

PATRIMONIUM

Your Partner in Private Markets

PATRIMONIUM FONDATION DE PLACEMENT

Rapport annuel 2021

CONTENU

RAPPORT ANNUEL 2021	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	15
– Liste des immeubles	16
COMPTES ANNUELS	
– Bilan	18
– Compte de résultat	19
– Évolution des parts en circulation	20
– Évolution de la fortune nette	20
GROUPE DE PLACEMENT IMMOBILIER DE LA SANTÉ SUISSE	
– Activité d'investissement et résultats	22
– Transactions et projets de construction	26
– Structure du portefeuille selon les valeurs vénale	27
– Liste des immeubles	28
COMPTES ANNUELS	
– Bilan	29
– Compte de résultat	30
– Évolution des parts en circulation	31
– Évolution de la fortune nette	31
COMPTES DE FORTUNE PATRIMONIUM FONDATION DE PLACEMENT	
– Bilan	32
– Compte de résultat	33
ANNEXE	34
– Rapport des responsables des estimations immobilières	42
– Rapport de l'organe de révision	43



RAPPORT ANNUEL 2021

Mesdames et Messieurs

Nous avons le plaisir de vous présenter le rapport annuel de cette année. La fondation de placement Patrimonium continue à se développer de manière réjouissante. La demande de placements dans l'immobilier en général et de participations dans des fondations de placement immobilier en particulier ne faiblit pas. Le type d'utilisation «logement» reste particulièrement demandé. Dans ce contexte, la fondation de placement a enregistré une croissance de la fortune de placement de 126 millions à 1,15 milliard de francs suisses. Le nombre d'investisseurs de la fondation de placement a continué de croître. Les deux groupes de placement Immobilier résidentiel Suisse et Immobilier santé Suisse ont réalisé de très bons rendements de placement au cours de l'exercice et ont pu continuer à développer leurs portefeuilles.

Le groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse a enregistré une bonne croissance de la fortune de placement de 85 à 797 millions de francs suisses au cours de l'exercice et a réalisé le rendement de placement le plus élevé depuis le lancement du groupe de placement en 2010. La croissance s'est principalement composée de manière organique des investissements dans les projets de construction en cours et de l'évolution positive de la valeur des immeubles. La première distribution des revenus a été majoritairement réinvestie. Les deux acquisitions réalisées au cours de l'exercice à Berne (BE) et à Lugano (TI) (apport en nature) présentent un bon potentiel de développement et renforcent le portefeuille. En raison de l'activité d'acquisition sélective, de l'apport en nature et du bon développement du portefeuille, le taux de financement externe est resté pratiquement inchangé par rapport à l'année précédente et il n'y a donc pas eu d'appel de capitaux d'engagements de souscriptions ouverts (augmentation de capital) au cours de l'exercice 2021.

Au cours de l'exercice, le groupe de placement Immobilier de santé Suisse a pu élargir son portefeuille à 14 immeubles grâce à trois acquisitions à Brunnen (SZ), Fribourg (FR) et Kriens (LU) et poursuivre sa diversification. L'actif immobilisé a augmenté de 41 millions de francs suisses pour atteindre 355 millions de francs suisses en raison des acquisitions, des investissements dans les nouveaux projets de construction et de l'évolution positive des valeurs d'estimation. Pour financer la croissance, un appel de fonds (augmentation de capital) de 19 millions de francs suisses a été effectué. Un prochain appel de fonds est prévu dans les prochains mois. Les 100 appartements pour personnes âgées à Crissier (VD), qui ont été achevés fin 2020, sont actuellement entièrement loués.

Les deux groupes de placement sont bien positionnés et disposent d'un excellent potentiel de croissance organique avec les différents immeubles et projets de développement. En janvier 2022, un immeuble à Muttens (BL) avec un potentiel de développement a pu être acquis pour le groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse; en février 2022, un immeuble à Fribourg (FR) a été acquis dans le cadre d'une copropriété à parts égales (MEG) entre les deux groupes de placement, avec également un bon potentiel de développement.

L'assemblée des investisseurs a approuvé le règlement de la fondation révisé le 26 mai 2021. La révision des statuts a été adoptée par l'assemblée des investisseurs et approuvée par la Commission de haute surveillance CHS PP et est entrée en vigueur le 21 juillet 2021. Les dispositions issues de la révision de l'OFP du 21 juin 2019, qui concernent principalement la gouvernance, ont ainsi été mises en œuvre.

Nous remercions les investisseurs pour leur confiance de longue date.

Baar, le 8 avril 2022



Alfred Theiler
Président du Conseil
de fondation



Ruedi Stutz
Directeur

INDICES DES GROUPES DE PLACEMENT

GROUPE DE PLACEMENT IMMOBILIER RÉSIDENTIEL SUISSE¹	31.12.2020 CHF	31.12.2021 CHF
Fortune - Chiffres clés (en MCHF)		
Fortune totale	723.4	805.9
Valeur de marché des immeubles	712.3	796.8
Fortune nette	521.5	584.1
Coefficient d'endettement	22.6%	21.6%
Valeur par part (en CHF)		
Valeur en capital	1'641.28	1'734.95
Rendement net	35.66	41.70
Valeur nette d'inventaire	1'676.94	1'776.64
Distribution	35.00	41.00
Performance - Chiffres clés (en %) pour la période²		
	01.01. – 31.12.2020	01.01. – 31.12.2021
Taux de perte de produit sur locaux vides	9.22	5.78
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	60.21	63.69
TERISA (GAV) ³	0.55	0.55
TERISA (NAV) ³	0.77	0.76
Rendement des fonds propres (ROE)	6.08	7.90
Rendement du capital investi (ROIC) ³	4.63	5.68
Rendement de placement	6.58	8.18
Rendement sur distribution	2.09	2.31
Coefficient de distribution	98.15	98.32
Rémunération des financements par fonds empruntés	0.29	0.08
Durée résiduelle des financements par fonds empruntés en années	0.98	1.03

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.

GROUPE DE PLACEMENT IMMOBILIER DE LA SANTÉ SUISSE⁴	31.12.2020 CHF	31.12.2021 CHF
Fortune - Chiffres clés (en MCHF)		
Fortune totale	319.9	361.9
Valeur de marché des immeubles	313.8	355.4
Fortune nette	225.8	256.6
Coefficient d'endettement	24.8%	24.7%
Valeur par part (en CHF)		
Valeur en capital	1'166.46	1'183.09
Rendement net	49.30	45.60
Valeur nette d'inventaire	1'215.76	1'228.69
Distribution	49.00	45.00
Performance - Chiffres clés (en %) pour la période⁵		
	01.01. – 31.12.2020	01.01. – 31.12.2021
Taux de perte de produit sur locaux vides	1.62	5.14
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	80.12	74.93
TERISA (GAV) ⁶	0.45	0.50
TERISA (NAV) ⁶	0.65	0.69
Rendement des fonds propres (ROE)	4.75	5.06
Rendement du capital investi (ROIC) ⁶	3.59	3.75
Rendement de placement	5.03	5.23
Rendement sur distribution	4.03	3.66
Coefficient de distribution	99.39	98.68
Rémunération des financements par fonds empruntés	0.64	0.40
Durée résiduelle des financements par fonds empruntés en années	1.37	1.18
Durée résidentielle des contrats de bail fixes en année (WAULT)	19.51	18.18

Numéro de valeur

Groupe de placement Immobilier de la santé Suisse

N° de valeur

28252771

ISIN

CH0282527719

⁴ Les totaux peuvent ne pas correspondre à la somme des composantes en raison des arrondis⁵ 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 2016.⁶ Le calcul de la fortune totale/nette se base sur les valeurs de début et de fin d'exercice.

ORGANISATION ET ORGANES AU 31 DÉCEMBRE 2021

Conseil de fondation

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

Comité de placement groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse

Hans Peter Berchtold**, prés.	Patrimonium Asset Management SA
Jean-Lou Rivier	Rivier Architectes
Alberto Romaneschi	Romaneschi & Partner

Directeur

Ruedi Stutz**	Patrimonium Asset Management SA
---------------	---------------------------------

Société de direction et gestion des groupes de placement

Patrimonium Asset Management SA

Investment Controlling

Patrimonium Asset Management SA

Expert immobilier chargé des estimations

Wüest Partner SA, Genève/Zurich

Organe de révision

BDO SA, Zurich

* Signature collective à deux

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

GROUPE DE PLACEMENT IMMOBILIER RÉSIDENTIEL SUISSE



Foto Garbani

Via al Gaggio, Lugano-Pazzallo

Activité d'investissement et résultats

Evolution du portefeuille

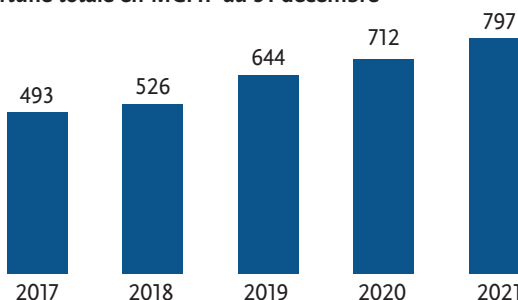
Au cours de l'exercice, le portefeuille immobilier a pu être élargi de CHF 8,8 millions grâce à l'achat d'un immeuble de bureaux avec potentiel de reconversion à Berne (BE) et de CHF 21,4 millions grâce à un apport en nature d'un immeuble à Lugano (TI) avec un potentiel de développement. Le processus de vente du nouveau projet de construction de Lugano-Pazzallo (TI) est terminé. Le dernier des 24 appartements a pu être vendu en août 2021. Pour le projet de construction à Kriens (LU), des investissements de CHF 3,4 millions ont été réalisés durant la période sous revue. Pour le projet de nouvelle construction à Lausanne-Malley (VD), les travaux préparatoires ont commencé et CHF 1.0 million ont pu être investis durant l'exercice. Avec les investissements dans les projets de transformation et les modifications de valeur des immeubles, l'actif immobilisé a augmenté de CHF 85 millions au cours de l'exercice pour atteindre CHF 797 millions (année précédente: CHF 712 millions).

Fin décembre 2021, le portefeuille comprend 59 immeubles existants (58 l'année précédente), deux (un) projets de construction en cours et une (une) parcelle de terrain à bâtir. L'immeuble de Lausanne-Malley (VD) a été reclassé en cours d'année des immeubles terminés aux projets de construction. Par région, 51% (51%) sont investis en Suisse romande et dans la région lémanique, 35% (37%) en Suisse alémanique et 14% (12%) dans le sud de la Suisse. La région lémanique reste la plus grande région de marché avec 41% (41%), suivie par la Suisse du Nord-Ouest avec 25% (27%), la Suisse méridionale avec 14% (12%), le reste de la Suisse alémanique avec un total de 10% (10%) et la Suisse romande avec 10% (10%).

La part des immeubles d'habitation s'élève à 89% (86% l'année précédente), 5% (6%) des immeubles ont une affectation mixte et 6% (8%) une affectation commerciale. Avec l'achèvement du changement d'affectation et la surélévation de l'immeuble Rue de Neuchâtel 8 à Genève (GE) ainsi que le début de la construction de l'immeuble à Lausanne-Malley Grand-Pré 8-10 (VD), ces deux immeubles sont désormais classés comme immeubles d'habitation (jusqu'à présent à usage mixte/commercial). Un aperçu avec des graphiques sur la structure du portefeuille se trouve à la page 15.

La demande de logements locatifs n'a pas diminué, ce qui se reflète dans les bons résultats des premières locations des nouvelles constructions achevées. A l'heure où le télétravail est de plus en plus utilisé, le besoin d'un logement confortable et adapté à ses besoins est devenu plus important.

Fortune totale en MCHF au 31 décembre



Acquisitions d'immeubles existants

Fin avril 2021, le contrat d'achat d'un immeuble de bureaux à la Wangenstrasse 86a à Berne (BE) a été signé pour un prix de CHF 8,75 millions. Il est prévu de transformer les surfaces de bureaux vides en logements. Le rendement brut théorique actuel est de 5,9%. L'immeuble a été repris dans le portefeuille au 1^{er} mai 2021. Il se trouve dans le quartier bernois de Bümpliz, dans une zone où une utilisation mixte (commerce/habitation) est autorisée.

Apport en nature

Le 13 décembre 2021, le contrat d'apport en nature pour un immeuble situé Via Marco da Carona 19-27 et Via Ferri 22-26 à Lugano (TI) a pu être signé au prix de CHF 21,4 millions. L'immeuble comprend deux bâtiments existants et trois parcelles de terrain à bâtir. En contrepartie de l'apport en nature, 12'103.9095 parts au groupe de placement ont été émises sur la base de la VNI fin novembre 2021 à la Cassa Pensioni di Lugano. Le rendement brut théorique actuel de l'immeuble est de 5,2%. Il est prévu de construire sur les parcelles de terrain à bâtir et de rénover les bâtiments existants.

Projets de construction

La construction de la nouvelle résidence pour étudiants sur le site de «Nidfeld» à Kriens (LU) se poursuit comme prévu. L'immeuble est construit dans le nouveau quartier de Nidfeld, un site à usage mixte de 2000 watts, mélangeant les âges et répondant au standard Minergie-Eco, avec au total environ 500 logements, 7'000 m² de bureaux et 4'000 m² de surfaces de vente. La résidence étudiante comprendra 104 logements pour étudiants ainsi que des espaces communs et 31 places de parking. Le début des travaux a eu lieu en novembre 2020 et la fin de la construction est prévue pour juin 2023, sans changement. Le volume d'investissement prévu s'élève à environ CHF 22 millions avec un rendement brut d'environ 4,9%. L'architecture est signée Christ Gantenbein Architekten, Bâle, et la construction est réalisée par Losinger-Marazzi SA, Lucerne.

Deux immeubles comprenant au total 76 appartements seront construits à la rue du Grand-Pré 8 et 10 à Lausanne-Malley (VD). Le groupe de placement avait acquis l'immeuble à usage commercial en 2016 et développé le site. En raison de la nouvelle construction prévue, l'immeuble est désormais comptabilisé dans les immeubles d'habitation et inscrit au

bilan comme projet de nouvelle construction. Les travaux préparatoires sont en cours et les travaux de construction pourront commencer après le départ des locataires actuels, probablement en septembre 2022. La fin des travaux est prévue pour le milieu de l'année 2024. Le volume d'investissement pour le nouveau bâtiment s'élève à environ CHF 22 millions. Magizan SA, Lausanne, est responsable de l'architecture. La construction sera réalisée par HRS Real Estate SA, St-Sulpice.

Projets de transformation

La surélévation de deux étages de la rue de Neuchâtel 8 à Genève (GE) et la construction de dix nouveaux appartements ont été achevées en décembre 2021. La construction a été réalisée par Batineg SA, La Rippe (VD), en tant qu'entreprise totale. Les coûts d'investissement s'élèvent à CHF 5,7 millions. En raison de l'augmentation de la part de logements, l'immeuble est désormais classé comme immeuble d'habitation (jusqu'à présent à usage mixte).

Pour l'immeuble Rue du Lac 49 à Yverdon (VD), la demande de permis de construire a été déposée pour la transformation du premier et du deuxième étage (changement d'affectation) et l'aménagement des combles (extension) avec un total de 18 nouveaux logements prévus. Les travaux devraient commencer dans les prochains mois et durer probablement jusqu'à fin 2023. Les coûts d'investissement pour la réaffectation du premier étage et l'aménagement des combles sont budgétés à environ CHF 4 millions. Les travaux de transformation du rez-de-chaussée et du sous-sol ont été achevés en mars 2020.

La rénovation totale de l'immeuble Communes-réunies 62 et 76, Grand-Lancy (GE), est sur le point de s'achever. Lors de l'assainissement, les salles de bains et les cuisines ont été rénovées et l'enveloppe extérieure isolée. En raison du grand nombre d'appartements (162), les travaux d'assainissement ont été réalisés par étapes. Les travaux sont réalisés par Halter SA, Zurich. Les coûts d'assainissement s'élèvent au total à près de CHF 20 millions. Le loyer sera ensuite augmenté dans le cadre de la législation cantonale genevoise.

La rénovation d'une partie des appartements, de la façade et des balcons, du toit et des fenêtres de l'immeuble de la rue du Vieux Port 5-7, Vouvry (VS) a pu être achevée en décembre 2021. Le coût total s'élève à environ CHF 3,7 millions.

Les 48 appartements de la Poststrasse 180 à Spreitenbach (AG) sont en cours de rénovation (chauffage et ascenseurs compris). La rénovation se déroule en deux étapes et est sur le point de s'achever. Tous les appartements seront entièrement rénovés et les plans seront adaptés aux exigences actuelles. Le volume d'investissement s'élève à CHF 4,6 millions. Les travaux ont débuté en décembre 2020.

La rénovation de l'immeuble situé à Unterdorfweg 6+8 à Hindelbank (BE) est imminente et se fera également en deux étapes. Les salles de bains et les cuisines seront rénovées à cette occasion. Les cuisines seront ouvertes sur le salon afin de rendre le plan de l'appartement plus attrayant. Les coûts de rénovation sont budgétés à CHF 1 million. L'achèvement de la rénovation est prévu pour fin 2022.

L'immeuble logistique du Chemin de Grenet 18, Vernier (GE), qui était jusqu'à présent loué à Santa Fe Relocation (Single Tenant), accueillera à l'avenir plusieurs locataires commerciaux. Pour ce faire, les surfaces ont été divisées et certaines installations techniques ont été adaptées et renouvelées.

D'autres projets sont en cours de planification avec la transformation de l'immeuble de la Kohlenberggasse 19-23 à Bâle (BS), la transformation de l'immeuble de Bellinzzone et une surélévation de l'immeuble de la Wylerfeldstrasse 11 à Berne (BE). Pour les immeubles Ancien Péage 2+4, Versoix (GE), Rue de l'Industrie 5, Bussigny (VD), ainsi que Clos Devant 2+4, Etoy (VD), un assainissement de l'enveloppe extérieure et le remplacement des chauffages par des énergies renouvelables sont en cours de planification.

Projets de développement

Dans le cadre du développement du site «Spinnerei an der Lorze» à Baar (ZG), le projet indicatif a été adopté en 2021 et la procédure de plan d'aménagement a été lancée. Le nouveau plan d'aménagement prévoit le changement d'affectation d'une zone commerciale en une zone à usage mixte avec une forte proportion d'habitations. L'enquête publique est prévue pour 2022. Si le nouveau plan d'aménagement est adopté d'ici la mi-2023, nous prévoyons un début des travaux en 2024. Le bureau d'architecture lilin de Zurich est responsable de l'architecture.

Dans le cadre d'une procédure de plan de quartier, il est prévu de construire un immeuble de plusieurs étages sur les deux parcelles contiguës du groupe d'installations situées à la Muttenzerstrasse à Birsfelden (BL). Un accord de développement a été signé à cet effet avec Halter SA, Münchenstein. Le bureau Jessen Vollenweider, Bâle, est sorti vainqueur du concours d'architecture. La prochaine étape consistera à présenter le projet à la population.

Le plan de quartier pour le projet de développement de la parcelle de terrain «En Chise» au centre de Crissier (VD) n'est pas encore en vigueur. De nombreuses oppositions ont été déposées pendant la mise à l'enquête publique, ce qui entraîne un retard dans la procédure de plan de quartier. Ce dernier devrait permettre d'obtenir un changement d'affectation d'un site industriel vers un site mixte avec une forte proportion d'habitations.

Pour les parcelles de terrain à bâtir acquises lors de l'apport en nature de la Cassa Pensioni di Lugano, il est prévu de réaliser un projet de construction de deux immeubles d'habitation. Dans ce cadre, il est également prévu de rénover les bâtiments d'habitation existants.

Ventes

Au cours de l'exercice, les six appartements restant en vente à Lugano-Pazzallo ont pu être vendus pour CHF 2.2 millions. Au total, 24 appartements et 5 maisons mitoyennes ont été vendus pour un montant total de CHF 17.3 millions. Pour deux appartements, il existe un contrat de location-vente.

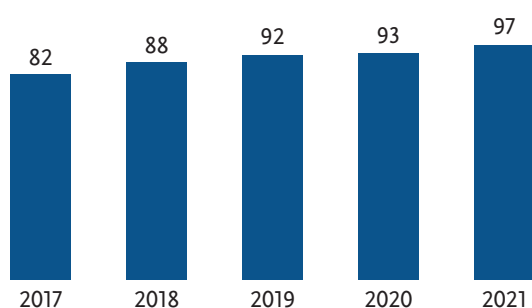
Financement

Le taux de financement externe à la date de référence du 31 décembre 2021 s'élevait à 21,6% (contre 22,6% l'année précédente) et se situe donc dans la fourchette stratégique fixée de 15 à 30%.

Le taux d'intérêt moyen des financements externes était de 0,08% à la date de référence, en baisse par rapport à l'année précédente (0,29%) et donc à un niveau historiquement bas. Cela s'explique par le fait qu'une partie des hypothèques à court terme a pu être remplacée par des prêts à taux d'intérêt négatif.

Les produits nets s'élèvent à CHF 13,7 millions pour l'exercice 2021, ce qui est supérieur à la valeur de l'année précédente (CHF 11,1 millions). Cela s'explique principalement par les revenus locatifs supplémentaires des immeubles nouvellement construits à Crissier Oassis (VD) et à Bâle Citygate (BS).

Nombre d'investisseurs au 31 décembre



Evolution des produits et résultat

Les revenus locatifs théoriques de la période se sont élevés à CHF 30,8 millions, soit une augmentation par rapport à l'année précédente (CHF 27,8 millions). Cette augmentation s'explique par l'achèvement et la location des nouveaux projets de construction à Crissier (VD), Bâle (BS) et Lugano (TI).

Le taux de perte de loyer s'est normalisé et a baissé à 5,8% (année précédente: 9,2%), ce qui est également dû à la première location des immeubles de Lugano-Pazzallo (TI), Crissier (VD) et Bâle (BS). Dans le cadre de la première location de ces projets, le taux avait temporairement augmenté l'année précédente. Le taux de perte de loyer des immeubles à usage d'habitation (sans les nouveaux projets de construction achevés en 2020) est resté inchangé à 5,0% par rapport à l'année précédente.

Les dépenses pour l'entretien des immeubles (maintenance) par rapport au revenu locatif théorique se sont élevées à 9,6% (année précédente: 14,6%). Les trois nouveaux projets de construction achevés ont entraîné une augmentation des revenus locatifs théoriques pour des frais d'entretien faibles et contribuent ainsi à un taux d'entretien plus faible pour le portefeuille.

Les dépenses de remise en état s'élèvent à 16,4% et sont donc plus élevées que l'année précédente (10,3%). Cela s'explique par la rénovation totale des immeubles du Grand-Lancy (GE) et de Spreitenbach (AG). Lors des rénova-

tions, une partie des coûts est comptabilisée dans le compte de résultat, ce qui augmente le taux de remise en état. Les charges d'exploitation en pourcentage des revenus locatifs théoriques de 16,4% ont pu être réduites par rapport à l'année précédente (17,6%).

La marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT), qui s'élève à 63,69%, a augmenté par rapport à l'année précédente (60,21%), ce qui peut être attribué à l'augmentation des revenus locatifs et à la baisse des taux d'inoccupation (première location à Crissier et à Bâle).

Le produit net de l'exercice s'est élevé à CHF 13.7 millions (année précédente: CHF 11.1 millions). Avec les gains en capital non réalisés lors d'achats et la réévaluation annuelle du portefeuille, le résultat total s'est élevé à CHF 43.6 millions (année précédente: CHF 31.7 millions).

Evolution de la valeur des immeubles

Les estimations des biens immobiliers sont actualisées par Wüest Partner SA pour moitié environ au 30 juin et pour moitié au 31 décembre. 44 immeubles ont été évalués à la hausse, 5 à la baisse et 9 à peu près au même niveau.

Les taux d'escompte appliqués ont ainsi été réduits de 0,19% en moyenne. Le taux d'escompte moyen était de 3,08% (année précédente: 3,27%). La fourchette des taux d'escompte se situe entre 2.7% et 4.1% (année précédente: 2.7% et 4.3%).



St-Jakobstrasse 187-191, Bâle

Yannic Bärlocher

Transactions et projets de construction

01.01. – 31.12.2021

ACHAT BÂTIMENTS EXISTANTS	Date	Prix d'achat en CHF
Berne, Wangenstrasse 86a (BE)	23.04.2021	8'750'000
Total		8'750'000

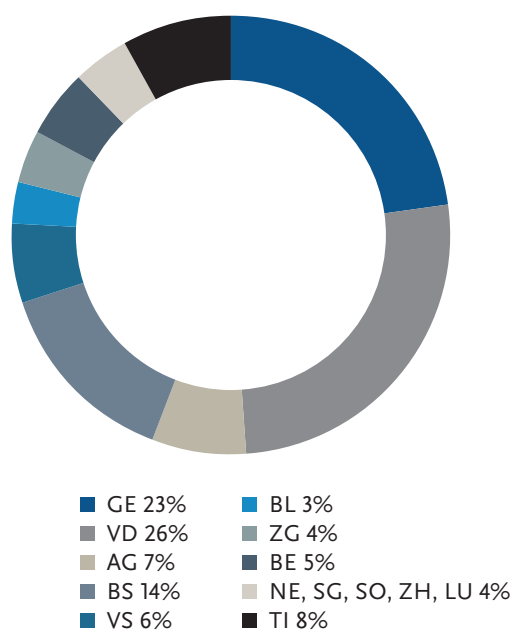
APPORT EN NATURE	Date	Prix d'achat en CHF
Lugano, Via Marco da Carona 19-27, Via Ferri 22-26 (TI)	13.12.2021	21'408'000
Total		21'408'000

VENTE	Date	Prix de vente
Lugano-Pazzallo, Via al Gaggio (TI)	01.01. - 31.12.2021	2'160'000
Total		2'160'000

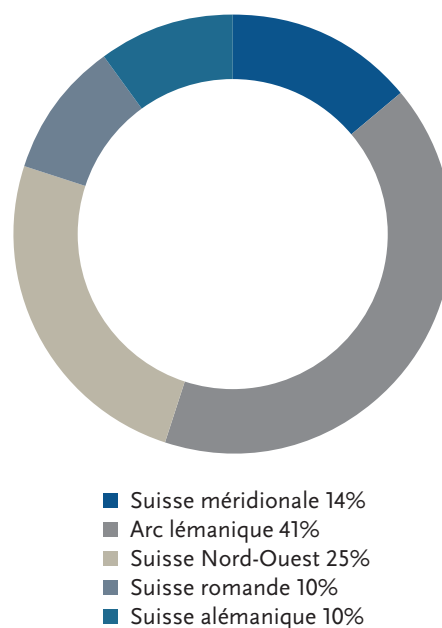
PROJETS DE CONSTRUCTION	Date	Investissement
Kriens, Nidfeldstrasse (LU)	01.01. - 31.12.2021	3'352'454
Lausanne-Malley, Grand-Pré 8-10 (VD)	01.01. - 31.12.2021	956'864
Total		4'309'317

Structure du portefeuille selon les valeurs vénale au 31 décembre 2021

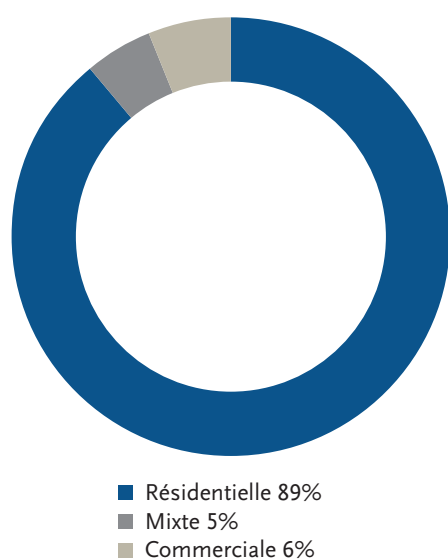
Par canton



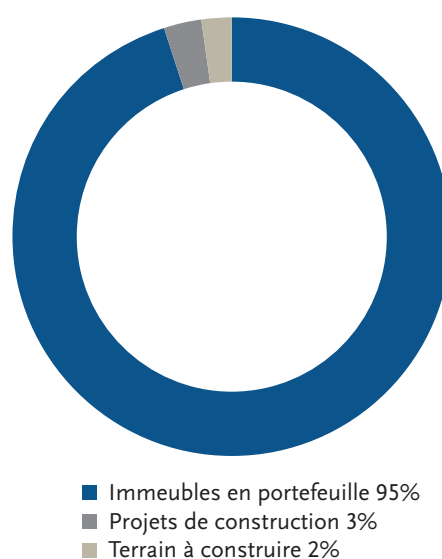
Par marché régional
Répartition géographique selon Wüest Partner



Par utilisation



Par type d'objet



Liste des immeubles au 31 décembre 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. – 31.12.	Vacant	Pertes sur loyer en % du loyer théorique
				1'663.00	77.00	560'182'962	669'859'373	26'500'943	-1'446'184	5.5%
Bergdietikon	Egelseestrasse 8	AG	1983	7.00	-	3'122'338	4'073'000	161'214	-3'380	2.1%
Holderbank	Buchenweg 12,13,14,15	AG	2014	69.00	-	21'882'544	24'720'000	1'155'674	-99'823	8.6%
Oberrohrdorf	Badenerstrasse 6,8,10,12	AG	1963	36.00	-	6'986'542	10'485'588	478'519	-39'294	8.2%
Spreitenbach	Poststrasse 180	AG	1966	48.00	1.00	13'585'341	14'760'000	172'143	-414	0.2%
Berne	Gotenstrasse 21	BE	1959	20.00	3.00	5'024'668	8'098'000	310'600	-11'930	3.8%
Berne	Wylerfeldstrasse 11	BE	1975	24.00	-	4'798'216	4'917'000	244'600	-4'896	2.0%
Burgdorf	Eyfeldweg 1-3	BE	1956	18.00	1.00	2'622'442	3'456'000	157'021	-2'819	1.8%
Hindelbank	Unterdorfweg 6-8	BE	1965	12.00	-	2'622'867	2'876'000	55'118	-	0.0%
Kirchlindach	Lindachstrasse 15C	BE	1998	9.00	-	2'897'828	2'776'000	148'971	-5'647	3.8%
Krauchthal	Aegerte 13	BE	1996	9.00	-	2'297'828	2'242'000	136'628	-11'404	8.3%
Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 76 c,d,e	BE	1996	24.00	-	8'466'191	9'070'000	487'476	-36'523	7.5%
Muttenz	Hofackerstrasse 61	BL	1974	-	2.00	9'770'570	10'550'000	550'834	-	0.0%
Pratteln	Augsterheglstrasse 52,56	BL	1964	21.00	-	6'653'592	7'615'000	347'277	-44'855	12.9%
Bâle	Erlkönigweg 31-41	BS	2015	48.00	-	19'764'001	30'220'000	1'107'564	-31'447	2.8%
Bâle	St-Jakob Strasse 187, 189, 191	BS	0	117.00	6.00	46'428'201	62'250'000	2'475'040	-241'320	9.8%
Bernex	Chemin de Pré-Polly 12	GE	1977	6.00	-	2'299'806	3'008'000	129'852	-	0.0%
Bernex	Sous-Le-Têt 27,28,30	GE	1970	22.00	4.00	9'672'978	13'507'364	560'478	-23'073	4.1%
Genève	Rue de Lyon 14	GE	1960	26.00	1.00	12'425'870	14'470'000	446'973	-45'642	10.2%
Genève	Rue de Neuchâtel 8	GE	1959	21.00	2.00	11'697'002	12'490'000	196'475	-14'400	7.3%
Grand Lancy	Avenue des Communes-Réunies 62,76	GE	1967	162.00	16.00	45'522'538	53'310'000	1'461'423	-4'409	0.3%
Meyrin	Avenue Francois-Besson 22	GE	1967	28.00	1.00	7'810'455	11'082'259	490'974	-9'921	2.0%
Meyrin	Mategnin 67-69	GE	1967	34.00	4.00	12'272'085	17'641'030	727'787	-8'774	1.2%
Vernier	Rue Grange Lévrier 12-13	GE	1976	47.00	-	16'340'807	19'980'000	883'902	-8'803	1.0%
Versoix	Chemin de l'Ancien-Péage 2,4	GE	1963	70.00	5.00	23'878'308	25'615'363	1'227'765	-3'725	0.3%
Le Landeron	Route de la Neuveville 43-43a-43b	NE	1902	24.00	-	5'861'951	6'065'000	287'670	-38'482	13.4%
St-Aubin-Sauges	Rue du Senet 5	NE	1971	10.00	4.00	4'181'950	4'135'000	186'973	-11'130	6.0%
Sargans	Ragazerstrasse 37a	SG	1994	11.00	-	2'910'756	3'105'000	174'847	-1'960	1.1%
Bellinzona	Via San Gottardo 6/8/10	TI	0	42.00	2.00	10'363'485	10'810'224	536'893	-99'963	18.6%
Locarno	Via Angelo Nessi 42	TI	1969	42.00	-	9'213'173	9'680'000	447'930	-19'140	4.3%
Locarno	Via Dr. Giovanni Varesi 54,56	TI	1967	56.00	-	12'388'062	13'030'000	582'308	-19'713	3.4%
Lugano	Via Marco da Carona 19-27 et Via Ferri 22-26	TI	1940	-	-	22'171'000	22'171'000	68'504	-	0.0%
Lugano-Pazzallo	Via al Gaggio 15	TI	0	11.00	-	6'577'501	6'912'256	230'925	-	0.0%
Aigle	Chemin des Dents du Midi 42	VD	1990	23.00	-	5'825'483	6'089'000	314'596	-19'365	6.2%
Bussigny	Rue de l'industrie 5	VD	1963	16.00	-	4'167'817	4'625'000	187'248	-5'772	3.1%
Crissier	Chemin des Lentillières 5 d-g	VD	0	90.00	5.00	42'700'956	55'530'000	2'136'575	-209'297	9.8%
Epalinges	Grand Chemin 59	VD	1984	9.00	-	3'265'799	3'780'150	193'660	-13'506	7.0%
Etoy	Clos Devant 2-4, Jura 1	VD	1992	24.00	2.00	9'005'192	11'490'000	530'976	-23'240	4.4%
Lausanne	Chemin Aimé-Steinlen 10	VD	2002	12.00	-	5'960'094	8'589'000	351'028	-4'825	1.4%
Lausanne	Route du Châtelard 52,52a,52b	VD	1970	39.00	7.00	14'429'083	16'600'353	598'606	-24'324	4.1%
Mézières	Chemin de l'Ancien-Tram 2,4,6,8,10	VD	2012	55.00	-	17'871'646	22'280'000	1'069'886	-19'508	1.8%
Payerne	Rue de la Gare 4-4bis	VD	1993	24.00	3.00	6'066'436	6'450'619	377'956	-23'781	6.3%

IMMEUBLES D'HABITATION										
Ville	Adresse	Canton	Année de construction	Nombre d'appartements	Surface commerciale (SC)	Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01. – 31.12.	Vacant	Pertes sur loyer en % du loyer théorique
Pully	Villardiez 40	VD	1965	10.00	-	3'087'713	3'618'222	132'675	-3'058	2.3%
Servion	Chemin du Moléson 1,3,5,7	VD	1992	24.00	1.00	7'304'682	9'015'000	519'578	-25'759	5.0%
Servion	Route du Vieux Collège 5,7	VD	1991	39.00	2.00	10'802'296	12'366'373	667'149	-39'670	5.9%
St. Prex	Chemin du Cherrat 8	VD	1974	19.00	-	4'491'126	6'242'000	248'436	-	0.0%
Vevey	Ch. De Pomey 14a	VD	0	17.00	-	5'856'358	6'055'573	244'402	-9'813	4.0%
Martigny	Rue des Finettes 32	VS	1975	66.00	-	12'572'477	14'180'000	732'538	-42'836	5.8%
Port-Valais	Les vieilles Chenevières 76a-b, 80a-b	VS	2018	33.00	2.00	14'579'020	14'370'000	648'908	-56'287	8.7%
Sion	Avenue de Pratifori 29	VS	1962	29.00	3.00	5'976'241	6'238'000	263'798	-21'983	8.3%
Vouvry	Vieux Port 5-7	VS	1964	45.00	-	9'950'193	12'290'000	423'766	-55'483	13.1%
Oberengstringen	Zürcherstrasse 153	ZH	1951	9.00	-	2'265'736	2'757'000	132'039	-4'792	3.6%
Rümlang	Friedackerstrasse 7	ZH	1955	6.00	-	1'493'719	2'172'000	96'768	-	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. – 31.12.	Vacant	Pertes sur loyer en % du loyer théorique
				66.00	37.00	41'041'403	37'658'000	1'221'220	-56'022	4.6%
Bâle	Kohlenberggasse 19-23	BS	1971	42.00	21.00	24'011'132	21'690'000	577'243	-2'937	0.5%
Solothurn	Oberer Winkel 1,3, Bern-torstrasse 6	SO	1986	12.00	3.00	5'846'542	4'988'000	285'027	-53'085	18.6%
Yverdon	Rue du Lac 49, Rue du Collège 2	VD	1960	12.00	13.00	11'183'729	10'980'000	358'951	-	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. – 31.12.	Vacant	Pertes sur loyer en % du loyer théorique
				-	9.00	53'640'798	53'347'044	2'658'045	-281'431	10.6%
Berne	Wangenstrasse 86a	BE	2002	-	-	9'087'157	9'140'226	184'926	-	0.0%
Birsfelden	Rheinfelderstrasse 2, Mutenzerstrasse 1,3,5,7	BL	1983	1.00	4.00	7'186'078	6'994'223	211'206	-	0.0%
Meyrin	Grenets 18	GE	1995	-	5.00	11'510'028	10'820'000	626'278	-3	0.0%
Baar	Langgasse 40 / Haldenstrasse 1/3/5	ZG	1903	-	-	25'857'535	26'392'595	1'635'635	-281'428	17.2%
TOTAUX IMMEUBLES EXISTANTS				Nombre d'appartements	Surface commerciale (SC)	Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01. – 31.12.	Vacant	Pertes sur loyer en % du loyer théorique
				1'729.00	123.00	654'865'163	760'864'417	30'380'207	-1'783'637	5.8%
PROJETS DE CONSTRUCTION										
Ville	Adresse	Canton	Année de construction	Nombre d'appartements	Surface commerciale (SC)	Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01. – 31.12.	Vacant	Pertes sur loyer en % du loyer théorique
				2.00	14.00	22'501'286	27'279'156	453'668	-	0.0%
Kriens	Nidfelfdstrasse	LU	-	-	-	8'676'972	8'745'741	-	-	-
Lausanne Malley	Rue du Grand-Pré 8-10	VD	-	2.00	14.00	13'824'314	18'533'415	453'668	-	0.0%
TOTAL PROJETS DE CONSTRUCTION				Nombre d'appartements	Surface commerciale (SC)	Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01. – 31.12.	Vacant	Pertes sur loyer en % du loyer théorique
				2.00	14.00	22'501'286	27'279'156	453'668	-	0.0%
TERRAIN À CONSTRUIRE										
Ville	Adresse	Canton	Année de construction	Nombre d'appartements	Surface commerciale (SC)	Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01. – 31.12.	Vacant	Pertes sur loyer en % du loyer théorique
				-	-	8'652'067	8'652'067	-	-	-
Crissier	En Chise, Parcelle 661 4/14°	VD	-	-	-	8'652'067	8'652'067	-	-	-
TOTAL GLOBAL				Nombre d'appartements	Surface commerciale (SC)	Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01. – 31.12.	Vacant	Pertes sur loyer ⁷ en % du loyer théorique
				1'732.00	137.00	686'018'516	796'795'640	30'833'875	-1'783'637	5.8%

⁷ Hors perte de recouvrement

Comptes annuels du groupe de placement immobilier résidentiel Suisse

Bilan⁸

ACTIFS	31.12.2020 CHF	31.12.2021 CHF
Fonds de roulement		
Disponibilités	3'403'759	1'438'417
Créances à court terme	7'577'751	7'350'187
Comptes de régularisation de l'actif	60'072	351'864
Total fonds de roulement	11'041'582	9'140'468
Immobilier		
Terrains à bâtir (y.c. objets à démolir)	8'655'462	8'652'067
Constructions en cours (y.c. terrain)	5'324'518	27'279'156
Constructions terminées	698'343'411	760'864'418
Total Immobilier	712'323'391	796'795'641
Total Actifs (Fortune totale)	723'364'973	805'936'108

PASSIFS	31.12.2020 CHF	31.12.2021 CHF
Fonds empruntés		
Engagements à court terme	11'930'425	14'202'347
Engagements à long terme	-	-
Comptes de régularisation du passif	7'350'881	6'673'323
Dettes hypothécaires	161'001'285	172'501'285
Provisions à long terme	-	-
Impôts latents	21'552'405	28'480'456
Total fonds empruntés	201'834'996	221'857'411
Fortune nette	521'529'977	584'078'698
Total Passifs	723'364'973	805'936'108

⁸ Les totaux peuvent ne pas correspondre à la somme des composantes en raison des arrondis

Compte de résultat⁹

	01.01. - 31.12.2020 CHF		01.01. - 31.12.2021 CHF	
Revenu locatif net	25'248'427	90.8%	29'050'238	94.2%
Revenu locatif prévisionnel	27'812'639	100.0%	30'833'875	100.0%
Perte de produit sur locaux vides	-2'428'811	-8.7%	-1'694'396	-5.5%
Perte d'encaissement sur loyers et créances de charges	-135'400	-0.5%	-89'241	-0.3%
Entretien des immeubles	-6'927'757	-24.9%	-8'017'687	-26.0%
Maintenance	-2'856'552	-14.6%	-2'964'733	-9.6%
Remise en état	-4'071'205	-10.3%	-5'052'953	-16.4%
Charges d'exploitation	-4'884'919	-17.6%	-5'052'012	-16.4%
Approvisionnement et élimination (déchets), taxes	-7'820	0.0%	-2'499	0.0%
Frais d'exploitation et de chauffage non compensables	-1'580'735	-5.7%	-1'570'511	-5.1%
Pertes sur créances, variations de ducroires	597	0.0%	44'175	0.1%
Assurances	-250'642	-0.9%	-301'694	-1.0%
Honoraires de gestion	-1'060'434	-3.8%	-1'191'060	-3.9%
Frais de location et de publication d'annonces	-416'939	-1.5%	-192'910	-0.6%
Impôts et taxes	-779'276	-2.8%	-911'545	-3.0%
Autres charges d'exploitation	-789'670	-2.8%	-925'968	-3.0%
Résultat opérationnel	13'435'751	48.3%	15'980'540	51.8%
Autres revenus	280'769	1.0%	356'973	1.2%
Intérêts créanciers	24'429	0.1%	87'457	0.3%
Autres revenus	256'340	0.9%	269'516	0.9%
Frais de financement	-518'061	-1.9%	-408'224	-1.3%
Intérêts hypothécaires	-473'502	-1.7%	-361'338	-1.2%
Autres intérêts passifs	-44'559	-0.2%	-46'886	-0.2%
Frais d'administration	-2'517'606	-9.1%	-2'802'303	-9.1%
Honoraires de la direction	-2'231'095	-8.0%	-2'529'803	-8.2%
Honoraires du comité de placement	-11'340	0.0%	-7'031	0.0%
Attribution au compte de fortune	-60'880	-0.2%	-79'262	-0.3%
Frais d'expertise	-134'166	-0.5%	-104'191	-0.3%
Frais de révision	-78'488	-0.3%	-67'548	-0.2%
Autres frais d'administration	-1'637	0.0%	-14'468	0.0%
Produit / frais des mutations de parts	409'898	-	581'141	-
Participation des souscripteurs aux revenus courus	409'898	-	581'141	-
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus courus	-	-	-	-
Produit net de l'exercice	11'090'751		13'708'127	

⁹ Les totaux peuvent ne pas correspondre à la somme des composantes en raison des arrondis

	01.01. - 31.12.2020 CHF	01.01. - 31.12.2021 CHF
Gains / pertes en capital réalisé(e)s (net)	1'156'753	270'265
Gains / pertes en capital réalisé(e)s	1'156'753	270'265
Bénéfice de l'exercice réalisé	12'247'504	13'978'391
Gains / pertes en capital non réalisé(e)s (net)	19'456'214	29'603'664
Gains en capital non réalisés	29'180'526	37'468'908
Pertes en capital non réalisées	-4'385'766	-1'316'829
Variation des impôts latents	-5'338'546	-6'548'415
Résultat global de l'exercice	31'703'719	43'582'055

ÉVOLUTION DES PARTS EN CIRCULATION	01.01. - 31.12.2020 parts	01.01. - 31.12.2021 parts
Nombre de parts en circulation au début de la période	297'925.8844	311'000.7893
Emissions	13'074.9049	17'753.2908
Reprises	-	-
Nombre de parts à la fin de la période sous revue	311'000.7893	328'754.0801

ÉVOLUTION DE LA FORTUNE NETTE	01.01. - 31.12.2020 CHF	01.01. - 31.12.2021 CHF
Fortune nette au début de période	468'748'222	521'529'979
Souscriptions	21'078'040	-
Emissions (apport en nature Lugano)	-	20'546'144
Reprises	-	-
Distributions	-	-10'885'028
Montant du reinvestissement	-	9'305'548
Résultat global de période	31'703'719	43'582'055
Fortune nette en fin de période	521'529'979	584'078'698

GROUPE DE PLACEMENT IMMOBILIER DE LA SANTÉ SUISSE



Georges-Jordil, Fribourg

Activité d'investissement et résultats

Evolution du portefeuille

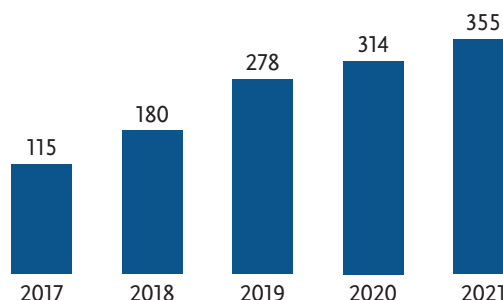
Au 31 décembre 2021, le portefeuille comprend quatorze immeubles. Trois acquisitions ont été réalisées au cours de l'exercice 2021: un terrain à bâtir à Ingenbohl-Brunnen (SZ) à côté de la Seeklinik Brunnen pour CHF 10,1 millions. Cet achat permettra notamment de soutenir les possibilités de croissance de la Seeklinik sur ce site. Un plan de quartier est en vigueur pour le développement de la parcelle, qui permet différentes variantes d'utilisation; un investissement de CHF 4.1 millions a été réalisé avec l'achat d'un immeuble en ville de Fribourg (FR). Le bâtiment est loué à une fondation cantonale d'utilité publique qui s'engage pour la réinsertion professionnelle de jeunes en difficulté. La parcelle dispose d'un potentiel de développement important qui peut être réalisé dans un horizon de cinq ans; fin 2021, un terrain a été acquis à Kriens (LU) sur lequel est prévu un projet de construction de 61 appartements pour seniors et des surfaces médicales. L'investissement total jusqu'à l'achèvement du projet en 2025 s'élèvera à CHF 33,8 millions. L'objectif est de réaliser une nouvelle «maison de santé», similaire à celles du quartier Oassis à Crissier (VD) et à celle en construction à Orbe (VD). En outre, des investissements ont été réalisés dans les nouveaux projets en cours à Boudry (NE) et Orbe (VD), pour un montant total de CHF 12,2 millions. A Montreux-Clarens, un investissement de CHF 0.4 million a été effectué pour la réalisation d'un nouveau centre de radiologie. L'immeuble de Crissier (VD) a été catégorisé comme immeuble achevé au 30 juin 2021 (auparavant projet de nouvelle construction). Au cours de l'exercice, l'actif immobilisé est passé de CHF 314 millions (31 décembre 2020) à CHF 355 millions au 31 décembre 2021.

Fin décembre 2021, le portefeuille se composait de neuf constructions achevées, de trois projets de nouvelles constructions et de deux terrains à bâtir. Sur la base des valeurs de marché actuelles, les constructions achevées représentent 84% (75% l'année précédente) des actifs immobilisés, les projets de nouvelles constructions 12% (24%) et les terrains à bâtir 4% (1%). Le projet de construction achevé à Crissier (VD) a été inscrit au bilan dans les constructions achevées au 30 juin 2021.

Sur la base des revenus locatifs théoriques, la part à usage médical représente 79% (78% l'année précédente), la part à usage d'habitation pour personnes âgées 12% (14%) et la part à usage divers 9% (8%) du portefeuille. 49% (53%) du portefeuille est constitué de cliniques, 20% (16%) de centres médicaux, 12% (12%) de logements pour personnes âgées, 10% (12%) de maisons de retraite, 5% (5%) de logements, 2% (2%) d'autres formes d'utilisation dans le domaine médical et 2% d'autres utilisations. Une vue d'ensemble avec des graphiques se trouve à la page 27.

La durée résiduelle pondérée des baux commerciaux (hors usage résidentiel) a légèrement diminué par rapport à 2020, passant de 19,5 ans à 18,1 ans à la fin de l'exercice 2021.

Fortune totale en MCHF au 31 décembre



Acquisitions d'immeubles existants

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

En avril 2021, le groupe de placement a acquis un terrain à bâtir à Ingenbohl-Brunnen (SZ) pour CHF 10,1 millions. Le terrain, portant le numéro 2292, a une superficie de 7'546 m² et jouxte la parcelle existante de la Seeklinik Brunnen. Cet achat permet notamment au groupe de placement d'assurer les besoins de croissance de la clinique sur le site dans les années à venir.

La parcelle 2292 se trouve au centre d'Ingenbohl-Brunnen et résulte de la division de la parcelle centrale 825 dans le cadre de la vente de la Seeklinik Brunnen SA au groupe AMEOS. La parcelle 2292 faisait historiquement partie du site de l'ancien Park Hotel, l'actuelle Seeklinik. Ainsi, les parcelles 2292 et 825 appartiennent à nouveau au même propriétaire.

Le terrain se trouve dans la zone mixte et fait partie du plan de quartier («Aeskulap-Klinik») approuvé par le canton de Schwyz en 2005. Il permet la construction de trois bâtiments de quatre étages au maximum et d'une surface totale d'environ 5'000 m².

La fusion des deux parcelles est à l'étude afin d'optimiser la surface constructible. Une analyse est actuellement menée par un urbaniste.

Atelier pour adolescents et jeunes adultes à Fribourg

En octobre 2021, un immeuble avec un potentiel de développement a été acquis en ville de Fribourg pour CHF 4,1 millions. Le bâtiment est utilisé comme atelier pour adolescents et jeunes adultes et comprend en outre un restaurant.

L'atelier d'apprentissage est géré par la fondation Intervalle, dont l'objectif est la réinsertion, la formation et le développement professionnel de jeunes adultes et de jeunes en difficulté. La fondation s'adresse aux jeunes qui n'ont pas trouvé de solution professionnelle à la fin de leur scolarité obligatoire. En proposant des semestres de motivation (SEMO), elle aide les jeunes à s'intégrer dans le monde du travail. La fondation a été créée en 1994 et propose aujourd'hui environ 80 programmes de réinsertion. Elle est soutenue par le canton de Fribourg et mandatée par le Service public de l'emploi (SPE). Elle collabore également avec la Commission cantonale pour les jeunes en difficulté d'insertion professionnelle (CJD), la Plateforme Jeunesse (PFJ),

le Service de la formation professionnelle (SFP) et le Service de l'orientation professionnelle (SOPFA).

Le contrat de location avec la Fondation Intervalle court jusqu'en 2026. Au cours des prochaines années, le groupe de placement a l'intention d'activer le potentiel de développement de l'immeuble. Un projet de développement pourrait permettre des synergies dans le domaine de la santé avec les institutions établies dans le voisinage, telles que la Ligue pulmonaire fribourgeoise, la Fondation L'Estanpille et le home médicalisé Villa Beausite.

Achat de terrain avec projet de construction d'appartements pour seniors à Kriens (LU)

Fin 2021, un achat a été conclu à Kriens (LU), dans le quartier de Nidfeld. Il s'agit de l'achat d'un terrain lié à un projet de construction de 61 appartements pour seniors et de surfaces à usage médical au rez-de-chaussée. La surface locative totale est de 5'292 m². L'objectif est de réaliser une «maison de santé» similaire à celle qui a été réalisée à Crissier et qui est en cours de construction à Orbe. L'achèvement du bâtiment est prévu pour 2025. La réalisation est assurée par Losinger Marazzi en tant qu'entreprise totale. Le volume d'investissement jusqu'à la fin du projet s'élève à CHF 33,8 millions. Le nouveau quartier de Nidfeld comprendra plusieurs bâtiments à usage mixte et intergénérationnel et répondra au standard 2000 watts et Minergie Eco. Les appartements pour seniors seront certifiés par le label «LEA» (Living Every Age).

Projets de nouvelle construction

Projet de construction d'appartements pour personnes âgées avec un centre de santé à Crissier (VD)

Le projet de construction Oassis à Crissier (VD) est terminé avec l'achèvement de la Maison de Santé et sera comptabilisé à partir du 30 juin 2021 comme immeuble en portefeuille dans les constructions achevées. Au cours de la période sous revue, le volume d'investissement s'est élevé à CHF 6,8 millions.

L'immeuble se compose d'une résidence seniors de 100 appartements pour personnes âgées (première occupation en novembre 2020), gérée par Alterimo Sàrl, Crissier, une régie immobilière régionale spécialisée dans la location d'appartements pour personnes âgées, d'une crèche et d'un centre médical ambulatorio. Au 31 décembre 2021, 97 appartements sont loués.

Le centre de santé a été remis à l'exploitant «Maison de Santé Crissier SA» le 1^{er} septembre 2021. L'ouverture officielle a eu lieu le 1^{er} novembre 2021. Le centre de santé, appelé «Square Santé», offrira une approche intégrée des soins de santé de proximité et réunira sous un même toit un centre médical pour l'obésité (en collaboration avec le centre médical et chirurgical pour l'obésité de la Clinique de La Source), un centre pour les maladies cardiovasculaires (en collaboration avec la Clinique La Lignière), qui comprendra un service de radiologie et de rééducation et thérapie ambulatoire, ainsi que des cabinets médicaux pour le suivi des patients souffrant de maladies chroniques telles que le diabète ou l'hypertension. Les habitants du quartier, de la commune de Crissier et du district pourront profiter des services proposés et d'un cabinet de médecine générale.

Projet de construction d'un EMS médicalisé «Carpe Diem» avec appartements pour personnes âgées 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 y construire un EMS avec 57 lits de soins autorisés par le canton ainsi qu'une annexe avec 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.

L'entreprise EMS Les Peupliers SA, qui exploite depuis plus de 30 ans une résidence pour personnes âgées de 37 lits à Boudry, sera responsable de l'exploitation. Les lits médicalisés de deux EMS de communes environnantes (Les Jonchères à Bevaix et Chomette à Chaumont) seront repris par ce nouvel EMS appelé «Carpe Diem».

La propriété se trouve dans un quartier résidentiel calme, entouré de vignobles. En raison de l'évolution démographique, il faut s'attendre à l'avenir à une forte demande de places en EMS et de logements pour personnes âgées dans la région. Le projet est réalisé par Implenia SA, Dietlikon, en tant qu'entreprise totale. Patrimonium Asset Management SA est responsable du suivi des travaux de construction, qui ont commencé début 2020 et devraient s'achever fin 2022.

En raison de nouvelles normes architecturales cantonales pour la construction de maisons de repos, le projet doit être adapté, ce qui a repoussé la date de livraison initialement prévue pour fin 2021. La modularité du bâtiment, la taille des chambres, les espaces communs et les surfaces pour le personnel ont été revus. Des investissements à hauteur de 4,7 millions de CHF 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 de placement a acquis un terrain à Orbe (VD) ainsi qu'un projet de construction de 80 appartements pour personnes âgées et d'un centre médical. Le volume d'investissement total s'élève à environ CHF 37 millions.

Les travaux du projet de construction ont commencé l'année dernière et seront achevés début 2023. L'emménagement des locataires est prévu pour le 1^{er} mars 2023. Le projet sera livré clé en main par Orlati Real Estate SA. L'entreprise CSC Costruzioni SA, succursale de Lausanne, est chargée de l'exécution des travaux. Le nouveau projet de construction se trouve sur un site bien desservi au bord de l'Orbe, dans le quartier du Moulin, qui connaît une croissance rapide.

Il se compose de deux bâtiments reliés entre eux et comprend 80 appartements pour personnes âgées dans les étages supérieurs et plusieurs surfaces à usage médical au rez-de-chaussée, ainsi qu'un parking souterrain avec 96 places de stationnement pour voitures et 5 pour motos. La surface locative totale s'élève à environ 6'800 m². Les bâtiments seront certifiés SEED et répondront ainsi aux exigences en matière de durabilité.

Projet de développement

«En Chise» à Crissier (VD)

En décembre 2019, le groupe de placement a acquis pour environ CHF 2,2 millions une part de copropriété de 1/14 dans une parcelle de terrain à bâtir à Crissier. La parcelle de terrain à bâtir se trouve en face du quartier d'Oasis, à un emplacement central pour le développement de la commune, car elle relie des quartiers récents au vieux centre du village. Le quartier «En Chise» prévu sur la parcelle doit combiner habitat et activités commerciales. La parcelle est bien desservie et une ligne de bus directe vers Lausanne devrait voir le jour d'ici 2022. Actuellement, la procédure de plan de quartier est en cours avec le changement d'affectation prévu d'une zone industrielle en une zone à usage mixte. Plusieurs oppositions déposées auprès de la commune sont en cours de traitement. Le terrain est inscrit au bilan à son prix de revient.

Projets de transformation

Nouveau centre de radiologie à Montreux-Clarens

Un nouveau centre de radiologie a été construit à Montreux-Clarens pour la clinique CIC, moyennant un investissement de CHF 0,7 million. Le centre de radiologie, d'une superficie de 450 m², est doté d'un équipement des plus modernes. Il offre une gamme complète de systèmes et d'appareils médicaux permettant de réaliser un très large éventail d'examen radiologiques (IRM, échographie, mammographie, radiographie).

Projets de surélévation à Fribourg (FR) et La-Chaux-de-Fonds (NE)

Le groupe de placement a déposé deux demandes de permis de construire pour la surélévation de bâtiments existants au 155 rue de la Jardinière à La Chaux-de-Fonds et au 2-4 rue Georges-Jordil à Fribourg. La surélévation de deux étages plus attique à La Chaux-de-Fonds doit permettre la création d'un foyer pour personnes handicapées et d'appartements pour personnes à mobilité réduite. La construction de deux étages supplémentaires à Fribourg doit permettre de créer des logements pour personnes âgées répondant à la norme SIA 500.

Financement

Le taux d'endettement à la date de référence du 31 décembre 2021 s'élevait à 24,7% (2020: 24,8%) et se situe donc dans la fourchette stratégique définie de 15-30%.

Le taux d'intérêt moyen du financement externe a baissé par rapport à l'année précédente, passant de 0.64% à 0.40% à la date de référence du 31.12.2021. Tous les nouveaux financements ont été conclus avec une hypothèque à court terme d'une durée d'un mois et un taux d'intérêt de 0.45% (2020: 0.65%). Au cours de la période sous revue, deux nouveaux crédits hypothécaires ont été contractés avec des taux d'intérêt de 0,15% et 0,28%. A la date de clôture du 31 décembre 2021, la durée résiduelle du financement par fonds de tiers était de 1,18 an (1,37 an l'année précédente).

Au cours de la période de référence, des parts d'une valeur de 27 145 639 CHF ont été émis. En avril 2021, les fonds

propres ont été augmentés de CHF 19,3 millions par un appel de capitaux. La distribution (avec possibilité de réinvestissement sans frais) pour l'exercice 2020 a eu lieu le 29 mai 2021. 1,2 million de CHF ont été distribués et 7,8 millions de CHF réinvestis sans frais. Les souscriptions de capitaux ouvertes s'élevaient à 77,7 millions de CHF à la fin décembre 2021.

Evolution des produits et résultat

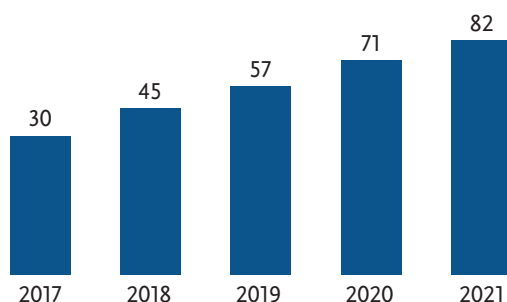
Les revenus locatifs théoriques de la période ont augmenté par rapport à l'année précédente pour atteindre CHF 13,3 millions (2020: CHF 11,7 millions). Cette augmentation est essentiellement due à l'achèvement de l'immeuble du quartier d'Oasis à Crissier (100 appartements pour personnes âgées fin 2020, Square Santé septembre 2021) ainsi qu'à l'acquisition de l'immeuble de Fribourg en octobre 2021.

Le taux de perte sur loyers a augmenté par rapport à l'année précédente pour atteindre 5,1% (1,6%). La première location des appartements pour personnes âgées à Crissier est à l'origine de cette augmentation. En ce qui concerne les surfaces actuellement vacantes, la signature de contrats de location pour les quatrième, cinquième et sixième étages de l'immeuble de Muttentz ainsi que pour des entrepôts à La Chaux-de-Fonds est imminente. En ce qui concerne l'immeuble de Muttentz, la garantie de loyer négociée lors de l'achat expire fin 2021.

La pandémie de Covid-19 n'a pas eu d'impact significatif sur le groupe de placement au cours de l'exercice 2021.

Les dépenses pour l'entretien des immeubles par rapport aux revenus locatifs théoriques se sont élevées à 5,8%, soit une légère augmentation par rapport à l'année précédente (4,2%). Les immeubles de Muttentz et de Crissier ont contribué à cette augmentation avec des coûts plus élevés. Lors des changements de locataires, les appartements des immeubles de Fribourg et Genève sont régulièrement remis en état ou rénovés afin d'optimiser la relocation. Les frais d'exploitation s'élèvent à 8,4% du loyer théorique, ce qui est supérieur à l'année précédente (6,9%). La mise en service du bâtiment d'OASIS Crissier en est la principale raison. La marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) pour 2021 a donc diminué entre 2020 et 2021. Elle s'élève à 80,6%, contre 87,2% l'année précédente. Le revenu net pour la période sous revue s'élève à CHF 9,5 millions (2020: CHF 9,1 millions). En ajoutant les gains en capital non réalisés sur les acquisitions, l'évolution positive des valeurs vénale des objets en portefeuille lors de l'actualisation des évaluations ainsi que la plus-value du projet de Crissier, le résultat total pour la période sous revue s'élève à CHF 12.7 millions (2020: CHF 10.7 millions).

Nombre d'investisseurs au 31 décembre



Evolution de la valeur des immeubles

Les estimations des biens immobiliers sont actualisées pour moitié environ au 31 décembre et pour moitié au 30 juin par l'expert indépendant en estimations immobilières Wüest Partner SA.

Dans le cadre de l'évaluation à fin décembre 2021, Wüest Partner SA a actualisé les estimations de trois constructions achevées, deux projets de nouvelles constructions et une parcelle de terrain à bâtir d'une valeur totale de CHF 163,5 millions. Quatre biens immobiliers ont été évalués à la hausse et deux à la baisse. Fin juin 2021, cinq constructions achevées et une parcelle de terrain à bâtir ont été évaluées pour une valeur totale de CHF 211,6 millions. Tous les biens ont été estimés à une valeur supérieure. Au total, ces quatorze objets présentent une augmentation de leur valeur nette de CHF 3,3 millions en 2021. Le taux d'escompte moyen a baissé à 3,29% (2020: 3,42%). En 2021, la fourchette des taux d'escompte se situe entre 2,85% et 3,90%.



Visualisation du projet de construction Lausanne-Malley, Grand-Pré 8-10

Transactions et projets de construction

01.01. – 31.12.2021

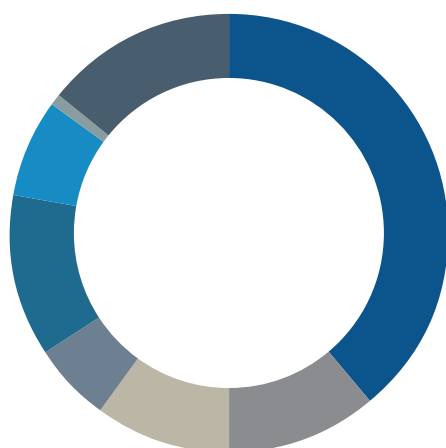
ACHAT BÂTIMENTS EXISTANTS	Date	Prix d'achat en CHF
Fribourg, Route de St-Nicolas-de-Flüe 22-22a (FR)	22.09.2021	4'125'000
Total		4'125'000

ACHAT PARCELLE À BÂTIR	Date	Prix d'achat en CHF
Brunnen, Ingenbohl (SZ)	13.04.2021	10'100'000
Total		10'100'000

PROJET DE CONSTRUCTION EN COURS	Date	Investissements
Boudry, Ch. des Repaires 3 (NE)	01.01. - 31.12.2021	4'721'027
Kriens, Nidfeldstrasse (LU)	22.12. - 31.12.2021	2'607'024
Orbe, Rue du Moulinet (VD)	01.01. - 31.12.2021	7'468'807
Total		14'796'858

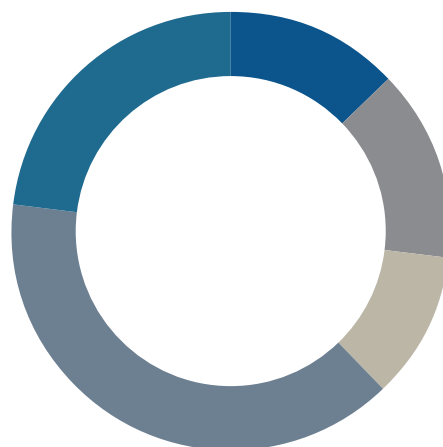
Structure du portefeuille selon les valeurs vénales au 31 décembre 2021

Par canton



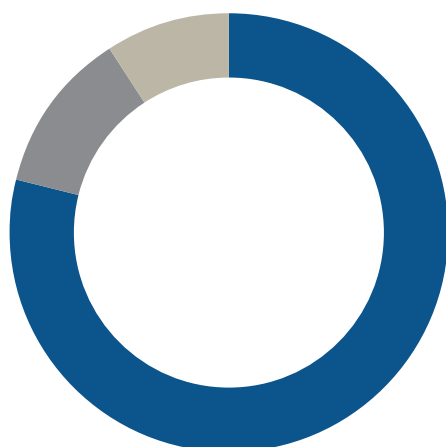
■ VD 39%	■ SZ 12%
■ BE 11%	■ NE 7%
■ FR 10%	■ LU 1%
■ GE 6%	■ BL 14%

Par région
Selon les régions de Wüest Partner



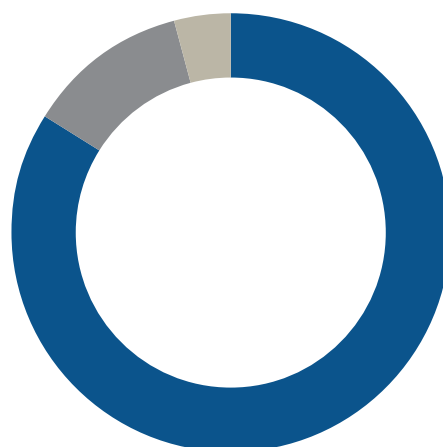
■ Suisse centrale 13%
■ Suisse du Nord-Ouest 14%
■ Berne 11%
■ Suisse du Nord-Ouest 39%
■ Suisse occidentale 23%

Selon utilisation
Basé sur l'état locatif du 31.12.2021



■ Avec utilisation médicale 79%
■ Appartement protégé 12%
■ Autre utilisation 9%

Par type d'objet
Basé sur les valeurs de marché selon Wüest Partner



■ Immeubles en portefeuille 84%
■ Projets de construction 12%
■ Terrains à bâtir 4%

Liste des immeubles au 31 décembre 2021

IMMEUBLES EXISTANTS								
Ville	Adresse	Canton	Année de construction	Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01. – 31.12.	Vacant	Pertes sur loyer en % du loyer théorique
				279'715'521	298'745'709	13'300'053	-683'609	5.1%
WaBerne/Köniz	Mohnstrasse 4	BE	1973	33'299'360	38'040'000	1'538'536	-23'736	1.5%
Muttenz	Kriegackerstrasse 100	BL	2013	49'551'950	50'000'000	2'241'326	-	0.0%
Fribourg	Rue Georges-Jordil 2/4	FR	1996	30'443'572	30'937'772	1'641'784	-6'890	0.4%
Fribourg	Rte de Saint-Nicolas-de-Flüe 22-22a	FR	1965	4'311'863	4'463'000	51'230	-	0.0%
Genève	Rue Maunoir 26	GE	1991	17'586'855	20'200'000	993'019	-7'550	0.8%
La-Chaux-de-Fonds	Jardinière 155	NE	1960	5'708'693	5'454'936	245'569	-40'600	16.5%
Clarens	Rue Du Lac 92	VD	1963	51'948'256	58'000'000	3'160'688	-	-0.5%
Crissier	Oassis Crissier	VD	2020	54'002'651	59'020'000	1'773'016	-604'833	34.1%
Brunnen	Gersauerstrasse 8	SZ	1857	32'862'321	32'630'000	1'654'884	-	0.0%

PROJET DE CONSTRUCTION								
Ville	Adresse	Canton	Année de construction	Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01. – 31.12.	Vacant	Pertes sur loyer en % du loyer théorique
				43'015'810	43'383'579	-	-	-
Boudry	Chemin des Repaires 3	NE	2021	21'124'883	21'124'883	-	-	-
Kriens	Nidfelfstrasse	LU	TBC	2'607'024	2'607'024	-	-	-
Orbe	Route des Granges St-Martin 1-3	VD	TBC	19'283'904	19'651'672	-	-	-

TERRAIN À CONSTRUIRE								
Ville	Adresse	Canton	Année de construction	Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01. – 31.12.	Vacant	Pertes sur loyer en % du loyer théorique
				12'469'073	13'289'313	-	-	-
Crissier	En Chise 1/14 ^e	VD	TBD	2'165'315	2'165'315	-	-	-
Brunnen	Gerauerstrasse, Kat.-Nr. 2292	SZ	1857	10'303'758	11'123'998	-	-	-

TOTAL GLOBAL				Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01. – 31.12.	Vacant	Pertes sur loyer en % du loyer théorique
				335'200'404	355'418'600	13'300'053	-683'609	5.1%

Comptes annuels du groupe de placement immobilier de la santé

Bilan¹⁰

ACTIFS	31.12.2020 CHF	31.12.2021 CHF
Fonds de roulement		
Disponibilités	1'831'205	1'666'432
Créances à court terme	1'351'862	1'903'327
Comptes de régularisation de l'actif	32'992	84'467
Total fonds de roulement	3'216'059	3'654'226
Immobilier		
Terrains à bâtir (y.c. objets à démolir)	2'173'664	13'289'313
Constructions en cours (y.c. terrain)	77'074'883	43'383'579
Constructions terminées	234'509'127	298'745'709
Total Immobilier	313'757'674	355'418'601
Prêt accordé aux locataires	2'955'488	2'799'406
Total Actifs (Fortune totale)	319'929'221	361'872'233
PASSIFS	31.12.2020 CHF	31.12.2021 CHF
Fonds empruntés		
Engagements à court terme	8'534'143	4'350'647
Comptes de régularisation du passif	2'594'726	7'190'517
Dettes hypothécaires	77'852'000	87'952'000
Impôts latents	5'153'198	5'749'030
Total fonds empruntés	94'134'067	105'242'193
Fortune nette	225'795'154	256'630'040
Total Passifs	319'929'221	361'872'233

¹⁰ Les totaux peuvent ne pas correspondre à la somme des composantes en raison des arrondis

Compte de résultat¹¹

	01.01. - 31.12.2020 CHF		01.01. - 31.12.2021 CHF	
Revenu locatif net	11'515'476	98.4%	12'616'454	94.9%
Revenu locatif prévisionnel	11'705'118	100.0%	13'300'053	100.0%
Perte de produits sur locaux vides	-189'642	-1.6%	-683'609	-5.1%
Pertes de recouvrement	-	0.0%	10	0.0%
Entretien des immeubles	-495'091	-4.2%	-774'042	-5.8%
Maintenance	-314'732	-2.7%	-686'435	-5.2%
Remise en état	-180'359	-1.5%	-87'607	-0.7%
Charges d'exploitation	-811'228	-6.9%	-1'120'734	-8.4%
Frais d'approvisionnement et d'élimination, taxes	-777	0.0%	-49'319	-0.4%
Frais d'exploitation et de chauffage non compensables	-234'658	-2.0%	-336'900	-2.5%
Pertes sur créances, Ducroire	-	0.0%	-10'000	-0.1%
Assurances	-79'284	-0.7%	-117'046	-0.9%
Honoraires de gestion	-177'811	-1.5%	-243'156	-1.8%
Frais de location et de publication d'annonces	-267	0.0%	-46'085	-0.3%
Impôts et taxes	-295'831	-2.5%	-297'120	-2.2%
Autres charges d'exploitation	-22'600	-0.2%	-21'108	-0.2%
Résultat opérationnel	10'209'157	87.2%	10'721'678	80.6%
Autres revenus	189'352	1.6%	171'764	1.3%
Intérêts actifs	162'165	1.4%	141'107	1.1%
Autres revenus	27'187	0.2%	30'657	0.2%
Frais de financement	-624'241	-5.3%	-387'486	-2.9%
Intérêts hypothécaires	-612'400	-5.2%	-437'112	-3.3%
Autres intérêts passifs	-11'841	-0.1%	49'626	0.4%
Frais d'administration	-1'179'305	-10.1%	-1'387'026	-10.4%
Honoraires de la direction	-1'030'591	-8.8%	-1'243'541	-9.3%
Attribution au compte de fortune	-26'814	-0.2%	-35'357	-0.3%
Frais d'estimation	-71'245	-0.6%	-87'023	-0.7%
Frais de révision	-43'283	-1.0%	-18'000	-0.1%
Autres frais d'administration	-7'372	-0.1%	-3'105	0.0%
Produit / frais des mutations de parts	547'415	-	405'351	-
Participation des souscripteurs aux revenus courus	547'415	-	405'351	-
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus courus	-	-	-	-
Résultat exceptionnel	14'376	-	-	-
Produit net de l'exercice	9'156'755		9'524'281	

¹¹ Les totaux peuvent ne pas correspondre à la somme des composantes en raison des arrondis

	01.01. - 31.12.2020 CHF	01.01. - 31.12.2021 CHF
Gains / pertes en capital réalisé(e)s (net)	-	-
Gains/pertes en capital réalisés	-	-
Bénéfice de l'exercice réalisé	9'156'755	9'524'281
Gains / pertes en capital non réalisé(e)s (net)	1'566'652	3'265'382
Gains en capital non réalisés	5'620'758	6'041'519
Pertes en capital non réalisées	-1'778'808	-2'180'305
Variation impôts latents	-2'275'298	-595'832
Résultat global de l'exercice	10'723'407	12'789'663

ÉVOLUTION DES PARTS EN CIRCULATION	01.01. - 31.12.2020 Ansprüche	01.01. - 31.12.2021 Ansprüche
Nombre de parts en circulation au début de la période	160'796.3593	185'722.7588
Emissions	24'926.3995	23'141.6592
Reprises	-	-
Nombre de parts à la fin de la période sous revue	185'722.7588	208'864.4180

ÉVOLUTION DE LA FORTUNE NETTE	01.01. - 31.12.2020 CHF	01.01. - 31.12.2021 CHF
Fortune nette au début de période	193'552'137	225'795'153
Souscriptions	23'390'099	19'316'670
Reprises	-	-
Distributions	-7'407'219	-9'100'415
Montant du réinvestissement	5'536'728	7'828'969
Résultat global de période	10'723'407	12'789'663
Fortune nette en fin de période	225'795'153	256'630'040

COMPTES DE FORTUNE PATRIMONIUM FONDATION DE PLACEMENT

Bilan¹²

ACTIFS	31.12.2020 CHF	31.12.2021 CHF
Fonds de roulement		
Disponibilités	54'210	608
Créances à court terme	74'444	174'561
Comptes de régularisation de l'actif	-	526
Total fonds de roulement	128'654	175'696
Total Actifs (Fortune totale)	128'654	175'696

PASSIFS	31.12.2020 CHF	31.12.2021 CHF
Fonds empruntés	26'820	73'862
Engagements à court terme	-	12'939
Comptes de régularisation du passif	26'820	60'922
Fortune nette	100'000	100'000
Bénéfice reporté	1'834	1'834
Résultat net de d'exercice	-	-
Total du capital de la fondation	101'834	101'834
Total Passifs	128'654	175'696

¹² Les totaux peuvent ne pas correspondre à la somme des composantes en raison des arrondis

Compte de résultat¹³

REVENUS	01.01. - 31.12.2020 CHF	01.01. - 31.12.2021 CHF
Contributions des groupes de placement	87'694	114'619
Total des revenus	87'694	114'619

CHARGES	01.01. - 31.12.2020 CHF	01.01. - 31.12.2021 CHF
Organes et assemblée des investisseurs	-35'328	-39'408
Frais de révision	-3'231	-3'231
Contribution aux associations	-14'350	-20'850
Haute surveillance	-13'933	-29'666
Frais de gestion	-20'851	-21'465
Total des dépenses	-87'694	-114'619
Résultat net de l'exercice	-	-

¹³ Les totaux peuvent ne pas correspondre à la somme des composantes en raison des arrondis

ANNEXE

1. Fondement et organisation

Forme juridique et but

Patrimonium Fondation de placement est une fondation au sens des articles 80 à 89 bis du Code civil suisse (CC), dont le but se limite au placement et à la gestion collective d'avoirs de prévoyance dans le cadre des dispositions de la loi et des ordonnances de la LPP (p. ex. OFP, OPP 1, OPP 2). Si la LPP et ses ordonnances d'exécution ne prévoient pas de réglementation spécifique aux fondations de placement, toutes les dispositions générales du droit applicable aux fondations (art. 53 g LPP) s'appliquent subsidiairement.

Patrimonium Fondation de placement a son siège à Baar (ZG) et a été fondée le 23 octobre 2009. Elle gère les groupes de placement Immobilier résidentiel Suisse et Immobilier de la santé Suisse.

Documents et règlements	Entrée en vigueur/Révision
Statuts	21.07.2021
Règlement	26.05.2021
Règlement d'organisation	25.08.2017
Directives Politique de risque & Risk Management	17.10.2019
Directive Investment Controlling	18.02.2016
Règlement sur les indemnisations du Conseil de fondation et des comités de placement	01.07.2016
Directives de loyauté et d'intégrité	01.01.2014
Directives Cession de parts	22.02.2019
Directive location à des personnes proches	17.02.2017
Directive Comptabilisation de l'actif immobilisé	21.09.2018
Directives de placement du groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse	01.06.2020
Charte de durabilité du groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse	23.01.2015
Règlement sur les frais du groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse	09.04.2021
Prospectus groupe de placement Immobilier de la santé Suisse	18.02.2016
Directives de placement du groupe de placement Immobilier de la santé Suisse	27.10.2020
Règlement sur les frais du groupe de placement Immobilier de la santé Suisse	09.04.2021

Organisation

Les organes de la fondation sont l'Assemblée des investisseurs, le Conseil de fondation et l'organe de révision. Le Conseil de fondation peut constituer un comité de placement pour chacun des groupes de placement. Les tâches et compétences sont définies dans les statuts et le règlement de fondation, ainsi que dans le règlement d'organisation. Une vue d'ensemble actuelle de l'organisation et des organes est présentée à la page 8.

L'Assemblée des investisseurs est l'organe suprême de la fondation. L'Assemblée des investisseurs a lieu au moins une fois par an.

Le Conseil de fondation se compose d'au moins cinq membres et se constitue lui-même. Il est élu chaque année par l'Assemblée des investisseurs. Le Conseil de fondation nomme le directeur et son suppléant. Ces derniers forment la direction de la fondation.

L'organe de révision est élu chaque année par l'Assemblée des investisseurs sur proposition du Conseil de fondation. Il s'acquitte de ses tâches en application des dispositions de l'art 10 OFP et, par analogie, de l'art. 52c LPP.

Le Conseil de fondation a conclu un mandat de gestion avec Patrimonium Asset Management SA et l'a déterminée comme société de gestion. Certaines tâches peuvent être déléguées à des tiers. Les tiers importants figurent à la page 37, à la rubrique Organisation de l'activité de placement. Patrimonium Asset Management SA ainsi que les membres du Conseil de fondation qui siègent également au Conseil de fondation d'un investisseur de Patrimonium Fondation de placement sont considérés comme des personnes proches.

Ruedi Stutz*

Directeur de Patrimonium Fondation de Placement

Christoph Syz

Directeur suppléant de Patrimonium Fondation de Placement

Armin Gote

Gestionnaire du groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse

Vivian Moreau

Gestionnaire du groupe de placement Immobilier de la santé Suisse

Hanspeter Berchtold*

Acquisition & vente d'immeubles

Patrick Landolt

Équipe technique (équipe de construction)

Alain Stocker

Finances & Controlling

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

Conformément à l'art. 11 al. 1 OFP, le Conseil de fondation mandate au moins deux personnes physiques ou une personne morale dont le siège est en Suisse à titre d'experts immobiliers chargés des estimations. Les experts immobiliers chargés des estimations sont désignés chaque année et sont rééligibles. Ils estiment les immeubles acquis et actualisent périodiquement les estimations en accord avec les dispositions légales et les directives de Patrimonium Fondation de placement.

Patrimonium Fondation de placement est placée sous la supervision de la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP).

Gestion du risque et contrôles internes

Patrimonium Fondation de placement s'est dotée d'un système de contrôle interne (SCI). Le Conseil de fondation veille à la gestion adéquate des risques et définit les principes de la politique de risque de l'entreprise. Il a édicté une directive politique de risque et gestion du risque et délégué la mise en place et l'application du SCI à Patrimonium Asset Management SA.

L'Investment Controlling contrôle régulièrement le respect des directives en matière de placement. Le Conseil de fondation a édicté une directive y afférente.

Intégrité et loyauté dans la gestion de fortune

Les membres du Conseil de fondation, les membres du comité de placement du groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse, l'ensemble des personnes chargées de la direction et de la gestion des actifs de Patrimonium Asset Management SA ainsi que les tiers mandatés par cette dernière confirment chaque année à la fondation qu'ils respectent les prescriptions en matière de loyauté et d'intégrité.

Dans le cadre de transactions avec des proches, les opérations suivantes ont été publiées et contrôlées par l'organe de révision: le contrat de gestion avec Patrimonium Asset Management SA. La transaction du groupe de placement Immobilier de santé Suisse à Orbe (achat d'une parcelle de terrain avec un projet de nouvelle construction) en 2020. Le vendeur Avni Orlati est à la fois mandaté en tant que TU, actionnaire minoritaire dans la société d'exploitation et actionnaire minoritaire dans PATURBO (Patrimonium Urban Opportunity), qui est gérée par Patrimonium Asset Management SA. Les autres parties liées sont énumérées à la page 37.

CAFP (Conférence des administrateurs de fondations de placement)

Patrimonium Fondation de placement est représentée à la CAFP par son directeur depuis le lancement de son premier groupe de placement.

Pour les groupes de placement Immobilier résidentiel Suisse et Immobilier de la santé Suisse, les chiffres clés uniformes de la CAFP pour les groupes de placement immobiliers des fondations de placement affiliées à la CAFP sont calculés et publiés. Ces chiffres clés ont été vérifiés dans le cadre de la révision par l'organe de révision.

Affiliations

Patrimonium Fondation de placement Suisse soutient l'objectif de maintenir et d'encourager la prévoyance professionnelle sur une base libre et décentralisée. Elle est membre du forum de la prévoyance (Vorsorgeforum), de l'Association Immobilier Suisse (AIS) ainsi que de l'Association Suisse des Institutions de Prévoyance ASIP et s'engage dans le cadre de la Charte ASIP à respecter les principes de loyauté et d'intégrité de la LPP.

2. Principes d'évaluation et de comptabilisation

Normes de comptabilisation

La comptabilité est tenue conformément à la norme Swiss GAAP RPC 26. La structure du bilan et du compte de résultat s'appuie sur les directives de structure minimale de la CAFP/KGAST (Directive n° 1 – Calcul et publication des chiffres clés des groupes de placement immobiliers investissant directement en Suisse du 1^{er} septembre 2016).

Tenue des comptes, établissement du bilan et principes d'évaluation

La tenue des comptes, l'établissement du bilan et les principes d'évaluation sont conformes aux dispositions du Code des obligations (CO), à l'ordonnance sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (OPP2) et à l'ordonnance sur les fondations de placement (OFP). Une comptabilité séparée est tenue pour les groupes de placement et le compte de fortune.

Les liquidités, les créances à court terme et les engagements ainsi que les prêts hypothécaires sont comptabilisés à la valeur nominale. Les écritures de régularisation sont prises en compte selon le dernier état des connaissances de la direction. Une provision est constituée pour les éventuels risques de défaut.

Les constructions terminées sont évaluées au moins une fois par an par l'expert immobilier indépendant selon la méthode Discounted-Cash-Flow (DCF) et inscrites au bilan à la valeur ainsi déterminée. Les taux de capitalisation moyens du groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse sont indiqués à la page 11 et ceux du groupe de placement Immobilier de la santé Suisse à la page 29. Les estimations de l'année courante sont reprises pour l'évaluation annuelle, pour autant qu'aucune modification significative ne soit intervenue entretemps.

Les constructions en cours sont évaluées «at cost», aux coûts effectifs d'investissement après déduction des éventuels amortissements. Le résultat attendu des projets de nouvelle construction, correspondant à la différence entre la valeur à l'achèvement des travaux estimée par Wüest Partner SA et les coûts effectifs du projet, est réparti uniformément sur la durée du projet et intégré chaque mois à l'actif immobilisé. Le principe de la valeur la plus faible est appliqué si le résultat attendu est négatif. Les projets de nouvelle construction destinés à être vendus sont inscrits au bilan au coût actuel «at cost» pendant la durée des travaux. Les terrains à bâtir sans permis de construire sont comptabilisés au prix de revient. Le rapport de synthèse de l'expert immobilier chargé des estimations Wüest Partner SA figure à la page 42.

Les impôts latents sur les gains immobiliers sont déterminés et comptabilisés par objet en fonction de la durée de possession et des variations de la valeur vénale.

Calcul et publication de la valeur nette d'inventaire (VNI)

La valeur nette d'inventaire (VNI) par droit est publiée chaque mois, au début du mois suivant. La NAV est calculée sur la base des prévisions et ajustée régulièrement avec les chiffres effectifs.

Les immeubles sont réévalués au moins une fois par an. Les éventuelles variations de valeur sont prises en compte dans la VNI au moment de la nouvelle estimation. Le résultat attendu des projets de nouvelle construction, correspondant à la différence entre la valeur à l'achèvement des travaux estimée par Wüest Partner SA et les coûts de ceux-ci, est réparti uniformément sur la durée du projet et pris en compte chaque mois dans la VNI. Le principe de la valeur la plus faible est appliqué si le résultat attendu est négatif. La VNI révisée publiée dans le rapport annuel au 31 décembre est susceptible de diverger de la VNI provisoire publiée début janvier sur la base des comptes prévisionnels du fait des réévaluations/nouvelles estimations des immeubles ou des différences entre le bouclage annuel et les comptes prévisionnels.

3. Commentaires sur les placements et le résultat net

Stratégie de placement

Groupe de placement immobilier résidentiel Suisse

Le groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse poursuit une stratégie «Buy, Build, Develop & Manage» avec pour objectif une plus-value à long terme. Les directives de placement et la charte de durabilité constituent le cadre de la stratégie de placement.

L'accent est mis sur les immeubles d'habitation dans le segment des loyers bas et moyens, avec une orientation sur l'ensemble de la Suisse et un accent sur les régions présentant un bon potentiel de développement démographique.

Le groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse complète l'achat d'immeubles existants qui présentent un potentiel de hausse des loyers par la construction de nouveaux bâtiments et des projets de développement. Les projets de construction et de développement constituent un élément important de la stratégie de croissance.

Groupe de placement immobilier de la santé Suisse

Le groupe de placement immobilier de santé Suisse investit dans l'immobilier de santé en Suisse. Il s'agit notamment d'immeubles de santé à usage médical (fourchette de 40%-100%) ainsi que de logements pour personnes âgées (fourchette de 0%-60%).

Une diversification appropriée par région, par objet et par opérateur est recherchée.

Organisation de l'activité de placement

Les directives de placement sont fixées par le conseil de fondation. Patrimonium Asset Management SA est chargée, dans le cadre du contrat de gestion, de la gestion des groupes de placement Immobilier résidentiel Suisse et Immobilier de santé Suisse.

En tant qu'expert indépendant en estimations immobilières, Wüest Partner SA est mandaté par la fondation de placement Patrimonium.

Groupe de placement immobilier résidentiel Suisse

Le comité de placement du groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse décide de l'acquisition et de la vente de biens immobiliers, ainsi que des rénovations et des remises en état importantes d'immeubles sur proposition de Patrimonium Asset Management SA. Les décisions concernant les transactions dépassant un volume de CHF 30 millions doivent être soumises pour approbation au Conseil de fondation.

Le comité de placement du groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse est élu par le Conseil de fondation pour un exercice. La composition du comité est détaillée à la page 8.

Pour la gérance des immeubles, Patrimonium Asset Management SA est assistée par les régies immobilières régionales Niederer Immobilien und Verwaltungen AG, Ostermündigen et Härkingen, Baumann Verwaltungen et Treuhand AG, Ostermündigen, Régie du Rhône SA, Lancy et Pully, MISA Management Immobilier SA, Lausanne, Livit SA Real Estate Management, Lausanne, et Adimmo AG, Bâle et Gestion immobilière per Istituzionali SA, Lugano. Des services de conciergerie sont en partie délégués à Conciergepro SA, Prilly. La comptabilité est tenue de manière centralisée par Privera SA, Gümligen.

L'immeuble de Baar (ZG) est détenu en copropriété à 33% avec Patrimonium Swiss Real Estate Fund (direction de fonds GAM SA). La gérance immobilière est assurée par Privera SA, Kriens, alors que le Facility Management a été délégué à Conciergepro SA, Mägenwil.

Le bien «En Chise» de Crissier (VD) est détenu en copropriété à 4/14e. Les autres copropriétaires sont le groupe de placement Immobilier de la santé Suisse, Patrimonium Urban Opportunity ainsi que des investisseurs privés.

L'équipe technique (équipe de construction) de Patrimonium Asset Management SA fournit des prestations à des prix conformes au marché lors de la réalisation de nouvelles constructions et de travaux de transformation.

Hauswartprofis AG, Mägenwil, Privera AG, Gümligen, Adimmo AG, Bâle, le Patrimonium Swiss Real Estate Fund et Patrimonium Asset Management SA sont considérés comme des personnes proches.

Groupe de placement immobilier de la santé Suisse

Patrimonium Asset Management SA décide de l'acquisition et de la vente des biens immobiliers ainsi que des rénovations et des remises en état importantes. Le comité d'investissement se compose de Ruedi Stutz, Christoph Syz et Hanspeter Berchtold.

La gestion des immeubles est assurée par Patrimonium Asset Management SA, Agence Immobilière Rodolphe Burger SA, Genève, Niederer AG Immobilien und Verwaltungen, Fribourg, et Intercity Bewirtschaftung AG, Bâle, Bolliger Immobilier SA, La Chaux-de-Fonds, et Alterimmo Sàrl, Crissier. La comptabilité des immeubles est tenue de manière centralisée par Privera AG, Gümligen.

L'équipe technique (équipe de construction) de Patrimonium Asset Management SA fournit des prestations à des prix conformes au marché lors de la réalisation de nouvelles constructions et de travaux de transformation.

Privera SA, Gümligen, et Patrimonium Asset Management SA sont considérées comme des personnes proches.

Dérogation par rapport aux directives de placement

Groupe de placement immobilier de la santé Suisse

La valeur vénale de deux immeubles dépasse la part de 15% de la fortune de placement et enfreint ainsi la disposition de l'article 2.4 chiffre IV des directives de placement (la valeur vénale d'un immeuble ne doit pas dépasser 15% de la fortune de placement du groupe de placement). Avec d'autres achats d'immeubles dans le cadre de la croissance du groupe de placement et de la diversification du portefeuille, on s'attend à ce que la part des différents immeubles diminue. Le conseil de fondation a approuvé cette démarche. La Commission de haute surveillance a été informée de cette situation et a approuvé la procédure.

Apport en nature

Groupe de placement immobilier résidentiel Suisse

Le 13 décembre 2021, le contrat d'apport en nature pour un immeuble situé Via Marco da Carona 19-27 et Via Ferri 22-26 à Lugano (TI) a pu être signé au prix de CHF 21,4 millions. L'immeuble comprend deux bâtiments existants et trois parcelles de terrain à bâtir. En contrepartie de l'apport en nature, 12'103.9095 droits au groupe de placement ont été émis sur la base de la NAV fin novembre 2021 à la Cassa Pensioni di Lugano. Le rendement brut théorique actuel de l'immeuble est de 5,2%. Il est prévu de construire sur les parcelles de terrain à bâtir et de rénover les bâtiments existants.

Groupe de placement immobilier de la santé Suisse

Aucun apport en nature n'a été effectué durant l'exercice sous revue.

Commentaire sur le résultat net de placement

Groupe de placement immobilier résidentiel Suisse

Le résultat net du placement de la fortune (résultat total de l'exercice comptable) ressort du compte de résultat du groupe de placement aux pages 18 et 19. Les activités de placement et les résultats sont expliqués aux pages 10 à 12.

Groupe de placement immobilier de la santé Suisse

Le résultat net des placements (résultat total de l'exercice) est présenté dans le compte de résultat du groupe de placement aux pages 29 et 30. Les activités de placement et les résultats sont expliqués aux pages 22 à 24.

4. Commentaires sur les autres positions des comptes annuels du groupe de placement

Hypothèques et prêts

Groupe de placement immobilier résidentiel Suisse

TYPE D'HYPOTHÈQUE	MONTANT AU 31.12.2020	MONTANT AU 31.12.2021	DURÉE JUSQU'AU
Hypothèque Libor	9'200'000.00	-	31.12.21
Hypothèque Libor	250'000.00	-	31.12.21
Hypothèque Saron	30'888'284.00	-	31.12.21
Hypothèque fixe	1'500'000.00	-	31.12.21
Avance à terme fixe	75'000'000.00	60'000'000.00	13.01.22
Hypothèque Saron	20'000'000.00	13'338'284.80	31.01.22
Prêt	-	10'000'000.00	29.04.22
Prêt	-	10'000'000.00	25.08.22
Prêt	-	25'000'000.00	25.11.22
Prêt	-	15'000'000.00	20.12.22
Prêt	-	10'000'000.00	20.12.22
Prêt	-	5'000'000.00	27.10.23
Hypothèque fixe	-	6'000'000.00	31.03.25
Hypothèque fixe	10'000'000.00	4'000'000.00	31.03.25
Hypothèque fixe	10'000'000.00	10'000'000.00	30.06.26
Hypothèque fixe	4'163'000.00	4'163'000.00	19.08.29
	161'001'284.00	172'501'284.80	

La rémunération moyenne des financements par fonds empruntés s'élevait à la date de référence, le 31 décembre 2021, à 0.08% (0.29% l'année précédente).

Groupe de placement immobilier de la santé Suisse

TYPE D'HYPOTHÈQUE	MONTANT AU 31.12.2020	MONTANT AU 31.12.2021	DURÉE JUSQU'AU
Hypothèque Libor	51'847'000.00	-	31.12.21
Hypothèque Libor	3'500'000.00	-	31.12.21
Hypothèque Saron	7'700'000.00	33'147'000.00	31.01.22
Prêt	-	10'000'000.00	05.11.22
Prêt	-	10'000'000.00	02.02.23
Prêt	-	20'000'000.00	30.04.23
Prêt	14'852'000.00	14'805'000.00	11.09.25
	77'852'000.00	87'952'000.00	

La rémunération moyenne des financements par fonds empruntés s'élevait à la date de référence, le 31 décembre 2021, à 0.40% (0.64% l'année précédente).

Honoraires de la société de direction

Une commission de gestion d'au maximum 0.5% par an est facturée pour la direction et l'administration de la fondation de placement avec les deux groupes de placement par Patrimonium Asset Management SA. Elle est calculée sur la base de la moyenne de la fortune totale en fin de mois des deux groupes de placement.

Groupe de placement immobilier résidentiel Suisse

Durant l'exercice 2021, une commission de gestion de 0.34% + TVA (2020: 0.35% + TVA) a été facturée au groupe de placement.

Groupe de placement immobilier de la santé Suisse

Durant l'exercice 2021, une commission de gestion de 0.40% + TVA (2020: 0.40% + TVA) a été facturée au groupe de placement.

Honoraires du comité de placement

Groupe de placement immobilier résidentiel Suisse

Les honoraires des membres du comité de placement Immobilier résidentiel Suisse sont fixés dans le règlement sur les indemnités du 1^{er} juillet 2016. Les membres touchent un montant forfaitaire de CHF 3'500 par année de mandat.

Déclaration des rémunérations pour la vente et la gestion, ainsi que les rétrocessions

La fondation de placement Patrimonium n'a pas perçu ou remboursé d'indemnités de distribution et d'encadrement ou de remboursements au cours de l'exercice 2021.

Rétributions pour la réalisation de projets, les rénovations ou les transformations

Patrimonium Asset Management SA peut facturer à un groupe de placement une commission d'au maximum 3% des coûts totaux pour ses prestations lors de la réalisation de projets ou la rénovation ou la transformation d'immeubles.

Groupe de placement immobilier résidentiel Suisse

Pour la réalisation des projets de construction, de rénovation et de transformation, le groupe de placement a été dé-

bité de 2,21% sur un volume d'investissement de CHF 28,9 millions (année précédente: 2,31% sur 18,8 millions). Les coûts indiqués se rapportent aux projets de construction, de rénovation et de transformation achevés.

Groupe de placement immobilier de la santé Suisse

Pour la réalisation des projets de construction, de rénovation et de transformation, 1,84% a été débité au groupe de placement sur un volume d'investissement de CHF 26,7 millions (année précédente: 2,56% sur 23,6 millions). Les coûts indiqués se rapportent aux projets de construction, de rénovation et de transformation achevés.

Rétributions lors de l'achat et de la vente de terrains et de biens immobiliers

Patrimonium Asset Management SA peut facturer à un groupe de placement une commission de 2% maximum du volume de la transaction pour la gestion de la peine lors de l'achat et de la vente de terrains et d'immeubles.

Lors d'achats et de ventes, les commissions ne sont débitées que si un gain de valeur peut être réalisé.

Groupe de placement immobilier résidentiel Suisse

Pour les transactions réalisées en 2021, des commissions de 0,65% (année précédente 1,18%) du volume des transactions ont été débitées au groupe de placement. La commission pour l'apport en nature à Lugano en décembre 2021 ne sera fixée qu'après l'inscription au registre du commerce et au registre foncier et n'est pas comprise dans les chiffres 2021.

Groupe de placement immobilier de la santé Suisse

Pour les transactions réalisées en 2021, des commissions de 1,18% (1% l'année précédente) du volume des transactions ont été débitées au groupe de placement.

5. Commentaires concernant certaines positions du compte de fortune

Organes et Assemblée des Investisseurs

Au cours de l'exercice 2020, les honoraires des membres du conseil de fondation se sont basés sur le règlement d'in-

demnisation du 1^{er} juillet 2016. L'indemnité du président s'élève à CHF 14'000. Les membres du conseil de fondation reçoivent une indemnité forfaitaire de CHF 6'000 par année de mandat. Les membres de la fondatrice Patrimonium SA n'ont pas perçu d'honoraires au cours de l'exercice 2021.

6. Conditions imposées par les autorités de surveillance

Il n'y a pas de conditions imposées par les autorités de surveillance.

7. Informations complémentaires concernant la situation financière

Restriction de propriété/mise en gage d'actifs

Groupe de placement immobilier résidentiel Suisse

À la date de clôture du bilan, les restrictions de propriété sur l'ensemble du parc immobilier du groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse représentaient CHF 547.8 millions (année précédente: CHF 500.1 millions) d'actifs mis en gage.

Groupe de placement immobilier de la santé Suisse

À la date de clôture du bilan, les restrictions de propriété sur l'ensemble du parc immobilier du groupe de placement Immobilier de la santé Suisse représentaient CHF 298.7 millions (année précédente: CHF 234.5 millions) d'actifs mis en gage.

Responsabilité solidaire

Il n'existe pas de responsabilité solidaire.

Engagements ne figurant pas au bilan

Groupe de placement immobilier résidentiel Suisse

À la date de clôture du bilan, il existe des engagements non portés au bilan d'un montant de CHF 33.7 millions (année précédente: 21.5 millions de CHF). Pour le projet de construction de Kriens (LU), l'engagement non porté au bilan s'élève à CHF 13.4 millions, pour le projet de construction de Lausanne-Malley (VD) à CHF 17.7 millions, et pour le projet de construction du Grand-Lancy (GE) à CHF 2.6 millions.

Groupe de placement immobilier de la santé Suisse

À la date de clôture du bilan, il existe des engagements non portés au bilan pour un montant de 45.1 millions de CHF (année précédente: 36.9 millions de CHF). Pour le projet de construction à Boudry (NE), CHF 17.3 millions et pour le projet de développement à Kriens (LU), CHF 27.8 millions.

8. Événements survenus après la clôture du bilan

Aucun événement important susceptible d'avoir une incidence sur les présents comptes annuels n'est survenu entre la date de clôture du 31 décembre 2021 et le 8 avril 2022.

Décision du Conseil de Fondation sur les comptes annuels et proposition à l'Assemblée des Investisseurs

Le Conseil de fondation de Patrimonium Fondation de placement a délibéré sur le présent rapport annuel 2021 le 8 avril 2022. Il le soumet à l'Assemblée des investisseurs de Patrimonium Fondation de placement avec le présent contenu et sous la présente forme pour décision et acceptation.

Fondation de placement Patrimonium

Bref rapport des responsables des évaluations immobilières au 31 décembre 2021

1 Mandat

Les évaluations des immeubles acquis par la Fondation de placement Patrimonium dans l'intervalle entre le 1^{er} janvier 2021 et le 31 décembre 2021 ont été réalisées par Wüest Partner AG. Les immeubles de la Fondation de placement Patrimonium ont été visités et évalués lors des acquisitions par Wüest Partner en tant qu'expert indépendant.

Les évaluations des immeubles dans le portefeuille existant sont actualisées annuellement, avec une visite sur place tous les 3 ans.

La Fondation de placement Patrimonium a été responsable de la récolte et de la transmission aux experts, des documents actuels des immeubles à évaluer.

Les évaluations sont réalisées en conformité avec les dispositions légales et réglementaires de la Fondation de placement Patrimonium (OFP, LPP, OPP 2 et OPCC).

2 Standards d'évaluation

Wüest Partner confirme que les évaluations ont été effectuées conformément aux normes et dispositions légales. Les immeubles ont été évalués selon la méthode des Discounted Cash Flow (DCF) de Wüest Partner. La valeur de marché est définie dans le sens de la «fair value», c'est-à-dire le montant qui pourrait probablement être réalisé en cas de vente soignée au moment de l'évaluation entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale. En Suisse, elle correspond à la dénomination de la valeur vénale. Les projets de construction sont également évalués à la valeur de marché. Le résultat attendu des projets de construction résultant de la différence entre la valeur de marché estimée après construction par Wüest Partner et les coûts effectifs de construction des projets, sera réparti uniformément sur la durée des projets.

3 Méthode d'évaluation

Les évaluations sont effectuées en utilisant la méthode des Discounted Cash flow (DCF). La valeur de marché d'un immeuble correspond à la somme de tous les revenus nets attendus actualisés à la date de l'évaluation. Le taux d'actualisation utilisé correspond aux conditions du marché. Il est ajusté au risque et reflète le profil des chances et des risques spécifiques à chaque bien immobilier.

Dans le cadre d'une évaluation, les revenus et les coûts sont analysés de manière détaillée.

4 Indépendance et confidentialité

Wüest Partner confirme son indépendance et garantit la confidentialité de toutes les informations liées à ces évaluations.

Zürich, le 8^{ème} février 2022

Wüest Partner AG



Andreas Ammann (Partenaire)



Matthias Weber (Partenaire)

Wüest Partner AG

Alte Börse

Bleicherweg 5

8001 Zürich

Schweiz

T +41 44 289 90 00

wuestpartner.com

Regulated by RICS

Rapport de l'organe de révision
A l'Assemblée des investisseurs de la

Patrimonium Fondation de placement, Baar

En notre qualité d'organe de révision, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Fondation de placement, comprenant les comptes de fortune et de résultat de la fortune de placement (pages 18 à 20 et 29 à 31), le bilan et le compte de résultats de la fortune de base (pages 32 à 33) ainsi que l'annexe (pages 34 à 41) pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2021.

Responsabilité du Conseil de fondation

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels, conformément aux dispositions légales, au statuts et aux règlements, incombe au Conseil de fondation. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En outre, le Conseil de fondation est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées, ainsi que des estimations comptables adéquates.

Responsabilité de l'organe de révision

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur les comptes annuels. Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes d'audit suisses. Ces normes requièrent de planifier et réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne contiennent pas d'anomalies significatives.

Un audit inclut la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes annuels puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de celui-ci. Un audit comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées et du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour former notre opinion d'audit.

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels de l'exercice arrêté au 31 décembre 2021 sont conformes à la loi suisse, au statuts et aux règlements.

Rapport sur d'autres dispositions légales et réglementaires

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément (art. 9 OFP) et d'indépendance (art. 34 OPP 2) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

Nous avons également procédé aux vérifications prescrites aux art. 10 OFP et 35 OPP 2.

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 vérifié

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

Les points suivants sont à noter en ce qui concerne les placements: Dans le groupe de placements immobilier de la santé suisse, la valeur vénale de deux immeubles (Clarens, Rue du Lac 92; Crissier, Oassis Crissier) dépasse la part de 15% de la fortune du groupe de placement à la date du 31 décembre 2021 et déroge ainsi la limitation légale de l'article 27, paragraphe 4 OFP et la limitation réglementaire de l'article 2.4 chiffre IV des directives de placement. À cet égard, nous renvoyons aux explications du chapitre "Dérogation par rapport aux directives de placement" de l'annexe aux comptes annuels.

Nous attestons que les dispositions légales, statutaires et réglementaires applicables en l'espèce ont été respectées, à l'exception des conséquences de la situation exposée au paragraphe précédent, relative aux placements.

Nous recommandons d'approuver les comptes annuels présentés.

Zurich, le 14 avril 2022

BDO SA

Peter Stalder
Auditeur responsable
Expert-réviser agréé

Urban Pürro
Expert-réviser agréé

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