

PATRIMONIUM

Your Partner in Private Markets

PATRIMONIUM FONDATION DE PLACEMENT

Rapport semestriel

01.01.2021 - 30.06.2021

CONTENU

RAPPORT SEMESTRIEL	5
INDICES DES GROUPES DE PLACEMENT	6
ORGANISATION ET ORGANES	8
GROUPE DE PLACEMENT IMMOBILIER RÉSIDENTIEL SUISSE	
– Activité d'investissement et résultats	10
– Transactions et projets de construction	14
– Structure du portefeuille selon les valeurs vénale	14
– Liste des immeubles	16
COMPTES SEMESTRIELS	
– Bilan	18
– Compte de résultat	19
– Evolution des parts en circulation	20
– Evolution de la fortune nette	20
GROUPE DE PLACEMENT IMMOBILIER DE LA SANTÉ SUISSE	
– Activité d'investissement et résultats	22
– Transactions et projets de construction	25
– Structure du portefeuille selon les valeurs vénale	25
– Liste des immeubles	27
COMPTES SEMESTRIELS	
– Bilan	28
– Compte de résultat	29
– Evolution des parts en circulation	30
– Evolution de la fortune nette	30
COMPTES DE FORTUNE PATRIMONIUM FONDATION DE PLACEMENT	
– Bilan	31
– Compte de résultat	32



RAPPORT SEMESTRIEL

Mesdames, Messieurs,

Les deux groupes de placement ont enregistré des résultats positifs au cours du premier semestre de l'exercice 2021. Le ressenti sur le marché immobilier suisse reste globalement positif. Le secteur résidentiel, en particulier, bénéficie d'un regain d'importance grâce à l'impact grandissant du travail à domicile à l'augmentation des exigences de qualité des logements. Durant le premier semestre 2021, la fortune de la fondation de placement est passée à CHF 1.1 milliard et le nombre d'investisseurs à plus de 150.

La valeur de marché des immeubles du groupe de placement immobilier résidentiel suisse a augmenté de CHF 40 millions pour atteindre CHF 752 millions au cours de l'exercice sous revue. Une part importante de la croissance est due aux investissements dans les projets de construction, ainsi qu'aux évaluations positives de la valeur de marché des immeubles. Au cours de l'exercice, l'acquisition d'un nouvel immeuble à Berne a été réalisée. L'estimation positive du projet de développement de Lausanne-Malley (VD) permettra une croissance organique dans le futur. L'achèvement des projets de construction à Lugano-Pazzallo «Residenza verde» (TI), Crissier «Oassis» (VD) et Bâle «Citygate» (BS) ont donné d'excellents résultats. La mise en location efficace a permis une augmentation des revenus locatifs, ainsi qu'une diminution du taux de vacance.

Le groupe de placement immobilier de la santé suisse a pu élargir son portefeuille au cours du premier semestre de l'exercice avec l'achat d'un terrain à bâtir à Ingenbohl-Brunnen (SZ). Le terrain est adjacent à la propriété existante de la Seeklinik Brunnen et permet diverses utilisations. Dans le cadre de cette opération, une augmentation de capital a été réalisée en avril 2021. L'actif immobilisé a augmenté de CHF 25 millions pour atteindre CHF 339 millions au cours du semestre, principalement en raison de la nouvelle acquisition, des investissements dans les projets de construction en cours et de l'actualisation des évaluations. La location des appartements protégés à Crissier Oassis (VD) se déroule comme prévu, et l'ouverture du Square Santé dès septembre 2021 rendra le site plus attractif. L'accent est mis sur la croissance et la diversification du portefeuille.

La 10^e réunion ordinaire des investisseurs a eu lieu à Zurich, le 26 mai 2021. La réunion s'est tenue par conférence téléphonique, conformément au règlement 3 du Covid-19. Toutes les propositions du Conseil de Fondation ont été approuvées et ses membres (Yves Cuendet, Daniel Heine, Beat Röthlisberger, Christoph Syz, Alfred Theiler, Christoph Vock) ont été réélus jusqu'à la prochaine assemblée. BDO Zurich a été réélu en tant qu'auditeur pour une nouvelle année fiscale.

Le règlement de la fondation révisé a été approuvé par l'assemblée des investisseurs et est entré en vigueur le 26 mai 2021. Les statuts révisés ont été soumis à la commission de surveillance d'OAK BV, qui les a approuvés. Après l'expiration du délai légal, ces derniers entreront en vigueur légalement à partir du 15 septembre 2021. Les dispositions issues de la révision de l'OFP du 21 juin 2019, qui concernent principalement la gouvernance, seront ainsi mises en œuvre. Lors de sa séance du 9 avril 2021, le Conseil de Fondation a édicté une version révisée du règlement des coûts pour les groupes de placement.

Zurich, le 30 août 2021



Alfred Theiler
Président du conseil de fondation



Ruedi Stutz
Directeur

INDICES DES GROUPES DE PLACEMENT

GROUPE DE PLACEMENT IMMOBILIER RÉSIDENTIEL SUISSE¹	30.06.2020 CHF	30.06.2021 CHF
Fortune - Chiffres clés (en MCHF)		
Fortune totale	678.6	762.2
Valeur de marché des immeubles	665.6	751.6
Fortune nette	482.8	542.8
Coefficient d'endettement ²	24.8%	23.4%
Valeur par part (en CHF)		
Valeur en capital	1'604.30	1'693.22
Rendement net	16.39	21.10
Valeur nette d'inventaire	1'620.69	1'713.30
Performance - Chiffres clés (en %)² pour la période		
	01.01. – 30.06.2020	01.01. – 30.06.2021
Taux de perte de produit sur locaux vides	8.59	5.88
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	61.27	66.22
TER _{ISA} (GAV) ³	0.25	0.27
TER _{ISA} (NAV) ³	0.36	0.38
Rendement des fonds propres (ROE) ⁴	2.92	4.31
Rendement du capital investi (ROIC) ³	2.15	3.10
Rendement de placement	3.01	4.22
Rendement sur distribution ⁴	0.29	0.17
Coefficient de distribution ⁴	0.89	0.85

Numéro de valeur

Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse

N° de valeur

11258967

ISIN

CH0112589673

¹ Les totaux peuvent ne pas correspondre à la somme des composantes en raison des arrondis.

² Le calcul a été réalisé selon la Directive CAFI n°1. Calcul et publication des indices des groupes de placement immobilier investissant directement en Suisse du 1^{er} janvier 2007, état au 1^{er} septembre 2016.

³ Le calcul de la fortune totale/nette se base sur les valeurs de début et de fin d'exercice.

⁴ Le calcul se base sur la fortune nette au début de l'exercice.

GROUPE DE PLACEMENT IMMOBILIER DE LA SANTÉ SUISSE⁴	30.06.2020 CHF	30.06.2021 CHF
Fortune - Chiffres clés (en MCHF)		
Fortune totale	290.9	347.6
Valeur de marché des immeubles	283.9	338.5
Fortune nette	219.6	251.5
Coefficient d'endettement ⁵	25.1%	23.0%
Valeur par part (en CHF)		
Valeur en capital	1'154.89	1'180.33
Rendement net	27.34	23.61
Valeur nette d'inventaire	1'182.23	1'203.94
Performance - Chiffres clés (en %) pour la période⁵		
	01.01. – 30.06.2020	01.01. – 30.06.2021
Taux de perte de produit sur locaux vides	2.64	8.19
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	83.39	78.72
TER _{ISA} (GAV) ⁶	0.20	0.22
TER _{ISA} (NAV) ⁶	0.30	0.31
Rendement des fonds propres (ROE) ⁷	2.22	3.01
Rendement du capital investi (ROIC) ⁶	1.54	2.23
Rendement de placement	2.13	3.09
Rémunération des financements par fonds empruntés	1.09	0.56
Durée résiduelle des financements par fonds empruntés en années	0.39	1.31
Durée résidentielle des contrats de bail fixes en année (WAULT)	19.94	19.46

Numéro de valeur

Groupe de placement Immobilier de la santé Suisse

N° de valeur

28252771

ISIN

CH0282527719

⁵ Les totaux peuvent ne pas correspondre à la somme des composantes en raison des arrondis.⁶ Le calcul a été réalisé selon la Directive CAFI n°1. Calcul et publication des indices des groupes de placement immobilier investissant directement en Suisse du 1^{er} janvier 2007, état au 1^{er} septembre 2016.⁷ Le calcul de la fortune totale/nette se base sur les valeurs de début et de fin d'exercice.

ORGANISATION ET ORGANES

Conseil de fondation

Alfred Theiler*, président	Membre indépendant
Christoph Syz*, vice-président	Patrimonium AG
Yves Cuendet	Fondation Patrimonia
Daniel Heine*	Patrimonium AG
Beat Röthlisberger	Membre indépendant
Christoph Vock	Membre indépendant

Comité de placement groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse

Hanspeter Berchtold**, prés.	Patrimonium Asset Management AG
Jean-Lou Rivier	Rivier Architectes
Alberto Romaneschi	Romaneschi & Partner

Directeur

Ruedi Stutz**	Patrimonium Asset Management AG
---------------	---------------------------------

Société de direction

Patrimonium Asset Management AG

Investment Controlling

Patrimonium Asset Management AG

Expert immobilier chargé des estimations

Wüest Partner AG, Genf/Zürich

Organe de révision

BDO AG, Zürich

* Signature collective à deux

** Signature collective à deux avec un membre du Conseil de fondation

GROUPE DE PLACEMENT IMMOBILIER RÉSIDENTIEL SUISSE



Haldenstrasse, Baar

Activité d'investissement et résultats

Évolution du portefeuille

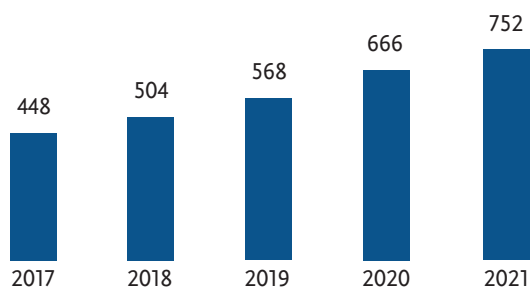
Au cours du semestre, l'actif immobilisé a augmenté de CHF 8.8 millions avec l'achat d'un immeuble à Berne (BE). Les appartements des trois nouveaux projets de construction «Residenza verde» à Lugano-Pazzallo (TI), «Oassis» à Crissier (VD) et «Citygate» à Bâle (BS), achevés en 2020, bénéficient d'une forte demande et sont presque entièrement loués. La vente des derniers appartements en copropriété du projet de construction à Lugano-Pazzallo (TI) est en phase finale et les derniers 24 appartements devraient être vendus fin août 2021. Un contrat de location-achat a été conclu pour deux maisons unifamiliales mitoyennes. Des investissements d'un peu plus de CHF 1.7 millions ont été réalisés dans le nouveau projet de construction à Kriens (LU), acquis en juillet 2020, au cours de la période. L'actif immobilisé a augmenté pour atteindre CHF 752 millions au 30 juin 2021 (CHF 666 millions l'année précédente).

A la fin du mois de juin 2021, le portefeuille se composait de 59 (53 l'année précédente) immeubles existants, un (3) nouveau projet de construction et une (1) parcelle constructible. Du point de vue régional, 52% (52%) du portefeuille est investi en Suisse romande et sur l'arc lémanique, 37% (36%) en Suisse alémanique et 11% (12%) au Tessin. La région lémanique reste la plus représentée au sein du portefeuille avec une part de 42% (41%), suivie de la Suisse du Nord-Ouest avec une part de 26% (26%), la Suisse méridionale avec 11% (12%), le reste de la Suisse alémanique avec un total de 11% (10%) et la Suisse romande avec 10% (11%).

Les immeubles d'habitation représentent 85% des placements (84% l'année précédente) 5% (7%) des objets ont une affectation mixte et 10% (9%) une affectation commerciale. La rénovation de la propriété située Rue de Neuchâtel 8 (GE) a permis de reclasser cette dernière en affectation résidentielle (auparavant à usage mixte). Une vue d'ensemble avec des graphiques présentant la structure du portefeuille se trouve à la page 15.

L'intérêt pour les appartements locatifs n'a pas faibli et la demande reste élevée, ce qui se reflète dans les résultats initiaux positifs des locations des nouveaux bâtiments achevés. À l'heure où le travail à domicile est de plus en plus utilisé, le besoin d'un appartement confortable et adapté aux besoins est devenu particulièrement important.

Fortune totale en MCHF au 30 juin



Acquisitions d'immeubles existants

Fin avril 2021, l'acte d'achat pour un immeuble de bureaux situé à Wangenstrasse 86a à Berne (BE) a été signé au prix de CHF 8.75 millions, dans le but de transformer partiellement les surfaces de bureaux vacantes en appartements pour étudiants. Le rendement brut cible actuel est de 5.9 % (espace de bureaux). Le bien a été ajouté au portefeuille à compter du 1^{er} mai 2021. Il est situé dans le quartier bernois de Bümpliz, dans une zone à usage mixte (commercial/résidentiel).

Projets de construction

Le nouveau projet de construction d'une résidence étudiante, acquis en juillet 2020, à Kriens (LU) se déroule comme prévu. L'immeuble est construit dans le nouveau quartier de Nidfeld. Il s'agit d'un site à usage mixte 2'000 watts, conforme au standard Minergie-Eco, qui comprend au total environ 500 appartements, 7'000 m² de bureaux et 4'000 m² de commerces. La résidence étudiante comptera 104 appartements, ainsi que des espaces communs et 31 places de parking. La construction a débuté en novembre 2020 et devrait se terminer fin juin 2023. Le volume d'investissement total est d'environ CHF 22 millions avec un rendement brut d'environ 4.9%. L'architecte Christ Gantenbein Architekten, Bâle, travaille en tandem avec l'entreprise Losinger-Marazzi AG, Lucerne, en charge de la construction.

Projets de transformation

La surélévation de deux étages de l'immeuble de la rue de Lyon 14 à Genève (GE) a été achevée avec succès fin 2020 et les 10 nouveaux appartements ont depuis été loués. L'espace commercial du rez-de-chaussée et certains des appartements existants, qui ont été libérés lors de la surélévation, sont actuellement en cours de rénovation. La construction a été réalisée par Batineg SA, La Rippe, en tant qu'entreprise générale. Le montant de l'investissement s'est élevé à environ CHF 4 millions.

A la rue de Neuchâtel 8 à Genève (GE), après l'achèvement des travaux de rénovation du rez-de-chaussée, la surélévation de deux étages comprenant 10 nouveaux appartements a débuté et se terminera dans les prochains mois. Simultanément, les appartements existants seront rénovés. La fin de la construction est prévue pour septembre 2021. La construction sera réalisée par Batineg SA, La Rippe, en qualité d'entreprise générale. Les coûts d'investissement sont estimés à CHF 4.9 millions. Ces travaux permettront le reclassement de la propriété en affectation résidentielle.

La demande de permis pour la rénovation de l'immeuble Rue du Lac 49 à Yverdon (VD), comprenant la transformation des deux premiers étages et l'extension des combles avec un total de 18 nouveaux appartements, sera déposée prochainement. Les travaux devraient débuter fin 2021 avec un achèvement à la mi-2023. Les coûts d'investissement sont budgétés à environ CHF 4 millions. La transformation du rez-de-chaussée et du sous-sol a été achevée en mars 2020.

La rénovation totale des immeubles Communes-réunies 62 et 76, Grand-Lancy (GE), se déroule comme prévu. Les salles de bains et les cuisines sont en cours de rénovation et l'enveloppe extérieure isolée. En raison du grand nombre d'appartements (162), les travaux de rénovation seront réalisés par étapes et devraient se terminer en 2022. La rénovation est réalisée par Halter AG, Zurich. Les coûts de rénovation s'élèveront à CHF 20 millions. Les loyers seront ensuite augmentés conformément à la législation cantonale genevoise.

La rénovation des appartements des deux immeubles situés au 5-7 Rue du Vieux Port, à Vouvry (VS), sera achevée en août 2021. Les appartements pourront être reloués dans les prochains mois. Le coût total s'élève à environ CHF 3.7 millions.

Les travaux de rénovation des 48 appartements (chauffage et ascenseurs compris) de la Poststrasse 180 à Spreitenbach (AG) ont débuté en décembre 2020 et la moitié du bâtiment (première étape) est presque terminée. La rénovation de la seconde moitié du bâtiment devrait débuter fin 2021. Tous les appartements seront entièrement rénovés. Le volume d'investissement total s'élève à CHF 4.6 millions.

Finalement, les projets suivants sont en cours de planification : rénovation de l'immeuble de Hindelbank (BE), transformation de l'immeuble de Kohlenberggasse 19-23, Bâle (BS) et rénovation de l'enveloppe extérieure des immeubles situés à Ancien Péage 2+4, Versoix (GE).

Projets de développement

A la rue du Grand Pré 8 et 10 à Lausanne-Malley (VD), 2 immeubles avec un total de 76 appartements pourront être construits dès le départ des locataires en place. Les travaux devraient débuter en septembre 2022 et se terminer en 2024. Le volume d'investissement pour le nouveau bâtiment s'élève à environ CHF 22 millions. Le bureau d'architecte Magizan SA, Lausanne, est responsable du projet architectural. La construction sera réalisée par HRS Real Estate SA, St-Sulpice.

Le projet de transformation de l'ancienne usine de filature Lorze à Baar (ZG) est dans la phase d'élaboration du plan de quartier. Un changement d'affectation en zone à usage mixte avec une importante proportion d'utilisation résidentielle est prévu. Le bureau d'architecte lilin de Zurich est responsable du projet architectural.

A Rheinfelderstrasse à Birsfelden (BL), il est prévu de construire un bâtiment de plusieurs étages sur les deux parcelles du groupe de placement dans le cadre d'un processus de plan de quartier. Une convention de développement a ainsi été signée avec Halter AG, Münchenstein. Le concours d'architecture a été remporté par Jessen Vollenweider, Bâle.

Le plan de quartier pour le projet de développement de la parcelle «En Chise» au centre de Crissier (VD) n'est pas encore en vigueur. De nombreuses objections ont été reçues lors de la présentation publique, ce qui a entraîné un retard de plusieurs mois dans la procédure du plan de quartier. Ce dernier devrait permettre un changement d'affectation de la zone industrielle en une zone mixte avec une composante résidentielle importante.

Ventes

Au cours du premier semestre 2021, 4 appartements en copropriété ont été vendus et remis à leurs acquéreurs à Lugano-Pazzallo pour un montant total de CHF 13.1 millions. La vente des deux derniers appartements est prévue dans les prochains mois.

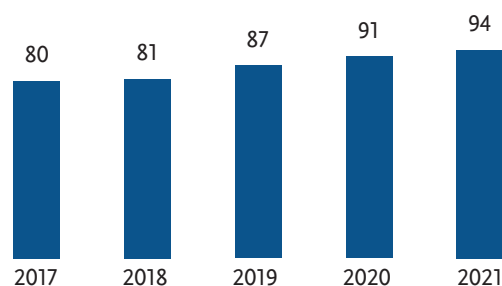
Financement

Le coefficient d'endettement s'établissait à 23.4% au 30 juin 2021 (24.8% l'année précédente) et se situe ainsi dans la fourchette stratégique définie de 15% à 30%.

Le taux d'intérêt des fonds empruntés a été optimisé et réduit à 0.17%, contre 0.29% l'année précédente, et se situe donc à un niveau bas record. Ceci s'explique par des financements contractés à des taux d'intérêt négatifs.

Le bénéfice net cumulé s'est élevé à CHF 6.7 millions au premier semestre 2021 et dépasse ainsi nettement la valeur de l'année précédente (CHF 4.9 millions). Cette augmentation est due aux revenus locatifs supplémentaires provenant des projets de construction achevés l'année dernière.

Nombre d'investisseurs au 30 juin



Évolution des produits et résultat

Durant la période, les revenus locatifs théoriques ont augmenté par rapport à l'année précédente (CHF 13.0 millions) et s'établissent à CHF 15.3 millions. Cela est dû à l'acquisition de nouveaux immeubles au second semestre 2020 ainsi qu'aux premières locations réussies des appartements dans les nouveaux projets de construction achevés à Lugano-Pazzallo (TI), Crissier (VD) et Bâle (BS).

Le taux de pertes sur loyer a été réduit à 5.9% (8.6%, l'année précédente) grâce au succès des premières locations des nouveaux projets de construction achevés en 2020 à Lugano-Pazzallo (TI), Crissier (VD) et Bâle (BS). 90 appartements et 3 espaces commerciaux sur 4 sont loués à Crissier, les 12 appartements à Lugano-Pazzallo ont trouvé preneur et à Bâle, 4 appartements sur 117 sont encore vacants. Le taux de perte sur loyer des immeubles d'habitation (à l'exclusion des nouveaux projets de construction achevés en 2020) s'est établi à 4.7% (5.0%).

Les frais d'entretien des biens immobiliers en pourcentage des revenus locatifs théoriques se sont élevés à 8.7% (12.5 % l'année précédente) pour les travaux d'entretien et à 18.1% (13.0 %) pour les travaux de remise en état et sont donc légèrement en hausse. Ceci s'explique par les rénovations totales des propriétés de Spreitenbach (AG) et du Grand-Lancy (GE). Avec 15.1%, les charges d'exploitation, exprimées en pourcentage des revenus locatifs prévisionnels, sont inférieures à celles de l'année précédente (17.6%).

Évolution de la valeur des immeubles

Les évaluations des biens immobiliers sont actualisées par Wüest Partner AG pour moitié au 30 juin et pour moitié au 31 décembre. Dans le cadre de l'évaluation à la fin juin 2021, Wüest Partner AG a actualisé les estimations pour une valeur totale de CHF 16 millions nets après impôts différés. Les facteurs décisifs ont été l'augmentation possible des risques de relocation, l'évolution des loyers du marché, la hausse possible des taux de vacance, les investissements et un taux d'actualisation moyen inférieur d'environ 19 points de base.

La zone de développement de Lausanne-Malley (VD) a été utilisée jusqu'à présent à des fins commerciales. Dans le cadre de l'avancement du développement, la propriété est maintenant évaluée comme un projet à usage purement résidentiel. Cela a entraîné une évaluation plus élevée de la propriété.

Le taux d'escompte moyen appliqué était de 3.18% (3.37%, l'année précédente) la fourchette se situant entre 2.7% et 4.1% (3.0% et 4.3%, l'année précédente).



Erlenmatt, Bâle

Transactions et projets de construction

01.01. – 30.06.2021

ACHAT BÂTIMENTS EXISTANTS	Date	Prix d'achat en CHF	Rendement brut
Bern, Wangenstrasse (BE)	01.05.2021	8'750'000	
Total		8'750'000	

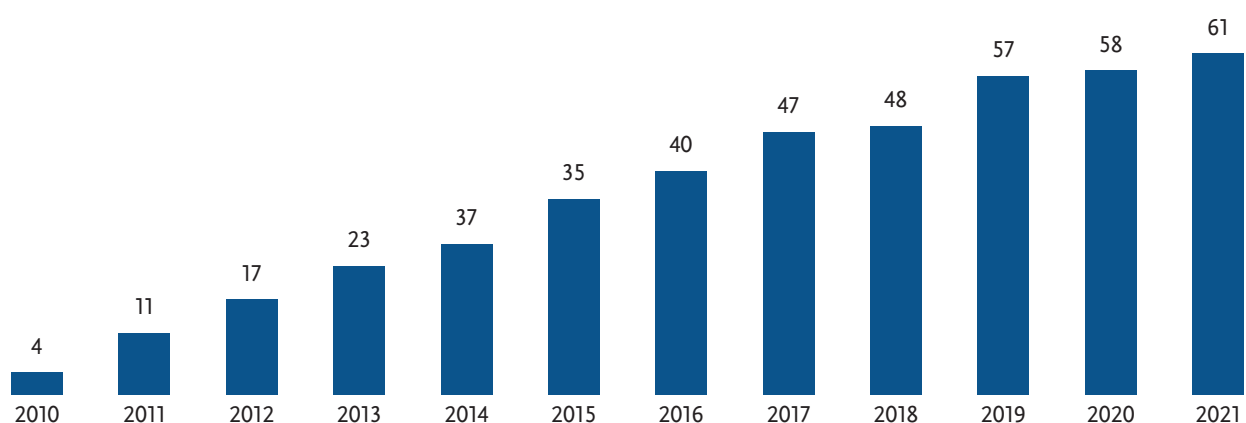
VENTE	Date	Prix de vente en CHF
Lugano-Pazzallo, Via al Gaggio (TI)	01.01. - 30.06.2021	1'090'000
Total		1'090'000

PROJET DE CONSTRUCTION EN COURS	Date	Investissement
Kriens, Nidfeldstrasse (LU)	01.01. - 30.06.2021	1'665'288
Total		1'665'288

Structure du portefeuille selon les valeurs vénale

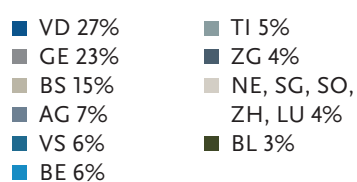
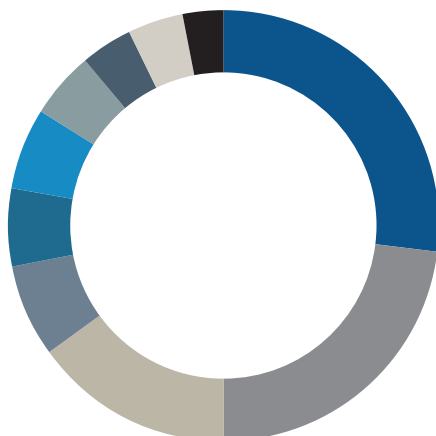
au 30 juin 2021

Nombre d'immeubles

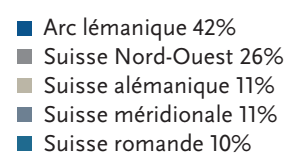


Par cantons

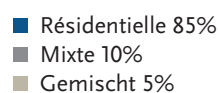
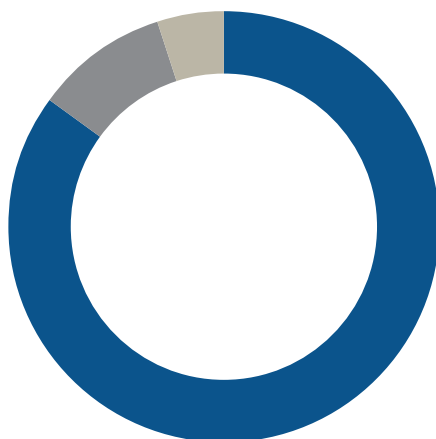
Basé sur les valeurs de marché selon Wüest Partner

**Par marché régional**

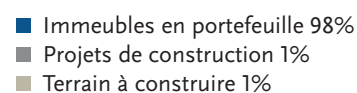
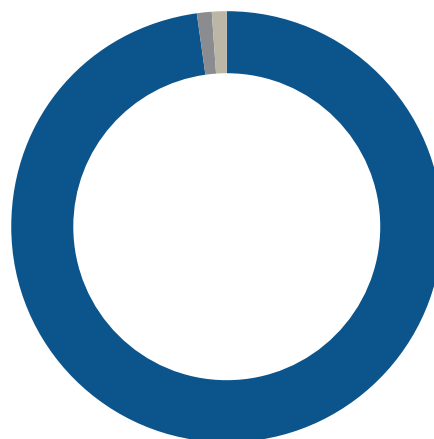
Répartition géographique selon Wüest Partner

**Par utilisation**

Basé sur les valeurs de marché selon Wüest Partner

**Par type d'objets**

Basé sur les valeurs de marché selon Wüest Partner



Liste des immeubles au 30 juin 2021

IMMEUBLES D'HABITATION									
Ville	Adresse	Canton	Année de construction	Nombre d'appartements	Surface commerciale (SC)	Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01. – 30.06.	Pertes sur loyer en % du loyer théorique
				1'653	76	533'483'053	626'463'933	13'184'480	5.9%
Oberrohrdorf	Badenerstrasse 6,8,10,12	AG	1963	36	-	6'980'953	10'480'000	239'701	12.3%
Bergdietikon	Egelseestrasse 8	AG	1983	7	-	3'122'338	4'073'000	80'607	1.9%
Holderbank	Buchenweg 12,13,14,15	AG	2014	69	-	21'882'544	24'720'000	577'455	9.0%
Spreitenbach	Poststrasse 180	AG	1966	49	-	12'782'575	13'840'612	81'161	3.0%
Burgdorf	Eyfeldweg 1-3	BE	1956	18	1	2'622'442	3'456'000	78'292	0.4%
Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 76 c,d,e	BE	1996	24	-	8'466'191	9'070'000	243'948	4.4%
Hindelbank	Unterdorfweg 6-8	BE	1965	12	-	2'622'867	2'876'000	39'023	0.0%
Berne	Gotenstrasse 21	BE	1959	20	3	5'009'543	7'656'244	154'000	4.8%
Berne	Wylfeldstrasse 11	BE	1975	24	-	4'798'216	4'917'000	120'188	0.2%
Kirchlindach	Lindachstrasse 15C	BE	1998	9	-	2'897'828	2'776'000	74'520	3.4%
Krauchthal	Aegerte 13	BE	1996	9	-	2'297'828	2'242'000	68'714	9.3%
Pratteln	Augsterheglstrasse 52,56	BL	1964	21	-	6'653'592	7'615'000	174'649	18.9%
Muttenz	Hofackerstrasse 61	BL	1974	85	-	9'770'570	10'550'000	275'000	0.0%
Bâle	Erlenmatt (BP 1622)	BS	2015	48	-	19'764'001	30'220'000	553'782	2.2%
Bâle	St-Jakob Strasse 187, 189, 191	BS	2020	117	6	45'829'475	58'475'231	1'239'120	13.0%
Meyrin	Avenue Francois-Besson 22	GE	1967	28	1	7'758'196	11'030'000	244'709	2.3%
Meyrin	Mategnin 67-69	GE	1967	34	4	12'251'055	17'620'000	360'845	1.5%
Grand Lancy	Avenue des Communes-Réunies 62,76	GE	1967	162	16	43'498'126	46'793'257	751'935	0.0%
Bernex	Chemin de Pré-Polly 12	GE	1977	6	-	2'299'806	3'008'000	64'926	0.0%
Bernex	Sous-Le-Têt 27,28,30	GE	1970	22	4	9'635'614	13'470'000	279'918	3.1%
Genève	Rue de Lyon 14	GE	1960	26	4	12'418'920	13'452'933	203'518	16.7%
Vernier	Rue Grange Lévrier 12-13	GE	1976	47	-	16'214'648	18'817'746	442'060	1.2%
Versoix	Chemin de l'Ancien-Péage 2,4	GE	1963	70	5	23'842'945	25'580'000	618'286	0.0%
Genève	Rue de Neuchâtel 8	GE	1959	11	3	10'761'670	11'493'059	90'145	0.0%
Le Landeron	Route de la Neuveville 43-43a-43b	NE	1902	24	-	5'861'951	5'809'000	144'260	11.2%
St-Aubin-Sauges	Rue du Senet 5	NE	1971	10	3	4'181'950	4'135'000	97'049	7.7%
Sargans	Ragazerstrasse 37a	SG	1994	11	-	2'910'756	3'105'000	87'423	0.8%
Lugano Pazzallo	Via al Gaggio 15	TI	2020	12	-	7'455'117	7'541'728	126'105	0.0%
Locarno	Via Angelo Nessi 42	TI	1969	42	-	9'213'173	9'680'000	224'695	3.0%
Locarno	Via Dr. Giovanni Varesi 54,56	TI	1967	56	-	12'388'062	13'030'000	291'858	4.2%
Bellinzona	Via San Gottardo 6,8,10	TI	1967	42	2	10'363'261	10'810'000	274'868	19.2%
Mézières	Chemin de l'Ancien-Tram 2,4,6,8,10	VD	2012	55	-	17'871'646	22'280'000	534'850	2.8%
Lausanne	Chemin Aimé-Steinlen 10	VD	2002	12	-	5'960'094	8'589'000	175'440	1.5%
Payerne	Rue de la Gare 4-4bis	VD	1993	24	3	6'062'817	6'447'000	189'054	7.2%
Etoy	Clos Devant 2-4, Jura 1	VD	1992	24	2	9'005'134	10'860'555	265'332	4.4%
St. Prex	Chemin du Cherrat 8	VD	1974	19	-	4'491'126	6'242'000	124'218	0.0%
Servion	Chemin du Moléson 1,3,5,7	VD	1992	24	-	7'304'682	9'015'000	259'904	5.4%
Servion	Route du Vieux Collège 5,7	VD	1991	39	-	10'765'923	12'330'000	329'373	5.9%
Epalinges	Grand Chemin 59	VD	1984	9	-	3'256'649	3'771'000	96'684	0.0%
Aigle	Chemin des Dents du Midi 42	VD	1990	23	-	5'825'483	6'089'000	157'122	5.3%
Pully	Villardiez 40	VD	1965	10	-	3'051'492	3'582'000	66'079	0.1%
Crissier	Chemin des Lentillières 5 d-g	VD	2020	90	5	42'452'102	52'058'310	1'030'524	10.4%

IMMEUBLES D'HABITATION									
Ville	Adresse	Canton	Année de construction	Nombre d'appartements	Surface commerciale (SC)	Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01. – 30.06.	Pertes sur loyer en % du loyer théorique
Lausanne	Route du Châtelard 52,52a,52b	VD	1970	39	7	14'218'730	16'390'000	300'556	3.4%
Bussigny	Rue de l'industrie 5	VD	1963	16	-	4'168'525	4'520'926	89'910	2.3%
Vevey	Ch. De Pomey 14a	VD	1963	17	-	5'791'785	5'991'000	121'185	0.9%
Vouvry	Vieux Port 5-7	VS	1964	45	-	9'813'458	10'873'770	197'226	5.5%
Martigny	Rue des Finettes 32	VS	1975	66	-	12'572'477	13'690'562	372'141	8.3%
Port-Valais	Les vieilles Chenevières 76a-b, 80a-b	VS	2018	33	-	14'579'020	14'370'000	327'487	11.2%
Sion	Avenue de Pratifori 29	VS	1962	29	3	5'976'241	6'092'000	130'538	6.9%
Oberengstringen	Zürcherstrasse 153	ZH	1951	9	-	2'265'736	2'757'000	65'715	6.3%
Rümlang	Friedackerstrasse 7	ZH	1955	6	-	1'493'719	2'172'000	48'384	0.0%
IMMEUBLES AVEC UTILISATION MIXTE									
Ville	Adresse	Canton	Année de construction	Nombre d'appartements	Surface commerciale (SC)	Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01. – 30.06.	Pertes sur loyer en % du loyer théorique
				66	37	41'104'650	38'088'529	591'161	5.3%
Bâle	Kohlenberggasse 19-23	BS	1971	42	21	24'008'621	22'333'757	286'021	0.0%
Soleure	Oberer Winkel 1+3; Berntorstrasse 6	SO	1986	12	3	5'846'542	4'988'000	147'300	21.2%
Yverdon	Rue du Lac 49	VD	1960	12	3	11'249'486	10'766'772	157'840	0.0%
IMMEUBLES COMMERCIAUX									
Ville	Adresse	Canton	Année de construction	Nombre d'appartements	Surface commerciale (SC)	Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01. – 30.06.	Pertes sur loyer en % du loyer théorique
				3	188	67'175'911	71'380'708	1'502'622	6.3%
Berne	Wangenstrasse 86a	BE	2002	-	17	9'040'931	9'094'000	46'519	0.0%
Birsfelden	Rheinfelder Strasse 2	BL	1983	1	4	7'128'888	6'916'626	104'242	0.0%
Meyrin	Grenets 18	GE	1995	-	3	11'363'578	10'483'406	342'789	0.0%
Lausanne Malley	Rue du Grand-Pré 8-10	VD	1940	2	14	13'820'899	18'530'000	227'054	0.0%
Baar	Langgasse 40 / Haldenstrasse 1/3/5	ZG	1903	-	150	25'821'615	26'356'676	782'018	12.1%
TOTAUX IMMEUBLES EXISTANTS				Nombre d'appartements	Surface commerciale (SC)	Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01. – 30.06.	Pertes sur loyer en % du loyer théorique
				1'722	301	641'763'613	735'933'169	15'278'263	5.9%
PROJETS DE CONSTRUCTION									
Ville	Adresse	Canton	Année de construction	Nombre d'appartements	Surface commerciale (SC)	Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01. – 30.06.	Pertes sur loyer en % du loyer théorique
				-	-	6'989'806	6'998'505	-	-
Kriens	Nidfelfdstrasse	LU	-	-	-	6'989'806	6'998'505	-	-
TOTAUX PROJETS DE CONSTRUCTION				Nombre d'appartements	Surface commerciale (SC)	Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01. – 30.06.	Pertes sur loyer en % du loyer théorique
				-	-	6'989'806	6'998'505	-	-
TERRAIN À BÂTIR									
Ville	Adresse	Canton	Année de construction	Nombre d'appartements	Surface commerciale (SC)	Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01. – 30.06.	Pertes sur loyer en % du loyer théorique
				-	-	8'655'463	8'655'463	-	-
Crissier En Chise Copropriété 4/14 ^e	Parcelle 661	VD	-	-	-	8'655'463	8'655'463	-	-
TOTAL				Nombre d'appartements	Surface commerciale (SC)	Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01. – 30.06.	Pertes sur loyer ³ en % du loyer théorique
				1'722	301	657'408'882	751'587'137	15'278'263	5.9%

Comptes annuels du groupe de placement immobilier résidentiel Suisse

Bilan

ACTIFS	30.06.2020 CHF	30.06.2021 CHF
Fonds de roulement		
Disponibilités	2'733'426	2'977'959
Créances à court terme	7'389'711	7'285'550
Comptes de régularisation de l'actif	2'902'244	360'093
Total fonds de roulement	13'025'381	10'623'602
Immobilier		
Terrains à bâtir (y.c. objets à démolir)	8'687'375	8'655'463
Constructions en cours (y.c. terrain)	91'960'747	6'998'505
Constructions terminées	564'955'569	735'933'169
Total Immobilier	665'603'691	751'587'137
Total Actifs (Fortune totale)	678'629'072	762'210'739

PASSIFS	30.06.2020 CHF	30.06.2021 CHF
Fonds empruntés		
Engagemens à court terme	9'226'857	9'822'823
Engagemens à long terme	6'323'278	0
Comptes de régularisation du passif	1'000'000	8'846'962
Dettes hypothécaires	164'794'710	175'701'285
Impôts latents	14'439'684	24'999'925
Total fonds empruntés	195'784'529	219'370'995
Fortune nette	482'844'543	542'839'744
Total Passifs	678'629'072	762'210'739

Les totaux peuvent ne pas correspondre à la somme des composantes en raison des arrondis.

Compte de résultat

	01.01. - 30.06.2020 CHF		01.01. - 30.06.2021 CHF	
Revenu locatif net	11'901'268	91.4%	14'380'462	94.1%
Revenu locatif prévisionnel	13'019'614	100.0%	15'278'263	100.0%
Perte de produits sur locaux vides	-1'050'316	-8.1%	-880'232	-5.8%
Pertes de recouvrement	-68'030	-0.5%	-17'569	-0.1%
Entretien des immeubles	-3'315'347	-25.5%	-4'098'243	-26.8%
Maintenance	-1'624'640	-12.5%	-1'327'713	-8.7%
Remise en état	-1'690'707	-13.0%	-2'770'530	-18.1%
Charges d'exploitation	-2'291'809	-17.6%	-2'302'017	-15.1%
Frais d'approvisionnement et d'élimination, taxes	-5'551	0.0%	-2'743	0.0%
Frais d'exploitation et de chauffage non compensables	-738'223	-5.7%	-857'272	-5.6%
Pertes sur créances, Dueroire	-172'090	-1.3%	-10'189	-0.1%
Assurances	-130'059	-1.0%	-126'458	-0.8%
Honoraires de gestion	-445'643	-3.4%	-564'032	-3.7%
Frais de location et de publication d'annonces	-45'730	-0.4%	-85'954	-0.6%
Impôts et taxes	-298'096	-2.3%	-573'639	-3.8%
Autres charges d'exploitation	-456'417	-3.5%	-81'730	-0.5%
Résultat opérationnel	6'294'112	48.3%	7'980'202	52.2%
Autres revenus	143'102	1.1%	177'613	1.2%
Intérêts actifs	43'107	0.3%	23'770	0.2%
Autres revenus	99'995	0.8%	153'843	1.0%
Frais de financement	-295'429	-2.3%	-215'848	-1.4%
Intérêts hypothécaires	-273'549	-2.1%	-196'670	-1.3%
Autres intérêts passifs	-21'880	-0.2%	-19'178	-0.1%
Frais d'administration	-1'260'078	-9.7%	-1'360'683	-8.9%
Honoraires de la direction	-1'148'812	-8.8%	-1'268'640	-8.3%
Honoraires du comité de placement	-1'750	0.0%	-3'500	0.0%
Attribution au compte de fortune	0	0.0%	0	0.0%
Frais d'estimation et de révision	-109'498	-0.8%	-82'657	-0.5%
Autres frais d'administration	-18	0.0%	-5'886	0.0%
Produit / frais des mutations de parts	0		98'921	
Participation des souscripteurs aux revenus courus	0		98'921	
Produit net de l'exercice	4'881'707		6'680'205	

Les totaux peuvent ne pas correspondre à la somme des composantes en raison des arrondis.

	01.01. - 30.06.2020 CHF	01.01. - 30.06.2021 CHF
Gains / pertes en capital réalisé(e)s (net)	454'303	103'348
Gains / pertes en capital réalisé(e)s	454'303	103'348
Bénéfice de l'exercice réalisé	5'336'010	6'783'553
Gains / pertes en capital non réalisé(e)s (net)	8'760'310	16'105'689
Gains en capital non réalisés	8'526'928	20'223'771
Pertes en capital non réalisées	-1'760'493	-670'562
Variation des impôts latents	1'993'875	-3'447'520
Résultat global de l'exercice	14'096'320	22'889'242

EVOLUTION DES PARTS EN CIRCULATION	01.01. - 30.06.2020 parts	01.01. - 30.06.2021 parts
Nombre de parts en circulation au début de la période	297'925.8844	311'000.7893
Emissions	0	5'649.3813
Nombre de parts à la fin de la période sous revue	297'925.8844	316'650.1706

EVOLUTION DE LA FORTUNE NETTE	01.01. - 30.06.2020 CHF	01.01. - 30.06.2021 CHF
Fortune nette au début de période	468'748'222	521'529'979
Distributions	0	-10'885'028
Montant du reinvestissement	0	9'305'548
Résultat global de période	14'096'320	22'889'246
Fortune nette en fin de période	482'844'542	542'839'745

GROUPE DE PLACEMENT IMMOBILIER DE LA SANTÉ SUISSE



Rue Georges-Jordil, Fribourg

Activité d'investissement et résultats

Évolution du portefeuille

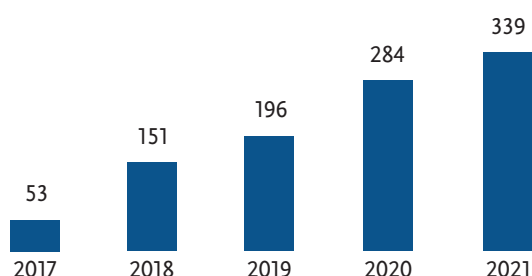
Un douzième bien a été ajouté au portefeuille en avril 2021; un terrain à bâtir à Ingenbohl-Brunnen (SZ), à côté de la Seeklinik Brunnen. Cette acquisition de CHF 10 millions permet, entre autres, de soutenir les possibilités de croissance de la Seeklinik sur ce site. Un plan de quartier est en force sur la zone, permettant diverses options d'utilisation.

En outre, des investissements ont été réalisés dans les projets de nouvelles constructions en cours à Crissier (VD), Boudry (NE) et Orbe (VD) pour un total de CHF 9.4 millions, ainsi que des investissements dans les projets de rénovation en cours à Montreux-Clarens (VD) et Ingenbohl-Brunnen (SZ) pour CHF 1 million. L'immeuble de Crissier (VD) a été ajouté au portefeuille et catégorisé comme immeuble existant au 30 juin 2021. Avec la mise à jour des évaluations d'une partie du portefeuille au 30 juin 2021, la valeur des immeubles a augmenté à CHF 339 millions (30 juin 2020, CHF 284 millions).

À la fin du mois de juin 2021, le portefeuille se composait de 8 (7 en 2020) propriétés existantes, de deux nouveaux projets de construction (2) et de deux parcelles de terrain (1). S'agissant de la structure d'affectation du portefeuille, basé sur l'état locatif cible, les cliniques représentent 47% (30 juin 2020 : 60%), les centres médicaux 16% (19%), les résidences seniors 13% (0%), les établissements médico-sociaux (EMS) 12% (13%), les appartements 4% (5%), les autres utilisations dans le secteur des soins de santé 2% (2%), et les bureaux/commerces 6% (2%). Après l'achèvement des travaux à Crissier, Boudry et Orbe, 37% (46%) des revenus locatifs théoriques seront générés par les cliniques, 23% (15%) par les centres médicaux, 16% (12%) par les résidences seniors, 16% (20%) par les EMS, 3% (4%) par l'affectation résidentielle, 1% (1%) par les autres utilisations dans le secteur de la santé et 4% (2%) par les bureaux/commerces. Sur la base du revenu locatif théorique, 76% (93%) des propriétés sont classées sous usage médical, 13% (0%) sous l'affectation appartements protégés et 11% (7%) sous autres usages.

Sur la base des valeurs de marché actuelles, les immeubles existants représentent 87% (81% l'année précédente), les projets de construction 9% (18%) et les terrains à bâtir 4% (1%). La propriété Oasis à Crissier a été ajoutée au portefeuille au 30 juin 2021, augmentant le ratio des immeubles existants. Un aperçu avec les graphiques correspondants se trouve à la page 24-25. La durée résiduelle pondérée des baux commerciaux en cours au 30 juin 2021 est de 19.5 ans (30.06.2020 : 19.9 ans).

Fortune totale en MCHF au 30 juin



Acquisition d'immeubles existants

Achat d'un terrain à Ingenbohl-Brunnen (SZ)

En avril 2021, le groupe d'investissement a acquis un terrain à bâtir à Ingenbohl-Brunnen (SZ) pour CHF 10.2 millions. La parcelle de terrain 2292 possède une superficie de 7'546 m² et jouxte le terrain existant de la Seeklinik Brunnen. Avec cette acquisition, le groupe d'investissement peut, entre autres, assurer les besoins de croissance de la clinique sur le site dans les années à venir.

La parcelle 2292 est située au centre d'Ingenbohl-Brunnen et résulte de la division de la parcelle centrale 825 dans le cadre de la vente de Seeklinik Brunnen AG au groupe AMEOS. La parcelle 2292 faisait partie du complexe historique de l'ancien Park Hotel, aujourd'hui la Seeklinik. Ainsi, les parcelles 2292 et 825 appartiennent à nouveau au même propriétaire.

La parcelle est située dans la zone mixte et fait partie du plan de quartier («Aeskulap Clinic») approuvé par le canton de Schwyz en 2005. Il permet la construction de trois bâtiments comptant jusqu'à quatre étages et d'une superficie totale d'environ 5'000 m².

Projets de construction

Projet de construction d'un pôle santé à Crissier (VD)

Le nouveau projet de construction Oassis à Crissier (VD) a été achevé avec la réalisation de la Maison de Santé et sera géré comme immeuble en portefeuille à partir du 30 juin 2021. Au cours de la période considérée, le volume des investissements s'est élevé à CHF 7.2 millions.

Le bâtiment se compose d'une résidence senior de 100 appartements (première occupation en novembre 2020), gérée par Alterimo Sàrl, Crissier, une société régionale de gestion immobilière spécialisée dans la location d'appartements seniors, une crèche, et d'un centre médical de traitements ambulatoires.

Le locataire du «Square Santé» est en train de finaliser les aménagements intérieurs et ouvrira le centre le 1^{er} septembre 2021. Ce nouveau centre de santé, baptisé «Square Santé», proposera une approche intégrée des soins de proximité, en réunissant sous un même toit un centre médical de l'obésité (en collaboration avec le centre médical et chirurgical de l'obésité de la Clinique de La Source), un centre de traitement des maladies cardiovasculaires (en collaboration avec la Clinique La Lignière), qui comprendra un service de radiologie, de rééducation et de thérapie ambulatoire, ainsi que des cabinets médicaux pour la prise en charge des patients atteints de maladies chroniques telles que le diabète ou l'hypertension. Les habitants du quartier, de la commune de Crissier et du district pourront bénéficier des services proposés et d'un cabinet de médecin généraliste.

La crise sanitaire liée au Covid-19 a ralenti le processus de location. Au 30 juin 2021, 61 appartements sur 100 sont loués (22 appartements loués au 31.12.2020). Nous prévoyons une occupation complète d'ici la fin 2021.

Projet de construction d'un établissement médico-social avec des appartements protégés à Boudry (NE)

En novembre 2019, le groupe de placement a acquis un terrain à bâtir au chemin des Repaires 3 à Boudry (NE) pour la construction d'un établissement médico-social de 57 lits de soins agréés par le canton ainsi qu'une extension comprenant 19 appartements adaptés aux personnes âgées. Le volume d'investissement total pour le terrain à bâtir et le projet de nouvelle construction s'élève à environ CHF 28.3 millions.

La société EMS Les Peupliers SA, qui exploite depuis plus de 30 ans une maison de retraite de 37 lits à Boudry, sera chargée de l'exploitation. Les lits de soins de deux EMS des communes avoisinantes (Les Jonchères à Bevaix et Chomette à Chaumont) seront regroupés sous la nouvelle structure appelée «Carpe Diem».

La propriété est située dans un quartier résidentiel calme, entouré de vignobles. En raison de l'évolution démographique, la région devrait connaître à l'avenir une forte demande de places en EMS et d'appartements protégés. Le projet est réalisé par l'entreprise générale Implen SA, Dietlikon. Patrimonium Asset Management est responsable de la supervision des travaux, qui ont débuté en 2020 et devraient être achevés au printemps 2022.

En raison de nouvelles normes architecturales cantonales pour la construction d'EMS, le projet doit être adapté, ce qui retarde la date de livraison initialement prévue de fin 2021 et réduit le nombre de lits de soins et d'appartements protégés. Les espaces communs ont été agrandis dans le cadre de l'optimisation. Des investissements d'un montant de CHF 2.1 millions ont été réalisés au cours de l'exercice.

Nouveau projet de construction d'appartements pour personnes âgées et d'un centre médical «Rive Droite» à Orbe (VD)

Fin 2020, le groupe d'investissement a acquis un terrain à Orbe (VD) associé à un projet de construction de 80 appartements pour personnes âgées et d'un centre médical. Le volume total des investissements s'élève à environ CHF 37 millions.

Les travaux ont débuté l'année dernière et devraient s'achever à la fin de l'année 2022. Le projet sera livré clé en main par Orlati Real Estate SA. L'entreprise CSC Construzioni SA, succursale de Lausanne, a été chargée de l'exécution des travaux. Le projet de nouvelle construction se trouve sur un site bien desservi, près de l'Orbe, dans le quartier du Moulin en plein essor.

Le nouveau projet de construction consiste en 2 bâtiments interconnectés et comprend 80 appartements pour personnes âgées aux étages supérieurs et plusieurs zones à usage médical aux rez-de-chaussée, ainsi qu'un garage souterrain avec 96 places pour voitures et 5 places pour motos. La surface locative totale est d'environ 6'800 m². Les bâtiments sont certifiés SEED et répondent donc aux exigences de durabilité.

Parcelle constructible en copropriété «En Chise» (1/14e) à Crissier (VD)

En décembre 2019, le groupe de placement a acquis une part de copropriété de 1/14 d'un terrain à bâtir à Crissier (VD) pour environ CHF 2.2 millions. La parcelle de terrain à bâtir est située en face du projet Oassis à un endroit central pour le développement de la commune, puisqu'elle relie les nouveaux quartiers avec le centre du village. Le quartier «En Chise» prévu sur la parcelle est destiné à combiner un usage résidentiel et commercial. Le terrain est bien aménagé et une liaison directe par bus avec Lausanne est prévue d'ici 2022. La procédure de plan de quartier est actuellement en cours avec le projet de changement de la zone industrielle en zone mixte. Le bien est évalué au prix de revient.

Financement

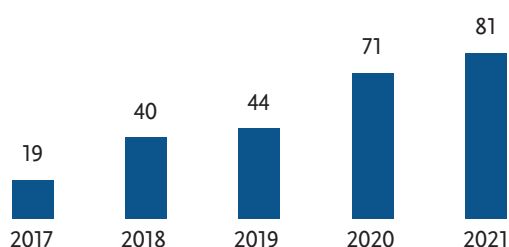
Le coefficient d'endettement s'établissait à 23.03% (2020 : 25,1%) au 30 juin 2021 et reste donc dans la fourchette stratégique définie de 15% à 30%.

Par rapport au 30 juin 2020, le taux d'intérêt pondéré des fonds empruntés a baissé de 1.09% à 0.56%, en raison d'une part d'une hypothèque à taux fixe arrivant à échéance qui a été reprise dans le cadre d'une transaction immobilière, et d'autre part de la conclusion d'une hypothèque avec un taux d'intérêt inférieur à la moyenne. La durée résiduelle des financements par fonds empruntés était de 1.31 an à la date de clôture du 30 juin 2021 (0.39 an l'année précédente). Cette augmentation s'explique par la conclusion d'une hypothèque de deux ans en avril 2021 et d'une hypothèque de cinq ans en septembre 2020.

Au cours de la période considérée, des parts d'une valeur de CHF 27'145'639 ont été émises. En avril 2021, les fonds propres ont été augmentés de CHF 19.3 millions par un appel de capitaux.

La distribution pour l'exercice 2020 a eu lieu fin mai 2021, avec CHF 1.2 million distribués en espèces et CHF 7.8 millions réinvestis sans frais. Les engagements de capitaux ouverts s'élevaient à CHF 67.6 millions à la fin du mois de juin 2021.

Nombre d'investisseurs au 30 juin



Évolution des produits et résultat

Les revenus locatifs prévisionnels ont augmenté par rapport à l'année précédente et s'établissent à CHF 6.5 millions (CHF 5.9 millions), en raison de l'arrivée des locataires de la résidence pour personnes âgées de Crissier (VD). Pour quelques locations, des réductions de loyer pour 2020 ont été accordées en raison de Covid-19.

Le taux de perte sur loyers a augmenté de 2.6% à 8.2% par rapport à la même période de l'année dernière. La première location des appartements de la résidence sénior à Crissier (VD), ainsi que l'impact du Covid-19 ayant retardé l'emménagement des locataires, explique cette hausse. Avec la location continue des appartements, on s'attend à une réduction du taux de perte sur loyers pour la fin de l'année. Le taux de perte sur loyers pro forma, excluant la résidence de Crissier (VD), est de 1.2%.

Les frais d'entretien des biens immobiliers par rapport au revenu locatif théorique se sont élevés à 4.3%, contre 1.6% l'année précédente. Les coûts d'entretien ont augmenté car le portefeuille compte désormais davantage de locataires avec des contrats de bail standard, que de locataires uniques avec des contrats de bail de type «Shell & Core». En outre, dans les appartements de Fribourg (FR) et de Genève (GE), les changements de locataires ont entraîné des frais supplémentaires de rénovation.

Les charges d'exploitation en pourcentage du revenu locatif théorique (6.9%), se situent à un niveau comparable à celui de l'année précédente (7.2%).

La marge d'exploitation (marge EBIT) s'élève à 78.7% contre 83.4% au 1^{er} semestre 2020, en raison de l'augmentation des frais d'entretien ainsi que de la vacance de l'immeuble de Crissier (VD). Le résultat net de la période sous revue se monte à CHF 4.9 millions (contre CHF 5.1 millions). Tenant compte d'une augmentation des impôts différés, le résultat global de l'exercice s'élève à CHF 7.6 millions (premier semestre 2020 : CHF 4.5 millions). Cette augmentation s'explique principalement par les évaluations positives des valeurs de marché des biens immobiliers au 30 juin 2021.

Évolution de la valeur des immeubles

Les estimations des biens immobiliers sont actualisées pour moitié environ au 30 juin et pour moitié au 31 décembre. Dans le cadre de l'évaluation à fin juin 2021, Wüest Partner AG a actualisé les estimations de 6 immeubles. Toutes les propriétés ont été évaluées à la hausse. Les taux d'escompte appliqués ont été réduits de 0.12% en moyenne. Les taux d'actualisation varient de 2.85 % à 3.90%.

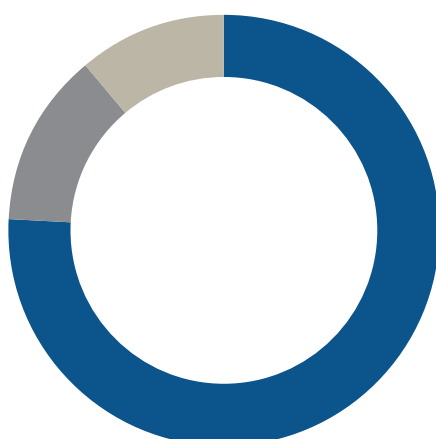
Transactions et projets de construction 01.01. – 30.06.2021

ACHATS NOUVEAUX PROJETS DE CONSTRUCTION	Date	Investissements
Brunnen - Ingenbohl, Gersauerstrasse (SZ)	13.04.2021	10'100'000
Total		10'100'000

NOUVEAUX PROJETS DE CONSTRUCTION	Date	Investissements
Crissier, Chemin des Lentillières (VD)	01.01. - 30.06.2021	7'175'036
Boudry, Chemin des Repaires (NE)	01.01. - 30.06.2021	2'079'046
Orbe, Route des Granges St-Martin (VD)	01.01. - 30.06.2021	137'746
Total		9'391'828

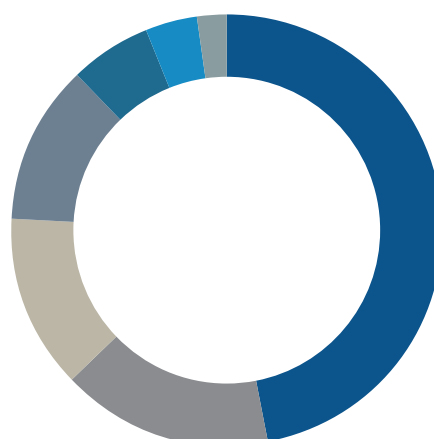
Structure du portefeuille selon les valeurs vénales au 30 juin 2021

Par utilisation
Basé sur l'état locatif du 01.01. - 30.06.



- Avec utilisation médicale 76%
- Appartements protégés 13%
- Autre utilisation 11%

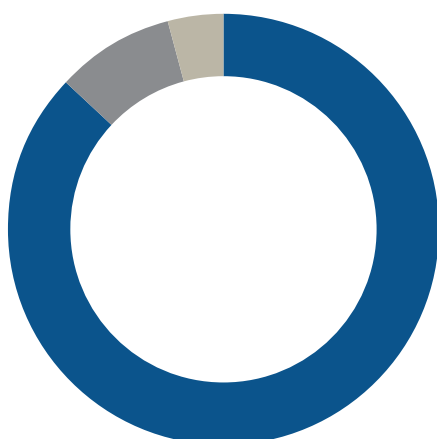
Par type d'utilisation
Basé sur l'état locatif du 01.01. - 30.06.



- Clinique 47%
- Centres médicaux 16%
- Appartements protégés 13%
- EMS 12%
- Bureau/Commerce 6%
- Appartements 4%
- Autre utilisation médicale 2%

Par type d'objets

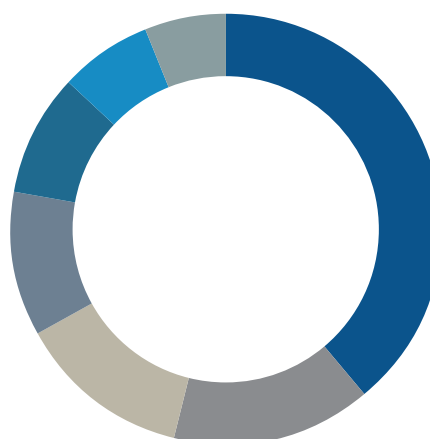
Basé sur les valeurs de marché selon Wüest Partner



- Immeubles en portefeuille 87%
- Projets de construction 9%
- Terrain à bâtir 4%

Par canton

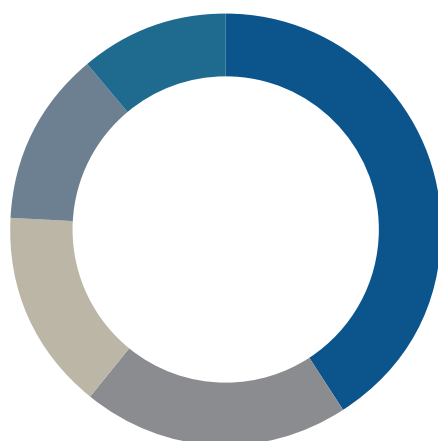
Basé sur les valeurs de marché selon Wüest Partner



- VD 39%
- BL 15%
- SZ 13%
- BE 11%
- FR 9%
- NE 7%
- GE 6%

Par marché régional

Répartition géographique selon Wüest Partner



- Arc Lémanique 41%
- Suisse occidentale 20%
- Suisse du Nord-Ouest 15%
- Suisse centrale 13%
- Berne 11%

Liste des immeubles au 30 juin 2021

IMMEUBLES EXISTANTS							
Ville	Adresse	Canton	Année de construction	Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01. – 30.06.	Pertes sur loyer en % du loyer théorique
				275'567'955	294'642'365	6'525'386	8.2%
Wabern - Köniz	Mohnstrasse 4	BE	1973	33'299'360	37'340'000	781'136	3.0%
Muttenz	Kriegackerstrasse 100	BL	2013	49'563'928	51'240'000	1'109'851	1.2%
Fribourg	Rue Georges-Jordil 2/4	FR	1996	30'383'939	30'700'000	781'531	0.8%
Genève	Rue Maunoir 26	GE	1991	17'586'855	20'200'000	463'402	0.8%
La Chaux-de-Fonds	Jardinière 155	NE	1960	5'566'122	5'512'365	111'270	18.2%
Ingenbohl - Brunnen	Gersauerstrasse 8	SZ	1857	32'862'321	32'630'000	822'469	0.0%
Montreux - Clarens	Rue Du Lac 92	VD	1963	52'022'726	58'000'000	1'575'848	0.0%
Crissier	Chemin des Lentillières 1 a-d	VD	2020	54'282'705	59'020'000	879'880	53.0%

PROJET DE CONSTRUCTION							
Ville	Adresse	Canton	Année de construction	Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01. – 30.06.	Pertes sur loyer en % du loyer théorique
				30'435'744	30'621'795	-	-
Boudry	Chemin des Repaires 3	NE	2021	18'482'902	18'482'902	-	-
Orbe	Route des Granges St-Martin 1-3	VD	TBC	11'952'842	12'138'894	-	-

TERRAIN À CONSTRUIRE							
Ville	Adresse	Canton	Année de construction	Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01. – 30.06.	Pertes sur loyer en % du loyer théorique
				12'463'501	13'283'664	-	-
Crissier	En Chise Copropriété 1/14 ^e	VD	TBD	2'173'664	2'173'664	-	-
Brunnen	Gerauerstrasse, Kat.-Nr. 2292	SZ	1857	10'289'836	11'110'000	-	-

TOTAL GLOBAL				Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01. – 30.06.	Pertes sur loyer en % du loyer théorique
				318'467'200	338'547'824	6'525'386	8.2%

Comptes annuels du groupe de placement immobilier de la santé

Bilan

ACTIFS	30.06.2020 CHF	30.06.2021 CHF
Fonds de roulement		
Disponibilités	1'656'212	2'807'008
Créances à court terme	3'022'117	3'205'774
Comptes de régularisation de l'actif	481'350	155'988
Total fonds de roulement	5'159'679	6'168'770
Immobilier		
Terrains à bâtir (y.c. objets à démolir)	2'181'847	13'283'664
Constructions en cours (y.c. terrain)	51'668'306	30'621'795
Constructions terminées	230'067'829	294'642'365
Total Immobilier	283'917'982	338'547'824
Prêt accordé aux locataires	2'808'048	2'868'181
Total Actifs (Fortune totale)	291'885'709	347'584'775

PASSIFS	30.06.2020 CHF	30.06.2021 CHF
Fonds empruntés		
Engagements à court terme	2'333'609	3'461'203
Engagements à long terme	975'000	0
Comptes de régularisation du passif	7'516'834	8'522'672
Dettes hypothécaires	58'004'500	77'952'000
Impôts latents	3'465'653	6'188'123
Total fonds empruntés	72'295'596	96'123'998
Fortune nette	219'590'113	251'460'777
Total Passifs	291'885'709	347'584'775

Les totaux peuvent ne pas correspondre à la somme des composantes en raison des arrondis.

Compte de résultat

	01.01. - 30.06.2020 CHF		01.01. - 30.06.2021 CHF	
Revenu locatif net	5'758'207	97.4%	5'991'079	91.8%
Revenu locatif prévisionnel	5'914'589	100.0%	6'525'386	100.0%
Perte de produit sur locaux vides	-156'382	-2.6%	-534'317	-8.2%
Perte d'encaissement sur loyers et créances de charges	0	0.0%	10	0.0%
Entretien des immeubles	-94'237	-1.6%	-278'066	-4.3%
Maintenance	-91'815	-1.6%	-229'359	-3.5%
Remise en état	-2'422	0.0%	-48'707	-0.7%
Charges d'exploitation	-425'333	-7.2%	-448'814	-6.9%
Approvisionnement et élimination (déchets), taxes	-97	0.0%	-863	0.0%
Frais d'exploitation et de chauffage non compensables	-120'793	-2.0%	-135'071	-2.1%
Assurances	-42'967	-0.7%	-43'716	-0.7%
Honoraires de gestion	-78'624	-1.3%	-119'560	-1.8%
Frais de location et de publication d'annonces	0	0.0%	-20'938	-0.3%
Impôts et taxes	-170'836	-2.9%	-115'343	-1.8%
Autres charges d'exploitation	-12'016	-0.2%	-13'323	-0.2%
Résultat opérationnel	5'238'637	88.6%	5'264'199	80.7%
Autres revenus	204'701	3.5%	68'030	1.0%
Intérêts créanciers	74'813	1.3%	70'973	1.1%
Autres revenus	129'888	2.2%	-2'943	0.0%
Frais de financement	-412'897	-7.0%	-212'333	-3.3%
Intérêts hypothécaires	-407'039	-6.9%	-259'363	-4.0%
Autres intérêts passifs	-5'858	-0.1%	47'030	0.7%
Frais d'administration	-491'463	-8.3%	-593'566	-9.1%
Honoraires de la direction	-441'960	-7.5%	-566'505	-8.7%
Frais d'estimation et de révision	-49'503	-0.8%	-27'061	-0.4%
Produit / frais des mutations de parts	539'497		405'351	
Participation des souscripteurs aux revenus courus	525'683		405'351	
Produits extraordinaires	13'814		0	
Produit net de l'exercice	5'078'475		4'931'681	

Les totaux peuvent ne pas correspondre à la somme des composantes en raison des arrondis.

	01.01. - 30.06.2020 CHF	01.01. - 30.06.2021 CHF
Gains/pertes en capital réalisé(e)s (net)	0	0
Gains / pertes en capital réalisé(e)s	0	0
Bénéfice de l'exercice réalisé	5'078'475	4'931'681
Gains / pertes en capital non réalisé(e)s (net)	-581'841	2'688'718
Gains en capital non réalisés	1'445'767	4'550'395
Pertes en capital non réalisées	-1'439'856	-826'753
Variation des impôts latents	-587'753	-1'034'924
Résultat global de l'exercice	4'496'633	7'620'399

EVOLUTION DES PARTS EN CIRCULATION	01.01. - 30.06.2020 Parts	01.01. - 30.06.2021 Parts
Nombre de parts en circulation au début de la période	160'796.3593	185'722.7588
Emissions	24'926.3998	23'141.6592
Nombre de parts à la fin de la période sous revue	185'722.7591	208'864.4180

EVOLUTION DE LA FORTUNE NETTE	01.01. - 30.06.2020 CHF	01.01. - 30.06.2021 CHF
Fortune nette au début de période	193'552'137	225'795'153
Souscriptions	22'829'989	19'316'670
Distributions	-1'870'490	-9'100'415
Montant du réinvestissement	0	7'828'969
Résultat global de période	5'078'476	7'620'401
Fortune nette en fin de période	219'590'112	251'460'778

COMPTES DE FORTUNE PATRIMONIUM

FONDATION DE PLACEMENT

Bilan

ACTIFS	30.06.2020 CHF	30.06.2021 CHF
Fonds de roulement		
Disponibilités	62'515	10'051
Créances à court terme	101'733	125'106
Autres créances	-6'540	0
Comptes de régularisation de l'actif	2'175	6'828
Total fonds de roulement	159'883	141'985
Total Actifs (Fortune totale)	159'883	141'985
PASSIFS	30.06.2020 CHF	30.06.2021 CHF
Fonds empruntés		
Engagements à court terme	14'934	0
Comptes de régularisation du passif	43'114	40'150
Total Fonds empruntés	58'048	40'150
Fortune nette	100'000	100'000
Bénéfice reporté	1'834	1'834
Résultat net de d'exercice	0	0
Total du capital de la fondation	101'834	101'834
Total Passifs	159'882	141'984

Les totaux peuvent ne pas correspondre à la somme des composantes en raison des arrondis.

Compte de résultat

REVENUS	01.01. - 30.06.2020 CHF	01.01. - 30.06.2021 CHF
Contributions des groupes de placement	33'574	50'902
Total des revenus	33'574	50'902

CHARGES	01.01. - 30.06.2020 CHF	01.01. - 30.06.2021 CHF
Organes et assemblée des investisseurs	-14'847	-19'914
Frais de révision	-1'481	-1'481
Haute surveillance	2'627	-8'425
Contribution aux associations: KGAST, ASIP, Vorsorgeforum und VIS	-15'675	-7'500
Frais de gestion	-4'198	-13'582
Total des dépenses	-33'574	-50'902
Résultat net de l'exercice	0	0

Les totaux peuvent ne pas correspondre à la somme des composantes en raison des arrondis.

PATRIMONIUM ANLAGESTIFTUNG – FONDATION DE PLACEMENT

LAUSANNE

Ch. des Lentillières 15
CH – 1023 Crissier
T +41 58 787 00 00
F +41 58 787 00 01

ZÜRICH

Talacker 50
CH – 8001 Zürich
T +41 58 787 00 70
F +41 58 787 00 01

ZUG

Zugerstrasse 74
CH – 6340 Baar
T +41 58 787 00 00
F +41 58 787 00 01

www.patrimonium.ch/fondationplacement