



# **PATRIMONIUM FONDATION DE PLACEMENT**

**Rapport semestriel**

**01.01.2022 - 30.06.2022**

Couverture: Grand-Lancy, Avenue des Communes-Réunies 76 (rénovation totale 2018-2022)  
Fresque: Titeuf et Nadia du célèbre dessinateur de BD genevois Zep  
Page 4: Chemin des Lentillières, Crissier

# CONTENU

|                                                              |          |
|--------------------------------------------------------------|----------|
| <b>RAPPORT SEMESTRIEL 2022</b>                               | <b>5</b> |
| <b>INDICES DES GROUPES DE PLACEMENT</b>                      | <b>6</b> |
| <b>ORGANISATION ET ORGANES</b>                               | <b>8</b> |
| <b>GROUPE DE PLACEMENT IMMOBILIER RÉSIDENTIEL SUISSE</b>     |          |
| – Activité d'investissement et résultats                     | 10       |
| – Transactions et projets de construction                    | 14       |
| – Structure du portefeuille selon les valeurs vénale         | 15       |
| – Liste des immeubles                                        | 16       |
| <b>COMPTES SEMESTRIELS</b>                                   |          |
| – Bilan                                                      | 18       |
| – Compte de résultat                                         | 19       |
| – Évolution des parts en circulation                         | 20       |
| – Évolution de la fortune nette                              | 20       |
| <b>GROUPE DE PLACEMENT IMMOBILIER DE LA SANTÉ SUISSE</b>     |          |
| – Activité d'investissement et résultats                     | 22       |
| – Transactions et projets de construction                    | 25       |
| – Structure du portefeuille selon les valeurs vénale         | 26       |
| – Liste des immeubles                                        | 27       |
| <b>COMPTES SEMESTRIELS</b>                                   |          |
| – Bilan                                                      | 28       |
| – Compte de résultat                                         | 29       |
| – Évolution des parts en circulation                         | 30       |
| – Évolution de la fortune nette                              | 30       |
| <b>COMPTES DE FORTUNE PATRIMONIUM FONDATION DE PLACEMENT</b> |          |
| – Bilan                                                      | 31       |
| – Compte de résultat                                         | 32       |





# RAPPORT SEMESTRIEL 2022

Mesdames et Messieurs,

La Fondation de placement, avec ses deux groupes de placement Immobilier résidentiel Suisse et Immobilier de la santé Suisse, s'est bien développée au premier semestre de l'exercice 2022 dans un environnement exigeant. La fortune de placement a enregistré une hausse de 68 millions à 1,2 milliard de francs suisses au cours du premier semestre de l'exercice (1,1 milliard de francs suisses au 30 juin 2021). Des acquisitions sélectives, une croissance organique avec les projets de construction en cours et un effet d'évaluation positif ont contribué à cette croissance.

Au cours de la période sous revue, le groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse a pu réaliser deux achats d'immeubles existants présentant un potentiel de développement à Muttentz (BL) et à Fribourg (FR). Ces deux immeubles complètent bien le portefeuille et élargissent le pipeline de développement. L'immeuble de Fribourg a été acheté dans le cadre d'une copropriété simple (MEG) avec une participation à parts égales avec le groupe de placement Immobilier de santé Suisse. Les chances et les risques de développement sont ainsi partagés et des effets de synergie sont obtenus entre les deux groupes de placement. Avec les investissements dans les projets de construction et de transformation en cours et l'effet d'évaluation positif, les actifs immobilisés ont augmenté de 42 millions de francs suisses au cours du semestre pour atteindre 839 millions (752 millions de francs suisses au 30 juin 2021). L'évolution de la situation de l'offre et de la demande sur le marché des logements locatifs depuis un certain temps s'est traduite par une baisse du taux de perte sur loyers.

L'actif immobilisé du groupe de placement Immobilier de la santé Suisse a augmenté de 26 millions au premier semestre pour atteindre 382 millions de francs suisses (339 millions de francs suisses au 30 juin 2021). L'acquisition de la part de la copropriété à Fribourg a permis d'augmenter le nombre d'immeubles à 15. L'acquisition a été financée par une augmentation de capital de 23 millions de francs suisses. Parallèlement, le taux de financement externe a été légèrement réduit. Les projets de nouvelles constructions à Orbe (VD) et Kriens (LU) se poursuivent comme prévu et le projet de nouvelle construction à Boudry peut également être poursuivi après des retards. Divers projets d'extension et de développement sont en cours de planification et contribueront à la croissance du groupe de placement. Par ailleurs, les acquisitions restent un élément important de la stratégie.

Pour les deux groupes de placement, la distribution pour l'exercice 2021 a été effectuée selon le même modèle que l'année précédente et a été réglée en mai 2022. Les investisseurs avaient le choix entre la distribution en espèces et le réinvestissement sans frais dans le groupe de placement. Comme l'année précédente, plus de 80% des investisseurs ont opté pour le réinvestissement de la distribution.

L'assemblée des investisseurs a eu lieu le 20 mai 2022 à Zurich. Treize pour cent des droits de vote étaient représentés directement ou par procuration. Les propositions du conseil de fondation ont toutes été adoptées à l'unanimité. Le rapport annuel et les comptes annuels des groupes de placement ainsi que des comptes de gestion ont été approuvés. Décharge a été donnée au conseil de fondation, au comité de placement du groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse et à la direction pour l'exercice 2021, et BDO AG, Zurich, a été confirmée comme organe de révision pour un nouvel exercice.

Cinq membres actuels du conseil de fondation se sont présentés pour une réélection et ont été élus à l'unanimité pour l'exercice 2022 jusqu'à la prochaine assemblée ordinaire des investisseurs. Alfred Theiler, président de longue date du Conseil de fondation depuis la création de la Fondation de placement Patrimonium en 2009, ne s'est pas représenté pour cause de limite d'âge. La nomination d'un nouveau membre du conseil de fondation aura lieu dans les prochains mois.

Pour le second semestre et l'année 2022, on peut s'attendre à de bons résultats pour les deux groupes de placement dans un environnement qui reste exigeant.

Zurich, le 30 août 2022



**Christoph Syz**  
Vice-président du conseil  
de fondation  
Président a.i.



**Ruedi Stutz**  
Directeur

# INDICES DES GROUPES DE PLACEMENT

| <b>GROUPE DE PLACEMENT IMMOBILIER RÉSIDENTIEL<br/>SUISSE<sup>1</sup></b> | <b>30.06.2021<br/>CHF</b>  | <b>30.06.2022<br/>CHF</b>  |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Fortune - Chiffres clés (en MCHF)</b>                                 |                            |                            |
| Fortune totale                                                           | 762.2                      | 848.0                      |
| Valeur de marché des immeubles                                           | 751.6                      | 838.6                      |
| Fortune nette                                                            | 542.8                      | 602.7                      |
| Coefficient d'endettement                                                | 23.4%                      | 23.4%                      |
| <b>Valeur par part (en CHF)</b>                                          |                            |                            |
| Valeur en capital                                                        | 1'693.22                   | 1'773.25                   |
| Rendement net                                                            | 21.10                      | 21.88                      |
| Valeur nette d'inventaire                                                | 1'713.30                   | 1'795.13                   |
| Distribution                                                             | 35.00                      | 41.00                      |
| <b>Performance - Chiffres clés (en %) pour la période<sup>2</sup></b>    |                            |                            |
|                                                                          | <b>01.01. – 30.06.2021</b> | <b>01.01. – 30.06.2022</b> |
| Taux de perte de produit sur locaux vides                                | 8.59                       | 4.38                       |
| Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)                            | 61.27                      | 60.93                      |
| TERISA (GAV) <sup>3</sup>                                                | 0.25                       | 0.26                       |
| TERISA (NAV) <sup>3</sup>                                                | 0.36                       | 0.36                       |
| Rendement des fonds propres (ROE)                                        | 2.92                       | 3.67                       |
| Rendement du capital investi (ROIC) <sup>3</sup>                         | 2.15                       | 2.41                       |
| Rendement de placement                                                   | 3.01                       | 3.34                       |
| Rendement sur distribution                                               | 0.29                       | 0.13                       |
| Coefficient de distribution                                              | 0.89                       | 0.75                       |
| 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

<sup>1</sup> Les totaux peuvent ne pas correspondre à la somme des composantes en raison des arrondis

<sup>2</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2007, état au 1<sup>er</sup> septembre 2016.

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

| <b>GROUPE DE PLACEMENT IMMOBILIER<br/>DE LA SANTÉ SUISSE<sup>4</sup></b> | <b>30.06.2021<br/>CHF</b>  | <b>30.06.2022<br/>CHF</b>  |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Fortune - Chiffres clés (en MCHF)</b>                                 |                            |                            |
| Fortune totale                                                           | 347.6                      | 386.7                      |
| Valeur de marché des immeubles                                           | 338.5                      | 381.5                      |
| Fortune nette                                                            | 251.5                      | 284.9                      |
| Coefficient d'endettement                                                | 23.0%                      | 23.5%                      |
| <b>Valeur par part (en CHF)</b>                                          |                            |                            |
| Valeur en capital                                                        | 1'180.33                   | 1'190.00                   |
| Rendement net                                                            | 23.61                      | 25.04                      |
| Valeur nette d'inventaire                                                | 1'203.94                   | 1'215.04                   |
| <b>Performance - Chiffres clés (en %) pour la période<sup>5</sup></b>    |                            |                            |
|                                                                          | <b>01.01. – 30.06.2021</b> | <b>01.01. – 30.06.2022</b> |
| Taux de perte de produit sur locaux vides                                | 8.19                       | 3.41                       |
| Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)                            | 78.72                      | 78.05                      |
| TERISA (GAV) <sup>6</sup>                                                | 0.22                       | 0.23                       |
| TERISA (NAV) <sup>6</sup>                                                | 0.31                       | 0.32                       |
| Rendement des fonds propres (ROE)                                        | 3.01                       | 2.85                       |
| Rendement du capital investi (ROIC) <sup>6</sup>                         | 2.23                       | 1.81                       |
| Rendement de placement                                                   | 3.09                       | 2.58                       |
| Rémunération des financements par fonds empruntés                        | 0.56                       | 0.40                       |
| Durée résiduelle des financements par fonds empruntés en années          | 1.31                       | 0.85                       |
| Durée résidentielle des contrats de bail fixes en année (WAULT)          | 19.46                      | 17.70                      |

**Numéro de valeur**

Groupe de placement Immobilier de la santé Suisse

**N° de valeur**

28252771

**ISIN**

CH0282527719

<sup>4</sup> Les totaux peuvent ne pas correspondre à la somme des composantes en raison des arrondis<sup>5</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2007, état au 1<sup>er</sup> septembre 2016.<sup>6</sup> Le calcul de la fortune totale/nette se base sur les valeurs de début et de fin d'exercice.

# ORGANISATION ET ORGANES AU 30 JUIN 2022

## Conseil de fondation

|                                |                      |
|--------------------------------|----------------------|
| 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**



Buchenweg, Holderbank

# Activité d'investissement et résultats

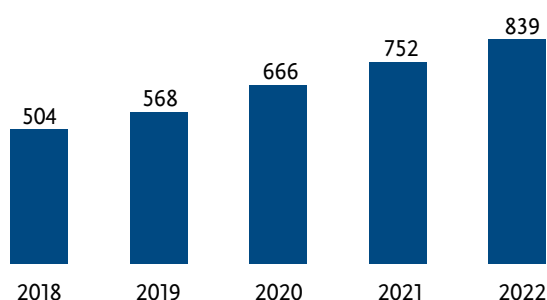
## Développement du portefeuille

Au cours du semestre, le portefeuille immobilier a pu être élargi de CHF 21,5 millions grâce à l'achat d'immeubles à Muttentz (BL) et à Fribourg. Pour les projets de construction à Kriens (LU) et Lausanne (VD), des investissements de CHF 2 millions ont été réalisés durant la période sous revue. Dans les projets de transformation et de rénovation, CHF 5 millions supplémentaires ont été investis. Au 30 juin 2022, l'actif immobilisé est passé à CHF 839 millions (contre CHF 752 millions l'année précédente).

A la fin juin 2022, le portefeuille comprend 61 immeubles existants (59 l'année précédente), deux (un) projets de construction et une (un) parcelle de terrain à bâtir. Par région, 51% (52%) sont investis en Suisse romande et dans la région lémanique, 36% (37%) en Suisse alémanique et 13% (11%) dans le sud de la Suisse. La région lémanique reste la plus grande région de marché avec 40% (42%), suivie de la Suisse du Nord-Ouest avec 25% (26%), de la Suisse méridionale avec 13% (11%), du reste de la Suisse alémanique avec un total de 11% (11%) et de la Suisse romande avec 11% (10%).

La part des immeubles d'habitation s'élève à 87% (année précédente 85%), 7% (5%) des immeubles ont une utilisation mixte et 6% (10%) une utilisation commerciale. Avec le reclassement de l'immeuble Rue du Grand-Pré 8 et 10 à Lausanne en tant que projet de construction, l'immeuble a été reclassé en tant qu'immeuble d'habitation au 31.12.2021 (auparavant immeuble existant, à usage commercial). Un aperçu avec des graphiques sur la structure du portefeuille se trouve à la page 15.

### Fortune totale en MCHF au 30 juin



## Achats d'immeubles existants

En janvier 2022, le contrat d'achat d'un immeuble comprenant un bâtiment administratif ainsi qu'un immeuble d'habitation à la St. Jakob-Strasse 84 et 86 à Muttentz (BL) a été signé pour un prix de CHF 7,5 millions. L'immeuble se trouve dans le quartier Apfhalter-Brügglimatt. Dans le cadre d'une future procédure de plan de quartier, on vise une densification et une augmentation de la part d'habitation. La parcelle voisine se trouve également dans le périmètre de développement et a été acquise en 2021 par la Truststone real estate Sicav (un fonds géré par Patrimonium Asset Management AG). Le développement du site a été confié à Losinger Marazzi AG, Bâle.

En mai 2022, le groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse a acquis l'immeuble à usage mixte, connu sous le nom de Au Parc Hôtel, situé à la Route de Villars 37, Fribourg (FR), en copropriété (50%) avec le groupe de placement Immobilier de santé Suisse, qui a acquis les autres 50%. Le volume d'investissement (part de copropriété de 50%) s'élève à CHF 10,9 millions avec un rendement brut attendu de 6,4%. L'immeuble bénéficie d'une situation centrale et se trouve à proximité immédiate de l'Hôpital cantonal de Fribourg. Actuellement, les surfaces sont principalement utilisées comme hôtel, bureaux/cabinets médicaux et surfaces de vente ainsi que quelques appartements, mais il est prévu de développer l'immeuble (voir sous projets de développement).

## Projets de nouvelles constructions

Les travaux de construction de la résidence pour étudiants à Kriens (LU) continuent d'avancer comme prévu et le gros œuvre est terminé. L'immeuble est construit dans le nouveau quartier de Nidfeld, un site à usage mixte et à mixité d'âge de 2000 watts selon le standard Minergie-Eco, comprenant au total environ 500 logements, 7'000 m<sup>2</sup> de bureaux et 4'000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales. 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. Malgré le renchérissement de la construction, le volume d'investissement prévu s'élève toujours à environ 22 millions de CHF avec un rendement brut d'environ 4,9%. L'architecture est signée Christ Gantenbein Architekten, Bâle. La réalisation des travaux est assurée par Losinger-Marazzi AG, Lucerne.

La démolition des bâtiments existants et la construction consécutive de deux nouveaux immeubles comprenant au total 76 appartements à la rue du Grand Pré 8 et 10 à Lausanne (VD) sont prévues en octobre 2022 après le départ des locataires commerciaux. 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 comptabilisé depuis fin 2021 parmi les immeubles d'habitation et inscrit au bilan comme projet de nouvelle construction. La fin de la construction est prévue pour mi-2024. Le volume d'investissement pour la nouvelle construction s'élève à environ 22 millions de CHF. Magizan

SA, Lausanne, est responsable de l'architecture. La construction sera réalisée par HRS Real Estate SA, St-Sulpice.

## Projets de transformation

Lors de l'augmentation d'étage au 8 rue de Neuchâtel à Genève (GE), qui s'est achevée fin 2021, les dix appartements ont pu être loués.

Dans l'immeuble Rue du Lac 49 à Yverdon (VD), le permis de construire a été délivré pour la transformation des premier et deuxième étages et l'aménagement des combles avec un total de 18 nouveaux appartements. En outre, l'enveloppe du bâtiment sera rénovée. Les travaux ont commencé en juillet et devraient s'achever au milieu de l'année 2023. Un budget de 5,5 millions de CHF est prévu pour les coûts d'investissement.

La rénovation totale des immeubles Communes-Réunies 62 et 76, Grand-Lancy (GE), s'achèvera en août 2022. 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 et les locataires se sont vu attribuer des appartements de prêt dans l'immeuble pendant l'assainissement de leur logement. L'assainissement est réalisé par Halter AG, Zurich. Le coût total de l'assainissement s'élève à CHF 20 millions.

La rénovation des 48 appartements (chauffage et ascenseurs compris) de la Poststrasse 180 à Spreitenbach (AG) a pu être achevée avec succès durant la période sous revue. La demande pour les appartements rénovés est très bonne et 40 appartements ont déjà pu être reloués. Le volume d'investissement s'élève à CHF 4,6 millions.

La rénovation des 12 appartements de l'immeuble Unterdorfweg 6 et 8 à Hindelbank (BE) s'est également achevée avec succès et la remise en location des appartements a pu commencer. Les salles de bains et les cuisines ont été rénovées et les plans des appartements ont été rendus plus attrayants (cuisines ouvertes, salon plus spacieux). Les coûts de rénovation s'élèvent à CHF 1 million.

Une demande de permis de construire a été déposée pour la transformation et la rénovation de l'immeuble de la Kohlenberggasse 19-23, à Bâle (BS). Il est prévu de transformer les surfaces de bureaux et une partie des surfaces de vente en logements pour étudiants. Il est en outre prévu de réduire les plans des grands appartements existants. La possibilité d'augmenter l'étage est à l'étude. Dans ce cas, le volume d'investissement s'élèverait à 15 millions de CHF.

L'assainissement énergétique de l'immeuble Chemin l'Ancien-Péage 2 et 4, Versoix (GE) est imminent. L'enveloppe extérieure sera isolée et le chauffage sera remplacé par une énergie renouvelable. Le permis de construire a été délivré le 17 juin 2022.

Pour les immeubles d'Etoy (VD) et de Bussigny (VD), des rénovations énergétiques sont également prévues avec l'isolation de l'enveloppe extérieure et le remplacement des chauffages par des énergies renouvelables.

## Projets de développement

Pour le développement du site de l'ancienne filature sur la Lorze à Baar (ZG), la procédure de plan d'aménagement est en cours et la mise à l'enquête publique est prévue pour fin 2022. En cas d'acceptation d'ici la mi-2023, la construction pourra débuter en 2024. En raison des contrats de location à long terme existants, la nouvelle construction se fera probablement en deux étapes. Le plan d'aménagement prévoit une zone à usage mixte avec une forte proportion d'habitations. Le volume d'investissement est estimé à environ 70 millions de francs suisses. Le bureau d'architecture lili de Zurich est responsable de l'architecture.

A la Rheinfelderstrasse à Birsfelden (BL), la commune a approuvé le plan de quartier. L'examen préliminaire cantonal est imminent. Il est prévu de remplacer l'immeuble commercial par un immeuble d'habitation de 86 logements et de revaloriser l'espace extérieur (modération du trafic). Le volume d'investissement prévu est estimé à CHF 38 millions, avec un début de construction fin 2024. Halter AG, Münchenstein, est chargé du développement. Le bureau Jessen Vollenweider, Bâle, est responsable de l'architecture.

En automne 2022, la commune votera sur le plan de quartier relatif au projet de développement de la parcelle de terrain «En Chise» au centre de Crissier (VD). Le projet révisé répond aux nombreuses oppositions reçues pendant la mise à l'enquête publique, ce qui a entraîné un retard dans la procédure de plan de quartier. Un début des travaux fin 2023 peut être envisagé, à condition qu'il n'y ait pas de nouveaux retards. Le plan de quartier devrait permettre de passer d'un usage industriel à un usage mixte avec une forte proportion de logements. Le volume d'investissement prévu est d'environ 55 millions de francs suisses.

Dans le nouvel immeuble acquis cette année à la route de Villars 37, Fribourg (FR), il est prévu d'augmenter la part d'habitation ainsi que d'étendre les surfaces prévues pour l'usage santé. Ces derniers mois, des ateliers ont déjà eu lieu avec la commune et le canton. Au total, il est prévu de construire à partir de 2025 plus de 10'000m<sup>2</sup> de nouvelles surfaces pour les deux groupes de placements, pour un volume d'investissement d'environ CHF 42 millions. Le développement a été confié à HRS Real Estate AG, St-Sulpice.

## Financement

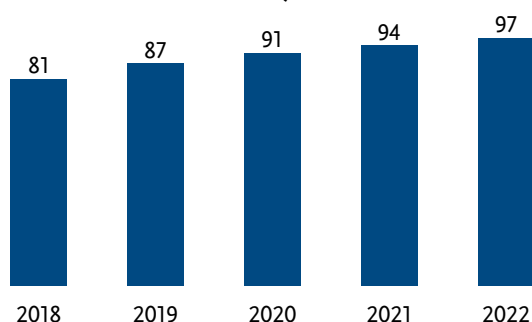
Le taux d'endettement à la date de référence du 30 juin 2022 est resté inchangé à 23,4% (23,4% l'année précédente) et se situe donc toujours dans la fourchette stratégique fixée de 15 à 30%.

Le taux d'intérêt des financements externes atteint un nouveau record à la baisse, avec 0,13% (contre 0,17% l'année précédente). Une partie des financements a pu être contractée à des taux d'intérêt négatifs et a conduit à un taux moyen plus bas. Avec l'augmentation du taux directeur par la BNS en juin 2022, il faut s'attendre à une hausse modérée au second semestre.

Le revenu net s'est élevé à CHF 7,3 millions au cours du semestre, en hausse par rapport à l'année précédente (CHF 6,7 millions), et s'explique notamment par les revenus locatifs supplémentaires générés par les biens immobiliers nouvellement acquis.

La distribution pour l'exercice 2021 a eu lieu fin mai 2022. 1,3 million de CHF ont été distribués en espèces et 12,2 millions de CHF ont été réinvestis gratuitement. Les promesses de capitaux ouvertes s'élevaient à CHF 52 millions à la fin juin 2022 (CHF 53 millions l'année précédente).

### Nombre d'investisseurs au 20 juin



## Évolution des revenus et résultat global

Les revenus locatifs théoriques de la période se sont élevés à CHF 16,7 millions, en hausse par rapport à l'année précédente (CHF 15,3 millions) grâce à l'acquisition des immeubles de Muttens (BL) et de Fribourg (FR) durant la période sous revue, ainsi que de Lugano, à la fin de l'année dernière, et à la location complète des nouveaux projets de construction à Crissier (VD), Bâle (BS) et Lugano-Pazzallo (TI), qui ont été achevés fin 2020.

Le taux de perte de loyer a pu être réduit à 4,4% (année précédente : 5,9%). Cela s'explique par la demande plus forte de logements locatifs, qui a permis de réduire la vacance dans des immeubles qui présentaient jusqu'alors un taux d'inoccupation de base. Le taux de perte de loyer des immeubles à usage d'habitation était de 3,5% par rapport à l'année précédente (4,7%).

Les dépenses pour l'entretien des immeubles par rapport aux revenus locatifs théoriques se sont élevées à 11,5% (8,7% l'année précédente) pour l'entretien et à 14,4% (18,1%) pour la remise en état et sont donc restées globalement au niveau de l'année précédente.

Les charges d'exploitation en pourcentage des revenus locatifs théoriques s'élèvent à 18,7%, ce qui est supérieur à l'année précédente (15,1%) et s'explique principalement par des dépenses uniques pour l'analyse de l'état et les mesures de la consommation d'énergie de tous les immeubles, ainsi que par une augmentation des provisions pour pertes de recouvrement sur les loyers et les créances de charges.

## Évolution de la valeur des biens immobiliers

Les estimations des biens immobiliers sont actualisées par Wüest Partner AG pour environ la moitié du portefeuille au 30 juin et au 31 décembre. Dans le cadre du cycle d'estimation au 30 juin 2022, 38 immeubles ont été réévalués. 30 immeubles ont été évalués à la hausse, un à la baisse et 7 à peu près au même niveau.

Le taux d'escompte moyen était de 3,02% sur cette partie du portefeuille (année précédente : 3,19%). La fourchette des taux d'escompte se situe entre 2,60% et 3,95% (année précédente : 2,7% et 4,1%).





Via Varesi 54, Locarno



## Transactions et projets de construction

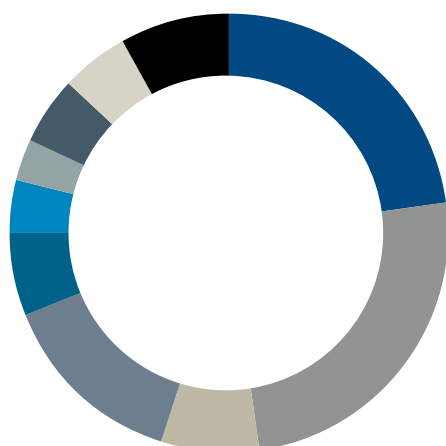
### 01.01. – 30.06.2022

| ACHAT BÂTIMENTS EXISTANTS           | Date       | Prix d'achat en CHF |
|-------------------------------------|------------|---------------------|
| Fribourg, Villars 37 (FR)           | 02.05.2022 | 10'942'212          |
| Muttenz, St-Jakobstrasse 84-86 (BL) | 01.01.2021 | 7'519'731           |
| <b>Total</b>                        |            | <b>18'461'943</b>   |

| PROJETS DE CONSTRUCTION              | Date                | Investissement   |
|--------------------------------------|---------------------|------------------|
| Kriens, Nidfeldstrasse (LU)          | 01.01. - 30.06.2022 | 1'827'331        |
| Lausanne-Malley, Grand-Pré 8-10 (VD) | 01.01. - 30.06.2022 | 177'705          |
| <b>Total</b>                         |                     | <b>2'005'036</b> |

# Structure du portefeuille selon les valeurs vénales au 30 juin 2022

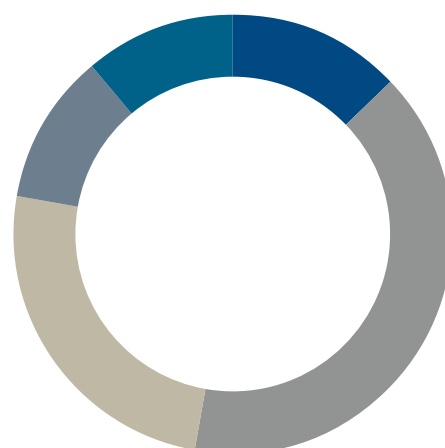
## Par canton



|          |                             |
|----------|-----------------------------|
| ■ GE 23% | ■ BL 4%                     |
| ■ VD 25% | ■ ZG 3%                     |
| ■ AG 7%  | ■ BE 5%                     |
| ■ BS 14% | ■ FR, NE, SG, SO, ZH, LU 5% |
| ■ VS 6%  | ■ TI 8%                     |

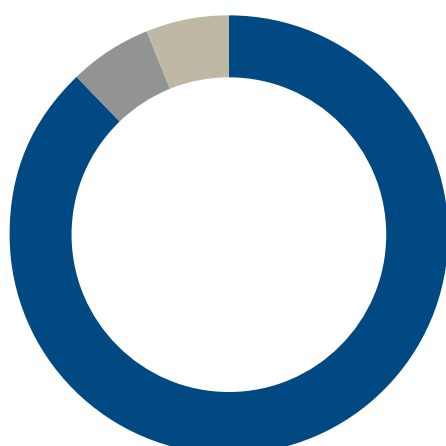
## Par marché régional

Répartition géographique selon Wüest Partner



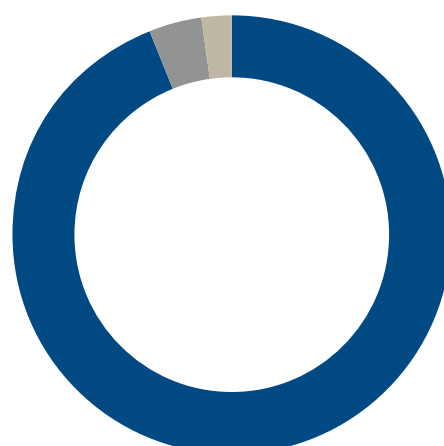
|                          |                         |
|--------------------------|-------------------------|
| ■ Suisse méridionale 13% | ■ Suisse romande 11%    |
| ■ Arc lémanique 40%      | ■ Suisse alémanique 11% |
| ■ Suisse Nord-Ouest 25%  |                         |

## Par utilisation



|                     |
|---------------------|
| ■ Résidentielle 87% |
| ■ Mixte 7%          |
| ■ Commerciale 6%    |

## Par type d'objet



|                                 |
|---------------------------------|
| ■ Immeubles en portefeuille 95% |
| ■ Projets de construction 4%    |
| ■ Terrain à construire 1%       |

# Liste des immeubles au 30 juin 2022

| IMMEUBLES D'HABITATION |                                              |        |                       |                       |                     |                 |               |                                 |                 |                                          |
|------------------------|----------------------------------------------|--------|-----------------------|-----------------------|---------------------|-----------------|---------------|---------------------------------|-----------------|------------------------------------------|
| Ville                  | Adresse                                      | Canton | Année de construction | Nombre d'appartements | Surface commerciale | Prix de revient | Valeur vénale | Loyer théorique 01.01. – 30.06. | Perte sur loyer | Pertes sur loyer en % du loyer théorique |
|                        |                                              |        |                       | 1'832                 | 45                  | 564'762'631     | 686'923'439   | 14'129'511                      | 492'624         | 3.5%                                     |
| Bergdietikon           | Egelseestrasse 8                             | AG     | 1983                  | 7                     | -                   | 3'122'338       | 4'196'000     | 80'607.00                       | -2'210.00       | 2.7%                                     |
| Holderbank             | Buchenweg 12,13,14,15                        | AG     | 2014                  | 69                    | -                   | 21'882'544      | 25'700'000    | 579'936.00                      | -20'346.00      | 3.5%                                     |
| Oberrohrdorf           | Badenerstrasse 6,8,10,12                     | AG     | 1963                  | 36                    | -                   | 7'211'119       | 10'940'000    | 237'640.00                      | -10'934.00      | 4.6%                                     |
| Spreitenbach           | Poststrasse 180                              | AG     | 1966                  | 49                    | -                   | 14'083'232      | 15'769'596    | 200'293.00                      | -1'260.00       | 0.6%                                     |
| Berne                  | Gotenstrasse 21                              | BE     | 1959                  | 20                    | 3                   | 5'315'627       | 8'433'366     | 166'769.00                      | -12'820.00      | 7.7%                                     |
| Berne                  | Wylerfeldstrasse 11                          | BE     | 1975                  | 24                    | -                   | 4'798'216       | 4'944'000     | 127'845.00                      | -1'416.00       | 1.1%                                     |
| Burgdorf               | Eyfeldweg 1-3                                | BE     | 1956                  | 18                    | -                   | 2'622'442       | 3'639'000     | 78'960.00                       | -               | 0.0%                                     |
| Hindelbank             | Unterdorfweg 6-8                             | BE     | 1965                  | 12                    | -                   | 3'036'359       | 3'685'440     | 13'100.00                       | -               | 0.0%                                     |
| Kirchlindach           | Lindachstrasse 15C                           | BE     | 1998                  | 9                     | -                   | 2'897'828       | 2'775'000     | 74'451.00                       | -50.00          | 0.1%                                     |
| Krauchthal             | Aegerte 13                                   | BE     | 1996                  | 9                     | -                   | 2'297'828       | 2'222'000     | 67'594.00                       | -2'008.00       | 3.0%                                     |
| Urtenen-Schönbühl      | Grubenstrasse 76 c,d,e                       | BE     | 1996                  | 24                    | -                   | 8'466'191       | 9'523'000     | 235'386.00                      | -14'705.00      | 6.2%                                     |
| Muttenz                | Hofackerstrasse 61                           | BL     | 1974                  | 85                    | -                   | 9'770'570       | 10'570'000    | 276'250.00                      | -               | 0.0%                                     |
| Pratteln               | Augsterheglstrasse 52,56                     | BL     | 1964                  | 21                    | -                   | 6'653'592       | 7'938'000     | 172'293.00                      | -7'992.00       | 4.6%                                     |
| Bâle                   | Erlkönigweg 31-41                            | BS     | 2015                  | 48                    | -                   | 19'764'001      | 31'980'000    | 555'735.00                      | -               | 0.0%                                     |
| Bâle                   | St-Jakob Strasse 187, 189, 191               | BS     | 2020                  | 117                   | 3                   | 46'474'482      | 62'296'282    | 1'238'040.00                    | -62'705.00      | 5.1%                                     |
| Bernex                 | Chemin de Pré-Polly 12                       | GE     | 1977                  | 6                     | -                   | 2'299'806       | 3'177'000     | 65'138.00                       | -               | 0.0%                                     |
| Bernex                 | Sous-Le-Têt 27,28,30                         | GE     | 1970                  | 22                    | -                   | 9'675'954       | 14'260'000    | 281'078.00                      | -8'920.00       | 3.2%                                     |
| Genève                 | Rue de Lyon 14                               | GE     | 1960                  | 26                    | 4                   | 12'425'870      | 14'470'000    | 255'161.00                      | -1'130.00       | 0.4%                                     |
| Genève                 | Rue de Neuchâtel 8                           | GE     | 1959                  | 21                    | 2                   | 11'860'162      | 12'490'000    | 220'049.00                      | -52'274.00      | 23.8%                                    |
| Grand Lancy            | Avenue des Communes-Réunies 62,76            | GE     | 1967                  | 165                   | 9                   | 47'967'947      | 56'589'745    | 682'389.00                      | -               | 0.0%                                     |
| Meyrin                 | Avenue Francois-Besson 22                    | GE     | 1967                  | 28                    | 1                   | 7'815'555       | 11'610'000    | 254'437.00                      | -1'369.00       | 0.5%                                     |
| Meyrin                 | Mategnin 67-69                               | GE     | 1967                  | 34                    | -                   | 12'365'818      | 18'840'000    | 363'401.00                      | -4'385.00       | 1.2%                                     |
| Vernier                | Rue Grange Lévrier 12-13                     | GE     | 1976                  | 47                    | -                   | 16'337'341      | 19'976'534    | 448'003.00                      | -1'102.00       | 0.2%                                     |
| Versoix                | Chemin de l'Ancien-Péage 2,4                 | GE     | 1963                  | 70                    | 3                   | 24'400'629      | 26'650'000    | 610'579.00                      | -               | 0.0%                                     |
| Le Landeron            | Route de la Neuveville 43-43a-43b            | NE     | 1902                  | 24                    | -                   | 5'861'951       | 6'065'000     | 141'285.00                      | -18'885.00      | 13.4%                                    |
| St-Aubin-Sauges        | Rue du Senet 5                               | NE     | 1971                  | 10                    | 3                   | 4'181'950       | 4'163'000     | 97'589.00                       | -3'960.00       | 4.1%                                     |
| Sargans                | Ragazerstrasse 37a                           | SG     | 1994                  | 11                    | -                   | 2'910'756       | 3'158'000     | 87'633.00                       | -5'070.00       | 5.8%                                     |
| Bellinzona             | Via San Gottardo 6/8/10                      | TI     | 1967                  | 42                    | 1                   | 10'363'485      | 10'950'000    | 187'367.00                      | -               | 0.0%                                     |
| Locarno                | Via Angelo Nessi 42                          | TI     | 1969                  | 42                    | -                   | 9'213'173       | 9'877'000     | 224'135.00                      | -5'934.00       | 2.6%                                     |
| Locarno                | Via Dr. Giovanni Varesi 54,56                | TI     | 1967                  | 56                    | -                   | 12'388'062      | 13'310'000    | 294'363.00                      | -407.00         | 0.1%                                     |
| Lugano                 | Via Marco da Carona 19-27 et Via Ferri 22-26 | TI     | 1948                  | 79                    | -                   | 21'781'824      | 22'081'615    | 675'652.00                      | -               | 0.0%                                     |
| Lugano-Pazzallo        | Via al Gaggio 15                             | TI     | 2020                  | 12                    | -                   | 6'582'757       | 6'917'512     | 120'120.00                      | -825.00         | 0.7%                                     |
| Aigle                  | Chemin des Dents du Midi 42                  | VD     | 1990                  | 23                    | -                   | 5'825'483       | 6'169'000     | 158'255.00                      | -13'425.00      | 8.5%                                     |
| Bussigny               | Rue de l'industrie 5                         | VD     | 1963                  | 16                    | -                   | 4'170'931       | 4'628'115     | 98'110.00                       | -2'490.00       | 2.5%                                     |
| Crissier               | Chemin des Lentillières 5 d-g                | VD     | 2020                  | 90                    | 5                   | 42'884'773      | 55'580'161    | 1'036'615.00                    | -               | 0.0%                                     |
| Epalinges              | Grand Chemin 59                              | VD     | 1984                  | 9                     | -                   | 3'268'748       | 3'940'000     | 84'604.00                       | -780.00         | 0.9%                                     |
| Etoy                   | Clos Devant 2-4, Jura 1                      | VD     | 1992                  | 24                    | 2                   | 9'006'191       | 11'310'000    | 265'515.00                      | -5'495.00       | 2.1%                                     |
| Lausanne               | Chemin Aimé-Steinlen 10                      | VD     | 2002                  | 12                    | -                   | 5'960'094       | 9'103'000     | 170'365.00                      | -6'633.00       | 3.9%                                     |
| Lausanne               | Route du Châtelard 52,52a,52b                | VD     | 1970                  | 39                    | 3                   | 14'351'281      | 16'900'000    | 316'124.00                      | -2'446.00       | 0.8%                                     |
| Mézières               | Chemin de l'Ancien-Tram 2,4,6,8,10           | VD     | 2012                  | 55                    | -                   | 17'871'646      | 22'280'000    | 537'115.00                      | -2'800.00       | 0.5%                                     |
| Payerne                | Rue de la Gare 4-4bis                        | VD     | 1993                  | 24                    | 3                   | 6'066'436       | 6'632'000     | 190'218.00                      | -10'076.00      | 5.3%                                     |

| IMMEUBLES D'HABITATION           |                                               |        |                       |                       |                     |                 |               |                                 |                 |                                          |
|----------------------------------|-----------------------------------------------|--------|-----------------------|-----------------------|---------------------|-----------------|---------------|---------------------------------|-----------------|------------------------------------------|
| Ville                            | Adresse                                       | Canton | Année de construction | Nombre d'appartements | Surface commerciale | Prix de revient | Valeur vénale | Loyer théorique 01.01. – 30.06. | Perte sur loyer | Pertes sur loyer en % du loyer théorique |
|                                  |                                               |        |                       | 1'832                 | 45                  | 564'762'631     | 686'923'439   | 14'129'511                      | 492'624         | 3.5%                                     |
| Pully                            | Villardiez 40                                 | VD     | 1965                  | 10                    | -                   | 3'087'713       | 3'808'000     | 70'955.00                       | -1'433.00       | 2.0%                                     |
| Servion                          | Chemin du Moléson 1,3,5,7                     | VD     | 1992                  | 24                    | -                   | 7'304'682       | 9'294'000     | 269'568.00                      | -24'416.00      | 9.1%                                     |
| Servion                          | Route du Vieux Collège 5,7                    | VD     | 1991                  | 39                    | -                   | 10'802'296      | 12'610'000    | 337'327.00                      | -11'235.00      | 3.3%                                     |
| St. Prex                         | Chemin du Cherrat 8                           | VD     | 1974                  | 19                    | -                   | 4'491'276       | 6'440'000     | 124'498.00                      | -               | 0.0%                                     |
| Vevey                            | Chemin De Pomey 14a                           | VD     | 1963                  | 17                    | -                   | 5'862'786       | 6'187'000     | 120'777.00                      | -6'000.00       | 5.0%                                     |
| Martigny                         | Rue des Finettes 32                           | VS     | 1975                  | 66                    | -                   | 12'573'864      | 14'181'387    | 372'382.00                      | -24'207.00      | 6.5%                                     |
| Port-Valais                      | Les vieilles Chenevières 76a-b, 80a-b         | VS     | 2018                  | 33                    | -                   | 14'579'020      | 14'810'000    | 323'458.00                      | -17'520.00      | 5.4%                                     |
| Sion                             | Avenue de Pratifori 29                        | VS     | 1962                  | 29                    | 3                   | 5'980'454       | 6'242'213     | 134'285.00                      | -11'350.00      | 8.5%                                     |
| Vouvry                           | Vieux Port 5-7                                | VS     | 1964                  | 45                    | -                   | 10'086'093      | 12'448'473    | 291'354.00                      | -110'951.00     | 38.1%                                    |
| Oberengstringen                  | Zürcherstrasse 153                            | ZH     | 1951                  | 9                     | -                   | 2'265'736       | 2'881'000     | 66'324.00                       | -660.00         | 1.0%                                     |
| Rümlang                          | Friedackerstrasse 7                           | ZH     | 1955                  | 6                     | -                   | 1'493'719       | 2'282'000     | 48'384.00                       | -               | 0.0%                                     |
| IMMEUBLES AVEC UTILISATION MIXTE |                                               |        |                       |                       |                     |                 |               |                                 |                 |                                          |
| Ville                            | Adresse                                       | Canton | Année de construction | Nombre d'appartements | Surface commerciale | Prix de revient | Valeur vénale | Loyer théorique 01.01. – 30.06. | Perte sur loyer | Pertes sur loyer en % du loyer théorique |
|                                  |                                               |        |                       | 152                   | 50                  | 60'083'956      | 59'802'313    | 886'166                         | 76'498          | 8.6%                                     |
| Muttenz                          | St-Jakobstrasse 84-86                         | BL     | 1948                  | 7                     | 6                   | 7'519'731       | 10'055'000    | 236'979.00                      | -60'648.00      | 25.6%                                    |
| Bâle                             | BKohlenberggasse 19-23                        | BS     | 1971                  | 42                    | 19                  | 24'324'905      | 22'003'773    | 265'203.00                      | -               | 0.0%                                     |
| Fribourg                         | Villars 37                                    | FR     | 1989                  | 79                    | 20                  | 10'942'212      | 11'485'000    | 51'022.00                       | -850.00         | 1.7%                                     |
| Soleure                          | Oberer Winkel                                 | SO     | 1986                  | 12                    | 3                   | 5'846'542       | 5'000'000     | 133'675.00                      | -15'000.00      | 11.2%                                    |
| Yverdon                          | Rue du Lac                                    | VD     | 1960                  | 12                    | 2                   | 11'450'566      | 11'258'539    | 199'287.00                      | -               | 0.0%                                     |
| IMMEUBLES COMMERCIAUX            |                                               |        |                       |                       |                     |                 |               |                                 |                 |                                          |
| Ville                            | Adresse                                       | Canton | Année de construction | Nombre d'appartements | Surface commerciale | Prix de revient | Valeur vénale | Loyer théorique 01.01. – 30.06. | Perte sur loyer | Pertes sur loyer en % du loyer théorique |
|                                  |                                               |        |                       | 1                     | 174                 | 53'648'668      | 53'606'745    | 1'462'822                       | -161'752        | 11.1%                                    |
| Berne                            | Wangenstrasse 86a                             | BE     | 2002                  | -                     | 15                  | 9'087'157       | 8'968'000     | 140'702.00                      | -               | 0.0%                                     |
| Birsfelden                       | Rheinfelderstrasse 2, Mutenzerstrasse 1,3,5,7 | BL     | 1983                  | 1                     | 4                   | 7'111'037       | 7'052'838     | 106'964.00                      | -               | 0.0%                                     |
| Meyrin                           | Grenets 18                                    | GE     | 1995                  | -                     | 5                   | 11'530'763      | 10'840'735    | 361'548.00                      | -               | 0.0%                                     |
| Baar                             | Langgasse 40 / Haldenstrasse 1/3/5            | ZG     | 1903                  | -                     | 150                 | 25'919'712      | 26'745'172    | 853'608.00                      | -161'751.00     | 18.9%                                    |
| TOTAUX IMMEUBLES EXISTANTS       |                                               |        |                       | Nombre d'appartements | Surface commerciale | Prix de revient | Valeur vénale | Loyer théorique 01.01. – 31.06. | Perte sur loyer | Pertes sur loyer en % du loyer théorique |
|                                  |                                               |        |                       | 1'985                 | 269                 | 678'495'255     | 800'332'496   | 76'478'499                      | 730'874         | 4.4%                                     |
| PROJETS DE CONSTRUCTION          |                                               |        |                       |                       |                     |                 |               |                                 |                 |                                          |
| Ville                            | Adresse                                       | Canton | Année de construction | Nombre d'appartements | Surface commerciale | Prix de revient | Valeur vénale | Loyer théorique 01.01. – 30.06. | Perte sur loyer | Pertes sur loyer en % du loyer théorique |
|                                  |                                               |        |                       | 192                   | -                   | 24'506'322      | 29'601'117    | 226'614                         | -               | 0.0%                                     |
| Kriens                           | Nidfelfdstrasse                               | LU     | -                     | 116                   | -                   | 10'504'303      | 10'889'998    | -                               | -               | 0.0%                                     |
| Lausanne                         | Rue du Grand-Pré 8-10                         | VD     | -                     | 76                    | -                   | 14'002'019      | 18'711'120    | 226'614.00                      | -               | 0.0%                                     |
| TOTAL PROJETS DE CONSTRUCTION    |                                               |        |                       | Nombre d'appartements | Surface commerciale | Prix de revient | Valeur vénale | Loyer théorique 01.01. – 31.06. | Perte sur loyer | Pertes sur loyer en % du loyer théorique |
|                                  |                                               |        |                       | 192                   | -                   | 24'506'322      | 29'601'117    | 226'614.00                      | -               | 0.0%                                     |
| TERRAIN À CONSTRUIRE             |                                               |        |                       |                       |                     |                 |               |                                 |                 |                                          |
| Ville                            | Adresse                                       | Canton | Année de construction | Nombre d'appartements | Surface commerciale | Prix de revient | Valeur vénale | Loyer théorique 01.01. – 30.06. | Perte sur loyer | Pertes sur loyer en % du loyer théorique |
|                                  |                                               |        |                       | -                     | -                   | 8'652'417       | 8'652'417     | -                               | -               | 0.0%                                     |
| Crissier                         | En Chise, Parcelle 661 4/14 <sup>e</sup>      | VD     | -                     | -                     | -                   | 8'652'417       | 8'652'417     | -                               | -               | 0.0%                                     |
| TOTAL GLOBAL                     |                                               |        |                       | Nombre d'appartements | Surface commerciale | Prix de revient | Valeur vénale | Loyer théorique 01.01. – 31.06. | Perte sur loyer | Pertes sur loyer en % du loyer théorique |
|                                  |                                               |        |                       | 2'177                 | 269                 | 711'653'994     | 838'586'030   | 16'705'113                      | 730'874         | 4.4%                                     |



# Comptes semestriels du groupe de placement immobilier résidentiel Suisse

## Bilan<sup>7</sup>

| ACTIFS                                   | 30.06.2021<br>CHF  | 30.06.2022<br>CHF  |
|------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Fonds de roulement</b>                |                    |                    |
| Disponibilités                           | 2'977'959          | 1'464'850          |
| Créances à court terme                   | 7'285'550          | 7'108'502          |
| Comptes de régularisation de l'actif     | 360'093            | 859'241            |
| <b>Total fonds de roulement</b>          | <b>10'623'602</b>  | <b>9'432'593</b>   |
| <b>Immobilier</b>                        |                    |                    |
| Terrains à bâtir (y.c. objets à démolir) | 8'655'463          | 8'652'417          |
| Constructions en cours (y.c. terrain)    | 6'998'505          | 29'601'117         |
| Constructions terminées                  | 735'933'169        | 800'332'496        |
| <b>Total Immobilier</b>                  | <b>751'587'137</b> | <b>838'586'030</b> |
| <b>Total Actifs (Fortune totale)</b>     | <b>762'210'739</b> | <b>848'018'623</b> |

| PASSIFS                             | 30.06.2021<br>CHF  | 30.06.2022<br>CHF  |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Fonds empruntés</b>              |                    |                    |
| Engagements à court terme           | 9'822'823          | 9'652'063          |
| Engagements à long terme            | -                  | -                  |
| Comptes de régularisation du passif | 8'846'962          | 7'189'407          |
| Dettes hypothécaires                | 175'701'285        | 196'401'285        |
| Provisions à long terme             | -                  | -                  |
| Impôts latents                      | 24'999'925         | 32'085'250         |
| <b>Total fonds empruntés</b>        | <b>219'370'995</b> | <b>245'328'005</b> |
| <b>Fortune nette</b>                | <b>542'839'744</b> | <b>602'690'618</b> |
| <b>Total Passifs</b>                | <b>762'210'739</b> | <b>848'018'623</b> |

<sup>7</sup> Les totaux peuvent ne pas correspondre à la somme des composantes en raison des arrondis

## Compte de résultat<sup>8</sup>

|                                                        | 01.01. - 30.06.2021<br>CHF |               | 01.01. - 30.06.2022<br>CHF |               |
|--------------------------------------------------------|----------------------------|---------------|----------------------------|---------------|
| <b>Revenu locatif net</b>                              | <b>14'380'462</b>          | <b>94.1%</b>  | <b>15'974'239</b>          | <b>96.1%</b>  |
| Revenu locatif prévisionnel                            | 15'278'263                 | 100.0%        | 16'705'113                 | 100.0%        |
| Perte de produit sur locaux vides                      | -880'232                   | -5.8%         | -715'311                   | -4.3%         |
| Perte d'encaissement sur loyers et créances de charges | -17'569                    | -0.1%         | -15'563                    | -0.1%         |
| <b>Entretien des immeubles</b>                         | <b>-4'098'243</b>          | <b>-26.8%</b> | <b>-4'326'710</b>          | <b>-26.0%</b> |
| Maintenance                                            | -1'327'713                 | -8.7%         | -1'925'279                 | -11.6%        |
| Remise en état                                         | -2'770'530                 | -18.1%        | -2'401'431                 | -14.4%        |
| <b>Charges d'exploitation</b>                          | <b>-2'302'017</b>          | <b>-15.1%</b> | <b>-3'124'968</b>          | <b>-18.8%</b> |
| Approvisionnement et élimination (déchets), taxes      | -2'743                     | 0.0%          | -27'738                    | -0.2%         |
| Frais d'exploitation et de chauffage non compensables  | -857'272                   | -5.6%         | -928'240                   | -5.6%         |
| Pertes sur créances, variations de ducroires           | -10'189                    | -0.1%         | -169'990                   | -1.0%         |
| Assurances                                             | -126'458                   | -0.8%         | -196'427                   | -1.2%         |
| Honoraires de gestion                                  | -564'032                   | -3.7%         | -601'356                   | -3.6%         |
| Frais de location et de publication d'annonces         | -85'954                    | -0.6%         | -38'256                    | -0.2%         |
| Impôts et taxes                                        | -573'639                   | -3.8%         | -564'919                   | -3.4%         |
| Autres charges d'exploitation                          | -81'730                    | -0.5%         | -598'042                   | -3.6%         |
| <b>Résultat opérationnel</b>                           | <b>7'980'202</b>           | <b>52.2%</b>  | <b>8'522'561</b>           | <b>51.3%</b>  |
| <b>Autres revenus</b>                                  | <b>177'613</b>             | <b>1.2%</b>   | <b>389'926</b>             | <b>2.3%</b>   |
| Intérêts créanciers                                    | 23'770                     | 0.2%          | 77'234                     | 0.5%          |
| Autres revenus                                         | 153'843                    | 1.0%          | 312'692                    | 1.9%          |
| <b>Frais de financement</b>                            | <b>-215'848</b>            | <b>-1.4%</b>  | <b>-202'402</b>            | <b>-1.2%</b>  |
| Intérêts hypothécaires                                 | -196'670                   | -1.3%         | -155'723                   | -0.9%         |
| Autres intérêts passifs                                | -19'178                    | -0.1%         | -46'679                    | -0.3%         |
| <b>Frais d'administration</b>                          | <b>-1'443'339</b>          | <b>-9.4%</b>  | <b>-1'504'055</b>          | <b>-9.0%</b>  |
| Honoraires de la direction                             | -1'268'640                 | -8.3%         | -1'390'332                 | -8.4%         |
| Honoraires du comité de placement                      | -3'500                     | 0.0%          | -3'612                     | 0.0%          |
| Attribution au compte de fortune                       | -                          | 0.0%          | -39'600                    | -0.2%         |
| Frais d'expertise                                      | -82'657                    | -0.5%         | -45'000                    | -0.3%         |
| Frais de révision                                      | -82'657                    | -0.5%         | -25'511                    | -0.2%         |
| Autres frais d'administration                          | -5'886                     | 0.0%          | -                          | 0.0%          |
| <b>Produit / frais des mutations de parts</b>          | <b>98'921</b>              |               | <b>138'467</b>             |               |
| Participation des souscripteurs aux revenus courus     | 98'921                     |               | 138'467                    |               |
| <b>Produit net de l'exercice</b>                       | <b>6'680'205</b>           |               | <b>7'344'497</b>           |               |

<sup>8</sup> Les totaux peuvent ne pas correspondre à la somme des composantes en raison des arrondis

|                                                        | 01.01. - 30.06.2021<br>CHF | 01.01. - 30.06.2022<br>CHF |
|--------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Gains / pertes en capital réalisé(e)s (net)</b>     | <b>103'348</b>             | <b>-</b>                   |
| Gains / pertes en capital réalisé(e)s                  | 103'348                    | -                          |
| <b>Bénéfice de l'exercice réalisé</b>                  | <b>6'783'553</b>           | <b>7'344'497</b>           |
| <b>Gains / pertes en capital non réalisé(e)s (net)</b> | <b>16'105'689</b>          | <b>12'550'118</b>          |
| Gains en capital non réalisés                          | 20'223'771                 | 16'849'204                 |
| Pertes en capital non réalisées                        | -670'562                   | -694'292                   |
| Variation des impôts latents                           | -3'447'520                 | -3'604'794                 |
| <b>Résultat global de l'exercice</b>                   | <b>22'889'242</b>          | <b>19'894'615</b>          |

| <b>ÉVOLUTION DES PARTS<br/>EN CIRCULATION</b>         | 01.01. - 30.06.2021<br>parts | 01.01. - 30.06.2022<br>parts |
|-------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Nombre de parts en circulation au début de la période | 311'000.7893                 | 328'754.0801                 |
| Emissions                                             | 5'649.3813                   | 6'982.7168                   |
| Nombre de parts à la fin de la période sous revue     | 316'650.1706                 | 335'736.7969                 |

| <b>ÉVOLUTION DE LA FORTUNE NETTE</b>   | 01.01. - 30.06.2021<br>CHF | 01.01. - 30.06.2022<br>CHF |
|----------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Fortune nette au début de période      | 521'529'979                | 584'078'698                |
| Distributions                          | -10'885'028                | -13'478'917                |
| Montant du reinvestissement            | 9'305'548                  | 12'196'223                 |
| Résultat global de période             | 22'889'246                 | 19'894'615                 |
| <b>Fortune nette en fin de période</b> | <b>542'839'745</b>         | <b>602'690'618</b>         |

# **GROUPE DE PLACEMENT IMMOBILIER DE LA SANTÉ SUISSE**



CIC Riviera, Clarens

# Activité d'investissement et résultats

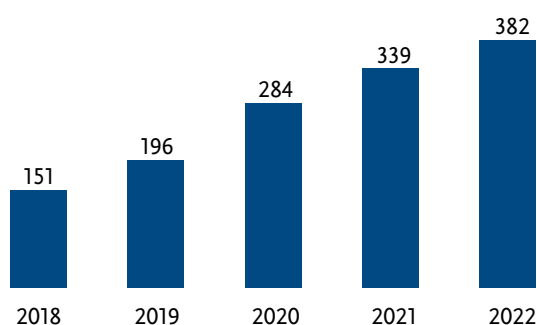
## Evolution du portefeuille

Au cours de la période sous revue, le portefeuille s'est enrichi d'un quinzième objet. En mai 2022, un immeuble à usage mixte a été acquis en copropriété à Fribourg (FR). En plus de cette acquisition de CHF 10.9 millions, des investissements ont été effectués dans les nouveaux projets de construction en cours à Kriens (LU), Orbe (VD) et Boudry (NE) pour un montant total de CHF 13.3 millions. Conjointement à l'actualisation des estimations d'une partie du portefeuille au 30 juin 2022, les actifs immobilisés ont augmenté à CHF 382 millions au cours de la période sous revue (CHF 339 millions au 30 juin 2021). Fin juin 2022, le portefeuille se composait de 10 (8) immeubles existants, 3 (2) projets de construction et 2 (2) parcelles de terrain.

En ce qui concerne la structure d'utilisation sur la base des revenus locatifs théoriques, 48% (30 juin 2021 : 47%) du portefeuille est constitué de cliniques, 20% (16%) de centres médicaux, 12% (13%) d'habitations pour personnes âgées, 10% (12%) de maisons de soins, 4% (4%) de logements, 2% (2%) d'autres formes d'utilisation dans le secteur de la santé et 4% (6%) de bureaux/commerces. Après l'achèvement des nouveaux projets de construction à Kriens, Boudry et Orbe, 37% des revenus locatifs théoriques seront générés par des cliniques, 19% par des centres médicaux, 20% par des logements pour personnes âgées, 15% par des maisons de repos, 4% par des logements, 2% par d'autres formes d'utilisation dans le secteur de la santé et 3% par des bureaux/commerces. Sur la base des revenus locatifs théoriques actuels, 78% (76%) reviennent à l'utilisation médicale, 11% (13%) aux logements pour personnes âgées et 11% (11%) aux autres utilisations.

Sur la base des valeurs de marché actuelles, 82% (87% l'année précédente) des immeubles sont gérés comme des immeubles existants, 15% (9%) comme des projets de construction et 3% (4%) comme des terrains à bâtir. Une vue d'ensemble avec les graphiques correspondants se trouve à la page 26. La durée résiduelle pondérée des baux commerciaux fixes était de 17,7 ans (19,5 ans) au 30 juin 2022.

### Fortune totale en MCHF au 30 juin



## Acquisitions d'immeubles existants

### Route de Villars 37, Fribourg (FR)

En mai 2022, le groupe de placement Immobilier de santé Suisse a acquis l'immeuble à usage mixte actuel, connu sous le nom de Au Parc Hôtel, situé à la Route de Villars 37, Fribourg (FR), en copropriété (50%) avec le groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse, qui a acquis les autres 50%. Le volume d'investissement (part de copropriété de 50%) s'élève à CHF 10.9 millions avec un rendement brut attendu de 6.4%. L'immeuble bénéficie d'une situation centrale et se trouve à proximité immédiate de l'Hôpital cantonal de Fribourg. Actuellement, les surfaces sont principalement utilisées comme hôtel, bureaux/cabinets médicaux et surfaces de vente ainsi que quelques appartements, mais il est prévu de développer l'immeuble (voir sous projets de développement).

## Projets de nouvelle construction

### Projet de construction d'une résidence pour seniors à Kriens (LU)

La construction de la résidence pour personnes âgées de Kriens (LU) a débuté en janvier 2022. Le projet a été acquis fin 2021 et l'achèvement du bâtiment est prévu pour 2025. L'immeuble sera construit dans le nouveau quartier de 2000 watts de Nidfeld, un site à usage mixte, 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 commerciales. La résidence comprendra 61 appartements pour personnes âgées et des surfaces à usage médical au rez-de-chaussée. Les appartements pour personnes âgées seront certifiés par le label «LEA» (Living Every Age). La réalisation est confiée à Losinger Marazzi SA en tant qu'entreprise totale. Le volume d'investissement du projet s'élève à CHF 33,8 millions.

### Projet de construction «Rive Droite» appartements pour personnes âgées et centre médical à Orbe (VD)

sur le terrain acquis fin 2020, les travaux de construction des logements pour personnes âgées avancent comme prévu. Deux bâtiments reliés entre eux, comprenant au total 80 appartements pour personnes âgées, 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, seront livrés par Orlati Real Estate SA au cours du premier semestre 2023. La construction est réalisée par l'entreprise CSC Costruzioni SA, succursale de Lausanne. L'immeuble se trouve sur un site bien desservi au bord de l'Orbe, dans le quartier du Moulin, qui connaît une croissance rapide. Les bâtiments seront certifiés SEED et répondront ainsi aux exigences en matière de développement durable. Le volume d'investissement total s'élève à environ CHF 37 millions.



### **Projet de construction d'un home médicalisé dénommé «Carpe Diem» avec appartements pour personnes âgées à Boudry (NE)**

En ce qui concerne le projet acquis fin 2019 avec un terrain à bâtir, les modifications du projet dues aux nouvelles normes architecturales cantonales pour la construction d'établissements médico-sociaux à Neuchâtel ont été approuvées par les autorités cantonales et communales. L'adaptation du projet entraîne un retard dans la construction. La construction sera désormais achevée en octobre 2023. La modularité du bâtiment, la taille des chambres, les espaces communs et les surfaces pour le personnel ont été revus. Le bâtiment se compose d'une maison de soins avec 57 lits de soins autorisés par le canton et d'une annexe avec 19 appartements adaptés aux personnes âgées. Le projet est réalisé par Implen AG, Dietlikon, en tant qu'entreprise totale. 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 de soins 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 maisons de repos et de logements pour personnes âgées dans la région. Le volume d'investissement total pour le terrain à bâtir et le projet de nouvelle construction s'élève à environ CHF 30,1 millions.

## **Projets de transformation**

### **Projets à Fribourg (FR) et La-Chaux-de-Fonds (NE) et Muttentz (BL)**

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 devrait permettre de créer des logements pour personnes âgées répondant à la norme SIANorm 500. Des oppositions sont en cours de traitement pour ces deux projets.

A Muttentz (BL), les travaux d'aménagement des étages quatre à six sont en cours afin de préparer les surfaces pour l'emménagement des locataires. Les investissements s'élèvent à 4,8 millions.

## **Projets de développement**

### **Parcelle de terrain à bâtir 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'Oassis, 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 d'ici 2025, une ligne de bus directe vers Lausanne

devrait voir le jour. 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. En automne de cette année, le conseil communal délibérera sur le projet adapté. Le terrain est inscrit au bilan à son prix de revient.

### **Terrain à Ingenbohl-Brunnen (SZ)**

En avril 2021, le groupe de placement a acquis un terrain à bâtir à Ingenbohl-Brunnen (SZ). Le terrain a une superficie de 7'546 m<sup>2</sup> et jouxte la parcelle existante avec la clinique AMEOS Seeklinikum 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 AG au groupe AMEOS. La parcelle 2292 faisait historiquement partie du site de l'ancien Park Hotel, l'actuelle Seeklinik. Le regroupement des deux parcelles est à l'étude afin d'optimiser la surface constructible. Une analyse est actuellement réalisée par un urbaniste. Le terrain est situé en zone mixte et fait partie du plan de quartier («Aeskulap-Klinik») approuvé par le canton de Schwyz en 2005. Le plan de quartier existant autorise la construction de trois bâtiments de quatre étages au maximum et d'une surface totale d'environ 5'000 m<sup>2</sup>. La zone autorise différentes utilisations.

### **Projet de développement à Fribourg (FR)**

Pour l'immeuble nouvellement acquis à la Route de Villars 37, Fribourg (FR) (copropriété à parts égales avec le groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse), il est prévu d'augmenter la part d'habitation ainsi que d'étendre les surfaces prévues pour l'usage santé. Ces derniers mois, des ateliers ont déjà eu lieu avec la commune et le canton. Il est prévu de construire au total plus de 10 000 m<sup>2</sup> de nouvelles surfaces sur le site à partir de 2025, pour un volume d'investissement d'environ CHF 42 millions. Le développement a été confié à HRS Real Estate AG, St-Sulpice.

## **Financement et fonds propres**

Le taux de financement externe à la date de référence du 30 juin 2022 s'élevait à 23.5% (30.06.2021 : 23.0%) et se situe ainsi dans la fourchette stratégique fixée de 15-30%. Le taux d'intérêt pondéré des financements externes a baissé par rapport au 30 juin 2021, passant de 0,56% à 0,40%. Tous les nouveaux financements ont été conclus avec une hypothèque SARON à court terme d'une durée d'un mois et à un taux d'intérêt de 0,45%. Au cours du second semestre 2021, deux nouveaux prêts ont été contractés avec des taux d'intérêt de 0,15% et 0,28%. La durée résiduelle moyenne des financements externes était de 0,85 an à la date de référence du 30 juin 2022 (1,31 an l'année précédente). La durée résiduelle moyenne plus courte s'explique par la conclusion du prêt hypothécaire SARON.

Au cours de la période sous revue, des droits d'une valeur de CHF 30'478'433 ont été émis (augmentation de capital et réinvestissement de la distribution). En juin 2022, les fonds propres ont été augmentés de CHF 23.1 millions dans le cadre d'un appel de fonds. La distribution pour l'exercice

2021 a eu lieu à la fin mai 2022. 2,0 millions de CHF ont été distribués en espèces et 7,3 millions de CHF ont été réinvestis sans frais. Les promesses de capitaux ouverts s'élevaient à CHF 54 millions à la fin juin 2022 (contre CHF 68 millions l'année précédente).

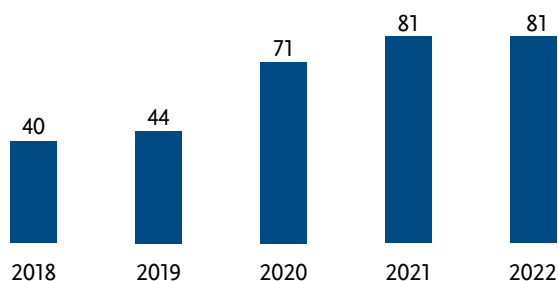
## Évolution des revenus et résultat global

Les revenus locatifs théoriques de la période se sont élevés à CHF 7,1 millions, soit une augmentation par rapport à l'année précédente (CHF 6,5 millions). Cela s'explique par l'occupation des appartements pour personnes âgées à Crissier et par l'acquisition au deuxième semestre 2021 de l'immeuble de St-Nicolas de Flüe à Fribourg (FR). Le taux de perte de loyer a baissé de 8,2% à 3,4% par rapport à la même période de l'année précédente. La raison en est la location complète de la résidence pour personnes âgées à Crissier. Les dépenses pour l'entretien des immeubles par rapport aux revenus locatifs théoriques se sont élevées à 3,6% contre 4,3% l'année précédente. La part des charges d'exploitation par rapport aux revenus locatifs théoriques était légèrement plus élevée (8,8%) que l'année précédente (6,9%) en raison des honoraires de gestion pour la gestion de la résidence pour seniors à Crissier, qui n'est pas exploitée globalement avec un gérant. La marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) s'est élevée à 78,1% contre 78,7% au premier semestre 2021. Le produit net de la période écoulée s'est élevé à CHF 5.9 millions (1er semestre 2021 : CHF 4.9 millions). Le résultat total s'élève à CHF 7,2 millions (1er semestre 2021 : CHF 7,6 millions). Cela résulte de l'évolution de la valeur issue du cycle d'estimation de Wüest Partner.

## Évolution de la valeur des biens immobiliers

Les estimations des biens immobiliers sont actualisées pour moitié au 30 juin et pour moitié au 31 décembre. Dans le cadre du cycle d'estimation à fin juin 2022, Wüest Partner AG a actualisé les évaluations de six biens immobiliers. Cinq biens immobiliers ont été évalués à la hausse. Le terrain d'Ingenbohl-Brunnen a été évalué plus bas, la raison en est une augmentation de la prime de risque sur le développement et notamment des coûts de construction attendus plus élevés. Les taux d'actualisation appliqués ont été réduits de 0,08% en moyenne. La fourchette des taux d'actualisation va de 2,70% à 3,90%.

### Nombre d'investisseurs au 30 juin



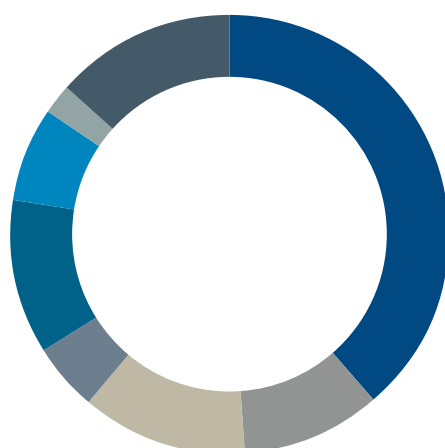
## Transactions et projets de construction 01.01. – 30.06.2022

| AQUISITIONS               | Date       | Prix d'achat en CHF |
|---------------------------|------------|---------------------|
| Fribourg, Villars 37 (FR) | 02.05.2022 | 10'942'212          |
| <b>Total</b>              |            | <b>10'942'212</b>   |

| PROJETS DE CONSTRUCTION          | Date                | Investissements   |
|----------------------------------|---------------------|-------------------|
| Boudry, Ch. des Repaires 3 (NE)  | 01.01. - 30.06.2022 | 43'041            |
| Orbe, Route des Granges 1-3 (VD) | 01.01. - 30.06.2022 | 6'732'756         |
| Kriens, Nidfeldstrasse (LU)      | 01.01. - 30.06.2022 | 6'502'012         |
| <b>Total</b>                     |                     | <b>13'277'809</b> |

## Structure du portefeuille selon les valeurs vénales au 30 juin 2022

**Par canton**



■ VD 39% ■ SZ 11%  
 ■ BE 10% ■ NE 7%  
 ■ FR 12% ■ LU 3%  
 ■ GE 5% ■ BL 13%

**Par région**

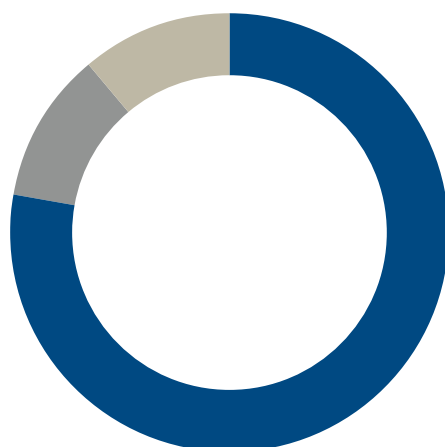
Selon les régions de Wüest Partner



■ Suisse centrale 14% ■ Arc lémanique 37%  
 ■ Suisse du Nord-Ouest 13% ■ Suisse occidentale 26%  
 ■ Berne 10%

**Selon utilisation**

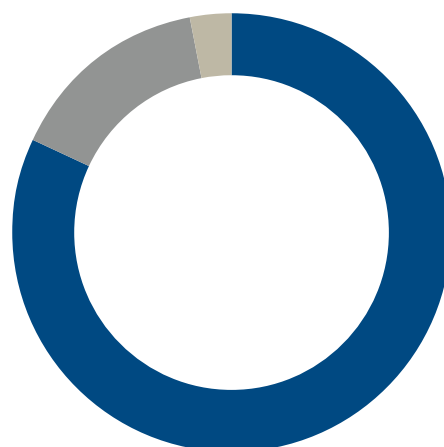
Basé sur l'état locatif du 30.06.2022



■ Avec utilisation médicale 78%  
 ■ Appartement protégé 11%  
 ■ Autre utilisation 11%

**Par type d'objet**

Basé sur les valeurs de marché selon Wüest Partner



■ Immeubles en portefeuille 82%  
 ■ Projets de construction 15%  
 ■ Terrains à bâtir 3%

# Liste des immeubles au 30 juin 2022

| IMMEUBLES EXISTANTS |                                     |        |                       |                 |               |                                    |                 |                                             |
|---------------------|-------------------------------------|--------|-----------------------|-----------------|---------------|------------------------------------|-----------------|---------------------------------------------|
| Ville               | Adresse                             | Canton | Année de construction | Prix de revient | Valeur vénale | Loyer théorique<br>01.01. – 30.06. | Perte sur loyer | Pertes sur loyer<br>en % du loyer théorique |
|                     |                                     |        |                       | 291'008'179     | 312'189'959   | 7'134'593                          | -243'092        | 3.4%                                        |
| Wabern/Köniz        | Mohnstrasse 4                       | BE     | 1973                  | 33'299'360      | 38'040'000    | 757'400                            | -               | 0.0%                                        |
| Muttenz             | Kriegackerstrasse 100               | BL     | 2013                  | 49'787'920      | 50'249'990    | 1'055'400                          | -232'626        | 22.0%                                       |
| Fribourg            | Rue Georges-Jordil 2/4              | FR     | 1996                  | 30'414'278      | 31'108'478    | 873'535                            | -               | 0.0%                                        |
| Fribourg            | Rte de Saint-Nicolas-de-Flüe 22-22a | FR     | 1965                  | 4'311'911       | 4'463'000     | 104'222                            | -1'194          | 1.1%                                        |
| Fribourg            | Villars 37                          | FR     | 1989                  | 10'939'272      | 11'485'000    | 51'022                             | -850            | 1.7%                                        |
| Genève              | Rue Maunoir 26                      | GE     | 1991                  | 17'644'962      | 20'450'000    | 531'674                            | -1'800          | 0.3%                                        |
| La-Chaux-de-Fonds   | Jardinière 155                      | NE     | 1960                  | 5'762'799       | 5'509'043     | 137'300                            | -               | 0.0%                                        |
| Ingenbohl           | Gersauerstrasse 8                   | SZ     | 1857                  | 32'896'770      | 33'034'448    | 832'415                            | -               | 0.0%                                        |
| Clarens             | Rue Du Lac 92                       | VD     | 1963                  | 51'948'256      | 58'500'000    | 1'608'344                          | -               | 0.0%                                        |
| Crissier            | Oassis Crissier                     | VD     | 2020                  | 54'002'651      | 59'350'000    | 1'183'281                          | -6'622          | 0.6%                                        |

| PROJET DE CONSTRUCTION |                       |        |                       |                 |               |                                    |                 |                                             |
|------------------------|-----------------------|--------|-----------------------|-----------------|---------------|------------------------------------|-----------------|---------------------------------------------|
| Ville                  | Adresse               | Canton | Année de construction | Prix de revient | Valeur vénale | Loyer théorique<br>01.01. – 30.06. | Perte sur loyer | Pertes sur loyer<br>en % du loyer théorique |
|                        |                       |        |                       | 56'294'370      | 56'853'527    | -                                  | -               | -                                           |
| Boudry                 | Chemin des Repaires 3 | NE     | 2021                  | 21'167'923      | 21'167'923    | -                                  | -               | -                                           |
| Kriens                 | Nidfelfdstrasse       | LU     | TBC                   | 9'340'531       | 9'371'887     | -                                  | -               | -                                           |
| Orbe                   | Route des Granges 1-3 | VD     | TBC                   | 25'785'916      | 26'313'716    | -                                  | -               | -                                           |

| TERRAIN À CONSTRUIRE |                               |        |                       |                 |               |                                    |                 |                                             |
|----------------------|-------------------------------|--------|-----------------------|-----------------|---------------|------------------------------------|-----------------|---------------------------------------------|
| Ville                | Adresse                       | Canton | Année de construction | Prix de revient | Valeur vénale | Loyer théorique<br>01.01. – 30.06. | Perte sur loyer | Pertes sur loyer<br>en % du loyer théorique |
|                      |                               |        |                       | 12'481'790      | 12'505'403    | -                                  | -               | -                                           |
| Crissier             | En Chise                      | VD     | TBD                   | 2'165'402       | 2'165'402     | -                                  | -               | -                                           |
| Brunnen              | Gerauerstrasse, Kat.-Nr. 2292 | SZ     | 1857                  | 10'316'387      | 10'340'000    | -                                  | -               | -                                           |

| TOTAL GLOBAL |  |  |  | Prix de revient | Valeur vénale | Loyer théorique<br>01.01. – 30.06. | Perte sur loyer | Pertes sur loyer<br>en % du loyer théorique |
|--------------|--|--|--|-----------------|---------------|------------------------------------|-----------------|---------------------------------------------|
|              |  |  |  | 359'784'339     | 381'548'888   | 7'134'593                          | -243'092        | 3.4%                                        |



# Comptes semestriels du groupe de placement immobilier de la santé suisse

## Bilan<sup>9</sup>

| ACTIFS                                   | 30.06.2021<br>CHF         | 30.06.2022<br>CHF         |
|------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Fonds de roulement</b>                |                           |                           |
| Disponibilités                           | 2'807'008                 | 970'520                   |
| Créances à court terme                   | 3'205'774                 | 1'321'573                 |
| Comptes de régularisation de l'actif     | 155'988                   | 105'760                   |
| <b>Total fonds de roulement</b>          | <b>6'168'770</b>          | <b>2'397'853</b>          |
| <b>Immobilier</b>                        |                           |                           |
| Terrains à bâtir (y.c. objets à démolir) | 13'283'664                | 12'505'403                |
| Constructions en cours (y.c. terrain)    | 30'621'795                | 57'103'517                |
| Constructions terminées                  | 294'642'365               | 311'939'969               |
| <b>Total Immobilier</b>                  | <b>338'547'824</b>        | <b>381'548'889</b>        |
| Créances à long terme                    | 2'868'181                 | 2'708'758                 |
| <b>Total Actifs (Fortune totale)</b>     | <b>347'584'775</b>        | <b>386'655'500</b>        |
| <b>PASSIFS</b>                           | <b>30.06.2021<br/>CHF</b> | <b>30.06.2022<br/>CHF</b> |
| <b>Fonds empruntés</b>                   |                           |                           |
| Engagements à court terme                | 3'461'203                 | 1'844'701                 |
| Comptes de régularisation du passif      | 8'522'672                 | 4'382'463                 |
| Dettes hypothécaires                     | 77'952'000                | 89'552'000                |
| Impôts latents                           | 6'188'123                 | 5'953'169                 |
| <b>Total fonds empruntés</b>             | <b>96'123'998</b>         | <b>101'732'333</b>        |
| <b>Fortune nette</b>                     | <b>251'460'777</b>        | <b>284'923'167</b>        |
| <b>Total Passifs</b>                     | <b>347'584'775</b>        | <b>386'655'500</b>        |

<sup>9</sup> Les totaux peuvent ne pas correspondre à la somme des composantes en raison des arrondis

# Compte de résultat<sup>10</sup>

|                                                                 | 01.01. - 30.06.2021<br>CHF |              | 01.01. - 30.06.2022<br>CHF |              |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------|--------------|----------------------------|--------------|
| <b>Revenu locatif net</b>                                       | <b>5'991'079</b>           | <b>91.8%</b> | <b>6'891'501</b>           | <b>96.6%</b> |
| Revenu locatif prévisionnel                                     | 6'525'386                  | 100.0%       | 7'134'592                  | 100.0%       |
| Perte de produits sur locaux vides                              | -534'317                   | -8.2%        | -243'095                   | -3.4%        |
| Pertes de recouvrement                                          | 10                         | 0.0%         | 4                          | 0.0%         |
| <b>Entretien des immeubles</b>                                  | <b>-278'066</b>            | <b>-4.3%</b> | <b>-255'936</b>            | <b>-3.6%</b> |
| Maintenance                                                     | -229'359                   | -3.5%        | -245'497                   | -3.4%        |
| Remise en état                                                  | -48'707                    | -0.7%        | -10'439                    | -0.1%        |
| <b>Charges d'exploitation</b>                                   | <b>-448'814</b>            | <b>-6.9%</b> | <b>-626'946</b>            | <b>-8.8%</b> |
| Frais d'approvisionnement et d'élimination, taxes               | -863                       | 0.0%         | -11'351                    | -0.2%        |
| Frais d'exploitation et de chauffage non compensables           | -135'071                   | -2.1%        | -205'917                   | -2.9%        |
| Pertes sur créances, Dueroire                                   | -                          | 0.0%         | -                          | 0.0%         |
| Assurances                                                      | -43'716                    | -0.7%        | -54'325                    | -0.8%        |
| Honoraires de gestion                                           | -119'560                   | -1.8%        | -179'563                   | -2.5%        |
| Frais de location et de publication d'annonces                  | -20'938                    | -0.3%        | -3'832                     | -0.1%        |
| Impôts et taxes                                                 | -115'343                   | -1.8%        | -141'015                   | -2.0%        |
| Autres charges d'exploitation                                   | -13'323                    | -0.2%        | -30'943                    | -0.4%        |
| <b>Résultat opérationnel</b>                                    | <b>5'264'199</b>           | <b>80.7%</b> | <b>6'008'619</b>           | <b>84.2%</b> |
| <b>Autres revenus</b>                                           | <b>68'030</b>              | <b>1.0%</b>  | <b>111'396</b>             | <b>1.6%</b>  |
| Intérêts actifs                                                 | 70'973                     | 1.1%         | 67'902                     | 1.0%         |
| Autres revenus                                                  | -2'943                     | 0.0%         | 43'494                     | 0.6%         |
| <b>Frais de financement</b>                                     | <b>-212'333</b>            | <b>-3.3%</b> | <b>-173'904</b>            | <b>-2.4%</b> |
| Intérêts hypothécaires                                          | -259'363                   | -4.0%        | -178'056                   | -2.5%        |
| Autres intérêts passifs                                         | 47'030                     | 0.7%         | 4'152                      | 0.1%         |
| <b>Frais d'administration</b>                                   | <b>-593'566</b>            | <b>-9.1%</b> | <b>-683'779</b>            | <b>-9.6%</b> |
| Honoraires de la direction                                      | -566'505                   | -8.7%        | -615'886                   | -8.6%        |
| Attribution au compte de fortune                                | -                          | 0.0%         | -18'000                    | -0.3%        |
| Frais d'estimation                                              | -18'061                    | -0.3%        | -42'117                    | -0.6%        |
| Frais de révision                                               | -9'000                     | -0.1%        | -7'776                     | -0.1%        |
| Autres frais d'administration                                   | -                          | 0.0%         | -                          | 0.0%         |
| <b>Produit / frais des mutations de parts</b>                   | <b>405'351</b>             |              | <b>609'047</b>             |              |
| Participation des souscripteurs aux revenus courus              | 405'351                    |              | 609'047                    |              |
| Participation des porteurs de parts sortants aux revenus courus | -                          |              | -                          |              |
| <b>Produit net de l'exercice</b>                                | <b>4'931'681</b>           |              | <b>5'871'379</b>           |              |

<sup>10</sup> Les totaux peuvent ne pas correspondre à la somme des composantes en raison des arrondis

|                                                        | 01.01. - 30.06.2021<br>CHF | 01.01. - 30.06.2022<br>CHF |
|--------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Gains / pertes en capital réalisé(e)s (net)</b>     | -                          | -                          |
| Gains/pertes en capital réalisés                       | -                          | -                          |
| <b>Bénéfice de l'exercice réalisé</b>                  | <b>4'931'681</b>           | <b>5'871'379</b>           |
| <b>Gains / pertes en capital non réalisé(e)s (net)</b> | <b>2'688'718</b>           | <b>1'342'214</b>           |
| Gains en capital non réalisés                          | 4'550'395                  | 2'343'028                  |
| Pertes en capital non réalisées                        | -826'753                   | -796'675                   |
| Variation impôts latents                               | -1'034'924                 | -204'139                   |
| <b>Résultat global de l'exercice</b>                   | <b>7'620'399</b>           | <b>7'213'593</b>           |

| <b>ÉVOLUTION DES PARTS<br/>EN CIRCULATION</b>         | 01.01. - 30.06.2021<br>parts | 01.01. - 30.06.2022<br>parts |
|-------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Nombre de parts en circulation au début de la période | 185'722.7588                 | 208'864.4180                 |
| Emissions                                             | 23'141.6592                  | 25'633.4076                  |
| Reprises                                              | -                            | -                            |
| Nombre de parts à la fin de la période sous revue     | 208'864.4180                 | 234'497.8256                 |

| <b>ÉVOLUTION DE LA FORTUNE NETTE</b>   | 01.01. - 30.06.2021<br>CHF | 01.01. - 30.06.2022<br>CHF |
|----------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Fortune nette au début de période      | 225'795'153                | 256'630'040                |
| Souscriptions                          | 19'316'670                 | 23'136'078                 |
| Reprises                               | -                          | -                          |
| Distributions                          | -9'100'415                 | -9'398'899                 |
| Montant du réinvestissement            | 7'828'969                  | 7'342'354                  |
| Résultat global de période             | 7'620'401                  | 7'213'593                  |
| <b>Fortune nette en fin de période</b> | <b>251'460'778</b>         | <b>284'923'167</b>         |

# COMPTES DE FORTUNE PATRIMONIUM

## FONDATION DE PLACEMENT

### Bilan<sup>11</sup>

| ACTIFS                               | 30.06.2021<br>CHF | 30.06.2022<br>CHF |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Fonds de roulement</b>            |                   |                   |
| Disponibilités                       | 10'051            | 34'565            |
| Créances à court terme               | 125'106           | 147'199           |
| Comptes de régularisation de l'actif | 6'828             | -                 |
| <b>Total fonds de roulement</b>      | <b>141'984</b>    | <b>181'764</b>    |
| <b>Total Actifs (Fortune totale)</b> | <b>141'984</b>    | <b>181'764</b>    |

| PASSIFS                                 | 30.06.2021<br>CHF | 30.06.2022<br>CHF |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Fonds empruntés</b>                  | <b>40'150.00</b>  | <b>79'930.00</b>  |
| Engagements à court terme               | -                 | 14'257            |
| Comptes de régularisation du passif     | 40'150            | 65'673            |
| Fortune nette                           | 100'000           | 100'000           |
| Bénéfice reporté                        | 1'834             | 1'834             |
| Résultat net de d'exercice              | -                 | -                 |
| <b>Total du capital de la fondation</b> | <b>101'834</b>    | <b>101'834</b>    |
| <b>Total Passifs</b>                    | <b>141'984</b>    | <b>181'764</b>    |

<sup>11</sup> Les totaux peuvent ne pas correspondre à la somme des composantes en raison des arrondis

# Compte de résultat<sup>12</sup>

| REVENUS                                | 01.01. - 30.06.2021<br>CHF | 01.01. - 30.06.2022<br>CHF |
|----------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Contributions des groupes de placement | 50'902                     | 47'487                     |
| <b>Total des revenus</b>               | <b>50'902</b>              | <b>47'487</b>              |

| CHARGES                                | 01.01. - 30.06.2021<br>CHF | 01.01. - 30.06.2022<br>CHF |
|----------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Organes et assemblée des investisseurs | -19'915                    | -23'103                    |
| Frais de révision                      | -1'481                     | -3'231                     |
| Contribution aux associations          | -7'500                     | -11'000                    |
| Haute surveillance                     | -8'425                     | -8'250                     |
| Frais de gestion                       | -13'582                    | -1'903                     |
| <b>Total des dépenses</b>              | <b>-50'902</b>             | <b>-47'487</b>             |
| <b>Résultat net de l'exercice</b>      | <b>-</b>                   | <b>-</b>                   |

<sup>12</sup> Les totaux peuvent ne pas correspondre à la somme des composantes en raison des arrondis









**PATRIMONIUM ANLAGESTIFTUNG – FONDATION DE PLACEMENT**

**LAUSANNE**

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

**ZÜRICH**

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

**ZUG**

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

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