Basel	Gellertstrasse 169+175+181	6 731 000	7 507 000	299 192	1960	1993/00/05/2007 T
4052	Basel	Lehenmattstrasse 280/282/284	50 772 000	84 670 000	3 176 745	1962	2003/2008 T
4057	Basel	Klybeckstrasse 63+Oetlingerstrasse 48/50	17 211 000	23 170 000	880 064	1972/1973	2002 T/2019 P
4057	Basel	Klybeckstrasse 20/22	9 572 000	11 080 000	495 707	1962	2007 T
4052	Basel	Jacob Burckhardt-Strasse 69/71	7 249 000	11 120 000	399 060	1980	2013 T
4057	Basel	Feldbergstrasse 67	5 628 000	7 672 000	304 543	1963	2007 T
3123	Belp	Brunnenstrasse 13/15	4 633 000	7 294 000	292 855	1970	2013 T/2019 P
8965	Berikon	Unterdorfstrasse 48/50/52	5 901 000	9 206 000	387 615	1968	1990/15/2018 T
3018	Bern	Normannenstrasse 35/37/39+43/45	32 993 500	33 440 000	1 997 578	1966	1997/2014 T
3012	Bern	Länggassstrasse 21/21A	12 441 900	18 590 000	714 744	1928	1992 T
3006	Bern	Mülinenstrasse 33/35	11 277 300	9 511 000	504 560	1951	1995 T
3018	Bern	Alemannenstrasse 46/48/50	5 206 800	6 962 000	292 478	1951	1999 T
3014	Bern	Wankdorffeldstrasse 105	5 281 600	4 908 000	307 950	1952	1993 P
3027	Bern	Fellerstrasse 9/9A	2 519 500	3 246 000	132 495	1947	1996 T
3013	Bern	Spitalackerstrasse 70	2 948 900	3 877 000	139 866	1900	1992/2016 P
3014	Bern	Birkenweg 42	2 371 600	3 921 000	145 411	1929	1992 T
3008	Bern	Schlossstrasse 90/92+94/96	13 586 500	20 580 000	747 522	1949/1968	2019/2020 T
3007	Bern	Weissensteinstrasse 86	2 040 700	3 460 000	124 816	1930	2007 T/2020 P
2500	Biel	Mettlenweg 92+94/96+98/100	36 135 900	29 790 000	1 438 159	1960/1961	1999/08/2016 T
2504	Biel	Forellenweg 14/16	10 534 500	11 940 000	600 190	1962	1989 T/99/2016 P
2503	Biel	Erlacherweg 36+Lischenweg 21/23	7 929 600	8 525 000	453 660	1962	1991 T/2000 P
2500	Biel	Bürenstrasse 87/89+91/93	9 200 000	11 450 000	453 665	1987/1988	2004 P/2022 T
2500	Biel	Mettstrasse 125A/B+125C+125D	5 708 600	5 581 000	307 515	1958/1959	1999 T
8903	Birmensdorf	Aescherstrasse 1+3	9 327 390	12 850 000	464 944	1961	1989/2017 T
4127	Birsfelden	Florastrasse 30/32/34+36/38/40+42/44/46	14 449 000	24 960 000	958 261	1967	1997 T/2019 P
4127	Birsfelden	Bärengasse 18	4 354 000	8 372 000	366 185	1960	1992 T
8107	Buchs	Eichstrasse 1/3+Ringstrasse 2/4+6/8	11 967 243	17 430 000	715 205	1985	-
1030	Bussigny	Chemin de Cocagne 14/16	6 398 990	8 096 000	364 060	1985	2014 P
1030	Bussigny	Chemin de Cocagne 57/59/61	7 328 970	11 340 000	542 307	1987	2014 P
1227	Carouge	Chemin Charles-Poluzzi 23/25/27/29	12 263 900	21 820 000	853 674	1991	-
1227	Carouge	Avenue de la Praille 35/37	17 484 560	26 860 000	899 307	1984	2019/2020 T
8953	Dietikon	Studackerstrasse 3	4 357 048	7 603 000	271 771	1970	2005/2015 P
8953	Dietikon	Hofackerstrasse 16/18/20+22/24	14 599 223	25 230 000	919 882	1963	2003 T
4143	Dornach	Apfelseestrasse 18+20+22	8 118 453	15 570 000	599 045	1986	2006/2020 T
5312	Döttingen	Erlenweg 4+6+8	4 987 000	6 964 000	316 776	1963/1964	2004/2009 T
8600	Dübendorf	Oskar-Bider-Strasse 4	4 713 514	7 737 000	278 052	1961	2018/2020 P
4657	Dulliken	Glasacker 1+3	6 826 910	6 232 000	293 489	1965	1993/2008 T
8307	Effretikon	Bietenholzstrasse 2/4	7 134 191	11 730 000	452 066	1981	2001/2013 T
9322	Egnach	Luxburgstrasse 11+Wilenstrasse 3	5 549 000	7 020 000	310 939	1984	2006 P/ 2022 T
9322	Egnach	Mooswiesen 1+2+3+4+5+6+7	23 269 000	32 990 000	1 447 014	2015	-
8117	Fällanden	Im Breiteli 1+2+4+3/5+Langärstr. 1/3+5/7	34 243 432	55 460 000	2 177 090	1964/2002	2006/20/21/22 T
8320	Fehraltorf	Obermülistrasse 37/39	4 726 290	7 348 000	304 094	1981	2008/2014 T
8127	Forch	Im Bränneli 15	4 335 501	7 703 000	277 572	1975	1996/2008 T
8127	Forch	Bundtstrasse 17A/17B/19/21	6 188 028	10 970 000	434 441	1973	1988/2014 T
8500	Frauenfeld	Zürcherstrasse 229/Zeughausstrasse 4	9 826 000	13 520 000	609 786	1970	1996/07/15/2019 T

Appartements ventilés selon le nombre de pièces												Locaux commerciaux, dépôts	Total	Places de parc	Volume du bâtiment ass. incendie	
Total	1	m <sup>2</sup>	2	m <sup>2</sup>	3	m <sup>2</sup>	4	m <sup>2</sup>	5	m <sup>2</sup>	6	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Unités	m <sup>3</sup>
6							3	286	3	318			54	658	0	2680
9	3	100			3	211	3	246					0	557	7	2349
12					12	780							14	794	11	3611
22			4	232	9	737	9	902					225	2095	30	11112
36					16	1408	20	2432					57	3897	49	0
27			10	558	16	1344	1	124					536	2562	42	14200
27			10	594	17	1270							0	1864	23	8897
24	1	28	3	167	4	296	15	1675	1	114			45	2325	47	11734
15			3	172			12	1248					0	1420	9	8460
186			100	6023	86	6505							27	12555	119	53045
42			11	644	31	2428							1021	4092	79	25683
18			6	344	11	869	1	83					1864	3160	2	13566
18					12	861	6	704					139	1703	11	8671
18	8	251			10	818							508	1577	0	6704
20	4	114			4	288	9	772	3	297			15	1486	20	6084
24			1	52	23	1676							24	1752	23	8056
132	11	444	8	513	71	5124	42	3514					834	10429	81	47520
25			2	139	22	1712	1	94					1169	3114	23	13900
34			10	435	12	1027	12	1160					0	2622	7	12200
26	8	230	8	436	10	698							50	1414	0	7000
20			6	375	8	598	6	519					101	1593	6	6137
9					9	656							0	656	0	3200
6			1	79	1	86	4	411					0	576	2	3219
10			1	60	9	531							0	591	0	2751
40			8	544	32	2591							0	3135	34	13657
8			4	213	4	234							0	447	3	2335
116	5	89	25	1080	57	3640	27	2220		2	249		118	7396	107	40010
48			12	641	24	1684	12	936					0	3261	20	14800
36					24	1583	12	1035					30	2648	4	11100
22					10	831	10	996	2	237			156	2220	26	11836
30	4	59	7	331	16	1041	3	234					49	1714	22	7965
24			2	102	8	534	14	1106					56	1797	27	5650
63	6	190	15	646	39	2472	1	86	2	172			498	4063	36	22984
24			8	356	16	1032							68	1456	16	6567
38					6	431	26	2459	6	681			334	3906	52	15742
18					8	628	2	220	8	980			63	1891	31	10767
30	3	124	11	696	11	868	5	498					45	2230	32	13920
32			4	264	6	506	18	1704	1	127	3	370	40	3011	40	13090
29			5	288	14	1094	10	1000					521	2902	31	14900
18			3	183	9	648	3	279	3	312			0	1422	26	6480
52	4	137			28	1940	20	1574					0	3651	44	16921
33			9	486	18	1659	6	628					88	2862	33	13461
24					16	1112	8	640					32	1784	21	7490
16	4	138	1	68	8	587	3	252					0	1045	9	5572
27	4	140	6	312	8	532	8	712	1	129			64	1889	25	7952
22			2	123	2	153	18	1530					94	1899	30	9627
16					1	88	15	1667					68	1823	21	8593
71			28	2065	32	2739	11	1186					251	6240	98	37691
128	27	882	24	1421	32	2485	28	2432	17	1686			107	9013	157	39066
12							6	619	4	440	2	266	49	1373	26	6074
13			2	126	6	452	5	472					32	1083	17	5020
24	1	37	5	300	12	949	6	536					40	1862	30	7984
36	15	557	11	646	8	594	2	180					1019	2996	38	15001

# Liste des placements

Etat au 31 mars 2024

NPA	Lieu	Rue	Valeur d'assurance	Valeur vénale	Revenu locatif	Année de construction	Rénovation
8500	Frauenfeld	Galgenholzstr. 35/35A+Neuhofstrasse 7/9	5 778 000	8 220 000	371 882	1955	1994/2008 T
1700	Fribourg	Avenue Jean-Marie Musy 20/22/24	16 622 000	19 030 000	1 000 353	1974	2004 T/2015 P
1700	Fribourg	Route Mon-Repos 23/25	6 333 100	5 538 000	286 126	1963	1992/2014 P
1205	Genève	Boulevard Carl-Vogt 83	8 270 080	14 000 000	434 784	1890	1965/09/2012 T
1206	Genève	Avenue Peschier 6	5 927 140	13 800 000	427 080	1911	1995/2009 T
1207	Genève	Avenue de la Grenade 6/8	14 861 560	34 780 000	995 597	1900	1986/2014 T
1207	Genève	Rue de Montchoisy 49	6 561 620	10 500 000	444 456	1913	1985/2007 P
1202	Genève	Rue du Prieuré 19/21	14 194 950	20 170 000	714 456	1980	2001/07/2016 T
1203	Genève	Avenue d'Aire 49	4 837 600	8 314 000	360 837	1959	1994/2008 T
8954	Geroldswil	Stettenstrasse 5	4 912 076	5 735 000	231 430	1963	2003/2017 T
8192	Glattfelden	Eichhölzlistrasse 26/28	5 804 774	6 068 000	310 282	1989	-
8192	Glattfelden	Eichhölzlistrasse 32/34+36/38	8 225 511	13 000 000	514 627	1963	1999 T/2022 P
9403	Goldach	Haini-Rennhas-Str.11/13+12/14+16/18+17/19+20/22	26 434 800	30 020 000	1 497 242	1962/1963	1989/2005 P
9201	Gossau	Hofmattstr.25+Industriestr.4+St.Gallerstr.212B	13 204 300	19 830 000	827 443	1980	2012 T
9100	Herisau	Mühlestrasse 17+19+21+21A	14 884 277	18 720 000	767 249	2013	2021 P
3324	Hindelbank	Wylweg 1+3/3A+7/7A	8 793 700	10 600 000	537 278	1995	2012 P
3324	Hindelbank	Bernstrasse 5	4 412 400	3 327 000	158 928	2000	2011/2017 P
8340	Hinwil	Zihlstrasse 46A/46B	6 246 329	12 010 000	437 300	2013	-
6280	Hochdorf	Hohenrainstrasse 10+12+14	13 866 483	21 350 000	856 458	2005	-
6280	Hochdorf	Lindenbergstrasse 8+10/12	7 257 974	8 216 000	382 192	1988/1989	2008 P
7206	Igis	Ziegelgut 15/16/17	14 212 875	15 110 000	690 406	1983	1998/2017 T
3063	Ittigen	Im Gerbelacker 4	3 419 600	6 167 000	239 889	1977	2002/2015 T
3063	Ittigen	Schulmattstrasse 11+13/15	8 853 500	13 470 000	504 190	1969	2016 T
3422	Kirchberg	Juraweg 15/15A+17/17A+19/19A	9 633 600	13 190 000	564 180	1985/1986	2008 P/2020 T
3422	Kirchberg	Kirchmattstrasse 12/14	3 504 367	5 334 000	224 127	1982	1999/2015 T
1814	La Tour-de-Peilz	Avenue des Baumes 2	11 763 085	15 910 000	719 321	1964	1992 T
1000	Lausanne	Avenue de Beaulieu 18/20	7 931 907	17 110 000	565 212	1960	1987/2012 T
4415	Lausen	Ergolzstrasse 12/14+16/18	9 763 000	11 590 000	467 536	1982	1997/2005/2020 P
4415	Lausen	Furlenbodenstrasse 23/25+27/29	7 494 000	13 420 000	503 074	1982/1985	2007 P/2022 T
4415	Lausen	Hofmattstrasse 1+3/5	4 388 000	6 269 000	307 565	1964	1987/2008 P
6600	Locarno	Via Vincenzo d'Alberti 1+3+5	20 893 860	22 450 000	1 079 021	2011/2012	-
6003	Luzern	Kauffmannweg 17/Winkelriedstrasse 36	39 060 440	55 220 000	2 471 722	1987	2006/09/2012 P
6005	Luzern	Matthofring 60/62	22 536 140	32 460 000	1 273 893	1965	1996 T/04/2020 P
3250	Lyss	Bernstrasse 27/29	4 850 000	4 875 000	238 013	1988	2021 T
6102	Malters	Hellbühlstrasse 44+46	7 281 600	11 990 000	487 545	2011	-
2074	Marin	Rue de la Prairie 5	3 189 600	4 044 000	183 588	1963	1997/2006 T
1723	Marly	Route du Confin 20/22/24/26	6 585 800	8 648 000	424 526	1970	1990/2013/2021 T
8932	Mettmenstetten	Grundrebenstr.9/11/13+Leigruppenstr.1/3+5/7	12 873 276	13 360 000	622 673	1972	1999 T
1870	Monthey	Rue de la Reconfière 1	9 130 440	10 070 000	456 863	1966	1995/2016 P
3053	Münchenbuchsee	Eichgutweg 29/31	4 798 400	7 545 000	308 694	1986	2008/2019 T
3110	Münsingen	Schulhausgasse 9/9A	3 198 900	3 872 000	165 545	1957	2001 T
2000	Neuchâtel	Rue des parcs 121/123	12 275 430	16 470 000	723 930	2011	-
2000	Neuchâtel	Rue des Saars 83+85+87	10 853 160	15 970 000	645 682	1963	1999 T/2016 P
5432	Neuenhof	Glärnischstrasse 28/30	4 421 000	5 643 000	237 394	2005	-
8102	Oberengstringen	Fabrikstrasse 2A+2B	5 139 645	8 601 000	335 176	2002	2022 P
4104	Oberwil	Hallenstrasse 18+Langegasse 37	3 562 000	5 817 000	223 442	1975	2007 T
4600	Olten	Tannwaldstrasse 26	3 098 832	3 265 000	137 245	1947	1999/2006 T
3072	Ostermundigen	Unterdorfstrasse 47/49	7 900 000	17 420 000	560 838	1982	2007 P/2022-24T
3072	Ostermundigen	Rütiweg 116	2 426 100	3 221 000	151 324	1967	1996 T
3072	Ostermundigen	Bachstrasse 6+12	4 239 500	7 575 000	314 784	1962	1999/2017 T
8422	Pfungen	Vorbruggenstrasse 5+7+9	10 471 884	12 940 000	610 578	1990	2009 P
4153	Reinach	Habshagstr. 13+15/15B+Reichensteinerstr. 10+12	40 869 000	61 690 000	2 389 018	1964-1966	1991/98/2012 T
1020	Renens	Place de la Gare 8A/8B	7 177 600	14 530 000	535 708	2006	2022 P

Appartements ventilés selon le nombre de pièces														Locaux commerciaux, dépôts	Total	Places de parc	Volume du bâtiment ass. incendie
Total	1	m <sup>2</sup>	2	m <sup>2</sup>	3	m <sup>2</sup>	4	m <sup>2</sup>	5	m <sup>2</sup>	6	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Unités	m <sup>3</sup>	
24					12	700	12	826					72	1598	42	10007	
72			24	1068			48	3849					0	4917	88	23480	
20					10	754	6	543	4	431			13	1741	26	7351	
12					5	371	1	82	1	121	5	664	184	1422	0	7000	
14					13	1244	1	101					0	1345	0	6260	
27			1	58	6	540	10	980	5	726	5	731	99	3134	29	15250	
26	4	151	7	356	13	763	2	138					0	1409	0	6650	
22			4	255	12	925	4	360	2	233			548	2321	26	14520	
32	12	298	11	366	3	128	6	330					148	1270	0	5698	
13			1	58	5	464	4	398	3	356			112	1388	4	5575	
15			3	204	9	853	3	343					566	1965	33	9483	
32					16	1016	16	1211					0	2227	17	10024	
120			20	1139	60	4332	40	3315					0	8786	142	50151	
42					18	1649	13	1471	11	1367			174	4660	70	22824	
38			15	1117	16	1399	7	811					24	3350	52	23689	
30	3	118			15	1244	6	597	6	716			130	2806	53	15578	
9					3	217	6	791					0	1008	0	5650	
18			6	421	8	738	4	451					24	1634	24	10149	
42			8	502	4	325	22	2474	8	1088			66	4455	73	36300	
24			4	250	10	808	8	789	2	243			12	2102	29	13660	
36							36	3192					117	3309	54	16941	
12			3	153	4	344	5	492					118	1107	12	4367	
32	14	339			6	480	9	885	3	324			18	2046	26	9561	
30					12	819	12	1164	6	588			282	2852	40	12700	
12					6	475	6	620					0	1095	14	6076	
28					14	1242	6	657	8	1095			0	2995	37	16731	
40	17	444	5	243	13	846	5	381					22	1936	15	9634	
26					13	1001	13	1204					158	2363	39	13144	
24							24	2247					106	2354	32	10276	
24	4	93	5	262	9	565	6	457					27	1403	18	5821	
60			18	885	21	1756	21	2265					59	4965	80	30063	
48			17	1123	25	2392	6	777					4412	8704	117	55825	
70			2	122	44	3454	22	1992	2	221			1149	6938	66	34683	
10					4	311	6	581					312	1204	25	7067	
21					10	857	6	619	5	597			155	2227	32	14840	
15			5	258	5	325	5	452					29	1063	4	4695	
32					32	1881							31	1912	33	8244	
34					8	550	17	1523	9	1066			32	3171	38	14729	
39	2	64	20	1116	16	1110	1	117					348	2755	1	12800	
14					6	481	8	813					12	1306	16	6692	
12					9	573	3	219					0	792	4	3900	
37			8	432	21	1865	8	890					0	3187	40	17400	
43			14	694	20	1545	6	561	1	134	2	277	86	3296	34	14400	
11					5	378	6	591					16	985	13	6880	
13					6	531	7	833					0	1364	23	6300	
12			4	221	1	80	7	562					0	863	17	4601	
10					6	391	4	344					0	735	0	3254	
30			12	647	12	922			6	625			39	2232	17	7432	
10					5	305	5	366					0	671	11	3000	
20			4	196	8	549	8	652					0	1397	15	0	
36	6	228	8	587	8	688	14	1410					49	2962	47	12790	
135	1	25	49	2683	73	5487	12	1306					968	10470	137	57179	
22							20	2097			2	305	0	2402	25	1146	

## Liste des placements

Etat au 31 mars 2024

NPA	Lieu	Rue	Valeur d'assurance	Valeur vénale	Revenu locatif	Année de construction	Rénovation
1632	Riaz	Rue de la Comba 5/7+13/15+17/19+21/23	20760000	19100000	890752	2002	2013 P
8805	Richterswil	Untermattstrasse 63+65+67+69	14198676	27000000	956410	2004	-
8953	Richterswil	Schwyzstrasse 16	3186879	7183000	197440	1964	2004/2022 P
8590	Romanshorn	Kreuzstrasse 2/2A	5828000	4353000	237970	1987	2006 P
8590	Romanshorn	Mirabellenweg 2+4+6+Quittenweg 2+4+6	16870000	26170000	1103865	2011	2021 P
3321	Schönbühl	Holzgasse 33/35	4577900	6421000	266286	1985	2012 T
4334	Sisseln	Bodenackerstrasse 6A/6B/6C/6D	18823000	27950000	1254125	1974	1999/2009 T
3646	Spiez	Kornweidliweg 3/3A/3B	5482400	8565000	357725	1968	1994/2010 T
8957	Spreitenbach	Langäckerstrasse 49/51	18464000	23170000	993749	1971	1995 T
9000	St. Gallen	Lindenstrasse 76	4271000	4130000	186876	1900	1992 T
3612	Steffisburg	Töpferweg 3+3B	6662700	8605000	362834	1980	2012 T
8260	Stein am Rhein	Degerfelderstrasse 19+23+27	17820000	24380000	964609	2018	-
3600	Thun	Favriweg 6/8	5859300	6731000	294022	1976	1996/2010 T
8488	Turbenthal	Zihlackerring 1/3/5+7/9/11	12900000	14480000	583898	1985	2004/2019/2020 T
8142	Uitikon-Waldegg	Zürcherstrasse 26+28+30	9481653	13800000	511774	1990	-
5417	Untersiggenthal	Bauhaldenstrasse 21	5155000	7947000	362892	1970	2002 T/2018 P
3084	Wabern	Weyerstrasse 7/9+11/15	8957800	9318000	453842	1947/1994	1991 T/1997 P
4612	Wangen b. Olten	Langackerstrasse 29+31+32+34	12612143	9204000	477635	1990	2007 P
8570	Weinfeld	Aeulistrasse 1/3/5	6300000	7067000	366348	1964	1997 T
5430	Wettingen	Märzengasse 32+34+36	9727000	14400000	474824	2018/2019	-
8623	Wetzikon	Eggweg 12/14	5347427	7353000	304701	1965	2001 T
3752	Wimmis	Pintelgasse 3+5	8052600	8488000	387490	1984	2017 T
5210	Windisch	Pestalozzistrasse 14/16/18/20	12230000	20870000	860865	1979	2012 T/2022 P
8408	Winterthur	Holzlegistrasse 47A/47B	7894634	14460000	492782	2006	2019 P
4800	Zofingen	Gottthelfstrasse 5/7	5526000	5537000	314574	1965	1990/2006 P
4800	Zofingen	Junkermattstr. 4A/4B+Wuhrmattstr. 3	10195000	12530000	525360	1991/2017	2017 P
3052	Zollikofen	Lätternweg 22/24	5316800	8517000	339727	1975	2011 T
6300	Zug	Chamerstrasse 117	10629529	20850000	680286	1964	1992 T/2018 P
8126	Zumikon	Dorfstrasse 27	3006928	4638000	194570	1966	1999 T
8126	Zumikon	Farlifangstrasse 20+22+24	7917892	11300000	421761	1962	1999 T
8006	Zürich	Stolzestrasse 3	6138032	11910000	365481	1910	1987 T/2007 P
8050	Zürich	Schaffhauserstrasse 366/370/372	11760637	22610000	736523	1955	2000T/2007/2021 P
8008	Zürich	Felsenstrasse 12/12A	5981289	11430000	388487	1983	1996 P
8048	Zürich	Malojaweg 1/3	4934088	10840000	329289	1996	-
8038	Zürich	Renggerstrasse 20	3871854	7844000	224933	1959	2009 T
8055	Zürich	Burstwiesenstrasse 67	3320390	5835000	192370	1959	1999 P
8008	Zürich	Delphinstrasse 10	4376878	8518000	232246	1948	1999 T
8049	Zürich	Giblenstrasse 6+8+10+12	7950885	10670000	347370	1993	1999 P
8049	Zürich	Regensdorferstrasse 175+179	4562541	7550000	267576	1951	1999 P
8038	Zürich	Widmerstrasse 88/90/92	5311359	8369000	262090	1947	1990 T
<b>Total des objets en portefeuille</b>			<b>1418774492</b>	<b>2014021000</b>	<b>81987680</b>		
				<b>Investissement</b>	<b>Revenu locatif</b>		
1201	Genève	Rue des Gares 7/9	13000000	26900334	552541	1936	1993 T
<b>Total nouvelles acquisitions en propriété exclusive exercice 2023/24</b>			<b>13000000</b>	<b>26900334</b>	<b>552541</b>		
				<b>Investissement</b>	<b>Revenu locatif</b>		
Aucun							
<b>Total des projets de construction</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
<b>TOTAL GLOBAL</b>			<b>1431774492</b>	<b>2040921334</b>	<b>82540221</b>		

Légende: T = Rénovation totale P = Rénovation partielle

Appartements ventilés selon le nombre de pièces												Locaux commerciaux, dépôts	Total	Places de parc	Volume du bâtiment ass. incendie	
Total	1	m <sup>2</sup>	2	m <sup>2</sup>	3	m <sup>2</sup>	4	m <sup>2</sup>	5	m <sup>2</sup>	6	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Unités	m <sup>3</sup>
50			3	225	21	1837	23	2432	3	360			314	5168	94	28000
40			7	369	6	485	23	2325	4	510			11	3699	49	17200
12			4	188	8	520							30	738	11	0
15			3	175	6	641	4	444	2	273			85	1618	28	8520
54			15	1005	18	1800	21	2457					153	5415	94	31400
14			3	172	7	563	4	427					20	1183	15	3930
70			8	432	28	2004	26	2284	8	800			14	5534	95	24989
24	4	112			4	275	16	1246					0	1633	26	7118
60			10	562	40	3140	10	900					372	4974	76	27421
15			5	252	5	438	5	412					137	1240	2	5415
17	3	142	3	203	3	277	3	299	5	678			132	1731	34	10130
50			22	1268	20	1930	8	1030					95	4324	72	26714
19	3	117	5	303	5	378	3	292	3	336			11	1437	26	6612
30			1	67	17	1425	10	1087			2	317	213	3109	52	14850
20			6	419	6	545	8	931					142	2037	32	10730
21					7	432	14	1373					0	1805	25	7483
34	8	263	14	814	2	136	8	655	2	235			15	2118	30	12605
32	2	71	4	283	19	1707	7	770					93	2923	56	13297
24					4	329	16	1468	4	422			0	2219	24	10146
18			3	197	11	1068	4	494					42	1801	19	0
16					8	644	8	741					76	1461	21	6556
20					7	558	13	1311					62	1931	26	10516
48			6	354	18	1356	18	1584	6	630			171	4095	79	18409
20							4	416	16	1868			8	2293	35	12300
30	10	310			10	685	10	790					51	1836	17	8178
26			4	233	14	1231	6	564	2	300			79	2407	43	11750
24	8	204			16	1072							53	1330	30	5600
30	7	261			13	994	9	970			1	155	0	2379	46	11304
12	10	403	2	130									0	533	20	3534
21			1	65	17	1268					3	417	218	1968	24	8922
10			4	258	6	608							353	1218	2	5718
24					8	656	12	1331	4	522			736	3246	11	14660
12			3	151	3	203	6	548					280	1182	21	6423
14			6	276	5	445	3	340					12	1073	15	6230
16	16	575											0	575	14	3820
15	5	149	10	555									0	705	3	3345
9			3	162	2	188	3	276	1	108			150	886	5	4450
14			3	202	5	422	6	664					110	1398	14	8422
16			4	297	6	380	6	505					0	1183	0	4977
18			3	154	12	865	3	267					22	1306	0	5703
<b>4460</b>	<b>247</b>	<b>7889</b>	<b>819</b>	<b>46900</b>	<b>1898</b>	<b>145206</b>	<b>1276</b>	<b>121128</b>	<b>193</b>	<b>22466</b>	<b>27</b>	<b>3750</b>	<b>25479</b>	<b>372818</b>	<b>4723</b>	<b>1843203</b>
41	17	619	12	641	6	397	6	457					1183	3297	0	14161
<b>41</b>	<b>17</b>	<b>619</b>	<b>12</b>	<b>641</b>	<b>6</b>	<b>397</b>	<b>6</b>	<b>457</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1183</b>	<b>3297</b>	<b>0</b>	<b>14161</b>
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>4501</b>	<b>264</b>	<b>8508</b>	<b>831</b>	<b>47541</b>	<b>1904</b>	<b>145603</b>	<b>1282</b>	<b>121585</b>	<b>193</b>	<b>22466</b>	<b>27</b>	<b>3750</b>	<b>26662</b>	<b>376115</b>	<b>4723</b>	<b>1857364</b>

## Compte de fortune au 31 mars

		2024	2023
		CHF	CHF
<b>ACTIF</b>		<b>2064671238</b>	2045353086
<b>Actif circulant</b>		<b>23749904</b>	22883594
Liquidités		5559817	6217635
Créances à court terme		17145643	15343531
Actifs transitoires		1044444	1322428
<b>Immobilisations</b>		<b>2040921334</b>	2022469492
Terrain (y compris objets à démolir)		0	0
Propriété exclusive en construction (y c. terrain)		0	24042492
Propriété exclusive (y c. terrain)		2040921334	1998427000
Parts de copropriété		0	0
Participation		0	0
<b>Total des actifs</b>		<b>2064671238</b>	2045353086
<b>PASSIF</b>		<b>2064671238</b>	2045353086
<b>Fonds étrangers</b>		<b>228841230</b>	213665930
Engagements à court terme		24164908	22938683
Passifs transitoires		1191622	1845647
Dettes hypothécaires		110800000	89800000
Provisions		0	0
Impôts latents		92684700	99081600
<b>Fortune nette</b>		<b>1835830008</b>	1831687156
<b>DROITS</b>			
Droits en circulation	Nombre	<b>3032519</b>	3018035
Droits annulées	Nombre	<b>0</b>	0
<b>Valeurs par droit</b>			
Valeur en capital d'un droit	CHF	<b>586.44</b>	589.67
Produit net de l'exercice par droit	CHF	<b>18.94</b>	17.24
Valeur d'inventaire d'un droit avant distribution	CHF	<b>605.38</b>	606.91
Distribution par droit	CHF	<b>17.30</b>	17.40
Valeur d'inventaire d'un droit après distribution	CHF	<b>588.08</b>	589.51

La différence par rapport à la valeur d'inventaire (VNI) de CHF 604.90 par droit publiée au 31 mars 2024 est incluse dans le cours au 1<sup>er</sup> juin 2024.

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

	2023/24		2022/23	
	CHF	%	CHF	%
<b>Produit net des immeubles en propriété exclusive</b>	<b>62 388 379</b>	<b>75.6</b>	55 024 569	69.1
<b>Produit net des loyers</b>	<b>80 061 963</b>		76 381 604	
Produit théorique des loyers	82 487 615	100.0	79 616 116	100.0
Manque à gagner sur logements vacants	-2 224 937	-2.7	-3 136 012	-3.9
Pertes sur encaissement des loyers et frais annexes dus	-161 535	-0.2	-98 500	-0.1
Mise à disposition à titre gracieux	-39 180	0.0	0	0.0
<b>Entretien des immeubles</b>	<b>11 492 646</b>	<b>13.9</b>	15 380 114	19.3
Frais d'entretien	9 446 252		8 243 436	
Frais de rénovation	2 046 394		7 136 678	
<b>Frais d'exploitation</b>	<b>6 180 938</b>	<b>7.5</b>	5 976 921	7.5
Frais d'approvisionnement et d'enlèvement, taxes, etc.	430 704	0.5	408 178	0.5
./ forfaits pour frais annexes	-3 660	0.0	-5 547	0.0
Frais de chauffage et d'exploitation non imputables	478 703	0.6	779 766	1.0
Pertes sur débiteurs, du croire	120 000	0.1	14 600	0.0
Assurances	792 768	1.0	683 448	0.9
Honoraires de gérance	3 040 745	3.7	2 894 013	3.6
Frais de location et d'annonces	239 934	0.3	238 422	0.3
Impôts et taxes	1 081 744	1.3	964 041	1.2
<b>Produit net des parts de copropriété</b>	<b>0</b>		0	
Produit net des loyers	0		0	
Frais d'exploitation, y c. impôts et taxes	0		0	
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>62 388 379</b>	<b>100.0</b>	55 024 569	100.0
Produit net des immeubles en propriété exclusive	62 388 379	100.0	55 024 569	100.0
Produit net des parts de copropriété	0	0.0	0	0.0
	en % du résultat opérationnel		en % du résultat opérationnel	
<b>Autres produits</b>	<b>99 045</b>	<b>0.2</b>	238 324	0.4
Intérêts actifs	52		23	
Intérêts intercalaires activés	0		167 493	
Autres produits	98 993		70 808	
<b>Frais de financement</b>	<b>2 677 609</b>	<b>4.3</b>	1 000 032	1.8
Intérêts hypothécaires	2 402 060		737 322	
Autres intérêts passifs	20 689		8 802	
Paiement de rentes de superficie	254 860		253 908	
<b>Frais de gérance</b>	<b>2 430 946</b>	<b>3.9</b>	2 317 196	4.2
Bonification au patrimoine administratif	2 031 371		1 972 857	
Frais d'estimation	198 350		210 872	
Frais d'estimation et d'expertise	54 733		60 958	
Autres frais de gérance	146 492		72 509	
<b>Produit/charges découlant de mutations de droits</b>	<b>66 047</b>		94 131	
Rachat des produits courus lors de l'émission de droits	2 634 208		1 373 917	
Versement des produits courus lors du rachat de droits	-2 568 161		-1 279 786	
<b>BÉNÉFICE NET DE L'EXERCICE</b>	<b>57 444 916</b>		52 039 796	
<b>Plus-values et moins-values en capital réalisées</b>	<b>0</b>		0	
Plus-values en capital réalisées	0		0	
Moins-values en capital réalisées	0		0	
<b>Résultat</b>	<b>57 444 916</b>		52 039 796	
<b>Plus-values et moins-values en capital non réalisées</b>	<b>-9 326 718</b>		61 397 918	
Plus-values en capital non réalisées	10 195 687		74 428 218	
Moins-values en capital non réalisées	-25 919 305		-773 500	
Variation des impôts latents	6 396 900		-12 256 800	
<b>Résultat total de l'exercice</b>	<b>48 118 198</b>		113 437 714	

## Évolution du nombre de droits en circulation

	Nombre de droits	Fortune nette CHF	Fortune nette par droit CHF
Droits en circulation le 31 mars 2023	3018035	1 831 687 156	606.91
Souscriptions, cessions, transferts sans frais	356051		
Rachats, cessions, rachats/émissions coordonnés	-341567		
<b>Droits en circulation le 31 mars 2024</b>	<b>3032519</b>	<b>1 835 830 008</b>	<b>605.38</b>

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

## Variation de la fortune nette

	2023/24 CHF	2022/23 CHF
Fortune nette au début de l'exercice le 1 <sup>er</sup> avril	1 831 687 156	1 755 342 800
Distribution de l'exercice précédent	-525 138 099	-51 620 039
Fortune nette le 1 <sup>er</sup> avril, y c. report du bénéfice	1 779 173 347	1 703 722 761
Souscriptions, rachats/émissions coordonnés, transferts sans frais, cessions	209 671 884	88 927 996
Rachats, rachats/émissions coordonnés, transferts sans frais, cessions	-201 133 421	-74 401 315
	1 787 711 810	1 718 249 442
Résultat total de l'exercice	48 118 198	113 437 714
Fortune nette le 31 mars	1 835 830 008	1 831 687 156

## Provision pour frais d'entretien

	2023/24 CHF	2022/23 CHF
Report	53 989	474 103
Frais d'entretien estimé à 1.2% de la valeur d'assurance	16 486 000	14 960 000
Dépenses effectives durant la période	11 492 646	15 380 114
Variation de la provision	4 993 354	-420 114
Montant de la provision cumulée au 31 mars	50 473 343	53 989
Provision par droit en CHF au 31 mars	1.66	0.02

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

	31.03.2024 CHF	31.03.2023 CHF
Report du bénéfice de l'exercice précédent	81 138	555 151
Bénéfice net de l'exercice	57 444 916	52 039 796
Bénéfice y c. report du bénéfice de l'exercice précédent	57 526 054	52 594 947
Retenue pour frais d'entretien	-50 473 343	-53 989
Montant à disposition pour la distribution	52 478 711	52 540 958
Montant à distribuer	-52 462 579	-52 513 809
Report à nouveau sans retenue pour frais d'entretien	16 132	27 149
Report à nouveau de la retenue pour frais d'entretien	50 473 343	53 989
Report à nouveau total	50 634 475	81 138

## Décision concernant l'affectation du résultat

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

	CHF
Report de bénéfice de l'exercice précédent	81 138
Bénéfice net de l'exercice	57 444 916
Bénéfice y c. report du bénéfice de l'exercice précédent	57 526 054
Retenue pour frais d'entretien	-5 047 343
Montant à disposition pour la distribution	52 478 711
Distribution de CHF 17.30 versée pour 3 032 519 droits	-52 462 579
Report à nouveau sans retenue pour frais d'entretien	16 132
Report à nouveau de la retenue pour frais d'entretien	5 047 343
<b>Report à nouveau total</b>	<b>5 063 475</b>

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



# Groupe de placement

immeubles commerciaux  
n° de valeur 1049349

assetimmo



# ment G



## Nombre de droits en circulation

Le groupe de placement G (immeubles commerciaux) est toujours fermé aux nouvelles souscriptions. Étant donné que des ressources financières supplémentaires étaient nécessaires pour mener à bien les projets de repositionnement et de construction en cours, le réinvestissement de la distribution a été proposé aux investisseurs en juin 2023. Cette possibilité a été utilisée à 38.39% et 19 208 nouveaux droits ont été émis à cette occasion.

Lors de quatre cessions entre six investisseurs, 35 288 droits du groupe de placement G ont changé de mains au cours de l'exercice écoulé. Lors de deux rachats ordinaires, 54 292 droits ont été présentés au rachat dans le cadre de deux reprises ordinaires.

Dans le cadre du rachat et de l'émission coordonnés de droits en novembre 2023, les investisseurs ont présenté 14 681 droits au rachat. En raison du nombre substantiel de droits présentés au rachat, le Conseil de fondation a décidé de les proposer aux investisseurs, mais aucun droit n'a été souscrit.

Le 31 mars 2024, 1698 602 droits étaient en circulation (exercice précédent: 1 748 367).

## Produits et distribution

Le produit locatif théorique des immeubles en propriété exclusive est en hausse de 2.69% par rapport à l'exercice précédent. Cette augmentation s'explique principalement par la relocation de surfaces après l'achèvement de projets de repositionnement. Les pertes de loyer sur surfaces vacantes sont passées de 13.62% à 12.65% d'une année à l'autre. En recul de 70%, les frais de rénovation sont inférieurs à la moyenne à long terme visée. Les charges opérationnelles ont augmenté d'environ 15% à CHF 2.37 millions et le produit net des immeubles en propriété exclusive s'est accru à CHF 20.69 millions. Cette augmentation de CHF 3.06 millions (+17%) par rapport à l'exercice précédent résulte avant tout de l'augmentation des loyers théoriques et de la nette diminution des frais de rénovation.

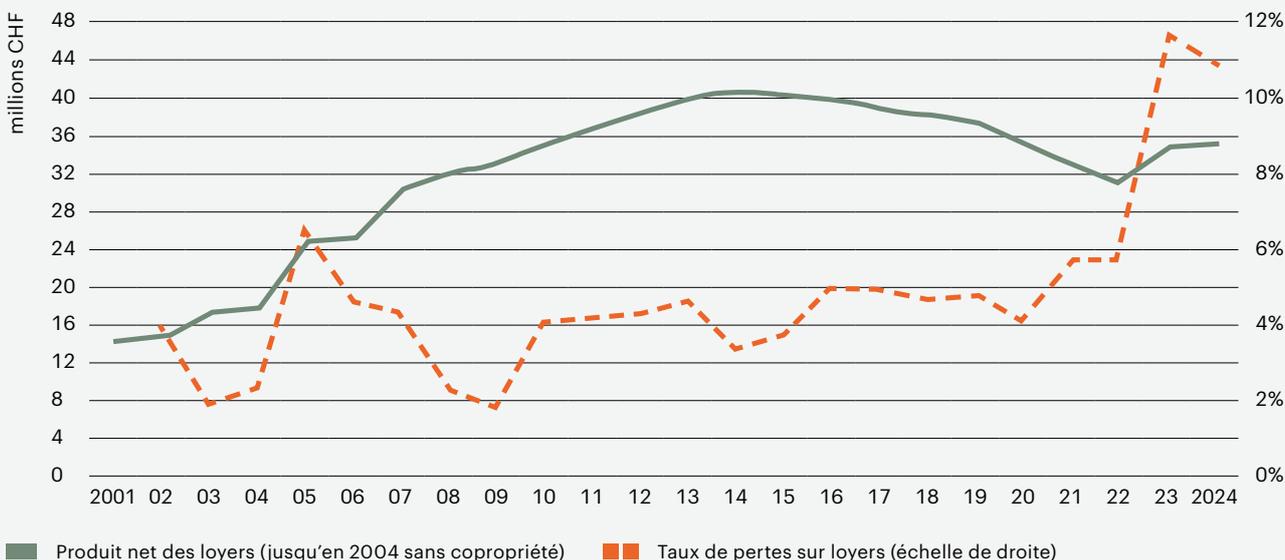
un montant de CHF 6.7 millions (valeur vénale au 31.03.2023). Le produit net des immeubles en copropriété a diminué de 1.86%.

Le résultat opérationnel des placements dans des immeubles en propriété exclusive et en copropriété est en hausse de 12.39%. Du fait des changements évoqués, le produit net d'un droit a augmenté, passant de CHF 12.80 à CHF 14.27.

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

La valeur du portefeuille des immeubles en copropriété a légèrement diminué en raison de deux ventes pour

La distribution du groupe de placement G (immeubles commerciaux) se monte à CHF 14.25 par droit.



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

Région	2023/24		2022/23	
	Montant des loyers	Taux de vacance	Montant des loyers	Taux de vacance
	CHF	%	CHF	%
Zurich	5 410 474	10.30	4 845 774	10.55
Suisse orientale	0	-	2 017 934	12.30
Suisse centrale	4 906 902	3.07	4 752 532	4.45
Nord-ouest de la Suisse	7 001 237	13.53	6 024 168	10.03
Berne	5 104 913	29.77	4 228 492	40.58
Sud de la Suisse	984 774	19.18	973 007	13.96
Région lémanique	6 193 919	6.14	5 983 833	8.34
Suisse romande	0	-	0	0.00
Total	29 602 219	12.65	28 825 740	13.62

## Rendement d'un droit

	2023/24	2022/23
Valeur d'inventaire d'un droit le 1 <sup>er</sup> avril après distribution (CHF)	437.86	428.85
Produit net par droit durant l'exercice (CHF)	14.27	12.80
Rendement net, en %	3.26	2.98
Variation de la valeur d'un droit (CHF)	-11.18	9.01
Variation de valeur, en %	-2.55	2.10
Produit net et variation de la valeur d'un droit durant l'exercice (CHF)	3.09	21.81
Rendement du placement, en %	0.71	5.09

### Remarque concernant la méthode de calcul:

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



# Évolution des placements



## Situation du marché

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

Les objets en propriété exclusive qui répondent à nos critères de qualité et à notre profil de rendement/risque sont toujours rares. Même si le rendement des objets négociés sur le marché a légèrement augmenté, nous continuons de suivre une politique de placement prudente et durable.

## Projets, acquisitions et désinvestissements

Au cours de l'exercice sous revue, des projets d'entretien plus ou moins importants ont été poursuivis ou commencés pour plusieurs immeubles. D'autres projets sont en cours de planification et de préparation. Nous renvoyons à ce sujet au tableau ci-après. Dans le segment des immeubles en copropriété, nous avons vendu notre participation de 10% dans le centre commercial Serfontana à Morbio TI ainsi que celle de 4% dans le centre commercial Neumarkt à Berthoud BE.

Le portefeuille se compose de 77.25% d'objets en propriété exclusive, de 22.75% de parts de copropriété et de 0% de terrain non construit.

## Vue d'ensemble des principaux changements

### ACQUISITIONS/INVESTISSEMENTS

Lieu	Immeuble	Part	Investissement CHF	Remarques
<b>Projets de construction</b>				
Chêne-Bougeries GE	Montagne 136	100%	4 606 256	Construction de remplacement
<b>Total projets de construction</b>			<b>4 606 256</b>	
<b>Objets existants nouvellement acquis</b>				
Aucun			0	
<b>Total objets existants nouvellement acquis</b>			<b>0</b>	
<b>Grands projets de rénovation</b>				
Biel BE	Florastrasse 16/18	100%	882 000	Repositionnement
Brugg AG	Neumarktplatz 18	100%	1 173 112	Rénovation/ changement d'affectation
Divers projets		100%	1 555 652	Rénovation
<b>Total grands projets de rénovation</b>			<b>3 610 764</b>	
<b>TOTAL ACQUISITIONS/INVESTISSEMENTS</b>			<b>8 217 020</b>	

### VENTES/DÉSINVESTISSEMENTS

Lieu	Immeuble	Part	Désinvestissement CHF	Remarques
Burgdorf BE	Neumarkt	4%	2 497 000	
Morbio TI	Serfontana	10%	4 226 000	
<b>TOTAL VENTES/DÉSINVESTISSEMENTS</b>			<b>6 723 000</b>	

## Engagements ouverts ne figurant pas au bilan

Le 31 mars 2024, des engagements hors bilan en relation avec des constructions en cours ou des projets étaient ouverts. Seuls les engagements importants sont récapitulés ci-dessous

Lieu	Immeuble	Part	Engagement ouvert	
			CHF	Remarques
Bâle BS	Greifengasse 7	100%	175 000	Réalisation, inconvénients
Brugg AG	Neumarktplatz 18	100%	574 000	Planification/réalisation
Chêne-Bougeries GE	Montagne 136	100%	38 263 000	Planification/réalisation
Rotkreuz ZG	Grundstrasse 12/14	100%	302 000	Réalisation
Steinhausen ZG	Hinterbergstrasse 26/28/30	100%	140 000	Réalisation
<b>Total</b>			<b>39 454 000</b>	

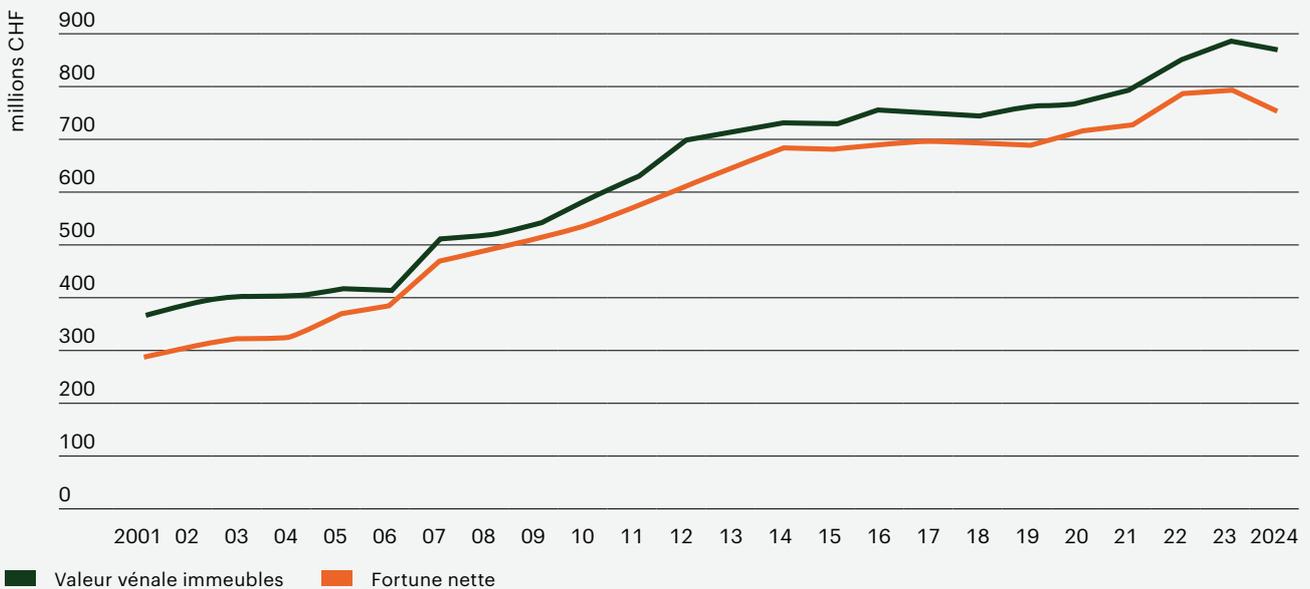
## Estimations/variation des valeurs de marché

La valeur du parc immobilier est passée de CHF 884299983 à CHF 867107000. Cette diminution de CHF 17192983 inclut l'ensemble des transactions, variations de valeur et investissements dans des objets existants.

Dans le segment des objets en propriété exclusive, la valeur du parc immobilier corrigée des investissements a diminué de 2.47%. Du fait de la vive demande de placements immobiliers, le taux d'actualisation de la plupart des objets a augmenté. Le 31 mars 2024,

la valeur des immeubles en propriété exclusive se montait à CHF 669881000.

La valeur du portefeuille des objets en copropriété a diminué de 0.86%. Les changements dans le parc immobilier évoqués ci-dessus ainsi que les variations de valeur ont entraîné une diminution de CHF 8431000 de la valeur totale des placements immobiliers en copropriété, qui représente actuellement CHF 197226000.



## Variation de la valeur en capital

Les produits, le potentiel locatif ainsi que les frais d'exploitation, de rénovation et d'entretien sont vérifiés lors de l'actualisation des valeurs de marché. Le taux d'actualisation moyen pondéré a légèrement augmenté. Le taux d'actualisation actuel moyen se monte à 2.82% (exercice précédent: 2.76%) dans le

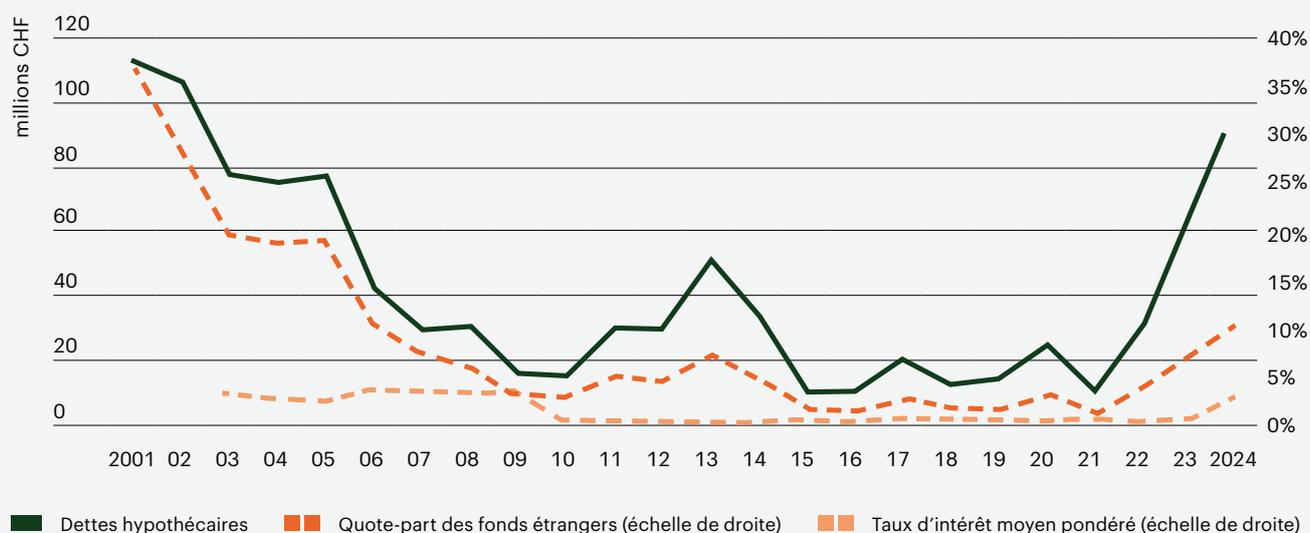
segment des immeubles en propriété exclusive et à 3.23% (3.22%) dans celui des immeubles en copropriété. En raison des variations de la valeur intrinsèque des immeubles en portefeuille, la valeur en capital d'un droit après distribution a diminué, passant de CHF 437.86 à CHF 426.70.

## Évolution du parc immobilier

Immeubles/parts de copropriété/projets de construction	Valeur vénale en CHF	%
Valeur au 1 <sup>er</sup> avril 2023 selon estimation de Wüest Partner SA	884 299 983	
Acquisitions/constructions/investissements 2023/24	8 217 020	
	<b>892 517 002</b>	
Ventes	-6 723 000	
Valeur au 31 mars 2024 base exercice précédent y c, acquisitions ventes	885 794 002	100.00
Valeur au 31 mars 2023 selon estimation de Wüest Partner SA	867 107 000	
Variation	-18 687 002	-2.11
Variation des impôts latents sur le résultat non réalisé	1 328 700	1 328 700
<b>Plus-values/moins-values en capital non réalisées de l'exercice</b>	<b>-17 358 302</b>	<b>-1.96</b>

## Dettes hypothécaires

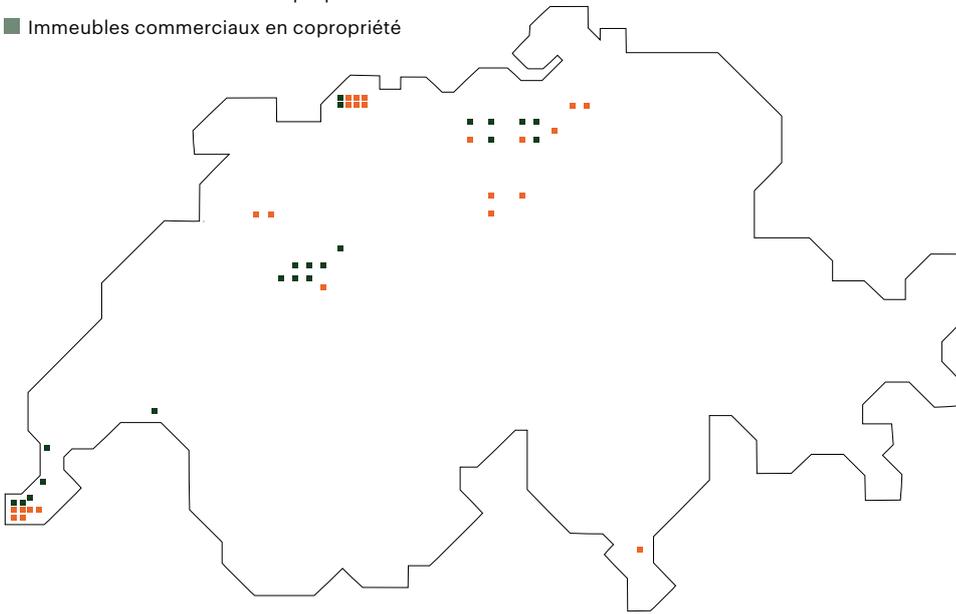
		31.03.2024		31.03.2023	
		CHF	%	CHF	%
Echéance	mensuelle	88 800 000	100.00	66 000 000	100.00
<b>Total</b>		<b>88 800 000</b>	<b>100.00</b>	66 000 000	100.00
En % de la valeur vénale		<b>10.24</b>		7.46	
Taux d'intérêt moyen pondéré en %		<b>2.06</b>		0.78	
Durée résiduelle pondérée en années		<b>0.08</b>		0.08	



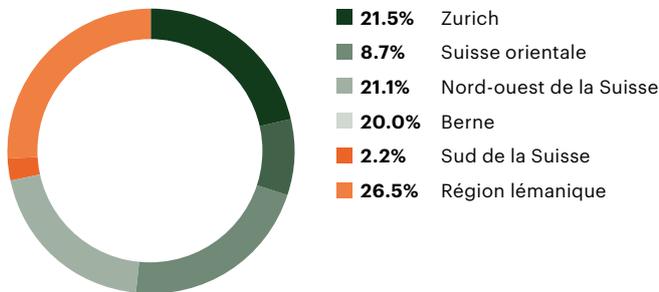
■ Dettes hypothécaires    ■ Quote-part des fonds étrangers (échelle de droite)    ■ Taux d'intérêt moyen pondéré (échelle de droite)

## Répartition des investissements

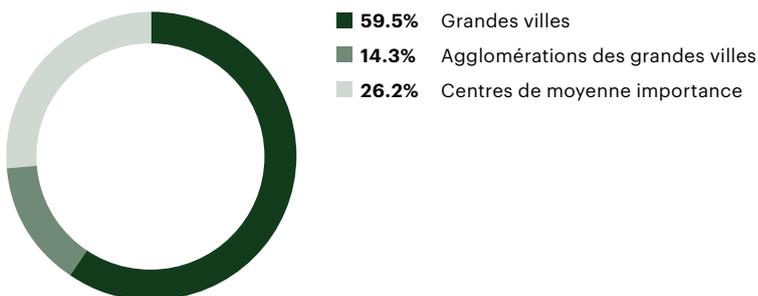
- Immeubles commerciaux en propriété exclusive
- Immeubles commerciaux en copropriété



## Répartition géographique selon valeur vénale au 31 mars 2024

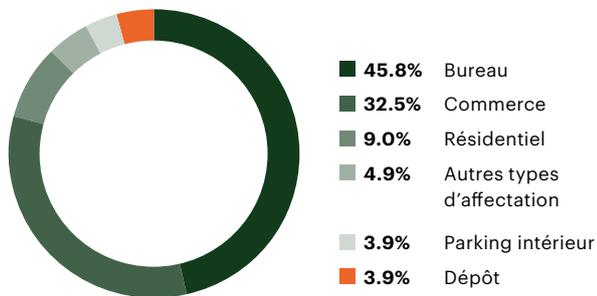


## Types de communes selon la valeur vénale au 31 mars 2024

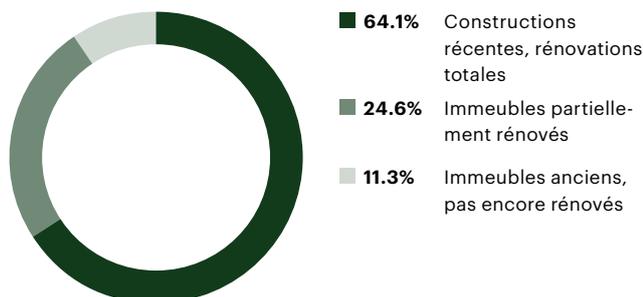




## Revenu locatif (théorique) selon le type d'affectation au 31 mars 2024



## Evaluation du portefeuille du point de vue énergétique et des rénovations au 31 mars 2024



## Durabilité du point de vue énergétique

Le portefeuille immobilier du groupe de placement G (immeubles commerciaux) a été évalué en tenant compte de tous les projets de rénovation et de construction réalisés à ce jour. Cela concerne tous les objets en propriété exclusive, alors que les objets en copropriété n'ont pas été inclus dans cette évaluation. Les biens immobiliers en propriété exclusive représentent 77.25% des investissements du groupe de placement. Ils ont été répartis entre trois catégories. La détermination et l'attribution aux catégories ont été effectuées sur la base de la valeur vénale des immeubles.

Là aussi, l'accent a été mis sur l'évaluation des mesures prises au niveau de la production de chaleur et de l'isolation de l'enveloppe des bâtiments. Tous les objets ont été classés en fonction de l'année de construction et de l'étendue des travaux de rénovation réalisés.

La catégorie A, qui comprend les constructions relativement récentes et les immeubles ayant fait l'objet de rénovations de grande envergure, représente actuellement 64.1% du portefeuille. La catégorie B, qui représente 24.6%, comprend les objets partiellement rénovés, ainsi que des objets qui, pour diverses raisons, n'ont pu être optimisés que de manière restreinte du point de vue de la technique thermique, par exemple à cause de leur façade classée ou protégée par des réglementations locales. La catégorie C comprend 11.3% des biens immobiliers. Il s'agit d'objets d'un certain âge ou qui n'ont pas encore été rénovés ou transformés.

## Liste des placements

Etat au 31 mars 2024

NPA	Lieu	Rue	Part Remarque	Valeur d'assurance	Valeur vénale	Revenu locatif
4001	Basel	Falknerstrasse 2/4		10985 000	32 130 000	865 579
4058	Basel	Greifengasse 7		4624 000	7 965 000	324 539
4052	Basel	Peter Merian-Strasse 86		34029 000	33 480 000	2 149 916
4051	Basel	Steinenvorstadt 53		7 071 000	10 870 000	516 898
4051	Basel	Steinenvorstadt 55		46060 000	30 470 000	2 170 042
3011	Bern	Kornhausplatz 7		29000 000	59 010 000	1 918 568
2502	Biel	Albrecht Haller-Strasse 9		16 270 600	18 510 000	904 058
2502	Biel	Florastrasse 16/18		22 800 000	51 850 000	2 282 287
5200	Brugg	Neumarktplatz 18		32 839 000	21 280 000	974 264
8600	Dübendorf	Neugutstrasse 66		17 516 799	16 210 000	967 084
1205	Genève	Boulevard des Philosophes 3		3 818 400	8 946 000	347 268
1204	Genève	Cours de Rive 6		10 984 400	36 770 000	1 249 392
1204	Genève	Pélisserie 16/18/Frank-Martin 8/10		21 659 100	25 880 000	1 346 229
1204	Genève	Rue de la Tour-de-l'Île 4		10 960 700	35 730 000	1 232 747
1204	Genève	Rue Robert-Céard 8		7 073 500	27 620 000	889 892
6900	Lugano	Via Serafina Balestra 31/33		18 601 800	18 910 000	984 774
6343	Rotkreuz	Grundstrasse 12/14		35 973 563	28 250 000	1 827 153
6312	Steinhausen	Hinterbergstrasse 26/28/30		28 534 918	29 810 000	1 838 761
8400	Winterthur	Marktgasse 31/33/37+Kirchplatz 6/8 +Untere Kirchgasse 2		22 188 075	52 230 000	1 967 886
6300	Zug	Baarerstrasse 43		20 891 186	17 480 000	1 240 989
8001	Zürich	Bäregasse 25		19 423 122	75 280 000	2 475 504
<b>Total des objets en propriété exclusive</b>				<b>421 304 163</b>	<b>638 681 000</b>	<b>28 473 829</b>

						Revenu net
5400	Baden	Am Bahnhof	17.0%	12 633 400	15 431 000	569 121
5400	Baden	Badstrasse 17	17.0%	2 599 600	3 596 000	128 904
3000	Bern	Bolligenstrasse 52/54	9.0%	1 998 000	1 532 000	58 490
3011	Bern	Neuengasse 24	16.0%	2 859 200	5 542 000	-4 694
3011	Bern	Neuengass-Passage 2/3	42.5%	15 463 200	20 821 000	687 996
3015	Bern	QZ Wittigkofen	19.0%	3 990 000	1 768 000	96 971
3011	Bern	Zeughaus-Passage	7.6%	7 748 500	9 066 000	198 502
3011	Bern	Zeughaus-Passage (BRP)	13.6%	0	5 581 000	201 578
5200	Brugg	Neumarkt 1+2	20.0%	27 532 600	27 470 000	671 996
1206	Genève	Place Cornavin 14/16/18/20	12.0%	9 901 400	11 672 000	325 018
1215	Genève	ICC - Route de Pré-Bois 29	2.4%	9 360 000	8 650 000	277 805

Année de construction	Rénovation	Appartements		Bureaux	Vente	Industrie	Archives, entrepôts	Total	Places de parc	Volume du bâtiment ass. incendie
		Nombre	m <sup>2</sup>							
1906	2009/10/23 T	2	202	1 192	307		240	1941		8630
1921	2007/08 T	2	201	404	269		99	973		4350
1999				6410		220	1333	7963	56	33082
1957	2005 T	2	202	1 263	184		201	1849		7890
1911	2004/2005 T	7	820			7 342		8 162		51020
1964	2005-11P, 2022 T	9	835	1 641	746	411	978	4611		21250
2009	2023 P	5	675	2 435	574		37	3 721	35	19 724
1955/74	2004 P, 2023 T	19	1 510	392	5 242		0	7 144	4	29 644
1989	2023 T	6	497	607	1 395	478	234	3 212	45	26 516
1991	2011/13 P, 2022 P			3 797		239	301	4 337	104	24 776
1900	1999/2007/08 P	3	335	336	92		4	767		3 900
1900	1997 T/2006/07/16 P	4	255	1 114	256	6	294	1 925	6	10 150
1900	1988 T / 2009 P	4	984	1 502	203		115	2 805		15 600
1885	1992 T			1 490	249		283	2 021		9 000
1977	1993 P / 2017 T	3	204	286	415		62	966		4 350
1991	2019 P			3 537		121	202	3 859	51	24 600
1990	2006/13 P, 2020-2023 P	1	152	8 278	619	35	109	9 193	195	48 910
1988	2020-2023 P			10 686		23	2 622	13 331	171	57 522
1907	1980/05/2011 P, 2023 T	5	429	3 006	747	149	434	4 765		18 730
1965	1993 P	17	1 137	2 331	174		5	3 647	29	18 852
1948	1995/05/2020 P			3 192	93	11	899	4 195	23	16 450
		<b>89</b>	<b>8 439</b>	<b>53 897</b>	<b>11 565</b>	<b>9 035</b>	<b>8 451</b>	<b>91 387</b>	<b>719</b>	<b>454 946</b>
1981/83	2002 P	22	1 966	4 054	8 270	2	679	14 971	61	100 700
1962	1999/06 P			1 200	1 440		240	2 880		16 200
1987	2000 P			3 589		451	448	4 488	103	23 300
1900	1980/87 T / 2010 P			397	1 584	62	397	2 440		15 600
1900	1960 T / 2005 P	4	363	2 319	1 876	394	1 098	6 049		28 000
1980	2004 T/2010 P			1 567	1 294	416	838	4 114	63	30 300
1977/82	1998 P	2	130	3 564	4 245		1 580	9 519		53 112
-										
1976/81	2005/09/11/12 T	17	1 246	4 011	12 371	957	3 878	22 463	489	203 923
1860	1984/87/2008 P	49	5 289	2 583	2 535	1 293	964	12 663	97	65 650
1987/89				36 234	1 070	26 649	5 587	69 539	1 497	435 565

## Liste des placements

Etat au 31 mars 2024

NPA	Lieu	Rue	Part Remarque	Valeur d'assurance	Valeur vénale	Revenu net
1215	Genève	WTC I – Route de l'Aéroport 10	3.0%	2 922 400	2 314 000	90 109
1216	Genève	WTC II – Route de Pré-Bois 29	5.0%	8 341 000	7 523 000	335 303
1000	Lausanne	Métropole	8.4%	13 941 000	23 220 000	755 447
1260	Nyon	La Combe	6.0%	8 666 500	10 222 000	458 019
8001	Zürich	Bahnhofstrasse 71	11.0%	4 265 000	24 354 000	492 856
8004	Zürich	Sihlbrücke am Stauffacher	20.0%	20 836 100	18 464 000	562 842
	Objets vendus	Revenus avant/après vente				94 704
<b>Total des objets en copropriété</b>				<b>153 057 900</b>	<b>197 226 000</b>	<b>6 000 967</b>
					<b>Valeur vénale</b>	<b>Revenu locatif</b>
Aucun						
<b>Total nouvelles acquisitions en propriété exclusive exercice 2023/24</b>						
					<b>Valeur vénale</b>	<b>Revenu net</b>
Aucun						
<b>Total nouvelles acquisitions en copropriété exercice 2023/24</b>						
					<b>Valeur vénale</b>	<b>Revenu locatif</b>
1224	Chêne-Bougeries	Montagne 136, construction de remplacement		17 410 700	31 200 000	1 128 391
<b>Total des projets de construction</b>				<b>17 410 700</b>	<b>31 200 000</b>	<b>1 128 391</b>
<b>TOTAL GLOBAL</b>				<b>591 772 763</b>	<b>867 107 000</b>	<b>35 603 186</b>

**Légende:**

T = rénovation totale

P = rénovation partielle

BRP = parcelle en droit de superficie

Année de construction	Rénovation	Appartements		Bureaux	Vente	Industrie	Archives, entrepôts	Total	Places de parc	Volume du bâtiment ass. incendie
		Nombre	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Unités	m <sup>3</sup>				
1979	2005 P			10956		166	1588	12710	123	90000
1987				16070		60	2610	18740	1148	181000
1988/91	2008/2010 T	82	7117	3713	18352	487	2961	32630	300	232721
1981	2004 T	55	5974	9614	9996	10443	4845	40872	784	256500
1906	1985 T / 2010 P	1	160	1386	2921	80	1419	5967	53	45500
1991	2011 P	42	3722	4151	671	364	2439	11347	111	74600
		<b>274</b>	<b>25966</b>	<b>105408</b>	<b>66625</b>	<b>41823</b>	<b>31569</b>	<b>271390</b>	<b>4829</b>	<b>1852671</b>
		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
		<b>363</b>	<b>34405</b>	<b>159304</b>	<b>78189</b>	<b>50858</b>	<b>40021</b>	<b>362777</b>	<b>5548</b>	<b>2307617</b>

## Compte de fortune au 31 mars

		<b>2024</b>	2023
		<b>CHF</b>	CHF
<b>ACTIF</b>		<b>875 759 889</b>	894 377 099
<b>Actif circulant</b>		<b>8 611 637</b>	10 077 116
Liquidités		1 215 320	3 576 714
Créances à court terme		7 262 432	6 175 623
Actifs transitoires		133 885	324 779
<b>Immobilisations</b>		<b>867 148 252</b>	884 299 983
Créances à long terme		41 252	0
Terrain (y compris objets à démolir)		0	0
Propriété exclusive en construction (y c. terrain)		31 200 000	7 908 739
Propriété exclusive (y c. terrain)		638 681 000	670 734 244
Parts de copropriété		197 226 000	205 657 000
Participation		0	0
<b>Total des actifs</b>		<b>875 759 889</b>	894 377 099
<b>PASSIF</b>		<b>875 759 889</b>	894 377 099
<b>Fonds étrangers</b>		<b>126 760 271</b>	106 449 613
Engagements à court terme		8 841 149	10 593 478
Passifs transitoires		2 842 822	2 312 385
Dettes hypothécaires		88 800 000	66 000 000
Provisions		260 000	198 750
Impôts latents		26 016 300	27 345 000
<b>Fortune nette</b>		<b>748 999 618</b>	787 927 486
<b>DROITS</b>			
Droits en circulation	Nombre	<b>1 698 602</b>	1 748 367
Droits annulées	Nombre	<b>0</b>	0
<b>Valeurs par droit</b>			
Valeur en capital d'un droit	CHF	<b>426.68</b>	437.86
Produit net de l'exercice par droit	CHF	<b>14.27</b>	12.80
Valeur d'inventaire d'un droit avant distribution	CHF	<b>440.95</b>	450.66
Distribution par droit	CHF	14.25	12.80
Valeur d'inventaire d'un droit après distribution	CHF	<b>426.70</b>	437.86

La différence par rapport à la valeur d'inventaire (VNI) de CHF 440.25 par droit publiée au 31 mars 2024 est incluse dans le cours au 1<sup>er</sup> juin 2024.

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

	2023/24		2022/23	
	CHF	%	CHF	%
<b>Produit net des immeubles en propriété exclusive</b>	<b>20686781</b>	<b>69.9</b>	17631039	61.2
<b>Produit net des loyers</b>	<b>25571415</b>		24774568	
Produit théorique des loyers	29602219	100.0	28825740	100.0
Manque à gagner sur logements vacants	-3744953	-12.7	-3925928	-13.6
Pertes sur encaissement des loyers et frais annexes dus	-153457	-0.5	-125244	-0.4
Mise à disposition à titre gracieux	-132394	-0.4	0	0.0
<b>Entretien des immeubles</b>	<b>2516398</b>	<b>8.5</b>	5078822	17.6
Frais d'entretien	1344705		1127939	
Frais de rénovation	1171693		3950883	
<b>Frais d'exploitation</b>	<b>2368236</b>	<b>8.0</b>	2064707	7.2
Frais d'approvisionnement et d'enlèvement, taxes, etc.	254310	0.9	319348	1.1
./ forfaits pour frais annexes	-180	0.0	-10544	0.0
Frais de chauffage et d'exploitation non imputables	531310	1.8	292002	1.0
Pertes sur débiteurs, ducroire	-48023	-0.2	-50046	-0.2
Assurances	257544	0.9	234098	0.8
Honoraires de gérance	657690	2.2	686288	2.4
Frais de location et d'annonces	195511	0.7	153085	0.5
Impôts et taxes	520074	1.8	440476	1.5
<b>Produit net des parts de copropriété</b>	<b>6000967</b>	<b>60.8</b>	6114434	63.2
Produit net des loyers	9869476	100.0	9673140	100.0
Frais d'exploitation, y c. impôts et taxes	3868509	39.2	3558706	36.8
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>26687748</b>	<b>100.0</b>	23745473	100.0
Produit net des immeubles en propriété exclusive	20686781	77.5	17631039	74.3
Produit net des parts de copropriété	6000967	22.5	6114434	25.7
	en % du résultat opérationnel		en % du résultat opérationnel	
<b>Autres produits</b>	<b>916161</b>	<b>3.4</b>	812892	3.4
Intérêts actifs	823		224	
Intérêts intercalaires activés	158328		0	
Autres produits	757010		812668	
<b>Frais de financement</b>	<b>1679073</b>	<b>6.3</b>	616920	2.6
Intérêts hypothécaires	1661126		611317	
Autres intérêts passifs	17947		5603	
Païement de rentes de superficie	0		0	
<b>Frais de gérance</b>	<b>1178045</b>	<b>4.4</b>	1052293	4.4
Bonification au patrimoine administratif	873378		896535	
Frais d'estimation	117468		93937	
Frais d'estimation et d'expertise	33550		39957	
Autres frais de gérance	153649		21864	
<b>Produit/charges découlant de mutations de droits</b>	<b>-513910</b>		-513844	
Rachat des produits courus lors de l'émission de droits	358414		52577	
Versement des produits courus lors du rachat de droits	-872324		-566421	
<b>BÉNÉFICE NET DE L'EXERCICE</b>	<b>24232881</b>		22375309	
<b>Plus-values et moins-values en capital réalisées</b>	<b>-2238049</b>		-5346653	
Plus-values en capital réalisées	0		0	
Moins-values en capital réalisées	-2238049		-5346653	
<b>Résultat</b>	<b>21994832</b>		17028656	
<b>Plus-values et moins-values en capital non réalisées</b>	<b>-17358303</b>		21796601	
Plus-values en capital non réalisées	6671005		29740101	
Moins-values en capital non réalisées	-25358008		-4436000	
Variation des impôts latents	1328700		-3507500	
<b>Résultat total de l'exercice</b>	<b>4636529</b>		38825257	

## Évolution du nombre de droits

	Nombre de droits	Fortune nette CHF	Fortune nette par droit CHF
Nombre de droits en circulation le 31 mars 2023	1 748 367	787 927 486	450.66
Souscriptions, cessions, transferts sans frais	54 496		
Rachats, cessions, rachats/émissions coordonnés	-104 261		
<b>Nombre de droits en circulation le 31 mars 2024</b>	<b>1 698 602</b>	<b>748 999 618</b>	<b>440.95</b>

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

## Variation de la fortune nette

	2023/24 CHF	2022/23 CHF
Fortune nette au début de l'exercice le 1 <sup>er</sup> avril	787 927 486	785 753 919
Distribution de l'exercice précédent	-22 379 098	-11 553 869
Fortune nette le 1 <sup>er</sup> avril, y c. report du bénéfice	765 548 388	774 200 050
Souscriptions, rachats/émissions coordonnés, transferts sans frais, cessions	23 550 805	6 775 060
Rachats, rachats/émissions coordonnés, transferts sans frais, cessions	-44 736 104	-31 872 881
	744 363 089	749 102 229
Résultat total de l'exercice	4 636 529	38 825 257
Fortune nette le 31 mars	748 999 618	787 927 486

## Provision pour frais d'entretien

	2023/24 CHF	2022/23 CHF
Report	-11 747 342	-11 712 519
Frais d'entretien estimés à 1.2% de la valeur d'assurance des objets en propriété exclusive	5 049 000	5 044 000
Dépenses effectives durant la période	2 516 398	5 078 823
Variation de la provision	2 532 602	-34 823
Provision pour frais d'entretien cumulée au 31 mars	-9 214 740	-11 747 342
Provision par droit en CHF au 31 mars	-5.42	-6.72

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

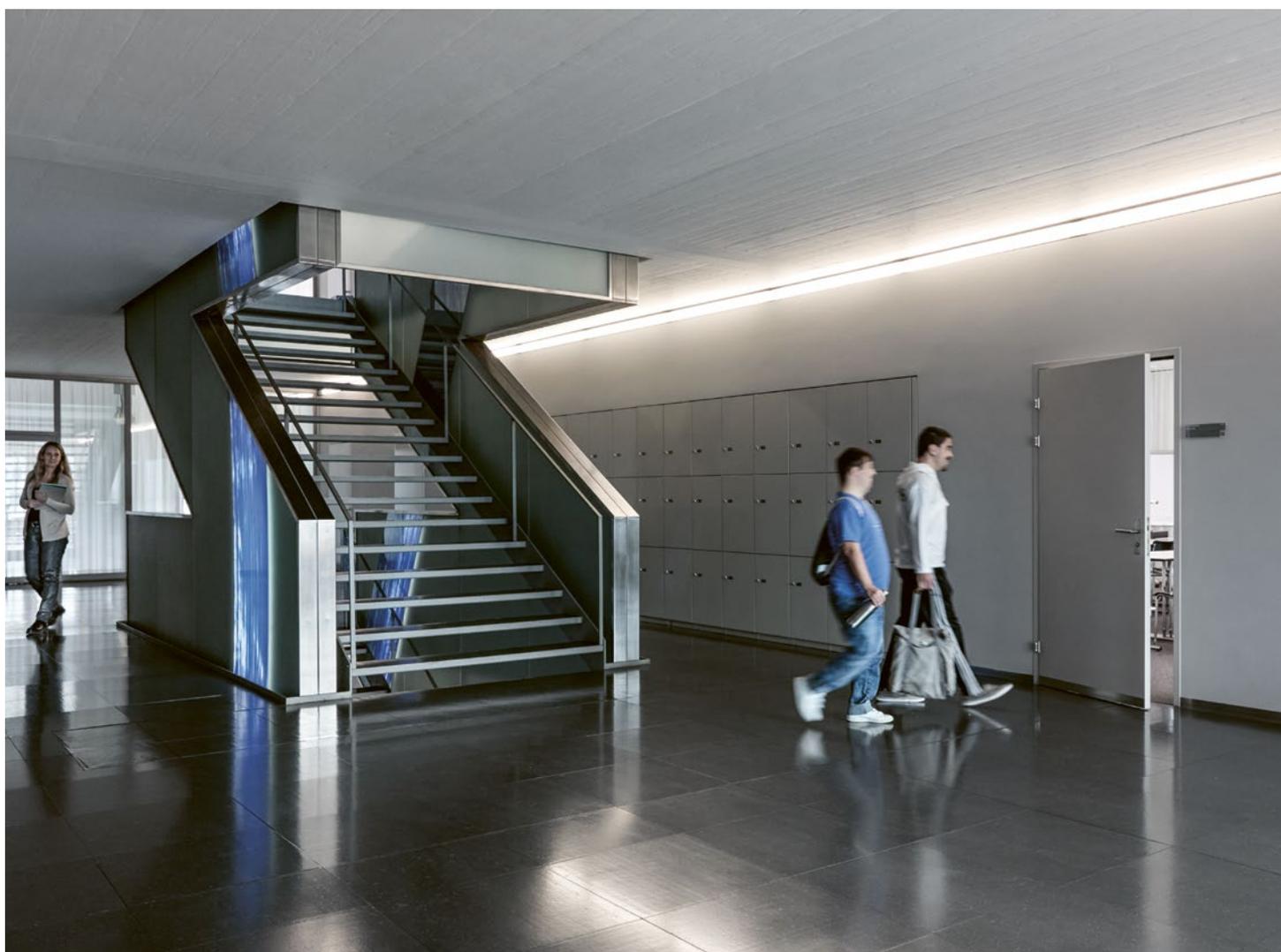
	31.03.2024 CHF	31.03.2023 CHF
Report de l'exercice précédent	10 243	14 033
Bénéfice net de l'exercice	24 232 881	22 375 308
Bénéfice y c. report de l'exercice précédent	24 243 124	22 389 341
Retenue pour frais d'entretien	0	0
Montant à disposition pour la distribution	24 243 124	22 389 341
Montant à distribuer	-24 205 078	-22 379 098
Report à nouveau sans retenue pour frais d'entretien	38 046	10 243
Report à nouveau de la retenue pour frais d'entretien	0	0
Report à nouveau total	38 046	10 243

## Décision concernant l'affectation du résultat

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

	CHF
Report de l'exercice précédent	10 243
Bénéfice net de l'exercice	24 232 881
Bénéfice y c. report de l'exercice précédent	24 243 124
Retenue pour frais d'entretien	0
Montant à disposition pour la distribution	24 243 124
Distribution de CHF 14.25 versée pour 1 698 602 droits	-24 205 078
Report à nouveau sans retenue pour frais d'entretien	38 046
Report à nouveau de la retenue pour frais d'entretien	0
<b>Report à nouveau total</b>	<b>38 046</b>

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



# Administration de la fondation

assetimmo





## Bilan de la fortune de base au 31 mars

	2024 CHF	2023 CHF
<b>ACTIF</b>	<b>3644514</b>	4293417
Avoirs en banque, caisse	100761	111869
Créances à court terme	3485272	4126959
Comptes de régularisation	28020	24334
Cautions	30258	30252
Mobilier et équipements	3	3
Autres actifs financiers	200	0
<b>PASSIF</b>	<b>3644514</b>	4293417
<b>Fonds étrangers</b>	<b>161579</b>	103219
Engagements à court terme	96119	38483
Comptes de régularisation	65460	64736
<b>Fortune nette</b>	<b>3482934</b>	4190198
Capital de dotation	105000	105000
Fonds de réserve	3066777	3066777
Report du bénéfice	1018421	1092680
Bénéfice	-707263	-74259

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

	2023/24 CHF	2022/23 CHF
<b>Produits</b>	<b>2958599</b>	2910967
Contributions du groupe de placement W	2031371	1972857
Contributions du groupe de placement G	873378	896535
Autres produits d'exploitation	53850	41575
Produit extraordinaire	0	0
<b>Charges</b>	<b>3665862</b>	2985226
Frais de personnel	2468094	2033319
Organes, assemblée des membres	311450	283087
Prestations de tiers	204749	38803
Surveillance	37514	28083
Frais de révision	3475	8767
Frais d'exploitation	40544	21031
Infrastructure (loyer, informatique, etc.)	478990	442158
Frais administratifs	121046	129978
<b>Résultat</b>	<b>-707263</b>	-74259

# Commentaire sur les comptes annuels de la fortune de base

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

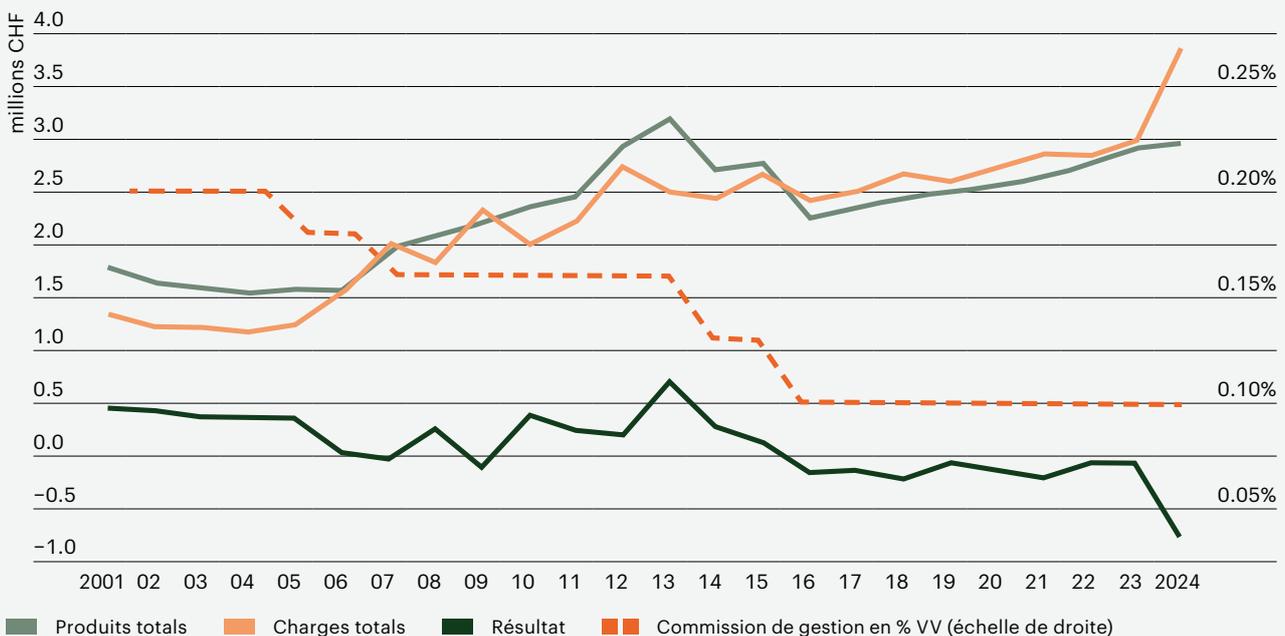
## Produits

Les contributions des groupes de placement W (immeubles d'habitation) et G (immeubles commerciaux) au compte de résultat de la fortune de base se montent à 0.10% (exercice précédent: 0.10%) de la valeur vénale des immeubles en portefeuille. En cas de variation substantielle des charges par rapport au niveau actuel, resp. lorsque l'objectif de réduction du report de bénéfice sera atteint, le taux des contributions des groupes de placement au compte de résultat de la fortune de base sera adapté afin d'équilibrer le budget. Ce taux a été adapté pour l'exercice 2024/25.

Les produits comptabilisés dans le compte de résultat de la fortune de base ont augmenté, passant de CHF 2 910 967 à CHF 2 958 599.

## Charges

Les charges imputées au compte de résultat de la fortune de base sont en hausse, passant de CHF 2 985 226 à CHF 3 665 862. Les principales variations par rapport à l'exercice précédent concernent les frais de personnel et les prestations de tiers. Les charges de personnel se sont accrues en raison de la mise en place de la nouvelle structure organisationnelle et de l'augmentation des effectifs qui en découle. Les prestations de tiers incluent principalement des coûts liés au développement de l'organisation.



# Proposition à l'assemblée des investisseurs

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

Le Conseil de fondation propose à l'assemblée des investisseurs de reporter à nouveau la perte de l'exercice 2023/24 ainsi que le report de bénéfice de l'exercice précédent, soit au total CHF 311157.

## Proposition à l'assemblée des investisseurs

Report de l'exercice précédent (CHF)	1 018 421
Perte de l'exercice 2023/24 (CHF)	-707 263
<b>Report à nouveau (CHF)</b>	<b>311 157</b>





# Annexe aux comptes annuels



## Bases légales et but

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

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

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

Les statuts du 25 juillet 2013 modifié le 12 août 2020 et le règlement de fondation du 1<sup>er</sup> juin 1999 modifié le 17 juin 2015 et le prospectus du 17 novembre 2020 modifié le 21 novembre 2023 constituaient les bases juridiques d'assetimmo Fondation de placements immobiliers pour l'exercice 2023/24.

Depuis le 11 janvier 2012, l'autorité de surveillance est la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle CHS PP. Auparavant, l'autorité de surveillance était l'OFAS.

## Organisation

Les organes de la fondation sont précisés dans les statuts datés du 25 juillet 2013 et modifiés le 12 août 2020. Les droits des membres, l'émission et le rachat de droits, les tâches et compétences des organes (assemblée des investisseurs, Conseil de fondation, comités, direction), la constitution du patrimoine, les investissements ainsi que les principes comptables sont décrits en détail dans le règlement de fondation.

La composition des autres organes figure à la page 67.

Le Conseil de fondation a constitué des comités chargés de traiter les affaires de la fondation. Des tâches spécifiques sont confiées à ces comités, qui sont appelés à se prononcer sur certaines affaires et à soumettre des propositions au Conseil de fondation. Elles s'acquittent également de diverses tâches de manière autonome et sont habilitées à prendre des décisions dans l'esprit d'une délégation des compétences.

## Gestion des groupes de placement

Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2000, la gestion des groupes de placement W (immeubles d'habitation) et G (immeubles commerciaux) est assurée à l'interne par les organes, respectivement par la direction d'assetimmo et par les gérants de fortune.

Nous renvoyons à la composition des organes présentée à la page 67.

## Organes

<b>Conseil de fondation</b>	Mandat de 2023 bis 2024
<b>Président</b>	Dominik Weber, Zurich
<b>Membres</b>	Sandra Bietenholz*, Zurich, dès le 21 juin 2023 Thomas Bühlmann*, Zurich, jusqu'au 21 juin 2023 Sara Gabriel*, Fondation collective Symova, Berne Stefan Glarner*, Caisse de pension de TX Group AG, Zurich, jusqu'au 21 juin 2023 Andres Haueter*, Caisse de pension de la Poste, Berne, jusqu'au 21 juin 2023 Thomas Inderwildi*, Caisse de pension de la Poste, Berne, dès le 21 juin 2023 Markus Meyer*, Hitzkirch Urs Niklaus*, Fondation collective Symova, Berne, jusqu'au 21 juin 2023 Dominik Peterson*, Banque Pictet & Cie SA, Genève Daniel Rossacher*, GAM Investment Management (Switzerland) Ltd. Dominik Weber*, Zurich Nicolas Zürcher*, Fondation collective Symova, Berne, du 21 juin au 31.12.2023
<b>Comités</b>	
Placements	Markus Meyer, responsable Sara Gabriel, dès le 21 juin 2023 Andres Haueter, jusqu'au 21 juin 2023 Thomas Inderwildi, dès le 21 juin 2023 Urs Niklaus, jusqu'au 21 juin 2023 Daniel Rossacher Dominik Weber
Compliance	Sandra Bietenholz, Leiterin, dès le 21 juin 2023 Thomas Bühlmann, Leiter, jusqu'au 21 juin 2023 Sara Gabriel, jusqu'au 21 juin 2023 Stefan Glarner, jusqu'au 21 juin 2023 Dominik Peterson, dès le 21 juin 2023 Dominik Weber Nicolas Zürcher, du 21 juin au 31 décembre 2023
<b>Direction</b>	Christian Germann*, président Sylke Wich-Glasen*, membre, responsable de la gestion de portefeuille Roman Cavegn*, membre, responsable des finances
<b>assetimmo</b>	Patrick Steve Apelt*, gestionnaire d'actifs Yoël Alder*, gestionnaire d'actifs Andrea Claassen*, fiduciaire de construction Christian Felker*, gestionnaire de portefeuille Tommaso Maturo*, gestionnaire d'actifs Fabian Moser*, gestionnaire d'actifs Jolanta Manfredi*, spécialiste finances
<b>Expert permanent</b>	Wüest Partner AG, Zurich
<b>Organe de révision</b>	BDO AG, Zurich
<b>Autorité de surveillance</b>	Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle CHF PP Seilerstrasse 8, Case postale, 3001 Berne

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

## Introduction

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

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

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

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

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

## Inscription des immeubles au bilan

La valeur vénale est estimée par Wüest Partner SA, l'expert permanent indépendant mandaté par le Conseil de fondation. Wüest Partner SA détermine la valeur des immeubles en propriété exclusive et en copropriété. Le rapport de l'expert chargé d'estimer les immeubles contient des précisions concernant la méthodologie et les bases de calcul utilisées (pp. 82 à 83). Les immeubles en portefeuille sont inscrits au bilan à la valeur calculée par Wüest Partner SA.

Les immeubles achetés durant l'exercice ou les apports en nature intégrés durant l'exercice sont inscrits au bilan à la valeur d'acquisition. Ils ne font en règle générale l'objet d'une nouvelle estimation que l'année suivante (à moins de fluctuations importantes des prix du marché, etc.).

Les variations des valeurs vénales sont prises en compte à la prochaine date de fixation du cours et comptabilisées dans le compte de résultat. Les investissements augmentant la valeur effectués durant la période sont inscrits à l'actif et réduisent dans la même mesure les variations des valeurs vénales par rapport à la période précédente.

Au cours de l'exercice 2023/24, les directives pour l'évaluation des projets de construction, des constructions de remplacement et des projets de rénovation ont été adaptées afin qu'une valeur de marché actuelle puisse également être indiquée pour les projets dont la réalisation dure plusieurs années. Désormais, les bâtiments neufs et les constructions de remplacement sont également évalués chaque année selon la méthode DCF par l'expert indépendant et inscrits au bilan à la valeur correspondante. Cette évaluation inclut les coûts du projet encore à prévoir ainsi que de tous les autres flux de liquidités attendus pendant la période de prévision. Tant que les conditions nécessaires à une détermination fiable de la valeur de marché d'une construction de remplacement ne sont pas réunies, l'évaluation s'effectue sur la base d'un scénario de poursuite de l'exploitation de l'immeuble. Les coûts liés aux travaux de planification et de préparation accumulés jusqu'à ce que les conditions soient remplies sont inscrits au bilan «at cost» et présentés séparément. Les projets d'agrandissement d'immeubles existants (p. ex. surélévation, annexes, etc.) sont soumis aux mêmes conditions que les constructions de remplacement.

La modification des directives d'évaluation a eu les effets sur les comptes annuels:

### **Groupe de placement W**

Aucun impact.

## Groupe de placement G

### Immeuble de Chêne-Bougeries, Chemin de la Montage 136 (construction de remplacement)

	Ancienne directive	Nouvelle directive	Différence
Valeur au bilan	29 594 995 <sup>1</sup>	31 200 000 <sup>2</sup>	1 605 005
Impôts latents	118 600	249 600	131 000
Plus-value en capital non réalisée	0	1 605 005	1 605 005
Variation des impôts latents	0	-131 000	-131 000
<b>Impact sur le résultat global</b>		<b>1 474 005</b>	

<sup>1</sup> Dont CHF 17 080 000 de valeur vénale avant la nouvelle construction de remplacement et CHF 12 514 995 «at cost» pour la nouvelle construction de remplacement.

<sup>2</sup> Valeur vénale.

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

assetimmo Fondation de placements immobiliers charge l'expert indépendant de réévaluer les immeubles en deux tranches (juillet et octobre) durant l'exercice (1.4.2023–31.3.2024). Les variations de valeur sont prises en compte le mois suivant (août et novembre) lors du calcul de la valeur en capital. En vue de la préparation du bouclage annuel à la fin mars, les immeubles ayant fait l'objet d'importants travaux de rénovation sont estimés une nouvelle fois en février. Les variations qui en résultent sont prises en compte dans la valeur en capital calculée pour fixer le cours à la fin mars.

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

En cas de variations importantes du marché immobilier durant un exercice ou de modification substantielle du nombre de droits en circulation, des évaluations intermédiaires supplémentaires sont effectuées si nécessaire. Pour plus de détails à ce sujet, nous renvoyons au rapport de l'estimateur immobilier indépendant.

## Impôts

Mis à part l'impôt sur les gains immobiliers et la taxe immobilière, assetimmo Fondation de placements immobiliers n'est pas soumise à l'impôt.

Les impôts latents sur les gains immobiliers sont calculés par objet et figurent au bilan. Ils sont adaptés chaque année, et si nécessaire en cours d'année, en fonction des variations de la valeur vénale, de la durée de possession et d'autres facteurs pertinents.

## Provisions

Des provisions sont constituées pour couvrir les engagements conditionnels qui pourraient occasionner des retraits de capitaux ainsi que les pertes potentielles en relation avec des affaires pendantes, pour autant que leur montant puisse être estimé de manière fiable.

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

Nous partons du principe qu'à moyen et long terme, les frais d'entretien et de rénovation représentent 1.2% de la valeur d'assurance du bâtiment.

Différents facteurs font que les frais d'entretien effectifs ne correspondent pas toujours aux valeurs moyennes attendues à moyen ou à long terme. S'efforcer de faire concorder ces montants peut conduire à une utilisation suboptimale des moyens disponibles. Seuls les dépenses et produits effectifs sont compris dans le résultat net de l'exercice. Afin de préserver les intérêts à moyen et à long terme des investisseurs en ce qui concerne l'entretien des immeubles, le Conseil de fondation tient compte de ces divergences lors de la fixation de la distribution et du calcul du report à nouveau du bénéfice. Avec cette façon de faire, le rendement direct et le taux de distribution des groupes de placement subiront systématiquement des fluctuations plus importantes.

Le montant de ces retenues et leur variation sont documentés et présentés en détail pour chaque groupe de placement.

## Commissions de vente et de conseil, rétrocessions

### Rétrocessions versées à la fondation de placement pour la vente de droits et le conseil aux investisseurs

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

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

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

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

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

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

## Swiss GAAP RPC 26

Les comptes annuels ont été établis conformément à la norme SWISS GAAP RPC 26.

## Organisation des activités de placement, directives de placement

Selon le volume, les décisions de placement, en particulier celles concernant l'achat et la vente de biens immobiliers, sont prises par la direction (jusqu'à CHF 3 millions), le comité de placement (jusqu'à CHF 10 millions) ou le Conseil de fondation (plus de CHF 10 millions), conformément aux directives de placement édictées pour chacun des groupes de placement.

Les budgets de groupes de placement incluant notamment les frais d'entretien des immeubles sont discutés et approuvés par le Conseil de fondation dans son ensemble, sur proposition de la direction. La fortune des groupes de placement est essentiellement investie dans des biens immobiliers. Les

liquidités disponibles peuvent être placées temporairement, en principe dans des valeurs mobilières négociables ou dans des créances réalisables à court terme. Le 31 mars 2024, assetimmo et ses groupes de placement ne détenaient pas de valeurs mobilières négociables. De tels investissements n'ont pas été effectués et ne sont pas prévus.

assetimmo ne détient pas de dérivés et n'a pas l'intention d'en détenir. Ces instruments sont exclus en vertu des directives de placement des deux groupes de placement.

## Gérance des immeubles

La gestion des placements (gérance immobilière) est entièrement déléguée à des tiers. assetimmo a mandaté huit sociétés de gérance immobilière indépendantes sur la base de critères régionaux et d'autres paramètres.

Il s'agit des sociétés suivantes:

Adimmo AG, Bâle  
Dr. Meyer Verwaltungen AG, Berne  
Moser Vernet & Cie. SA, Genève  
Niederer AG, Ostermundigen et Fribourg  
Privera AG, Berne  
de Rahm SA, Lausanne  
Truvag AG, Sursee

## Bonification à la fortune de base

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

## Commissions d'émission et de rachat

Selon la décision du Conseil de fondation, le montant des commissions d'émission et de rachat est fixé comme suit:

Commission d'émission	2.50%
Commission de rachat	2.50%

Les commissions facturées lors du rachat et de l'émission coordonnées de droits entre les investisseurs se montent actuellement à 0.25%. Pour les rachats qui n'ont pas pu être effectués dans le cadre du rachat et de l'émission coordonnées de droits, la commission de rachat se monte à 2.5%.

## Commentaire sur le résultat net des placements

Les placements au 31 mars 2024 détenus par les groupes de placement sont récapitulés dans les listes figurant aux pages 30 à 35 et 50 à 53. Ces listes correspondent aux bilans. Les principaux changements et variations de valeur sont mentionnés et commentés aux pages 25 (groupe de placement W) et 45 (groupe de placement G).

La composition du bénéfice opérationnel (résultat net des placements) des groupes de placement est également précisée dans le rapport annuel.

Un compte administratif distinct (fortune de base) est établi indépendamment des comptes annuels des groupes de placement. Nous renvoyons aux pages 60 à 62.

## Commentaires sur d'autres postes du bilan et du compte de résultat

Les autres postes ne sont pas essentiels. Le compte administratif figure à la page 60.

Les engagements (futurs) hors bilan sont mentionnés aux pages 25 (groupe de placement W) et 45 (groupe de placement G). Il s'agit d'engagements ouverts en relation avec des achats, des contrats d'entreprise totale ou générale ainsi que de gros contrats d'ouvrage pour la construction ou la rénovation d'objets en portefeuille.

## Responsabilité solidaire

**Groupe de placement W (immeubles d'habitation)**  
Pas de responsabilité solidaire.

**Groupe de placement G (immeubles commerciaux)**  
Pas de responsabilité solidaire.

## Restrictions de propriété/ actifs mis en gage

**Groupe de placement W (immeubles d'habitation)**  
Dans le groupe de placement W (immeubles d'habitation) des actifs sont mis en gage pour un montant total de CHF 239.2 millions (exercice précédent: 189.8 millions) et faisaient l'objet de restrictions de propriété. À la date de clôture du bilan, le montant du crédit utilisé était de CHF 110.8 millions (exercice précédent CHF 89.8 millions).

**Groupe de placement G (immeubles commerciaux)**  
Dans le groupe de placement G (immeubles commerciaux), des actifs sont mis en gage pour un montant total de CHF 145.0 millions (exercice précédent: CHF 158.2 millions) et faisaient l'objet de restrictions de propriété. À la date de clôture du bilan, le montant du crédit utilisé était de CHF 88.8 millions (exercice précédent: CHF 66.0 millions).

## Engagements locatifs à long terme

Les obligations à long terme découlant du contrat de location des bureaux d'assetimmo jusqu'à l'échéance contractuelle (31.3.2026) se montent à CHF 252'000.

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

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

## Conflits d'intérêts, divulgation et justification

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

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

Le Conseil de fondation d'assetimmo a délibéré des comptes annuels pour l'exercice 2023/24 le 21 mai 2024. Il les soumet dans la présente teneur et sous la présente forme à l'assemblée des investisseurs d'assetimmo pour décision et approbation.

## Événements survenus après la date du bouclage annuel des comptes ayant une influence sur le compte de résultat

Aucun événement important ayant une influence sur les comptes annuels n'est survenu entre la date du bouclage (31 mars 2024) et l'approbation des comptes annuels par le Conseil de fondation à l'intention de l'assemblée des investisseurs (21 mai 2024).

## Indice de référence pour les placements immobiliers, Immo-Index de la CAFP (Suisse)

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

respectif. Il s'agit de groupes de placement détenant des immeubles d'habitation ou des immeubles commerciaux.

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

Parmi les indices disponibles, ils constituent la meilleure base possible pour comparer la performance des placements immobiliers indirects détenus par les fondations de placement sous forme de droits de groupes de placement immobiliers. Les comparaisons de la performance des droits des groupes de placement des fondations de placement avec les indices de fonds immobiliers ou de sociétés immobilières ne sont pas pertinentes, car ces indices sont fortement influencés non seulement par les facteurs déjà évoqués, mais aussi par la variation des cours boursiers et l'écart de ceux-ci par rapport à la valeur intrinsèque. Les parts des deux groupes de placement d'assetimmo au sous-indice correspondant se montent à 8.70% pour le groupe de placement investi en immeubles d'habitation et à 8.08% pour le groupe de placement investi en immeubles commerciaux (état au 31 mars 2024, selon la CAFP).

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

### Groupes de placement en immeubles résidentiels au 31 mars 2024

Adimora	Omega (Wohnimmobilien)	1.94%
<b>assetimmo</b>	<b>Groupe de placement W</b>	<b>8.70%</b>
Avadis	Immobilien Schweiz Wohnen	16.17%
Avadis	Immobilien Schweiz Wohnen Mittelzentren	1.40%
CSA	Real Estate Switzerland Residential	5.13%
Greenbrix	Greenbrix Housing – Wohngebäude in der Schweiz	1.72%
HIG	CH-Classico	4.96%
IST	Immobilien Schweiz Fokus	1.56%
IST	Immobilien Schweiz Wohnen	1.53%
Patrimonium	Wohnimmobilien Schweiz	3.41%
Pensimo	Casareal (Wohnimmobilien)	11.07%
Prisma	Previous Responsible Residential Real Estate	0.49%
Terra Helvetica	Wohnen Schweiz	0.49%
Turidomus	Casareal (Wohnimmobilien)	21.45%
Zürich	Immobilien – Traditionell Schweiz	3.45%
Zürich	Immobilien – Wohnen Schweiz	16.41%

### Groupes de placement immeubles en commerciaux au 31 mars 2024

<b>assetimmo</b>	<b>Groupe de placement G</b>	<b>8.08%</b>
Avadis	Immobilien Schweiz Geschäft	9.42%
CSA	Real Estate Switzerland Commercial	12.93%
DAI	Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS	2.85%
Ecoreal	Suisseselect	5.76%
Patrimonium	Gesundheitsimmobilien Schweiz	3.71%
Pensimo	Proreal (Geschäftsimmobilien)	5.48%
Swiss Life	Geschäftsimmobilien Schweiz ESG	20.36%
Telco	Kommerzielle Immobilien Schweiz	0.61%
Turidomus	Proreal (Geschäftsimmobilien)	16.21%
UBS 1	Kommerzielle Immobilien Schweiz	6.59%
Zürich	Immobilien – Geschäft Schweiz	8.01%

## Chiffres clés relatifs aux groupes de placement immobiliers CAFP

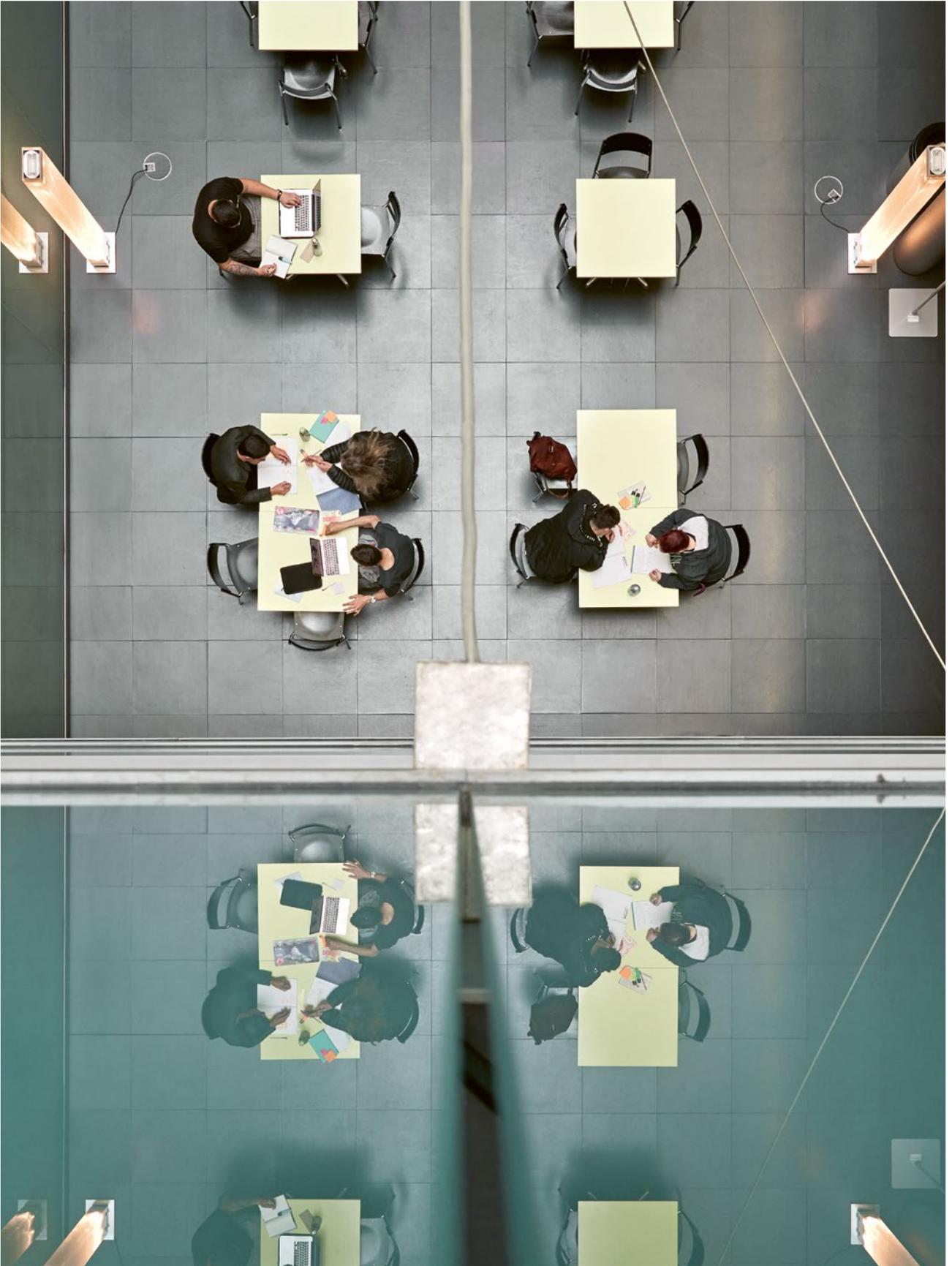
Des chiffres clés uniformes doivent être présentés pour les groupes de placement immobiliers. Le but est de mettre à la disposition des investisseurs des informations homogènes et comparables, mais aussi de garantir la transparence de cette partie de la gamme de groupes de placement immobilier proposés par les fondations de placement suisses. Ces chiffres clés s'appuient aussi largement que possible sur les normes définies par la Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA et permettent donc d'effectuer des comparaisons avec d'autres formes de placements immobiliers indirects, comme les sociétés de participations immobilières et surtout les fonds immobiliers.

Les chiffres clés ci-dessous pour l'exercice 2023/24 ont été calculés conformément à la directive n°1 de la CAFP «Calcul et publication des chiffres clés des groupes de placements immobiliers investissant directement en Suisse» du 1<sup>er</sup> septembre 2016.

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

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

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



## Les chiffres en bref

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

Au 31.3.	Valeur vénale des immeubles		Fortune nette		Hypothèques	
	CHF	Variation annuelle en %	CHF	Variation annuelle en %	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	1617533737	4.22	75700000	4.26
2021	1842418501	3.62	1661208319	2.70	92100000	5.00
2022	1921977058	4.32	1755342800	5.67	76800000	4.00
2023	2022469492	5.23	1831687156	4.35	89800000	4.44
<b>2024</b>	<b>2040921334</b>	<b>0.91</b>	<b>1835830008</b>	<b>0.23</b>	<b>110800000</b>	<b>5.43</b>

## Évolution des chiffres clés

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

Au 31.3.	Droits en circulation		Valeur en capital d'un droit en CHF	Produit net par droit en CHF	Distribution par droit en CHF	Rendement net en %	Rendement du placement en %
	Nombre	Variation en %					
2000	549090		404.00				
2001	595282	8.41	408.50	18.46	18.45	4.57	5.68
2002	635106	6.69	404.78	19.89	19.85	4.87	3.96
2003	760308	19.71	404.36	19.68	19.70	4.86	4.75
2004	776324	2.11	401.92	17.06	17.05	4.22	3.62
2005	799967	3.05	402.55	18.35	18.35	4.57	4.72
2006	826294	3.29	408.75	19.04	19.05	4.73	6.27
2007	1671488	102.29	413.35	18.76	18.75	4.59	5.72
2008	1718891	2.84	424.49	18.53	18.55	4.48	7.18
2009	1785246	3.86	429.52	19.04	19.00	4.49	5.68
2010	1853711	3.84	436.02	19.07	18.70	4.44	5.94
2011	1923772	3.78	444.52	18.59	18.30	4.26	6.12
2012	2460387	27.89	454.47	18.83	18.60	4.23	6.40
2013	2553014	3.76	461.83	17.41	18.00	3.83	5.40
2014	2649548	3.78	468.67	18.07	18.15	3.92	5.53
2015	2649548	0.00	476.06	18.68	18.20	3.99	5.58
2016	2648950	-0.02	495.41	19.14	18.50	4.02	7.98
2017	2641421	-0.28	521.00	17.95	18.10	3.62	8.65
2018	2728513	3.30	528.94	17.69	17.65	3.40	4.95
2019	2799922	2.62	536.45	17.87	17.45	3.38	4.79
2020	2880394	2.87	545.53	16.04	17.10	2.99	4.60
2021	2916415	1.25	553.29	16.32	16.60	3.00	4.62
2022	2992466	2.61	569.20	17.39	17.25	3.14	6.07
2023	3018035	0.85	589.67	17.24	17.40	3.03	6.60
<b>2024</b>	<b>3032519</b>	<b>0.48</b>	<b>586.44</b>	<b>18.94</b>	<b>17.30</b>	<b>3.21</b>	<b>2.69</b>

**Remarque:**

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

## Les chiffres en bref

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

Au 31.3.	Valeur vénale des immeubles		Fortune nette		Hypothèques	
	CHF	Variation annuelle en %	CHF	Variation annuelle en %	CHF	en % de la valeur vénale
2000	303561800		182802420		112483225	37.05
2001	365516900	20.41	284160246	55.45	106607250	29.17
2002	387909600	6.13	305647543	7.56	77752250	20.04
2003	401902800	3.61	323146063	5.73	75468250	18.78
2004	404209000	0.57	324394493	0.39	77427250	19.16
2005	410858852	1.65	374900478	15.57	42381250	10.32
2006	410380203	-0.12	390406054	4.14	29516000	7.19
2007	513497700	25.13	478258212	22.50	30500000	5.94
2008	522830400	1.82	501908454	4.95	16300000	3.12
2009	546702895	4.57	529621166	5.52	15000000	2.74
2010	591851000	8.26	554593626	4.72	29875000	5.05
2011	635699000	7.41	590470586	6.47	29500000	4.64
2012	706611493	11.16	639522121	8.31	51100000	7.23
2013	724242959	2.50	676587226	5.80	33700000	4.65
2014	741964000	2.45	714066203	5.54	10600000	1.43
2015	744571000	0.35	714910598	0.12	10400000	1.40
2016	767491000	3.08	724207281	1.30	20100000	2.62
2017	762431000	-0.66	726541417	0.32	12400000	1.63
2018	757835824	-0.60	722029656	-0.62	14100000	1.86
2019	771237846	1.77	724612129	0.36	24500000	3.18
2020	783081313	1.54	749079576	3.38	10200000	1.30
2021	804056316	2.68	762121631	1.74	11900000	1.48
2022	850510768	5.78	785753919	3.10	31600000	3.72
2023	884299983	3.97	787927486	0.28	66000000	7.46
<b>2024</b>	<b>867107000</b>	<b>-1.94</b>	<b>748999618</b>	<b>-4.94</b>	<b>88800000</b>	<b>10.24</b>

## Évolution des chiffres clés

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

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

**Remarque:**

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

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



## Mandat

Afin de pouvoir établir sa comptabilité, la direction d'assetimmo Fondation de placements immobiliers (assetimmo) a chargé Wüest Partner SA (Wüest Partner) d'estimer les immeubles et les parts de copropriété en portefeuille. La valeur du parc immobilier a été déterminée sur la base d'une estimation en trois tranches et d'une estimation supplémentaire effectuée à des dates différentes. La première tranche a été estimée le 1<sup>er</sup> août 2023, le deuxième le 1<sup>er</sup> novembre 2023 et le troisième le 1<sup>er</sup> mars 2024.

## Normes d'évaluation

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

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

## Définition de la valeur vénale

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

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

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

## Méthode d'évaluation

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

## Principes d'évaluation

Les estimations se fondent sur des données et des informations actuelles sur les immeubles et les marchés immobiliers concernés. Toutes les données relatives au marché sont issues des bases de données de Wüest Partner et couvrent la période du 1<sup>er</sup> au 4<sup>e</sup> trimestre 2023.

Wüest Partner connaît les immeubles grâce aux visites effectuées sur place et aux documents mis à la disposition de ses experts. Les immeubles ont fait l'objet d'une analyse approfondie du point de vue de la qualité et des risques (attrait et possibilités de location, qualité et état de la construction, situation micro-économique et macroéconomique, etc.). Les objets à louer actuellement vacants ont été estimés compte tenu d'un délai de location adéquat.

Tous les immeubles ont été visités par les experts de Wüest Partner. Les visites ont eu lieu entre juin 2021 et septembre 2023.

## Résultats

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

Le 31 mars 2024, la valeur totale du groupe de placement W composé de 147 immeubles s'élevait à CHF 2040921334.15. Ce montant comprend une nouvelle acquisition comptabilisée au prix coûtant de CHF 26900334.15.

La valeur de marché des 146 immeubles du groupe de placement W s'établit à CHF 2014021000.

Les immeubles ont été estimés sur la base de facteurs d'actualisation réels compris entre 2.20% et 3.05%. Le taux d'actualisation réel net pondéré par la valeur vénale de l'ensemble des immeubles s'établit à 2.69%.

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

Le 31 mars 2024, la valeur totale du groupe de placement G composé de 39 immeubles s'élevait à CHF 867107000. Ce montant comprend un projet de construction de remplacement en cours dont les coûts s'élèvent à environ CHF 31200000.

Les 21 objets en propriété exclusive et la construction de remplacement représentent une valeur de CHF 669881000. À la date de référence, la valeur du portefeuille composé de 17 parts de copropriété se chiffrait à CHF 197226000.

Les immeubles en propriété exclusive et les objets en copropriété ont été estimés sur la base de facteurs d'actualisation réels compris entre 2.30% et 3.65%, resp. 2.40% et 4.30%. Les taux d'actualisation réels nets pondérés par les valeurs vénales se montent à 2.81%, resp. à 3.23%.

**Variations durant la période sous revue****Groupe de placement W (immeubles d'habitation)**

Au cours de la période du 1<sup>er</sup> avril 2023 au 31 mars 2024, le groupe de placement W a acquis l'immeuble de la «Rue des Gares 7, 9» à 1201 Genève. Aucun objet n'a été vendu.

L'agrandissement «284» de l'immeuble «Lehenmattstrasse 280/282» à 4052 Bâle a été achevé durant l'exercice 2023/24 et transféré dans le portefeuille des biens immobiliers.

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

Au cours de la période du 1<sup>er</sup> avril 2023 au 31 mars 2024, l'immeuble de la «Steinenvorstadt 55-59» à 4051 Bâle a été transféré dans le portefeuille des biens immobiliers en propriété exclusive. Aucun objet n'a été acheté ou vendu.

Dans le portefeuille des objets en copropriété, aucun immeuble n'a été acquis durant la période. Les parts de copropriété des immeubles «Shopping Center Serfontana» à 6834 Morbio Inferiore et «Neumarkt» à 3400 Berthoud ont été vendues durant l'exercice 2023/24.

**Indépendance et confidentialité**

En accord avec la politique d'affaires, les immeubles d'assetimmo ont été estimés de manière indépendante et neutre. L'expertise sert uniquement au but déjà évoqué. Wüest Partner n'assume aucune responsabilité envers des tiers.

Zurich, le 19 avril 2024

Wüest Partner AG

**Andreas Ammann**  
Associé

**Silvana Dardikman**  
Directrice

# À l'assemblée des investisseurs d'assetimmo Fondation de placements immobiliers, Zurich

## Rapport sur l'audit des comptes annuels

### Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels d'assetimmo Fondation de placements immobiliers (ci-après la fondation de placement), comprenant de fortune et de résultat de la fortune de placement (pages 36 à 39 et 54 à 57), le bilan et le compte de résultat de la fortune de base (pages 60 à 62) pour l'exercice se terminant le 31 mars 2024, ainsi que l'annexe (pages 64 à 79), y compris un résumé des principales méthodes comptables.

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

### Fondement de l'opinion d'audit

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

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

### Autres informations

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

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

Dans le cadre de notre audit des états financiers, notre responsabilité consiste à lire les autres informations

et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes annuels ou aux connaissances que nous avons acquises au cours de notre audit ou si elles semblent, par ailleurs, comporter des anomalies significatives.

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

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

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

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

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NACH permettra toujours de détecter une anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Une plus ample description de nos responsabilités relatives à l'audit des comptes annuels est disponible sur le site Internet d'EXPERTsuisse: <http://expert-suisse.ch/fr-ch/rapport-de-revision-institutions-de-prevoyance>. Cette description fait partie intégrante de notre rapport.

## Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

Le Conseil de fondation répond de l'exécution de ses tâches légales et de la mise en œuvre des dispositions statutaires et réglementaires en matière d'organisation, de gestion et de placements, à moins que ces tâches ne relèvent de la compétence de l'assemblée des investisseurs. Nous avons procédé aux vérifications prescrites à l'art. 10 OFP et à l'art. 35 OPP 2.

Nous avons vérifié si:

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

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

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

Zurich, le 21 mai 2024

BDO AG

**Peter Stalder**

Expert-réviseur agréé

**Manuel Lüthi**

Réviseur responsable  
Expert-réviseur agréé



# Impressum

## Editeur

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

## Conception

Geyst AG, Zurich

## Impression

Mattenbach AG, Winterthour

## Durabilité

Trois labels garantissent la durabilité de cette publication: imprimé sur du papier non couché certifié FSC, sans chlore ni acide. Les fibres des papiers certifiés FSC (FSC: Forest Stewardship Council) proviennent d'une industrie du bois responsable. La réduction des émissions de CO<sub>2</sub> et l'impression en Suisse sont garanties par les labels myclimate et printed in switzerland.

La version électronique du 25<sup>e</sup> rapport annuel peut être consultée sous:  
[www.assetimmo.ch/fr/organisation/publications/](http://www.assetimmo.ch/fr/organisation/publications/)

En cas de divergences avec la traduction française, la version allemande fait foi.



imprimé en  
**suisse**

## Illustrations

Sara Keller Photography, Zurich  
WohnWerk, Bâle

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

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



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

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