



PATRIMONIUM FONDATION DE PLACEMENT

Rapport annuel 2022

CONTENU

RAPPORT ANNUEL 2022	5
INDICES DES GROUPES DE PLACEMENT	6
ORGANISATION ET ORGANES	8
GROUPE DE PLACEMENT IMMOBILIER RÉSIDENTIEL SUISSE	
– Activité d'investissement et résultats	10
– Transactions et projets de construction	14
– Structure du portefeuille selon les valeurs vénale	15
– Liste des immeubles	16
COMPTES ANNUELS	
– Bilan	18
– Compte de résultat	19
– Évolution des parts en circulation	20
– Évolution de la fortune nette	20
GROUPE DE PLACEMENT IMMOBILIER DE LA SANTÉ SUISSE	
– Activité d'investissement et résultats	22
– Transactions et projets de construction	26
– Structure du portefeuille selon les valeurs vénale	27
– Liste des immeubles	28
COMPTES ANNUELS	
– Bilan	29
– Compte de résultat	30
– Évolution des parts en circulation	31
– Évolution de la fortune nette	31
COMPTES DE FORTUNE PATRIMONIUM FONDATION DE PLACEMENT	
– Bilan	32
– Compte de résultat	33
ANNEXE	34
– Rapport des responsables des estimations immobilières	42
– Rapport de l'organe de révision	43



RAPPORT ANNUEL 2022

Mesdames, Messieurs,

La fondation de placement s'est bien développée au cours de l'exercice 2022 malgré un environnement difficile. La fortune de placement a augmenté organiquement et par acquisition de plus de 100 millions pour atteindre 1,3 milliard de francs suisses. Les deux groupes de placement ont réalisé de bons rendements. Sur l'année, les deux portefeuilles immobiliers ont connu une évolution positive de leur valeur. Différents projets de construction et de développement en cours permettent de renforcer et d'accélérer la croissance organique. Les fonds propres des deux groupes de placement ont été augmentés au cours de l'exercice par des appels de capitaux.

Le groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse a pu augmenter la fortune de placement de 82 millions à 878 millions de francs suisses au cours de l'exercice 2022 et a réalisé un bon rendement des placements de 5,6% au cours de l'exercice. Outre les investissements dans des immeubles existants par le biais de transformations et de rénovations ainsi que les deux projets de construction en cours à Kriens (LU) et Lausanne-Malley (VD), le portefeuille a pu être élargi par l'achat de trois immeubles présentant un potentiel de développement (MuttENZ, BL ; Fribourg, FR ; Kloten, ZH). Le taux de perte sur loyers a diminué au cours de l'exercice en raison de l'amélioration de l'environnement de marché et des augmentations de loyer peuvent être réalisées sur la base de l'indexation d'une grande partie des contrats de bail à loyer.

Le groupe de placement Immobilier de santé Suisse a enregistré une croissance modérée au cours de l'exercice, passant de 32 millions à 388 millions de francs suisses, avec un rendement des placements de 4,3%. Le portefeuille a pu être élargi par l'achat d'un immeuble à Fribourg (FR), en copropriété à parts égales avec le groupe de placement Immobilier résidentiel. Une autre diversification du portefeuille a été réalisée par le groupe de placement en mars 2023 avec l'achat d'un projet de construction dans le quartier Glasi à Bülach (ZH) avec un volume d'investissement d'environ 22 millions de francs suisses après l'achèvement en 2024. Deux projets de construction en cours à Orbe (VD) et Boudry (NE) seront achevés cette année et viendront augmenter les immeubles existants. Deux appels de capitaux en 2022 ont permis de financer la croissance et de réduire le taux d'endettement.

Dans un contexte de marché financier de plus en plus volatil, les deux groupes de placement sont bien positionnés pour les prochaines années grâce à leur potentiel de croissance organique, à leur bon pipeline de développement et aux acquisitions visées de manière sélective. Le marché du logement locatif, en particulier, s'améliore avec une baisse des taux de vacance et une hausse des loyers. Des investissements accrus seront réalisés dans le domaine de l'amélioration énergétique des immeubles.

Nous remercions les investisseurs de leur confiance.

Baar, le 21 avril 2023



Christoph Syz
Président du Conseil
de fondation a.i.



Ruedi Stutz
Directeur

INDICES DES GROUPES DE PLACEMENT

GROUPE DE PLACEMENT IMMOBILIER RÉSIDENTIEL SUISSE¹	31.12.2021 CHF	31.12.2022 CHF
Fortune - Chiffres clés (en MCHF)		
Fortune totale	805.9	887.7
Valeur de marché des immeubles	796.8	878.3
Fortune nette	584.1	642.6
Coefficient d'endettement	21.6%	22.3%
Valeur par part (en CHF)		
Valeur en capital	1'734.95	1'788.67
Rendement net	41.70	44.93
Valeur nette d'inventaire	1'776.64	1'833.60
Distribution	41.00	43.00
Performance - Chiffres clés (en %) pour la période²		
	01.01. - 31.12.2021	01.01. - 31.12.2022
Taux de perte de produit sur locaux vides	5.78	4.62
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	63.69	63.42
TERISA (GAV) ³	0.55	0.50
TERISA (NAV) ³	0.76	0.70
Rendement des fonds propres (ROE)	7.90	5.39
Rendement du capital investi (ROIC) ³	5.68	3.97
Rendement de placement	8.18	5.60
Rendement sur distribution	2.31	2.35
Coefficient de distribution	98.32	95.70
Rémunération des financements par fonds empruntés	0.08	1.14
Durée résiduelle des financements par fonds empruntés en années	1.03	0.51

Numéro de valeur

Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse

N° de valeur

11258967

ISIN

CH0112589673

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

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

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

GROUPE DE PLACEMENT IMMOBILIER DE LA SANTÉ SUISSE⁴	31.12.2021 CHF	31.12.2022 CHF
Fortune - Chiffres clés (en MCHF)		
Fortune totale	361.9	397.0
Valeur de marché des immeubles	355.4	387.9
Fortune nette	256.6	318.1
Coefficient d'endettement	24.7%	16.9%
Valeur par part (en CHF)		
Valeur en capital	1'183.09	1'188.04
Rendement net	45.60	47.32
Valeur nette d'inventaire	1'228.69	1'235.36
Distribution	45.00	46.00
Performance - Chiffres clés (en %) pour la période⁵		
	01.01. – 31.12.2021	01.01. – 31.12.2022
Taux de perte de loyers	5.14	2.58
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	74.93	76.03
TERISA (GAV) ⁶	0.50	0.43
TERISA (NAV) ⁶	0.69	0.57
Rendement des fonds propres (ROE)	5.06	4.17
Rendement du capital investi (ROIC) ⁶	3.75	3.11
Rendement de placement	5.23	4.30
Rendement sur distribution	3.66	3.72
Coefficient de distribution	98.68	97.21
Rémunération des financements par fonds empruntés	0.40	0.63
Durée résiduelle des financements par fonds empruntés en années	1.18	0.75
Durée résidentielle des contrats de bail fixes en année (WAULT)	18.18	16.64

Numéro de valeur	N° de valeur	ISIN
Groupe de placement Immobilier de la santé Suisse	28252771	CH0282527719

⁴ Les totaux peuvent ne pas correspondre à la somme des composantes en raison des arrondis

⁵ Le calcul a été réalisé selon la Directive CAFI n°1. Calcul et publication des indices des groupes de placement immobilier investissant directement en Suisse du 1^{er} janvier 2007, état au 1^{er} septembre 2016.

⁶ Le calcul de la fortune totale/nette se base sur les valeurs de début et de fin d'exercice.

ORGANISATION ET ORGANES AU 31 DÉCEMBRE 2022

Conseil de fondation

Christoph Syz*, président ad interim	Patrimonium AG
Yves Cuendet	Fondation Patrimonia
Dr. Daniel Heine*	Patrimonium AG
Beat Röthlisberger	Membre indépendant
Christoph Vock	Membre indépendant

Comité de placement groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse

Hans Peter Berchtold**, président	Patrimonium Asset Management AG
Jean-Lou Rivier	Rivier Architectes
Alberto Romaneschi	Romaneschi & Partner

Directeur

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

Société de direction et gestion des groupes de placement

Patrimonium Asset Management AG

Investment Controlling

Patrimonium Asset Management AG

Expert immobilier chargé des estimations

Wüest Partner SA, Genève/Zurich

Organe de révision

BDO AG, Zurich

* Signature collective à deux

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

GROUPE DE PLACEMENT IMMOBILIER RÉSIDENTIEL SUISSE



Crédit photo : Annie Bartolozzi

Meyrin, Avenue Mategnin 67-69

Activité d'investissement et résultats

Evolution du portefeuille

Au cours de l'exercice, le portefeuille immobilier a pu être élargi de CHF 40 millions grâce à l'achat d'immeubles à Muttentz (BL), Fribourg (FR) et Kloten (ZH). Pour les projets de construction à Kriens (LU) et Lausanne-Malley (VD), des investissements de CHF 8,7 millions ont été réalisés durant la période sous revue. Dans les projets de transformation et de rénovation, 8,2 millions de CHF supplémentaires ont été investis. Au 31 décembre 2022, l'actif immobilisé est passé à CHF 878 millions (contre CHF 797 millions l'année précédente).

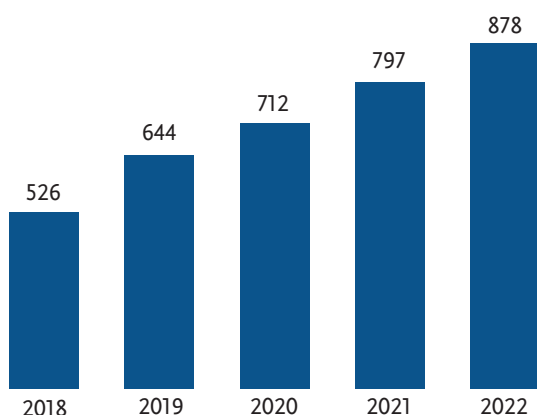
A la fin décembre 2022, le portefeuille comprend 62 (59 l'année précédente) immeubles existants, deux (2) projets de construction en cours et une (1) parcelle de terrain à bâtir. Par région, 49% (51%) sont investis en Suisse romande et dans la région lémanique, 38% (35%) en Suisse alémanique et 13% (14%) dans le sud de la Suisse. La région lémanique reste la plus grande région de marché avec 39% (41%), suivie par la Suisse du Nord-Ouest avec 25% (25%), la Suisse méridionale avec 13% (14%), le reste de la Suisse alémanique avec un total de 13% (10%) et la Suisse romande avec 10% (10%).

La part des immeubles d'habitation est de 85% (89% l'année précédente), 7% (5%) des immeubles ont une utilisation mixte et 8% (6%) une utilisation commerciale. Les trois immeubles acquis au cours de l'exercice sont tous à usage mixte ou commercial et disposent d'un potentiel de développement et de changement d'affectation en logements. Un aperçu avec des graphiques sur la structure du portefeuille se trouve à la page 15.

Aquisitions 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 pu être signé au prix de CHF 7.5 millions avec un rendement brut de 4.7%. Dans le cadre d'une future procédure de plan de quartier, une densification et une augmentation de la part de logements sont envisagées (voir sous projets de développement).

Fortune totale en MCHF au 31 décembre



En mai 2022, le groupe de placement a acquis l'immeuble à usage mixte, connu sous le nom de Au Parc Hôtel, situé à la Route de Villars 37 à 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. 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).

En octobre 2022, le groupe de placement a pu acquérir en copropriété (49%) avec le Patrimonium Swiss Real Estate Fund (51%) un immeuble (logistique et bâtiments industriels) actuellement utilisé à des fins commerciales, situé Steinackerstrasse 35,37, 39 à Kloten (ZH). Le volume d'investissement (part de copropriété de 49%) s'élève à CHF 21,5 millions avec un rendement brut théorique de 6,1%. Le locataire principal des surfaces est la société Lüchinger Schmid AG (entreprise du groupe Migros), active dans la transformation des œufs. Il est prévu de développer la parcelle à moyen ou long terme afin d'obtenir une forte affectation résidentielle (voir sous projets de développement).

Projets de construction

L'achèvement de la construction de la nouvelle résidence pour étudiants sur le site de «Nidfeld» à Kriens (LU) sera probablement retardé de quelques mois en raison de la nature difficile du sol. L'immeuble sera construit dans le nouveau quartier de Nidfeld, un site à usage mixte de 2000 watts, mélangeant les âges et répondant au standard Minergie-Eco, avec au total environ 500 logements, 7'000 m2 de bureaux et 4'000 m2 de surfaces commerciales. La résidence étudiante comprendra 104 logements pour étudiants ainsi que des espaces communs et 31 places de parking. La construction a débuté en novembre 2020 et devrait s'achever en septembre 2023. Le volume d'investissement prévu s'élève à environ 22 millions de CHF avec un rendement brut attendu d'environ 4,9%. Christ Gantenbein Architekten, Bâle, est responsable de l'architecture, tandis que Losinger-Marazzi AG, Lucerne, se charge de la construction. Il est prévu qu'une partie des appartements soit louée meublée.

Deux immeubles comprenant au total 76 appartements seront construits à la rue du Grand-Pré 8 et 10 à Lausanne-Malley (VD). Le groupe de placement avait acquis l'immeuble, jusqu'alors utilisé à des fins commerciales, en 2016 et développé le site. Le début de la construction a pu avoir lieu comme prévu fin septembre 2022, après le départ de tous les locataires commerciaux restants. La fin des travaux est prévue pour mi-2024. Le volume d'investissement pour le nouveau bâtiment 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

La rénovation totale des immeubles Communes-Réunies 62 et 76, Grand-Lancy (GE), a pu être achevée en août 2022. Suite à la rénovation, il est encore prévu de réaménager l'entrée (Communes-Réunies 62) et de créer une surface commerciale supplémentaire qui sera louée à la commune et utilisée pour un point de rencontre pour les jeunes. La qualité de vie sociale dans le quartier devrait ainsi être favorisée. Lors de la rénovation de l'immeuble, les salles de bain et les cuisines ont été rénovées et l'enveloppe extérieure a été isolée. En raison du grand nombre d'appartements (162), les travaux de rénovation ont été réalisés par étapes et des appartements de prêt ont été attribués aux locataires pendant la rénovation de leur appartement dans l'immeuble. Le chauffage est assuré depuis quelques années par le réseau de chauffage urbain et est géré par SIG (Services industriels de Genève). L'assainissement a été réalisé par Halter AG, Zurich. Les coûts d'assainissement s'élèvent au total à CHF 20 millions. Le loyer sera ensuite augmenté dans le cadre de la législation cantonale genevoise.

La rénovation des 48 appartements de la Poststrasse 180 à Spreitenbach (AG) a été achevée avec succès durant la période sous revue (début des travaux en décembre 2020). Tous les appartements ont été entièrement rénovés et les plans adaptés aux exigences actuelles. Les ascenseurs ont également été rénovés. Il est en outre prévu de remplacer l'année prochaine le chauffage au mazout existant par une pompe à chaleur. La demande pour les appartements rénovés est très bonne et tous les 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 situé à Unterdorfweg 6 et 8 à Hindelbank (BE) a également été achevée et tous les appartements sauf un ont pu être reloués. 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.

Dans l'immeuble Rue du Lac 49 à Yverdon-les-Bains (VD), le début des travaux de transformation du premier et du deuxième étage (changement d'affectation du commerce en habitation) et l'aménagement des combles, jusqu'ici inutilisés, avec un total de 18 nouveaux logements, ont été lancés en juillet 2022. En outre, l'enveloppe du bâtiment sera rénovée dans le cadre de ce projet. Les travaux devraient durer jusqu'à la mi-2023. Pour le moment, le chauffage au mazout est conservé, mais il est prévu de raccorder l'immeuble au futur réseau de chauffage urbain. Les coûts d'investissement prévus sont d'environ 5,5 millions de francs suisses. Les travaux de transformation du rez-de-chaussée et du sous-sol ont été achevés en mars 2020.

Une demande de permis de construire a été déposée en avril 2022 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'immeuble d'un étage a été examinée, mais a dû être écartée pour des raisons de réglementation de la construction. Le volume d'investissement devrait s'élever à CHF 14 millions.

L'immeuble Chemin l'Ancien-Péage 2 et 4 à Versoix (GE) est en cours d'être rénové sur le plan énergétique. L'enveloppe extérieure sera isolée et l'immeuble sera raccordé au réseau de chauffage à distance (remplacement du chauffage au gaz). Il est prévu d'installer des panneaux photovoltaïques sur le toit et une partie des façades. Cela permettra d'atteindre le standard cantonal HPE (haute performance énergétique) et d'obtenir d'importantes subventions. L'assainissement est réalisé par l'entreprise totale Induni & Cie SA, Petit-Lancy. Les coûts d'assainissement s'élèvent au total à CHF 4,4 millions. L'assainissement des appartements est en cours de planification. Le loyer sera ensuite augmenté dans le cadre de la législation cantonale genevoise.

Pour les immeubles d'Etoy (VD) et de Bussigny (VD), des rénovations énergétiques sont prévues avec l'isolation de l'enveloppe extérieure et le remplacement des chauffages à gaz et à mazout par des pompes à chaleur air-eau.

D'autres projets sont en cours de planification avec la transformation de l'immeuble de Bellinzona (TI) et une surélévation de l'immeuble de la Wylerfeldstrasse 11 à Berne (BE).

Projets de développement

Pour les parcelles de terrain à bâtir acquises en 2021 lors de l'apport en nature de la Cassa Pensioni di Lugano, situées Via Marco da Carona et Via Ferri (Rione Madonnetta) à Lugano (TI), un projet de nouvelle construction est prévu avec la construction de deux immeubles d'habitation comprenant au total 65 appartements. Le permis de construire sera demandé en février 2023. Dans le cadre du projet de nouvelle construction, il est également prévu de rénover les immeubles d'habitation existants avec 79 appartements afin d'améliorer leur attractivité. Le volume d'investissement estimé est d'environ CHF 40 millions et le début probable des travaux est prévu pour 2024. Le développement a été confié à Implen AG, Lugano. L'architecte Christina Guerra, Bellinzona, est responsable de l'architecture.

Pour le nouvel immeuble acquis en mai 2022 à la route de Villars 37 à Fribourg (FR), il est prévu d'augmenter la part de logements ainsi que d'étendre les surfaces prévues pour l'usage santé. Des ateliers avec la commune et le canton ont déjà eu lieu au cours de l'année et il est prévu de déposer prochainement une demande de permis de construire. Les baux existants seront résiliés à la fin de l'année 2024. Au total, il est prévu de construire à partir de 2025 environ 10'000m² de nouvelles surfaces pour les deux groupes de placement pour un volume d'investissement d'environ CHF 42 millions. Le développement a été confié à HRS Real Estate AG, St-Sulpice.

En automne 2022, le conseil communal a adopté le plan de quartier pour le projet de développement de la parcelle de terrain «En Chise» au centre de Crissier (VD). Le projet révisé répond à de nombreuses objections reçues pendant l'enquête publique, ce qui a entraîné un retard dans la procédure de plan de quartier. En cas d'acceptation (votation populaire) à la mi-2023, un début de construction en 2024 peut être envisagé, à condition qu'il n'y ait pas de nouveaux retards. Le plan de quartier devrait permettre de passer d'une utilisation industrielle à une utilisation mixte avec une forte proportion de logements. Le volume d'investissement prévu est d'environ 55 millions de CHF.

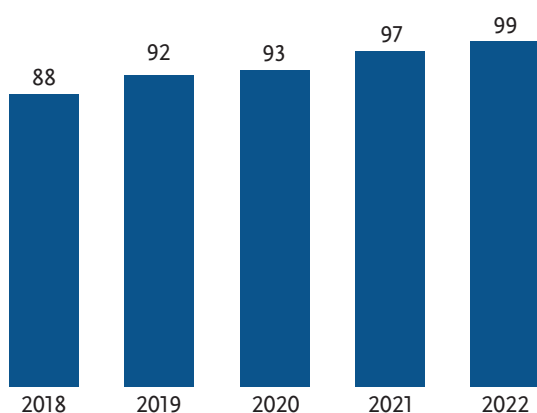
Dans le cadre du développement du site de l'ancienne filature de la Lorze à Baar (ZG), la procédure d'élaboration du plan d'aménagement est en cours et la mise à l'enquête publique a eu lieu fin 2022. En cas d'acceptation (votation populaire), prévue pour octobre 2023, la construction pourrait débuter fin 2024. En raison des contrats de location existants avec de longues durées, 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 lilin de Zurich est responsable de l'architecture.

A la Muttenerstrasse/Rheinfelderstrasse à Birsfelden (BL), la commune a approuvé le plan de quartier. L'examen préliminaire cantonal est maintenant imminent. En raison de la modification prévue du tracé de la route, le début des travaux, initialement prévu pour fin 2024, sera probablement retardé de deux ans. 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 environ 38 millions de CHF. Halter AG, Münchenstein, est chargé du développement. Le bureau Jessen Vollenweider, Bâle, est responsable de l'architecture.

Le nouvel immeuble à usage mixte acquis en janvier 2022 à la St.Jakob-Strasse 84 et 86 à Muttens (BL) se trouve dans le quartier Apfhalter-Brüggli matt pour lequel un nouveau plan de quartier est élaboré. L'objectif du développement est une densification et une augmentation de l'utilisation résidentielle. En raison des contrats de location existants, la construction ne devrait toutefois pas débuter avant 2027. Le volume d'investissement estimé est d'environ 15 millions de CHF dans le cas d'une nouvelle construction. 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.

L'immeuble nouvellement acquis en octobre 2022 dans la Steinackerstrasse à Kloten (ZH) est loué jusqu'à fin 2025 au locataire actuel, Lüchinger Schmid AG. Pendant cette période, il est prévu de poursuivre le développement des parcelles dans le but de construire, à partir de 2029, un nouveau bâtiment avec une forte proportion de logements. Le volume d'investissement est estimé à environ CHF 55 millions, dont 49% reviennent au groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse.

Nombre d'investisseurs au 31 décembre



Financement

Le taux de financement externe à la date de référence du 31 décembre 2022 s'élevait à 22,3% (année précédente : 21,6%). Le conseil de fondation a adapté la stratégie de financement externe à l'automne 2022. Le taux de financement externe visé est désormais de 15% (auparavant, la fourchette stratégique était de 15-30%).

A la date de référence du 31 décembre 2022, le taux d'intérêt moyen des financements externes était de 1,14%, soit nettement plus que l'année précédente (0,08%). Cela s'explique par le fait que les taux d'intérêt pour les hypothèques et les prêts à court terme ont augmenté de manière analogue aux hausses successives des taux directeurs de la Banque nationale (tableau Aperçu des hypothèques et des prêts, voir annexe page 39).

Le revenu net s'est élevé à CHF 15,7 millions pour l'exercice 2022, soit une hausse par rapport à l'année précédente (CHF 13,7 millions). Cela s'explique d'une part par les revenus locatifs supplémentaires des immeubles nouvellement acquis, et d'autre part par la réduction du taux d'occupation et l'achèvement réussi des projets de transformation au Grand-Lancy (GE), à Spreitenbach (AG) et à Genève (GE).

Évolution des revenus et résultat global

Les revenus locatifs théoriques de la période se sont élevés à CHF 33,5 millions, soit une hausse par rapport à l'année précédente (CHF 30,8 millions). Cette augmentation s'explique principalement par l'acquisition de nouveaux immeubles au cours de l'exercice et par l'apport en nature de l'immeuble de Lugano en décembre 2021.

Le taux de perte de loyer a de nouveau pu être réduit et s'est élevé à 4,6% (année précédente : 5,8%), ce qui est principalement dû à la bonne demande générale de logements dans toute la Suisse. Le taux de perte des loyers des immeubles à usage d'habitation s'élève désormais à 3,9% (contre 5% l'année précédente).

Les dépenses pour l'entretien des immeubles (maintenance) par rapport aux revenus locatifs théoriques ont augmenté à 14% (année précédente 9,6%), mais restent, avec la remise en état, dans le cadre des années précédentes.

Les dépenses de remise en état s'élèvent à 11,4%, ce qui est inférieur à l'année précédente (16,4%) mais conforme aux années précédentes.

Les charges d'exploitation en pourcentage des revenus locatifs théoriques de 17,6% ont légèrement augmenté par rapport à l'année précédente (16,4%), ce qui s'explique par les dépenses liées à la mesure et à l'analyse des données de consommation énergétique des immeubles.

La marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT), qui s'élève à 63,42%, est pratiquement inchangée par rapport à l'année précédente (63,69%).

Les revenus nets de l'exercice se sont élevés à 15,7 millions de CHF (contre 13,7 millions l'année précédente). Cette augmentation s'explique par la hausse des revenus locatifs. Avec les gains en capital non réalisés lors d'achats et la réévaluation annuelle du portefeuille, le résultat total s'élève à CHF 33,6 millions (année précédente : 43,6 millions).

Evolution de la valeur des immeubles

Les estimations des biens immobiliers sont actualisées par Wüest Partner AG pour moitié au 30 juin et pour moitié au 31 décembre. 42 immeubles ont été évalués à la hausse, 10 à la baisse et 9 à peu près au même niveau.

Les taux d'escompte appliqués ont ainsi été réduits de 0,17% en moyenne en juin 2022 et de 0,08% en moyenne en décembre 2022. Le taux d'escompte moyen était de 3,02% en juin 2022 (3,19% l'année précédente) et de 2,92% en décembre (3,0% l'année précédente). La fourchette des taux d'escompte se situe entre 2,6% et 4% (année précédente : 2,7% et 4,1%).

Développement durable

Le groupe de placement a fait appel à la société Signa-Terra pour la collecte des données et le suivi des données relatives à la consommation d'énergie et aux émissions, ainsi que pour la modélisation d'un plan de rénovation pour 2021.

Le groupe de placement a l'intention de réduire les émissions de gaz à effet de serre et la consommation d'énergie dans les prochaines années grâce à l'amélioration des normes d'isolation dans les nouvelles constructions et les transformations, à l'assainissement énergétique des anciens bâtiments et au remplacement des agents thermiques fossiles (mazout et gaz) utilisés pour le chauffage par des agents énergétiques non fossiles (chauffage urbain, pompes à chaleur, bois, photovoltaïque, etc).

La rénovation de l'immeuble du Grand-Lancy (GE) a été achevée au cours de l'exercice 2022. A cette occasion, l'enveloppe du bâtiment a été assainie et améliorée de trois classes CECB (désormais B sur une échelle de A à G) et le chauffage au gaz a été remplacé par un raccordement au chauffage à distance.

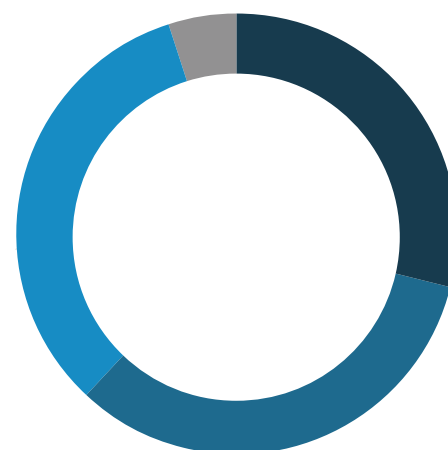
En 2023, le chauffage au mazout et au gaz des immeubles de Rümlang (ZH) et Versoix (GE) sera remplacé par le chauffage à distance. L'immeuble de Versoix sera en outre isolé afin d'atteindre un standard d'efficacité énergétique élevé (haute performance énergétique). Pour les immeubles d'Etoy (VD) et de Bussigny (VD), il est prévu en 2023 de remplacer les chauffages au gaz et au mazout par des pompes à chaleur air-eau et d'isoler les enveloppes des bâtiments.

A partir de cette année, le groupe de placement publie pour la première fois les indicateurs uniformes de durabilité introduits par la CAFP en 2022.

Chiffres clés :

1. Taux de couverture
Chaleur : 72%
Électricité générale : 78%
2. Mix de sources d'énergie
Chauffage urbain : 29%
Gaz : 33%
Mazout : 33%
Pellet : 5%
3. Consommation d'énergie (hors électricité des locataires)
Chaleur : 13 100 272 kWh
Électricité générale : 815 663 kWh
4. Intensité énergétique
Chaleur : 430 MJ/m²/an
Électricité générale : 6.76 kWh/m²
5. Les émissions de gaz à effet de serre :
2 880 Tonnes CO₂
6. Intensité des émissions de gaz à effet de serre :
28.16 kg CO₂/m²

Mix énergétique
Base Surface de référence énergétique selon Signa-Terre



■ Chauffage urbain 29% ■ Mazout 33%
■ Gaz 33% ■ Pellet 5%

Transactions et projets de construction

01.01. – 31.12.2022

ACHAT BÂTIMENTS EXISTANTS	Date	Prix d'achat en CHF
Muttenz, St-Jakobstrasse 84-86 (BL)	01.01.2022	7'250'000
Fribourg, Villars 37 (FR)	02.05.2022	10'500'000
Kloten, Steinackerstrasse 35, 37, 39 (ZH)	07.10.2022	21'086'335
Total		38'836'335

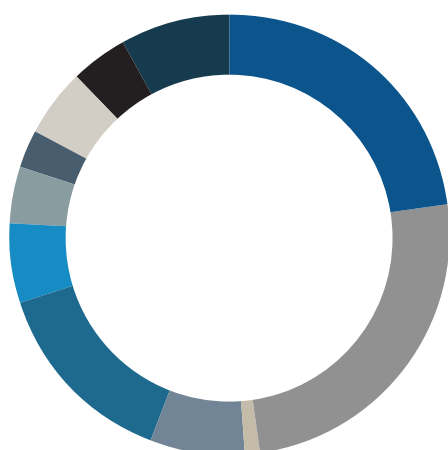
PROJETS DE CONSTRUCTION	Date	Investissement
Kriens, Nidfeldstrasse 2u-v (LU)	01.01. - 31.12.2022	5'511'359
Lausanne Malley, Rue du Grand-Pré 8-10 (VD)	01.01. - 31.12.2022	3'138'842
Total		8'650'200



Chemin de l'Ancien Tram, Mézières

Structure du portefeuille selon les valeurs vénales au 31 décembre 2022

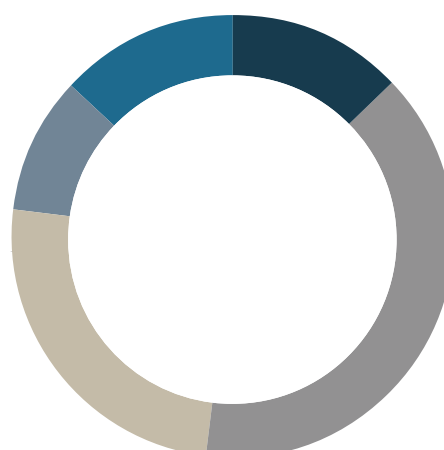
Par canton



■ GE 23%	■ BL 4%
■ VD 25%	■ ZG 3%
■ FR 1%	■ BE 5%
■ AG 7%	■ NE, SG, SO, ZH, LU 4%
■ BS 14%	■ TI 8%
■ VS 6%	

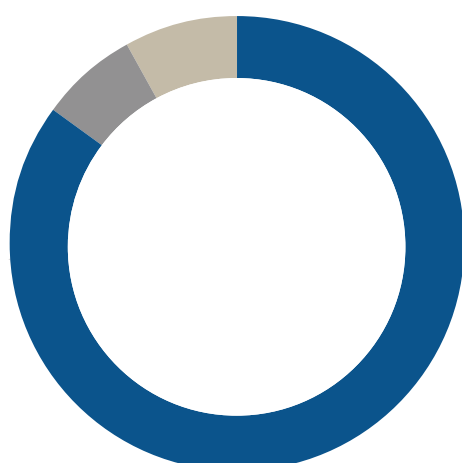
Par marché régional

Répartition géographique selon Wüest Partner



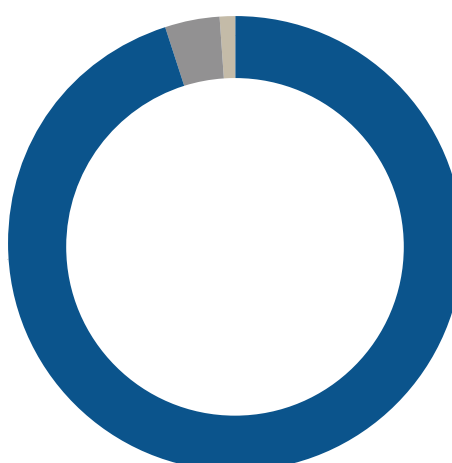
■ Suisse méridionale 13%	■ Suisse romande 10%
■ Arc lémanique 39%	■ Suisse alémanique 13%
■ Suisse Nord-Ouest 25%	

Par utilisation



■ Résidentielle 85%
■ Mixte 7%
■ Commerciale 8%

Par type d'objet



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

Liste des immeubles au 31 décembre 2022

IMMEUBLES D'HABITATION										
Ville	Adresse	Canton	Année de construction	Nombre d'appartements	Surface commerciale (SC)	Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01. – 31.12.	Vacant	Pertes sur loyer en % du loyer théorique
				1'797	56	566'609'452	697'529'764	28'132'413	-1'099,522	3.9%
Bergdietikon	Egelseestrasse 8	AG	1983	6	1	3'122'338	4'196'000	161'214.00	-4'551.50	2.8%
Holderbank	Buchenweg 12,13,14,15	AG	2014	69	0	21'882'544	25'700'000	1'162'631.85	-31'216.00	2.7%
Oberrohrdorf	Badenerstrasse 6,8,10,12	AG	1963	36	0	7'356'674	11'085'555	476'346.00	-27'619.00	5.8%
Spreitenbach	Poststrasse 180	AG	1966	49	0	14'328'842	17'620'000	578'624.70	-51'909.45	9.0%
Berne	Cotenstrasse 21	BE	1959	20	3	5'389'068	8'770'000	340'689.00	-31'540.00	9.3%
Berne	Wylerfeldstrasse 11	BE	1975	24	0	4'823'878	4'969'662	256'742.55	-1'566.35	0.6%
Burgdorf	Eyfeldweg 1-3	BE	1956	18	0	2'622'442	3'639'000	158'760.00	-4'660.00	2.9%
Hindelbank	Unterdorfweg 6-8	BE	1965	12	0	3'154'201	3'837'000	84'027.30	-28'620.00	34.1%
Kirchlindach	Lindachstrasse 15C	BE	1998	9	0	2'897'828	2'775'000	148'901.40	-1'600.15	1.1%
Krauchthal	Aegerte 13	BE	1996	9	0	2'297'828	2'222'000	135'028.00	-10'166.00	7.5%
Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 76 c,d,e	BE	1996	24	0	8'466'191	9'523'000	479'916.00	-20'899.70	4.4%
Muttenz	Hofackerstrasse 61	BL	1974	0	2	9'770'570	10'570'000	552'500.40	-	0.0%
Pratteln	Augsterheglstrasse 52,56	BL	1964	21	0	6'653'592	7'938'000	341'445.40	-22'752.00	6.7%
Bâle	Erlkönigweg 31-41	BS	2015	48	0	19'764'001	31'980'000	1'107'642.60	-11'940.80	1.1%
Bâle	St-Jakob Strasse 187, 189, 191	BS	2020	117	3	46'496'218	67'680'000	2'475'950.40	-127'924.20	5.2%
Bernex	Chemin de Pré-Polly 12	GE	1977	6	0	2'299'806	3'177'000	130'568.00	-	0.0%
Bernex	Sous-Le-Têt 27,28,30	GE	1970	22	0	9'675'954	14'260'000	563'648.00	-16'840.00	3.0%
Genève	Rue de Lyon 14	GE	1960	26	4	12'425'870	14'580'000	518'918.00	-1'130.00	0.2%
Genève	Rue de Neuchâtel 8	GE	1959	21	2	11'860'162	13'330'000	451'580.50	-45'520.00	10.1%
Grand Lancy	Avenue des Communes-Réunies 62,76	GE	1967	162	9	48'020'466	57'190'000	1'510'999.05	-126'319.39	8.4%
Meyrin	Avenue Francois-Besson 22	GE	1967	28	1	7'817'747	11'612'192	523'482.50	-2'408.00	0.5%
Meyrin	Mategnin 67-69	GE	1967	34	0	12'400'948	18'875'130	734'990.20	-7'974.70	1.1%
Vernier	Rue Grange Lévrier 12-13	GE	1976	47	0	16'363'617	20'360'000	899'890.35	-2'901.75	0.3%
Versoix	Chemin de l'Ancien-Péage 2,4	GE	1963	70	5	25'441'540	25'550'000	1'211'100.40	-35'467.55	2.9%
Le Landeron	Route de la Neuveville 43-43a-43b	NE	1902	24	0	5'861'951	5'932'000	270'527.00	-37'032.00	13.7%
St-Aubin-Sauges	Rue du Senet 5	NE	1971	10	4	4'181'950	4'163'000	194'098.32	-5'040.00	2.6%
Sargans	Ragazerstrasse 37a	SG	1994	11	0	2'910'756	3'158'000	175'586.60	-8'710.00	5.0%
Bellinzona	Via San Gottardo 6/8/10	TI	1967	42	1	10'331'485	10'950'000	372'569.05	-	0.0%
Locarno	Via Angelo Nessi 42	TI	1969	42	0	9'213'173	9'877'000	449'290.60	-18'786.10	4.2%
Locarno	Via Dr. Giovanni Varesi 54,56	TI	1967	56	0	12'388'062	13'310'000	587'293.80	-4'886.90	0.8%
Lugano	Via Marco da Carona 19-27 et Via Ferri 22-26	TI	1940	79	0	21'796'968	21'500'000	782'497.10	-	0.0%
Lugano-Pazzallo	Via al Gaggio 15	TI	2020	14	0	6'605'835	6'913'256	230'690.00	-2'300.00	1.0%
Aigle	Chemin des Dents du Midi 42	VD	1990	23	0	5'825'483	6'169'000	319'749.50	-17'081.15	5.3%
Bussigny	Rue de l'industrie 5	VD	1963	16	0	4'189'522	4'755'000	197'910.00	-5'757.00	2.9%
Crissier	Chemin des Lentillières 5 d-g	VD	2020	90	6	42'763'102	58'040'000	2'097'434.15	-18'540.50	0.9%
Epalinges	Grand Chemin 59	VD	1984	9	0	3'268'748	3'940'000	182'281.50	-1'905.50	1.0%
Etoy	Clos Devant 2-4, Jura 1	VD	1992	24	2	9'006'191	11'310'000	528'921.00	-5'545.00	1.0%
Lausanne	Chemin Aimé-Steinlen 10	VD	2002	12	0	5'960'094	9'103'000	348'010.00	-14'378.98	4.1%
Lausanne	Route du Châteldard 52,52a,52b	VD	1970	39	5	14'355'624	16'904'343	641'314.50	-10'215.50	1.6%
Mézières	Chemin de l'Ancien-Tram 2,4,6,8,10	VD	2012	55	0	17'871'646	22'280'000	1'076'089.00	-10'879.85	1.0%
Payerne	Rue de la Gare 4-4bis	VD	1993	24	3	6'066'436	6'632'000	381'458.10	-11'282.05	3.0%

IMMEUBLES D'HABITATION										
Ville	Adresse	Canton	Année de construction	Nombre d'appartements	Surface commerciale (SC)	Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01. – 31.12.	Vacant	Pertes sur loyer en % du loyer théorique
Pully	Villardiez 40	VD	1965	10	0	3'087'713	3'808'000	142'522.50	-1'642.50	1.2%
Servion	Chemin du Moléson 1,3,5,7	VD	1992	24	0	7'304'682	9'294'000	531'850.00	-47'056.00	8.8%
Servion	Route du Vieux Collège 5,7	VD	1991	39	0	10'802'296	12'610'000	675'617.90	-19'783.25	2.9%
St. Prex	Chemin du Cherrat 8	VD	1974	19	0	4'592'246	6'540'969	249'518.00	-	0.0%
Vevey	Ch. De Pomey 14a	VD	1963	17	0	5'839'036	6'163'250	233'867.74	-9'048.50	3.9%
Martigny	Rue des Finettes 32	VS	1975	66	0	12'636'770	14'190'000	740'753.40	-40'796.68	5.5%
Port-Valais	Les vieilles Chenevières 76a-b, 80a-b	VS	2018	85	2	14'579'427	14'810'407	649'975.50	-34'216.00	5.3%
Sion	Avenue de Pratifori 29	VS	1962	29	3	5'980'454	6'094'000	256'864.00	-12'175.00	4.7%
Vouvry	Vieux Port 5-7	VS	1964	45	0	10'098'023	12'480'000	580'878.50	-145'616.50	25.1%
Oberengstringen	Zürcherstrasse 153	ZH	1951	9	0	2'265'736	2'881'000	132'648.00	-1'320.00	1.0%
Rümlang	Friedackerstrasse 7	ZH	1955	6	0	1'493'719	2'282'000	96'601.00	-	0.0%
IMMEUBLES AVEC UTILISATION MIXTE										
Ville	Adresse	Canton	Année de construction	Nombre d'appartements	Surface commerciale (SC)	Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01. – 31.12.	Vacant	Pertes sur loyer en % du loyer théorique
				152	40	61'145'748	57'645'036	1'856'401	-138'090	7.4%
Muttenz	St-Jakobstrasse 84-86	BL	1948	7	6	7'519'731	9'932'000	473'303.00	-117'051.00	24.7%
Bâle	Kohlenberggasse 19-23	BS	1971	42	8	24'352'444	20'730'000	522'276.00	-	0.0%
Freiburg	Villars 37	FR	1989	79	20	11'277'452	11'153'036	199'780'85	-4'288.90	2.1%
Solothurn	Oberer Winkel 1,3, Bernstorstrasse 6	SO	1986	12	3	5'846'542	5'000'000	266'077.35	-16'750.00	6.3%
Yverdon	Rue du Lac 49, Rue du Collège 2	VD	1960	12	3	12'149'577	10'830'000	394'964.00	-	0.0%
IMMEUBLES COMMERCIAUX										
Ville	Adresse	Canton	Année de construction	Nombre d'appartements	Surface commerciale (SC)	Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01. – 31.12.	Vacant	Pertes sur loyer en % du loyer théorique
				1	149	75'087'765	77'781'216	3'200'193	-311'399	9.7%
Berne	Wangenstrasse 86a	BE	2002	0	15	9'028'687	8'968'000	282'071.32	-0.10	0.0%
Birsfelden	Rheinfelderstrasse 2, Muttenerstrasse 1,3,5,7	BL	1983	1	3	7'111'037	6'869'501	213'927.60	-0.60	0.0%
Meyrin	Grenets 18	GE	1995	0	6	11'530'763	11'110'000	714'580'00	-17'369.60	2.4%
Baar	Langgasse 40 / Haldenstrasse 1/3/5	ZG	1903	0	125	25'959'055	26'784'515	1'665'372.11	-294'028.99	17.7%
Kloten	Steinackerstrasse 35, 37, 39	ZH	1978	0	29	21'458,224	24'049'200	324'242.00	-	0.0%
TOTAUX IMMEUBLES EXISTANTS				Nombre d'appartements	Surface commerciale (SC)	Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01. – 31.12.	Vacant	Pertes sur loyer en % du loyer théorique
				1950	245	702'842'964	832'956'016	33'189'007.59	-1'549'010.69	4.7%
PROJETS DE CONSTRUCTION										
Ville	Adresse	Canton	Année de construction	Nombre d'appartements	Surface commerciale (SC)	Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01. – 31.12.	Vacant	Pertes sur loyer en % du loyer théorique
				180	0	31'151'487	36'687'000	339'141	-	0.0%
Kriens	Nidfeldstrasse 2u-v	LU	-	104	0	14'188'331	14'847'046	-	-	-
Lausanne Malley	Rue du Grand-Pré 8-10	VD	-	76	0	16'963'156	21'839'954	339'141.00	-	0.0%
TOTAL PROJETS DE CONSTRUCTION				Nombre d'appartements	Surface commerciale (SC)	Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01. – 31.12.	Vacant	Pertes sur loyer en % du loyer théorique
				180	0	31'151'487	36'687'000	339'141.00	-	0.0%
TERRAIN À CONSTRUIRE										
Ville	Adresse	Canton	Année de construction	Nombre d'appartements	Surface commerciale (SC)	Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01. – 31.12.	Vacant	Pertes sur loyer en % du loyer théorique
				-	-	8'652'067	8'652'067	-	-	-
Crissier	En Chise 4/14ème	VD	-	0	0	8'659'595	8'659'595	-	-	-
TOTAL GLOBAL				Nombre d'appartements	Surface commerciale (SC)	Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01. – 31.12.	Vacant	Pertes sur loyer en % du loyer théorique
				2130	245	742'654'046	878'302'611	33'528'148.59	-1'549'010.69	4.6%

Comptes annuels du groupe de placement immobilier résidentiel Suisse

Bilan⁸

ACTIFS	31.12.2021 CHF	31.12.2022 CHF
Fonds de roulement		
Disponibilités	1'438'417	1'180'725
Créances à court terme	7'350'187	7'477'847
Comptes de régularisation de l'actif	351'864	787'885
Total fonds de roulement	9'140'468	9'446'457
Immobilier		
Terrains à bâtir (y.c. objets à démolir)	-	-
Terrains à bâtir (y.c. objets à démolir) MEG	8'652'067	8'659'595
Constructions en cours (y.c. terrain)	27'279'156	36'687'000
Constructions terminées (y.c. terrain)	734'471'823	770'969'266
Constructions terminées (y.c. terrain) MEG	26'392'595	61'986'750
Total Immobilier	796'795'641	878'302'611
Total Actifs	805'936'109	887'749'067
PASSIFS	31.12.2021 CHF	31.12.2022 CHF
Fonds empruntés		
Engagements à court terme	14'202'347	8'814'952
Engagements à long terme	-	-
Comptes de régularisation du passif	6'673'323	5'228'028
Dettes hypothécaires	172'501'285	195'541'285
Provisions à long terme	-	-
Impôts latents	28'480'456	35'520'593
Total fonds empruntés	221'857'411	245'104'858
Fortune nette	584'078'698	642'644'210
Total Passifs	805'936'109	887'749'067

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

Compte de résultat⁹

	01.01. - 31.12.2021 CHF		01.01. - 31.12.2022 CHF	
Revenu locatif net	29'050'238	94.2%	31'979'138	95.4%
Revenu locatif prévisionnel	30'833'875	100.0%	33'528'149	100.0%
Perte de produit sur locaux vides	-1'694'396	-5.5%	-1'497'985	-4.5%
Perte d'encaissement sur loyers et créances de charges	-89,241	-0.3%	-51,026	-0.1%
Entretien des immeubles	-8'017'687	-26.0%	-8'521'345	-25.4%
Maintenance	-2'964'733	-16.4%	-3'841'496	-11.4%
Remise en état	-5'052'954	-9.6%	-4'679'849	-14.0%
Charges d'exploitation	-5'052'012	-16.4%	-5'910'625	-17.6%
Approvisionnement et élimination (déchets), taxes	-2'499	0.0%	-15'726	0.0%
Frais d'exploitation et de chauffage non compensables	-1'570'511	-5.1%	-1,684'093	-5.0%
Pertes sur créances, variations de ducroires	44'175	0.1%	-298'350	-0.9%
Assurances	-301'694	-1.0%	-342'794	-1.0%
Honoraires de gestion	-1'191'060	-3.9%	-1'271'793	-3.8%
Frais de location et de publication d'annonces	-192'910	-0.6%	-63'557	-0.2%
Impôts et taxes	-911'545	-3.0%	-975'402	-2.9%
Autres charges d'exploitation	-925'968	-3.0%	-1'258'910	-3.8%
Résultat opérationnel	15'980'539	51.8%	17'547'168	52.3%
Autres revenus	356'973	1.2%	1'190'167	3.5%
Intérêts créanciers	87'457	0.3%	126'560	0.4%
Autres revenus	269'516	0.9%	1'063'607	3.1%
Frais de financement	-408'224	-1.3%	-755'839	-2.3%
Intérêts hypothécaires	-361'338	-1.2%	-661'935	-2.0%
Autres intérêts passifs	-46'886	-0.2%	-93'904	-0.3%
Frais d'administration	-2'802'303	-9.1%	-2'959'960	-8.8%
Honoraires de la direction	-2'529'803	-8.2%	-2'721'240	-8.1%
Honoraires du comité de placement	-7'031	0.0%	-9'158	0.0%
Attribution au compte de fortune	-79'262	-0.3%	-48'241	-0.1%
Frais d'expertise	-104'191	-0.3%	-102'081	-0.3%
Frais de révision	-67'548	-0.2%	-58'742	-0.2%
Autres frais d'administration	-14'468	0.0%	-20'498	-0.1%
Produit / frais des mutations de parts	581'141		725'600	-
Participation des souscripteurs aux revenus courus	581'141		725'600	-
Produit net de l'exercice	13'708'127		15'747'134	

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

	01.01. - 31.12.2021 CHF	01.01. - 31.12.2022 CHF
Gains / pertes en capital réalisé(e)s (net)	270'265	5'385
Gains / pertes en capital réalisé(e)s	270'265	5'385
Bénéfice de l'exercice réalisé	13'978'392	15'752'518
Gains / pertes en capital non réalisé(e)s (net)	29,603,664	17,831,304
Gains en capital non réalisés	37'468'908	31'556'333
Pertes en capital non réalisées	-1'316'829	-6'684'892
Variation des impôts latents	-6'548'415	-7'040'137
Résultat global de l'exercice	43'582'056	33'583'822

ÉVOLUTION DES PARTS EN CIRCULATION	01.01. - 31.12.2021 parts	01.01. - 31.12.2022 parts
Nombre de parts en circulation au début de la période	311'000.7893	328'754.0801
Emissions	17'753.2908	21'727.3862
Reprises	-	-
Nombre de parts à la fin de la période sous revue	328'754.0801	350'481.4663

ÉVOLUTION DE LA FORTUNE NETTE	01.01. - 31.12.2021 CHF	01.01. - 31.12.2022 CHF
Fortune nette au début de période	521'529'979	584'078'698
Souscriptions	-	26'264'385
Emissions (apport en nature Lugano)	20'546'144	-
Reprises	-	-
Distributions	-10'885'028	-13'478'917
Montant du reinvestissement	9'305'548	12'196'223
Résultat global de période	43'582'056	33'583'822
Fortune nette en fin de période	584'078'698	642'644'210

GROUPE DE PLACEMENT IMMOBILIER DE LA SANTÉ SUISSE



Crédit photo : Yannic Bartolozzi

Chemin des Lentillères, Crissier

Activité d'investissement et résultats

Evolution du portefeuille

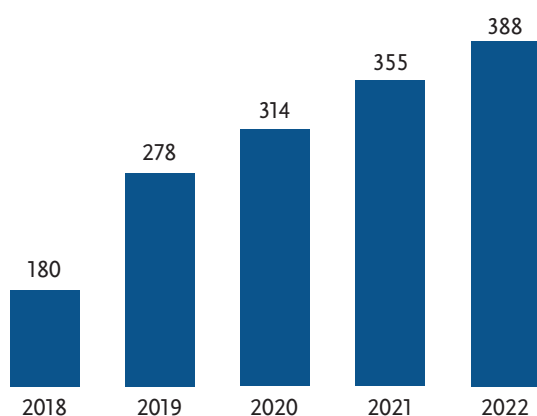
Au 31 décembre 2022, le portefeuille comprend quinze immeubles. En mai 2022, un immeuble à usage mixte a été acquis en copropriété à Fribourg (FR). En plus de cette acquisition de CHF 10.9 millions, des investissements ont été effectués dans les nouveaux projets de construction en cours à Kriens (LU), Orbe (VD) et Boudry (NE) pour un montant total de CHF 20.2 millions. Conjointement à l'actualisation des estimations du portefeuille au 30 juin et au 31 décembre 2022, les actifs immobilisés ont augmenté durant la période sous revue, passant de CHF 355 millions (31.12.2021) à CHF 388 millions au 31.12.2022.

Fin décembre 2022, le portefeuille se composait de dix constructions achevées, de trois projets de nouvelles constructions et de deux terrains à bâtir. Sur la base des valeurs de marché actuelles, les constructions achevées représentent 80% (84% l'année précédente) des actifs immobilisés, les projets de nouvelles constructions 17% (12%) et les terrains à bâtir 3% (4%).

Sur la base des revenus locatifs théoriques, la part à usage médical représente 78% du portefeuille (79% l'année précédente), la part des logements pour personnes âgées 11% (12%) et la part des autres utilisations 11% (9%). 47% (49%) du portefeuille est constitué de cliniques, 20% (20%) de centres médicaux, 12% (12%) de logements pour personnes âgées, 10% (10%) de maisons de retraite, 5% (5%) de logements, 2% (2%) d'autres formes d'utilisation dans le domaine médical et 4% d'autres utilisations. Une vue d'ensemble avec des graphiques se trouve à la page 27.

La durée résiduelle pondérée des baux commerciaux (hors usage résidentiel) a légèrement diminué par rapport à 2021, passant de 18,1 ans à 16,6 ans à la fin de l'exercice 2022.

Fortune totale en MCHF au 31 décembre



Aquisitions d'immeubles existants

Achat d'un bien immobilier à Fribourg (FR)

En mai 2022, le groupe de placement a acquis l'immeuble à usage mixte, connu sous le nom de Au Parc Hôtel, situé à la route de Villars 37, à 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. 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

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

Concernant le projet acquis fin 2019 avec un terrain à bâtir, les modifications du projet dues aux nouvelles normes architecturales cantonales pour la construction d'EMS à Neuchâtel ont été approuvées par les autorités cantonales et communales en août 2022. 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 soins 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.

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 appartements 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 fin juin 2023 par Orlati Real Estate SA. La société CSC Costruzioni SA, succursale de Lausanne, est chargée de l'exécution des travaux. Le volume d'investissement total s'élève à environ CHF 37 millions. La location des surfaces débutera le 1er juillet 2023.

Le nouveau projet de construction est situé sur un site bien desservi au bord de l'Orbe, dans le quartier du Moulin, qui connaît une croissance rapide. La surface locative totale s'élève à environ 6'800 m². Les bâtiments seront certifiés SEED et répondront ainsi aux exigences en matière de durabilité. La certification SEED a été développée par l'Association suisse pour le développement durable des quartiers. SEED est une certification unique et indépendante qui repose sur six principes fondamentaux et est attribuée par l'association aux sites qui respectent les principes sur la base de 30 objectifs de performance définis et de 60 indicateurs mesurés.

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

La construction de la résidence pour seniors à Kriens (LU) a débuté en janvier 2022. Le projet avec le terrain à bâtir a été acquis fin 2021 et l'achèvement du bâtiment est prévu pour 2025. L'immeuble mixte pour les personnes âgées sera construit dans le nouveau quartier de Nidfeld, un site à usage mixte de 2000 watts, et conforme à la norme Minerergie-Eco, comprenant 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). Le label LEA, introduit en Suisse en 2017, est le premier label de qualité au monde avec certification pour des logements sans obstacles et adaptés aux personnes âgées. La réalisation est confiée à Losinger Marazzi AG en tant qu'entreprise totale. Le volume d'investissement du projet s'élève à environ CHF 33,8 millions. Le projet de construction neuve se déroule comme prévu.

Projets de construction à Fribourg (FR), La-Chaux-de-Fonds (NE), Muttentz (BL) et Montreux (VD)

Le groupe de placement a déposé en août 2021 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 de l'atelier pour personnes handicapées à La Chaux-de-Fonds vise à créer des logements pour les personnes handicapées et des appartements pour les personnes à mobilité réduite sur place.

La construction de deux étages supplémentaires à Fribourg devrait permettre de créer des logements pour personnes âgées conformes à la norme SIA 500 (constructions sans obstacles / architecture sans obstacles). Pour le projet de développement à La Chaux-de-Fonds, il y a eu des oppositions. Le permis de construire devrait être délivré au premier semestre de l'année 2023. Pour le projet de Fribourg, une partie des oppositions a été traitée. Des discussions sont encore en cours avec les autres oppositions. L'objectif serait d'obtenir le permis de construire au second semestre 2023.

A Muttentz, les travaux d'aménagement des étages quatre à six sont en cours afin de préparer les surfaces pour l'aménagement des nouveaux locataires fin février 2023. Les investissements sous forme de prêts locatifs s'élèvent à CHF 4,8 millions. Le début de la location pour le nouveau locataire des étages 5 et 6 (1'300m²) a déjà commencé le 1er septembre 2022.

Le groupe de placement conçoit, en collaboration avec la

Clinique CIC à Clarens, un projet d'extension d'environ 1'000 m² pour des activités de polyclinique. L'objectif serait de déposer une demande de permis de construire au premier semestre 2023.

Projets de développement

Projet de développement «En Chise» à Crissier (VD)

En décembre 2019, le groupe de placement a acquis pour environ CHF 2,2 millions une part de copropriété de 1/14 dans une parcelle de terrain à bâtir à Crissier. La parcelle 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, d'ici 2025, une ligne de bus directe vers Lausanne devrait en outre 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. En automne 2022, le conseil communal a adopté le plan de quartier pour le projet de développement de la parcelle de terrain «En Chise» au centre de Crissier. Le projet révisé répond à de nombreuses oppositions reçues pendant la mise à l'enquête publique et qui ont entraîné un retard dans la procédure d'élaboration du plan de quartier. En cas d'acceptation en votation populaire à la mi-2023, le début des travaux pourrait être envisagé en 2024, à condition qu'il n'y ait pas de nouveaux retards. Le terrain est inscrit au bilan à son prix de revient. Le volume d'investissement prévu est d'environ CHF 15 millions.

Parcelle de terrain à Ingenbohl-Brunnen (SZ)

En avril 2021, le groupe de placement a acquis un terrain à bâtir à Ingenbohl-Brunnen. Le terrain a une superficie de 7'546 m² 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. Historiquement, la parcelle 2292 faisait partie du site de l'ancien Park Hotel, l'actuelle Seeklinik. 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 m². La zone autorise différentes utilisations. Le regroupement des deux parcelles permettrait d'optimiser la surface constructible et de protéger le parc existant. Une étude de faisabilité a confirmé le potentiel de développement et une procédure de consultation avec les autorités est en cours par un urbaniste. L'objectif est d'établir un nouveau plan de quartier dans un délai de trois à cinq ans.

Projet de développement à Fribourg (FR)

Pour le nouvel immeuble acquis en mai 2022 à la Route de Villars 37, Fribourg (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. Une résidence pour personnes âgées, des cabinets médicaux et un hôtel pour

patients sont notamment envisagés. Ces derniers mois, des ateliers ont déjà eu lieu avec la commune et le canton. Il est prévu de déposer une demande de permis de construire en 2023 et de construire au total plus de 10'000m² 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. Les contrats de location actuels seront résiliés d'ici au 31 décembre 2024.

Financement et fonds propres

Le taux de financement externe à la date de référence du 31 décembre 2022 s'élève à 16,9% (2021 : 24,7%). Le conseil de fondation a adapté la stratégie de financement externe à l'automne 2022. Le taux de financement externe visé est désormais de 15% (auparavant, la fourchette stratégique était de 15-30%).

Le taux d'intérêt moyen du financement externe a augmenté par rapport à l'année précédente, passant de 0,40% à 0,55% à la date de référence du 31.12.2022 (tableau récapitulatif des hypothèques et des prêts, voir annexe page 39). Tous les nouveaux financements ont été conclus avec une hypothèque SARON à court terme d'une durée d'un mois. La durée résiduelle des financements par capitaux de tiers était de 0,75 an à la date de clôture du 31 décembre 2022 (année précédente : 1,18 an). La durée résiduelle moyenne plus courte s'explique par la conclusion de l'hypothèque SARON.

Au cours de la période de référence, des droits ont été émis pour une valeur de CHF 57.8 millions (augmentations de capital et réinvestissement à partir de la distribution). En juin 2022, les fonds propres ont été augmentés de CHF 23.1 millions dans le cadre d'un appel de capitaux. En novembre 2022, les fonds propres ont été augmentés de CHF 27.3 millions suite à un deuxième appel de capitaux. 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 gratuitement. Les promesses de capitaux ouvertes s'élevaient à 27,7 millions de CHF à la fin décembre 2022 (année précédente : 77,7 millions de CHF).

Évolution des revenus et résultat global

Les revenus locatifs théoriques de la période ont augmenté par rapport à l'année précédente pour atteindre CHF 14,4 millions (2021 : CHF 13,3 millions). Cette augmentation est essentiellement due au taux d'occupation de l'immeuble du quartier Oassis à Crissier (100 appartements pour personnes âgées, 1'900 m² de surface locative médicale) ainsi qu'à l'acquisition des immeubles de Fribourg en octobre 2021 et mai 2022. L'augmentation des loyers lors du changement de locataire et par l'indexation des baux a également eu un impact sur la hausse des loyers.

Le taux de perte de loyer a baissé à 2,58% par rapport à l'année précédente (5,14% l'année précédente). La première location des appartements pour personnes âgées à Crissier a entraîné cette baisse. En ce qui concerne les surfaces actuellement vacantes, des contrats de location ont été signés pour les quatrième, cinquième et sixième étages du bâtiment de Muttenz ainsi que pour des dépôts à La Chaux-de-Fonds.

Les dépenses pour l'entretien des immeubles par rapport aux revenus locatifs théoriques se sont élevées à 4,6%, ce qui est inférieur à la valeur de l'année précédente (5,8%). Les immeu-

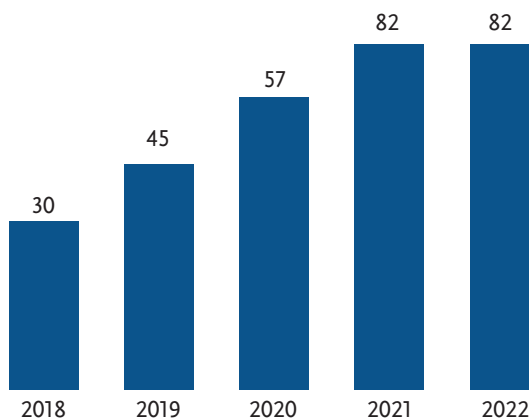
bles sont en général en très bon état et sont pour la plupart de construction récente. Lors des changements de locataires, les appartements des immeubles de Fribourg et de Genève sont régulièrement remis en état ou rénovés afin d'optimiser la relocation. Les frais d'exploitation s'élèvent à 9,8% du loyer théorique, ce qui est supérieur à l'année précédente (8,4%). La mise en service du bâtiment à OASSIS Crissier, qui n'est pas loué globalement à un exploitant, mais loué selon le modèle traditionnel avec une régie immobilière spécialisée, en est la principale raison. Les frais de chauffage et les coûts non facturables pour les surfaces inoccupées au début de la location dans les bâtiments de Crissier et les surfaces inoccupées à Muttenz ont eu un impact significatif sur les coûts d'exploitation. Le résultat opérationnel pour 2022 a été améliorée. Elle s'élève à 83,0%, contre 80,6% l'année précédente. Le revenu net pour la période sous revue s'est élevé à CHF 12.2 millions (2021 : CHF 9.5 millions). Les frais administratifs ont baissé à 9,7% des loyers théoriques (contre 10,4% l'année précédente) et le produit des mutations des parts a été plus élevé en raison des deux appels de capitaux. Avec les gains en capital non réalisés provenant des acquisitions et l'évolution légèrement positive des valeurs vénale des objets en portefeuille lors de l'actualisation des évaluations, le résultat total pour la période sous revue s'élève à CHF 13.1 millions (2021 : CHF 12.7 millions).

Evolution de la valeur des immeubles

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

Dans le cadre de l'évaluation à fin décembre 2022, Wüest Partner AG a actualisé les estimations de cinq constructions achevées, trois projets de nouvelles constructions et une parcelle de terrain à bâtir d'une valeur totale de CHF 220 millions. Cinq immeubles ont été évalués à la hausse et trois à la baisse. Fin juin 2022, cinq constructions achevées et une parcelle de terrain à bâtir ont été évaluées pour une valeur totale de CHF 213 millions. Cinq immeubles ont été évalués à la hausse. Le terrain d'Ingenbohl-Brunnen a été évalué à la baisse, la raison en est une augmentation de la prime de risque sur le développement et notamment des coûts de construction attendus plus élevés. Au total, ces quinze biens présentent une augmentation de leur valeur nette de CHF 1,0 million en 2022. Le taux d'actualisation moyen a baissé à 3,25% (2021 : 3,29%). En 2022, la fourchette des taux d'actualisation se situe entre 2.70% et 3.90% (année précédente : entre 2.85% et 3.90%).

Nombre d'investisseurs au 31 décembre



Développement durable

Le groupe de placement a fait appel à la société Signa-Terre en 2021 pour la collecte des données et le suivi des données relatives à la consommation d'énergie et aux émissions, ainsi que pour la modélisation d'un plan de rénovation en.

Le groupe de placement a l'intention de réduire les émissions de gaz à effet de serre et la consommation d'énergie dans les prochaines années grâce à l'amélioration des normes d'isolation dans les nouvelles constructions et les transformations, à l'assainissement énergétique des anciens bâtiments et au remplacement des agents thermiques fossiles (mazout et gaz) utilisés pour le chauffage par des agents énergétiques non fossiles (chauffage urbain, pompes à chaleur, bois, photovoltaïque, etc).

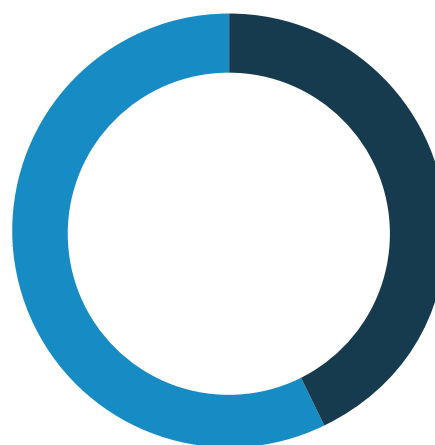
Lors de la rénovation de l'immeuble de La Chaux-de-Fonds (NE) en 2020, l'enveloppe du bâtiment a pu être améliorée et le chauffage remplacé par un raccordement au chauffage à distance. Les immeubles de Crissier (VD), Muttens (BL) et Brunnen (SZ) sont déjà raccordés au réseau de chauffage urbain. Les nouveaux projets de construction en cours à Kriens (LU), Orbe (VD) et Boudry (NE) permettront d'atteindre un standard d'efficacité énergétique élevé. L'immeuble d'Orbe (VD) sera certifié SEED. La certification se caractérise par une méthode complète et exigeante, définie dans le cadre d'un plan d'action pour la durabilité. Trente objectifs de performance durable, répartis en 60 indicateurs, doivent être atteints pour obtenir la certification SEED. Chacun des indicateurs est évalué par rapport à des valeurs cibles quantifiées qui doivent être respectées au cours des différentes phases (planification, mise en œuvre et exploitation).

A partir de cette année, le groupe de placement publie pour la première fois les indicateurs uniformes de durabilité introduits par la CAFP en 2022.

Chiffres clés :

1. Taux de couverture
Chaleur : 66%
Électricité générale : 35%.
2. Mix de sources d'énergie
Chauffage urbain : 43%
Gaz : 57%
Mazout : na
Pellet : na
Consommation d'énergie (hors électricité des locataires)
Chaleur : 2'647'697 kWh
Electricité générale : 147'969 kWh
3. Intensité énergétique
Chaleur : 338 MJ/m²/an
Électricité générale : 9.46 kWh/m²
4. Les émissions de gaz à effet de serre :
268 Tonnes de CO₂
5. Intensité des émissions de gaz à effet de serre :
17.17 kg CO₂/m²

Mix énergétique
Base Surface de référence énergétique selon
Signa-Terre



■ Chauffage urbain 43% ■ Gaz 57%

Transactions et projets de construction

01.01. – 31.12.2022

ACHAT BÂTIMENTS EXISTANTS	Date	Kaufspreis in MCHF
Fribourg, Villars 37 (FR)	02.05.2022	10'500'000
Total		10'500'000

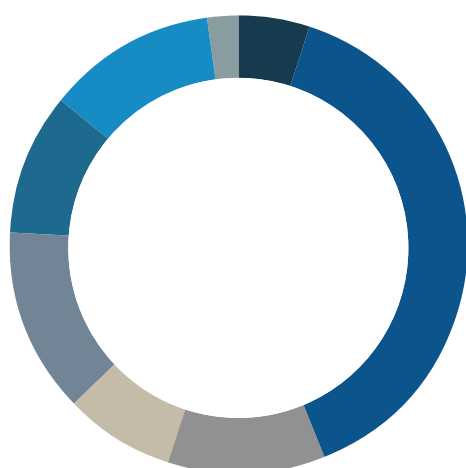
PROJET DE CONSTRUCTION EN COURS	Date	Investitionen
Boudry, Ch. des Repaires 3 (NE)	01.01. - 31.12.2022	2'659'419
Orbe, Rte des Granges St-Martin 1-3 (VD)	01.01. - 31.12.2022	6'761'298
Kriens, Nidfeldstrasse 2u-v (LU)	01.01. - 31.12.2022	10'799'893
Total		20'220'610



Chemin des Lentillères, Crissier

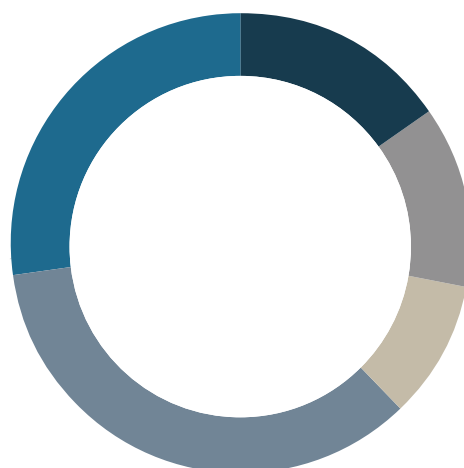
Structure du portefeuille selon les valeurs vénales au 31 décembre 2022

Par canton



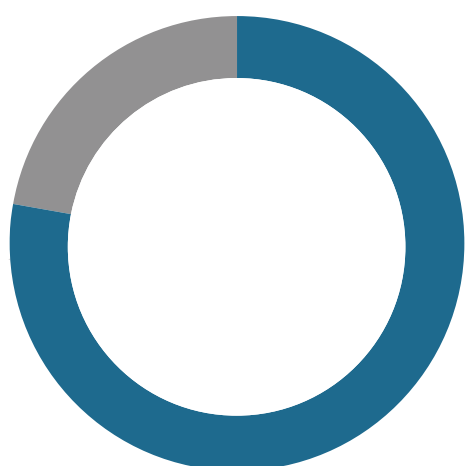
■ GE 5% ■ BL 13%
 ■ VD 39% ■ BE 10%
 ■ SZ 11% ■ FR 12%
 ■ NE 8% ■ LU 2%

Par région
 Selon les régions de Wüest Partner



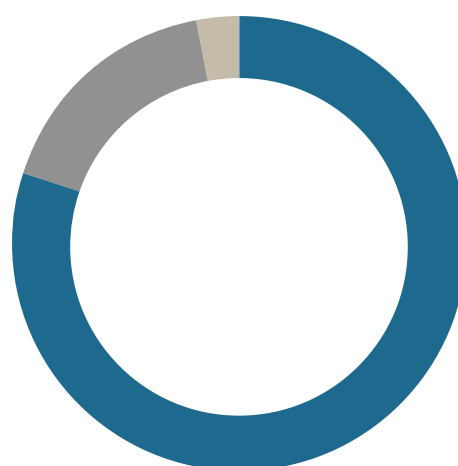
■ Suisse centrale 14% ■ Suisse du Nord-Ouest 36%
 ■ Suisse du Nord-Ouest 13% ■ Suisse occidentale 27%
 ■ Berne 10%

Selon utilisation
 Basé sur l'état locatif du 31.12.22



■ Avec utilisation médicale 78%
 ■ Sans utilisation médicale 22%

Par type d'objet



■ Immeubles en portefeuille 80%
 ■ Projets de construction 17%
 ■ Terrains à bâtir 3%

Liste des immeubles au 31 décembre 2022

IMMEUBLES EXISTANTS								
Ville	Adresse	Canton	Année de construction	Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01. – 31.12.	Vacant	Pertes sur loyer en % du loyer théorique
				291'683'733	311'325'802	14'436'987	-372'528	2.6%
Wabern	Mohnstrasse 4	BE	1973	33'299'360	38'400'000	1'514'800	-	0.0%
Muttenz	Kriegackerstrasse 100	BL	2013	50'100'461	49'477'639	2'101'188	-351'172	16.7%
Fribourg	Georges-Jordils 2-4	FR	1996	30'414'782	31'108'982	1'738'835	-3'611	0.2%
Fribourg	Saint-Nicolas-De-Flüe 22a	FR	1965	4'311'911	4'260'000	207'842	-1'734	0.8%
Fribourg	Villars 37	FR	1989	11'274'457	11'153'036	199'781	-4'289	2.1%
Genève	Maunoir 26	GE	1991	17'644'962	20'450'000	1'071'556	-5'100	0.5%
Chaux-de-Fonds	Jardinière 155	NE	1960	5'764'835	5'561'078	274'900	-	0.0%
Ingenbohl	Gersauerstrasse 8	SZ	1857	32'900'461	33'038'140	1'664'831	-	0.0%
Clarens	Rue du Lac 92	VD	1963	51'942'925	58'500'000	3'216'687	-	0.0%
Crissier	Lentillières 1 a-d	VD	2020	54'029'578	59'376'927	2'446'568	-6'622	0.3%

PROJET DE CONSTRUCTION								
Ville	Adresse	Canton	Année de construction	Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01. – 31.12.	Vacant	Pertes sur loyer en % du loyer théorique
				63'200'918	64'025'177	-	-	-
Boudry	Repaires 3	NE	2021	23'784'302	23'784'302	-	-	-
Kriens	Nidfelfstrasse	LU	TBC	9'332'819	9'404'460	-	-	-
Orbe	Route des Granges St-Martin 1-3	VD	TBC	30'083'797	30'836'415	-	-	-

TERRAIN À CONSTRUIRE								
Ville	Adresse	Canton	Année de construction	Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01. – 31.12.	Vacant	Pertes sur loyer en % du loyer théorique
				12'477'882	12'501'495	-	-	-
Brunnen	Gersauerstrasse	SZ	1857	10'310'684	10'334'297	-	-	-
Crissier	En Chise 1/14e	VD	TBD	2'167'197	2'167'197	-	-	-

TOTAL GLOBAL				Anlagekosten	Verkehrswert	Sollmietertrag 01.01. – 31.12.	Leerstand	Mietzinsausfälle in % des Sollmietertrags
				367'362'533	387'852'474	14'436'987	-372'528	2.6%

Comptes annuels du groupe de placement immobilier de la santé

Bilan¹⁰

ACTIFS	31.12.2021 CHF	31.12.2022 CHF
Fonds de roulement		
Disponibilités	1'666'432	921'099
Créances à court terme	1'903'327	1'463'968
Comptes de régularisation de l'actif	84'467	44'369
Total fonds de roulement	3'654'226	2'429'436
Immobilier		
Terrains à bâtir (y.c. objets à démolir)	11'123'998	10'334'297
Terrains à bâtir (y.c. objets à démolir) Copro.	2'165'315	2'167'198
Constructions en cours (y.c. terrain)	43'383'579	64'025'177
Constructions terminées (y.c. terrain)	298'745'709	300'172'766
Constructions terminées (y.c. terrain) Copro.	-	11,153,036
Total Immobilier	355'418'601	387'852'474
Prêt accordé aux locataires	2'799'406	6'726'453
Total Actifs (Fortune totale)	361'872'234	397'008'364

PASSIFS	31.12.2021 CHF	31.12.2022 CHF
Fonds empruntés		
Engagements à court terme	4'350'647	3'729'363
Comptes de régularisation du passif	7'190'517	4'510'974
Dettes hypothécaires	87'952'000	65'552'000
Impôts latents	5'749'030	5'103'385
Total fonds empruntés	105'242'194	78'895'722
Fortune nette	256'630'040	318'112'642
Total Passifs	361'872'234	397'008'364

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

Compte de résultat¹¹

	01.01. - 31.12.2021 CHF		01.01. - 31.12.2022 CHF	
Revenu locatif net	12'616'454	94.9%	14'064'463	97.4%
Revenu locatif prévisionnel	13'300'053	100.0%	14'436'987	100.0%
Perte de produits sur locaux vides	-683'609	-5.1%	-372'528	-2.6%
Pertes de recouvrement	10	0.0%	4	0.0%
Entretien des immeubles	-774'042	-5.8%	-667'461	-4.6%
Maintenance	-686'435	-5.2%	-631'134	-4.4%
Remise en état	-87'607	-0.7%	-36'327	-0.3%
Charges d'exploitation	-1'120'734	-8.4%	-1'415'916	-9.8%
Frais d'approvisionnement et d'élimination, taxes	-49'319	-0.4%	-1'351	0.0%
Frais d'exploitation et de chauffage non compensables	-336'900	-2.5%	-606'545	-4.2%
Pertes sur créances, Ducroire	-10'000	-0.1%	-	0.0%
Assurances	-117'046	-0.9%	-123'002	-0.9%
Honoraires de gestion	-243'156	-1.8%	-233'450	-1.6%
Frais de location et de publication d'annonces	-46'085	-0.3%	-9'509	-0.1%
Impôts et taxes	-297'120	-2.2%	-391'092	-2.7%
Autres charges d'exploitation	-21'108	-0.2%	-50'967	-0.4%
Résultat opérationnel	10'721'678	80.6%	11'981'086	83.0%
Autres revenus	171'764	1.3%	315'581	2.2%
Intérêts actifs	141'107	1.1%	243'926	1.7%
Autres revenus	30'657	0.2%	71'655	0.5%
Frais de financement	-387'486	-2.9%	-369'297	-2.6%
Intérêts hypothécaires	-437'112	-3.3%	-388'943	-2.7%
Autres intérêts passifs	49'626	0.4%	19'646	0.1%
Frais d'administration	-1'387'027	-10.4%	-1'395'720	-9.7%
Honoraires de la direction	-1'243'539	-9.3%	-1'245'018	-8.6%
Attribution au compte de fortune	-35'357	-0.7%	-21'380	-0.7%
Frais d'estimation	-87'023	-0.1%	-99'904	-0.1%
Frais de révision	-18'000	0.0%	-16'776	-0.1%
Autres frais d'administration	-3'105	0.0%	-12'642	-0.1%
Produit / frais des mutations de parts	405'351	-	1'653'194	-
Participation des souscripteurs aux revenus courus	405'351	-	1'653'194	-
Produit net de l'exercice	9'524'280		12'184'844	

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

	01.01. - 31.12.2021 CHF	01.01. - 31.12.2022 CHF
Gains / pertes en capital réalisé(e)s (net)	-	-
Gains/pertes en capital réalisés	-	-
Bénéfice de l'exercice réalisé	9'524'280	12'184'844
Gains / pertes en capital non réalisé(e)s (net)	3'265'382	917'390
Gains en capital non réalisés	6'041'519	3'023'462
Pertes en capital non réalisées	-2'180'305	-2'751'717
Variation impôts latents	-595'832	645'645
Résultat global de l'exercice	12'789'663	13'102'234

ÉVOLUTION DES PARTS EN CIRCULATION	01.01. - 31.12.2021 parts	01.01. - 31.12.2022 parts
Nombre de parts en circulation au début de la période	185'722.7588	208'864.4180
Emissions	23'141.6592	48'642.3781
Reprises	-	-
Nombre de parts à la fin de la période sous revue	208'864.4180	257'506.7961

ÉVOLUTION DE LA FORTUNE NETTE	01.01. - 31.12.2021 CHF	01.01. - 31.12.2022 CHF
Fortune nette au début de période	225'795'153	256'630'040
Souscriptions	19'316'670	50'436'912
Reprises	-	-
Distributions	-9'100'415	-9'398'899
Montant du réinvestissement	7'828'969	7'342'354
Résultat global de période	12'789'663	13'102'234
Fortune nette en fin de période	256'630'040	318'112'642

COMPTES DE FORTUNE PATRIMONIUM FONDATION DE PLACEMENT

Bilan¹²

ACTIFS	31.12.2021 CHF	31.12.2022 CHF
Fonds de roulement		
Disponibilités	608	9'018
Créances à court terme	174'561	118'467
Comptes de régularisation de l'actif	526	840
Total fonds de roulement	175'696	128'325
Total Actifs (Fortune totale)	175'696	128'325

PASSIFS	31.12.2021 CHF	31.12.2022 CHF
Fonds empruntés	73'862	26'491
Engagements à court terme	12'939	-
Comptes de régularisation du passif	60'922	26'491
Fortune nette	100'000	100'000
Bénéfice reporté	1'834	1'834
Résultat net de d'exercice	-	-
Total du capital de la fondation	101'834	101'834
Total Passifs	175'696	128'325

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

Compte de résultat¹³

REVENUS	01.01. - 31.12.2021 CHF	01.01. - 31.12.2022 CHF
Contributions des groupes de placement	114'619	70'461
Total des revenus	114'619	70'461
CHARGES	01.01. - 31.12.2021 CHF	01.01. - 31.12.2022 CHF
Organes et assemblée des investisseurs	-39'408	-30'211
Frais de révision	-3'231	-2'962
Contribution aux associations	-20'850	-20'850
Haute surveillance	-29'666	-15'963
Frais de gestion	-21'465	-475
Total des dépenses	-114'619	-70'461
Résultat net de l'exercice	-	-

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

ANNEXE

1. Fondement et organisation

Forme juridique et but

La fondation de placement Patrimonium est une fondation au sens des articles 80 à 89 bis du Code civil suisse (CC), dont le but est limité au placement et à la gestion de fonds de prévoyance et qui doit respecter les prescriptions spéciales de la LPP et de ses dispositions d'exécution (p. ex. OFP, OPP 1, OPP 2). Si la LPP et ses dispositions d'exécution ne prévoient pas de réglementation applicable aux fondations de placement, les dispositions générales du droit des fondations sont applicables à titre subsidiaire (art. 53g LPP).

La fondation de placement Patrimonium a son siège à Baar ZG et a été créée le 23 octobre 2009. Elle gère les groupes de placement Immobilier résidentiel Suisse et Immobilier de la santé Suisse..

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

Organisation

Les organes de la fondation de placement sont l'assemblée des investisseurs, le conseil de fondation et l'organe de révision. Le conseil de fondation peut mettre en place des comités de placement pour les groupes de placement. Les tâches et les compétences sont définies dans les statuts, le règlement de la fondation et le règlement d'organisation. Un aperçu actuel de l'organisation et des organes est présenté à la page 8.

L'organe suprême de la fondation de placement est l'assemblée des investisseurs. L'assemblée des investisseurs a lieu au moins une fois par exercice.

Le conseil de fondation se compose d'au moins cinq membres et se constitue lui-même. Il est élu chaque année par l'assemblée des investisseurs. Le conseil de fondation élit le directeur de la fondation de placement et son suppléant. Ils forment la direction de la fondation.

L'organe de révision est élu chaque année par l'assemblée des investisseurs sur proposition du conseil de fondation. L'organe de révision exerce ses fonctions en application des dispositions définies à l'art. 10 OFP et, par analogie, à l'art. 52c LPP.

Le Conseil de fondation a conclu un contrat de gestion avec Patrimonium Asset Management SA et l'a chargée de l'administration de la fondation de placement et de la gestion des groupes de placement. Patrimonium Asset Management SA peut déléguer des tâches partielles à des tiers. Les tiers importants sont mentionnés à la page 37 sous Organisation de l'activité de placement. Patrimonium Asset Management SA et les membres du conseil de fondation qui sont en même temps membres d'un conseil de fondation d'un investisseur de la fondation de placement Patrimonium sont considérés comme des proches.

Ruedi Stutz*

Directeur de la fondation de placement Patrimonium

Christoph Syz**

Directeur adjoint de la fondation de placement Patrimonium

Armin Gote

Gestionnaire de portefeuille groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse

Vivian Moreau

Gestionnaire de portefeuille du groupe de placement Immobilier de santé Suisse

Hanspeter Berchtold*

Achat & vente de biens immobiliers

Patrick Landolt

Technical Team (équipe de construction)

Alain Stocker

Finances et contrôle de gestion

*Pouvoir de signature collective à deux avec un membre du conseil de fondation

** Droit de signature collective à deux

Au sens de l'art. 11 al. 1 OFP, le conseil de fondation nomme au moins deux personnes physiques ou une personne morale ayant leur siège en Suisse en tant qu'experts chargés des estimations. Les experts en estimations sont nommés chaque année et sont rééligibles. L'expert en estimations effectue les évaluations des biens immobiliers acquis ainsi que les mises à jour périodiques des estimations conformément aux dispositions légales et aux directives de la Fondation de placement Patrimonium.

La fondation de placement Patrimonium est surveillée par la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP).

Gestion des risques et contrôles internes

La fondation de placement Patrimonium dispose d'un système de contrôle interne (SCI). Le Conseil de fondation veille à une gestion des risques appropriée et définit les bases de la politique de risque de l'entreprise. Il a édicté une directive Politique de risque & Risk Management. Le Conseil de fondation a délégué la conception et le pilotage du SCI à Patrimonium Asset Management SA.

L'Investment Controlling vérifie régulièrement le respect des directives de placement. Le conseil de fondation a édicté une directive à cet effet.

Intégrité et loyauté dans la gestion de fortune

Les membres du conseil de fondation, les membres du comité de placement du groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse, les personnes chargées de l'administration de la fondation de placement et de la gestion des groupes de placement auprès de Patrimonium Asset Management SA ainsi que les tiers mandatés confirment chaque année à la fondation de placement qu'ils respectent les prescriptions en matière d'intégrité et de loyauté.

Dans le cadre de transactions avec des proches, les opérations suivantes ont été publiées et contrôlées par l'organe de révision : le contrat de gestion avec Patrimonium Asset Management SA. La transaction du groupe de placement Immobilier de santé Suisse à Orbe (achat d'une parcelle de terrain avec un projet de nouvelle construction) en 2020-2023. Le vendeur Avni Orlati est à la fois mandaté en tant que ET, actionnaire minoritaire dans la société d'exploitation et actionnaire minoritaire dans PATURBO (Patrimonium Urban Opportunity), qui est gérée par Patrimonium Asset Management SA. Les autres parties liées sont mentionnées à la page 37.

CAFP (Conférence des Administrateurs de Fondations de Placement)

La fondation de placement Patrimonium est représentée par son directeur au sein de la CAFP depuis le lancement de son premier groupe de placement en tant que membre.

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

Affiliations

La fondation de placement Patrimonium soutient l'objectif de maintien et de promotion de la prévoyance professionnelle sur une base libérale et décentralisée. Elle est membre du Forum de prévoyance, de l'Association suisse de l'immobilier (AIS) et de l'Association suisse des institutions de prévoyance (ASIP) et s'engage ainsi, dans le cadre de la charte de l'ASIP, à respecter les principes de toutes les prescriptions de la LPP en matière de loyauté et d'intégrité.

2. Principes d'évaluation et de comptabilisation

Norme de comptabilisation

La présentation des comptes est conforme à la Swiss GAAP RPC 26. La structure du compte de fortune et du compte de résultat est conforme aux directives de structure minimale de la CAFP (directive n° 1 «Calcul et publication des chiffres clés des groupes de placements immobiliers investissant directement en Suisse» du 1er septembre 2016).

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

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

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

Les constructions terminées sont évaluées au moins une fois par an par l'expert immobilier indépendant selon la méthode Discounted-Cash-Flow (DCF) et inscrites au bilan à la valeur ainsi déterminée. Les taux de capitalisation moyens du groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse sont indiqués à la page 13 et ceux du groupe de placement Immobilier de la santé Suisse à la page 24. Les estimations de l'année courante sont reprises pour l'évaluation annuelle, pour autant qu'aucune modification significative ne soit intervenue entretemps.

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

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

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

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

Les biens immobiliers sont réévalués au moins une fois par an. Les éventuelles modifications de valeur sont prises en compte dans la VNI au moment de la nouvelle estimation. Le résultat attendu des projets de nouvelles constructions, qui résulte de la différence entre la valeur estimée par Wüest Partner SA à la fin du projet et les coûts du projet, est réparti uniformément sur la durée du projet et pris en compte chaque mois dans la VNI. En cas de résultat attendu négatif, le principe de la valeur la plus basse est appliqué. La VNI publiée et révisée dans le rapport annuel au 31 décembre peut différer de la VNI provisoire publiée début janvier.

3. Commentaires sur les placements et le résultat net

Stratégie de placement

Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse

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

L'accent est mis sur les immeubles d'habitation avec des logements de petite et moyenne taille dans le segment des loyers bas et moyens, avec une orientation sur toute la Suisse et un accent sur les grands centres et les agglomérations.

L'achat d'immeubles existants présentant un potentiel d'augmentation des loyers, la construction de nouveaux bâtiments ainsi que des projets de construction et de développement constituent un élément important de la stratégie de croissance.

Groupe de placement Immobilier de santé Suisse

Le groupe de placement poursuit une stratégie «Buy, Build, Develop & Manage» avec pour objectif une plus-value à long terme. Il investit dans des immeubles de santé dans toute la Suisse. Il s'agit d'immeubles à usage médical (fourchette de 40% à 100%) et d'appartements pour personnes âgées (fourchette de 0% à 60%).

Une diversification appropriée par régions, objets et opérateurs est recherchée. Les projets de construction et de développement constituent un élément important de la stratégie de croissance.

Organisation de l'activité de placement

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

Wüest Partner SA est mandaté par la fondation de placement Patrimonium en tant qu'expert indépendant en estimations immobilières pour les deux groupes de placement.

Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse

Patrimonium Asset Management SA décide de l'acquisition et de la vente ainsi que des rénovations et assainissements importants de biens immobiliers. Le comité d'investissement est composé de Ruedi Stutz, Christoph Syz et Hans Peter Berchtold.

Jusqu'à fin 2022, il existait un comité de placement externe qui, sur demande de Patrimonium Asset Management SA, décidait de l'acquisition et de la vente ainsi que des rénovations et assainissements importants de biens immobiliers. Les décisions concernant des opérations dépassant un volume de transactions de CHF 30 millions étaient en outre soumises à l'approbation du Conseil de fondation.

Pour la gestion des immeubles, Patrimonium Asset Management SA est assistée par les gérants d'immeubles régionaux Niederer Immobilien und Verwaltungen AG, Ostermundigen, Härkingen et Muttentz, Baumann Verwaltungen und Treuhand AG, Ostermundigen, Régie du Rhône SA, Lancy, Pully et Montreux, Adimmo AG, Bâle et Gestione immobiliare per Istituzionali SA, Lugano. Les services de conciergerie sont en partie délégués à Hauswartprofis AG, Mägenwil. Les comptabilités des immeubles sont tenues de manière centralisée par Privera SA, Gümliigen.

L'immeuble de Baar (ZG) est détenu en copropriété à 33% avec le Patrimonium Swiss Real Estate Fund (direction du fonds Patrimonium Asset Management SA). La gestion de l'immeuble est confiée à Privera SA, Kriens. Le Facility Management est délégué à Hauswartprofis SA, Mägenwil.

L'immeuble «En Chise» à Crissier (VD) est détenu en copropriété avec une part de 4/14. Les autres copropriétaires sont le groupe de placement Immobilier santé Suisse, Patrimonium Residential Opportunity SA et des investisseurs privés.

Le nouvel immeuble acquis en 2022 à la route de Villars 37 à Fribourg (FR) est détenu en copropriété pour moitié avec le groupe de placement Immobilier de santé Suisse, l'immeuble de Kloten (ZH) avec une part de 49% en copropriété avec le Patrimonium Swiss Real Estate Fund (direction du fonds Patrimonium Asset Management SA).

L'équipe technique (équipe de construction) de Patrimonium Asset Management SA accompagne la réalisation de nouvelles constructions et de transformations.

Le Patrimonium Swiss Real Estate Fund, Patrimonium Residential Opportunity SA, Patrimonium Asset Management SA et le groupe de placement Immobilier de santé Suisse sont considérés comme des personnes proches.

Groupe de placement Immobilier de santé Suisse

Patrimonium Asset Management SA décide de l'acquisition et de la vente ainsi que des rénovations et assainissements importants de biens immobiliers. Le comité d'investissement est composé de Ruedi Stutz, Christoph Syz et Hans Peter Berchtold.

La gestion des immeubles est assurée par Patrimonium Asset Management SA, Agence Immobilière Rodolphe Burger SA, Genève, Niederer AG Immobilien und Verwaltungen, Fribourg, Intercity Bewirtschaftung AG, Bâle, Opt-Immo Management Sàrl, Fontaines-sur-Grandson, Sallin Immobilier SA et Alterimo Sàrl, Crissier. La comptabilité des immeubles est tenue de manière centralisée par Privera AG, Gümliigen.

L'immeuble «En Chise» à Crissier (VD) est détenu en copropriété avec une part de 1/14. Les autres copropriétaires sont le groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse, Patrimonium Residential Opportunity SA et des investisseurs privés.

Le nouvel immeuble acquis en 2022 à la route de Villars 37 à Fribourg (FR) est détenu en copropriété à parts égales avec le groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse.

L'équipe technique (équipe de construction) de Patrimonium Asset Management SA accompagne la réalisation de nouvelles constructions et de transformations.

Patrimonium Asset Management SA, Patrimonium Residential Opportunity SA et le groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse sont considérés comme des personnes proches.

Dérogation aux directives de placement

Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse

La notation de la Banque Migros est passée en dessous de la notation minimale selon les directives de placement durant l'année. Le conseil de fondation a approuvé ce dépassement. L'amélioration de la notation a permis de remédier à la violation des directives de placement.

Groupe de placement Immobilier de santé Suisse

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

Apports en nature

Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse

Aucun apport en nature n'a été effectué au cours de l'exercice écoulé.

Groupe de placement Immobilier de santé Suisse

Aucun apport en nature n'a été effectué au cours de l'exercice écoulé.

Commentaires sur le résultat net de placement

Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse

Le résultat net du placement de la fortune (résultat total de l'exercice comptable) ressort du compte de résultat du groupe de placement aux pages 19 et 20. Les pages 10 à 13 expliquent l'activité de placement et les résultats.

Groupe de placement Immobilier de santé Suisse

Le résultat net du placement de la fortune (résultat total de l'exercice comptable) ressort du compte de résultat du groupe de placement aux pages 30 et 31. Les pages 22 à 24 expliquent l'activité de placement et les résultats.

4. Explication d'autres postes des comptes annuels du groupe de placement

Hypothèques et prêts

Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse

TYPE	MONTANT AU 31.12.2021	MONTANT AU 31.12.2022	DURÉE JUSQU'AU
Avance à terme fixe	60'000'000	85'300'000	13.01.2023
Hypothèque Saron	13'338'285	71'078'285	31.01.2023
Prêt	10'000'000	-	-
Prêt	10'000'000	-	-
Prêt	25'000'000	-	-
Prêt	15'000'000	-	-
Prêt	10'000'000	10'000'000	27.02.2023
Prêt	5'000'000	5'000'000	27.10.2023
Hypothèque fixe	6'000'000	6'000'000	31.03.2025
Hypothèque fixe	4'000'000	4'000'000	31.03.2025
Hypothèque fixe	10'000'000	10'000'000	30.06.2026
Hypothèque fixe	4'163'000	4'163'000	19.08.2029
	172'501'285	195'541'285	

Le taux d'intérêt moyen des financements externes s'élève à 1,14% à la date de référence du 31 décembre 2022 (0,08% l'année précédente).

Groupe de placement Immobilier de santé Suisse

TYPE	MONTANT AU 31.12.2021	MONTANT AU 31.12.2022	DURÉE JUSQU'À
Hypothèque Saron	33'147'000	20'747'000	31.01.2023
Prêt	10'000'000	-	-
Prêt	10'000'000	10'000'000	02.02.2023
Prêt	20'000'000	20'000'000	30.04.2023
Prêt	14'805'000	14'805'000	11.09.2025
	87'952'000	65'552'000	

Le taux d'intérêt moyen des financements externes s'élève à 0,63% à la date de référence du 31 décembre 2022 (0,40% l'année précédente).

Honoraires de la société de gestion

Pour l'administration de la fondation de placement et la gestion des deux groupes de placement par Patrimonium Asset Management AG, les groupes de placement sont soumis à une commission de gestion d'un montant maximal de 0,5% par an. Les valeurs moyennes de fin de mois de la fortune totale des groupes de placement servent de base au calcul.

Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse

Au cours de l'exercice 2022, une commission de gestion d'un montant de 0,34% + TVA (0,34% + TVA l'année précédente) a été débitée au groupe de placement.

Groupe de placement Immobilier de santé Suisse

Au cours de l'exercice 2021, une commission de gestion d'un montant de 0,40% + TVA (0,40% + TVA l'année précédente) a été débitée au groupe de placement.

Honoraires comité de placement

Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse

Les honoraires des membres externes du comité de placement Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse sont régis par le règlement d'indemnisation du 1er juillet 2016. L'indemnisation s'élève à un montant forfaitaire de CHF 3'500 par année de mandat et par membre. Le comité de placement a été supprimé à la fin de l'année 2022.

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

La fondation de placement Patrimonium n'a pas perçu ou remboursé d'indemnités de distribution ou d'encadrement ni de remboursements au cours de l'exercice 2022.

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

Patrimonium Asset Management SA peut facturer à un groupe de placement une commission de 3% maximum des coûts totaux pour la gestion des efforts lors de la construction, de la rénovation et de la transformation de bâtiments.

Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse

Pour la réalisation des projets de construction, de rénovation et de transformation, le groupe de placement a été débité de 2,86% sur un volume d'investissement de CHF 69,4 millions (année précédente : 2,21% sur 28,9 millions). Les coûts indiqués se rapportent aux projets de construction, de rénovation et de transformation achevés.

Groupe de placement Immobilier de santé Suisse

Pour la réalisation des projets de construction, de rénovation et de transformation, le groupe de placement a été débité de 3,00% sur un volume d'investissement de CHF 41,1 millions (année précédente : 1,84% sur 26,7 millions). Les coûts indiqués se rapportent aux projets de construction, de rénovation et de transformation achevés.

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

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

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

Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse

Pour les transactions réalisées en 2022, des commissions de 1,35% (0,65% l'année précédente) du volume des transactions ont été débitées au groupe de placement.

Groupe de placement Immobilier de santé Suisse

Pour les transactions réalisées en 2022, des commissions de 1,22% (année précédente : 1,18%) du volume des transactions ont été débitées au groupe de placement.

5. Commentaires concernant certaines positions du compte de fortune

Organes et assemblée des investisseurs

Les honoraires des membres du conseil de fondation sont régis par le règlement d'indemnisation du 1er juillet 2016. L'indemnisation du président s'élève à CHF 14'000 par an.

Les membres du conseil de fondation reçoivent une indemnité forfaitaire de CHF 6'000 par année de mandat. Les membres de la fondatrice Patrimonium AG n'ont pas perçu d'honoraires au cours de l'exercice 2022.

6. Conditions imposées par les autorités de surveillance

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

7. Informations complémentaires concernant la situation financière

Restriction de propriété / mise en gage d'actifs

Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse

Pour le groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse, il existait sur l'ensemble du parc immobilier des restrictions de propriété à la date de clôture du bilan de CHF 641,9 millions (année précédente : CHF 547,8 millions) d'actifs mis en gage.

Groupe de placement Immobilier de santé Suisse

Pour le groupe de placement Immobilier santé Suisse, il existait sur l'ensemble du parc immobilier des restrictions de propriété à la date de clôture du bilan de CHF 300,2 millions (année précédente CHF 298,7 millions) d'actifs mis en gage.

Responsabilité solidaire

Il n'y a pas de responsabilité solidaire.

Engagements ne figurant pas au bilan

Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse

A la date de clôture du bilan, les engagements non portés au bilan s'élèvent à 23,3 millions de CHF (33,7 millions de CHF l'année précédente). Pour le projet de construction de Kriens (LU), l'engagement non inscrit au bilan s'élève à 8,0 millions de CHF et pour le projet de construction de Lausanne-Malley (VD), à 15,3 millions de CHF.

Groupe de placement Immobilier de santé Suisse

A la date de clôture du bilan, les engagements non portés au bilan s'élèvent à CHF 38,3 millions (année précédente : CHF 45,1 millions). Pour le projet de construction à Boudry (NE), CHF 7,4 millions, pour le projet de construction à Orbe, CHF 7,2 millions et pour le projet de construction à Kriens (LU), CHF 23,7 millions.

8. Événements survenus après la clôture du bilan

Aucun événement important ayant une incidence sur les présents comptes annuels n'est survenu entre la date de clôture du 31 décembre 2022 et le 21 avril 2023.

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

Le Conseil de fondation de Patrimonium Fondation de placement a examiné le présent rapport annuel 2022 le 21 avril 2023. Il le soumet avec le présent contenu et sous la présente forme à l'assemblée des investisseurs de la Fondation de placement Patrimonium pour décision et approbation.

Fondation de placement Patrimonium

Bref rapport des responsables des évaluations immobilières au 31 décembre 2022

1 Mandat

Les évaluations des immeubles acquis par la Fondation de placement Patrimonium dans l'intervalle entre le 1^{er} janvier 2022 et le 31 décembre 2022 ont été réalisées par Wüest Partner AG. Les immeubles de la Fondation de placement Patrimonium ont été visités et évalués lors des acquisitions par Wüest Partner en tant qu'expert indépendant.

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

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

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

2 Standards d'évaluation

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

3 Méthode d'évaluation

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

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

4 Indépendance et confidentialité

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

Zürich, le 31 décembre 2022

Wüest Partner AG



Andreas Ammann (Partenaire)



Matthias Weber (Partenaire)

Wüest Partner AG

Alte Börse

Bleicherweg 5

8001 Zürich

Schweiz

T +41 44 289 90 00

wuestpartner.com

Regulated by RICS

RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION

À l'Assemblée des investisseurs de la Patrimonium Fondation de placement, Baar

Rapport sur l'audit des comptes annuels

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Patrimonium Fondation de placement (la fondation de placement), comprenant les comptes de fortune et de résultat de la fortune de placement (pages 18 à 20 et 29 à 31), le bilan et le compte de résultats de la fortune de base (pages 32 à 33) pour l'exercice se terminant le 31 décembre 2022, ainsi que l'annexe (pages 34 à 41), y compris un résumé des principales méthodes comptables.

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

Fondement de l'opinion d'audit

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

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

Autres informations

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

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

Dans le cadre de notre audit des états financiers, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes annuels ou aux connaissances que nous avons acquises au cours de notre audit ou si elles semblent, par ailleurs, comporter des anomalies significatives.

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

Responsabilités du Conseil de fondation relatives aux comptes annuels

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

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

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

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

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

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

Nous avons vérifié si:

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

Les points suivants sont à noter en ce qui concerne les placements: Dans le groupe de placements immobilier de la santé suisse, la valeur vénale de deux immeubles (Clarens, Rue du Lac 92; Crissier, Oassis Crissier) dépasse la part de 15% de la fortune du groupe de placement à la date du 31 décembre 2022 et déroge ainsi la limitation légale de l'article 27, paragraphe 4 OFP et la limitation réglementaire de l'article 2.4 chiffre IV des directives de placement. À cet égard, nous renvoyons aux explications du chapitre "Dérogation aux directives de placement" de l'annexe aux comptes annuels.

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

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

Zurich, le 25 avril 2023

BDO SA

Peter Stalder
Réviseur responsable

Expert-réviseur agréé

Urban Pürro

Expert-réviseur agréé

PATRIMONIUM ANLAGESTIFTUNG – FONDATION DE PLACEMENT

LAUSANNE

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

ZÜRICH

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

ZUG

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

www.patrimonium.ch/anlagestiftung