

PATRIMONIUM FONDATION DE PLACEMENT

Rapport semestriel

01.01.2023 - 30.06.2023

CONTENU

RAPPORT SEMESTRIEL 2023	5
INDICES DES GROUPES DE PLACEMENT	6
ORGANISATION ET ORGANES	8
GROUPE DE PLACEMENT IMMOBILIER RÉSIDENTIEL SUISSE	
– Activité d'investissement et résultats	10
– Durabilité	13
– Transactions et projets de construction	15
– Structure du portefeuille selon les valeurs vénale	16
– Liste des immeubles	17
COMPTES SEMESTRIELS	
– Bilan	19
– Compte de résultat	20
– Évolution des parts en circulation	21
– Évolution de la fortune nette	21
GROUPE DE PLACEMENT IMMOBILIER DE LA SANTÉ SUISSE	
– Activité d'investissement et résultats	23
– Durabilité	26
– Transactions et projets de construction	28
– Structure du portefeuille selon les valeurs vénale	29
– Liste des immeubles	30
COMPTES SEMESTRIELS	
– Bilan	31
– Compte de résultat	32
– Évolution des parts en circulation	33
– Évolution de la fortune nette	33
COMPTES DE FORTUNE PATRIMONIUM FONDATION DE PLACEMENT	
– Bilan	34
– Compte de résultat	35



RAPPORT SEMESTRIEL 2023

Mesdames, Messieurs

La Fondation de placement s'est bien développée au cours du premier semestre de l'exercice et a enregistré une croissance modérée, principalement organique, de la fortune de placement de 30 millions à plus de 1,3 milliard de francs suisses. Le changement de l'environnement des taux d'intérêt depuis l'année dernière freine la tendance à la baisse des taux d'escompte et entraîne d'autre part une augmentation des revenus locatifs. Dans ce contexte, les deux groupes de placement ont réduit les taux de financement externe. En comparaison à long terme, les rendements des placements sont inférieurs à la moyenne au premier semestre.

Le groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse a enregistré une hausse de CHF 13 millions de ses actifs immobilisés au premier semestre. Cette croissance est due à des investissements dans les deux nouveaux projets de construction en cours et dans des projets de transformation, ainsi qu'à un effet d'évaluation légèrement négatif lors de la ronde d'évaluation en milieu d'année. Aucune transaction n'a été effectuée pendant la période sous revue. Dans le cadre de deux appels de capitaux, le taux de financement externe a été réduit à environ 15 pour cent (22 pour cent fin 2022). Le groupe de placement présente toujours un bon potentiel de croissance organique. En ce qui concerne les projets de développement, à Crissier (VD), la présentation du plan d'aménagement a été refusée par la population en juin, ce qui retarde le projet. En novembre de cette année, la commune de Baar (ZG) votera sur le plan d'aménagement du site de la filature et sur une modification du plan de zone.

L'actif immobilisé du groupe de placement Immobilier de la santé Suisse a augmenté de 17 millions au premier semestre pour atteindre 414 millions de francs suisses. Au cours de la période sous revue, une parcelle de terrain avec un projet de nouvelle construction a pu être acquise à Bülach (ZH), ce qui a permis de diversifier davantage le portefeuille. Les achats restent un élément important de la stratégie visant à élargir et à diversifier le portefeuille. En ce qui concerne les projets de construction, l'immeuble à Orbe (VD) a été livré et comptabilisé en milieu d'année dans les immeubles existants. L'immeuble est entièrement loué par différents locataires qui ont tous des contrats de longue durée. L'achèvement du projet de construction à Boudry (NE) est prévu pour le second semestre. Dans le cadre d'un appel de fonds au premier semestre, les fonds propres ont été augmentés et le taux de financement externe a été réduit à 14.4 pour cent.

La distribution pour l'exercice 2022 a été effectuée pour les deux groupes de placement selon le même modèle que l'année précédente et a été réglée en mai 2023. Les investisseurs avaient le choix entre la distribution en espèces et le réinvestissement gratuit dans le groupe de placement. Comme l'année précédente, la grande majorité des investisseurs ont opté pour le réinvestissement de la distribution.

L'assemblée des investisseurs a eu lieu le 26 mai 2023 à Zurich. 22 pour cent des droits de vote étaient représentés directement ou par procuration. Les propositions du conseil de fondation ont toutes été approuvées à l'unanimité. Le rapport annuel et les comptes annuels des groupes de placement et des comptes administratifs ont été approuvés. Décharge a été donnée au conseil de fondation, au comité de placement du groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse et à la direction pour l'exercice 2022, et BDO AG, Zurich, a été confirmée comme organe de révision pour un nouvel exercice.

Tous les membres du conseil de fondation se sont présentés pour une réélection et ont été élus à l'unanimité pour l'exercice 2023 jusqu'à la prochaine assemblée ordinaire des investisseurs. Philippe Augsburger a été élu le 1er mars 2023 par le conseil de fondation en tant que nouveau membre du conseil de fondation et remplace Alfred Theiler. Ce changement a été confirmé par l'assemblée des investisseurs.



Philippe Augsburger
Président du conseil de fondation



Ruedi Stutz
Directeur

Zurich, le 31 octobre 2023

INDICES DES GROUPES DE PLACEMENT

GROUPE DE PLACEMENT IMMOBILIER RÉSIDENTIEL SUISSE¹	30.06.2022 CHF	30.06.2023 CHF
Fortune - Chiffres clés (en MCHF)		
Fortune totale	848.0	902.0
Valeur de marché des immeubles	838.6	890.6
Fortune nette	602.7	717.4
Coefficient d'endettement	23.4%	14.6%
Valeur par part (en CHF)		
Valeur en capital	1'773.25	1'775.66
Rendement net	21.88	19.55
Valeur nette d'inventaire	1'795.13	1'795.21
Performance - Chiffres clés (en %) pour la période²		
	01.01. – 30.06.2022	01.01. – 30.06.2023
Taux de perte de loyers	4.38	4.77
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	60.93	61.06
TERISA (GAV) ³	0.26	0.23
TERISA (NAV) ³	0.36	0.30
Rendement des fonds propres (ROE)	3.67	0.24
Rendement du capital investi (ROIC) ³	2.41	0.27
Rendement de placement	3.34	0.24
Rémunération des financements par fonds empruntés	0.13	1.66
Durée résiduelle des financements par fonds empruntés en années	0.75	0.61

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	30.06.2022 CHF	30.06.2023 CHF
Fortune - Chiffres clés (en MCHF)		
Fortune totale	386.7	423.9
Valeur de marché des immeubles	381.5	414.4
Fortune nette	284.9	346.9
Coefficient d'endettement	23.5%	14.4%
Valeur par part (en CHF)		
Valeur en capital	1'190.00	1'191.22
Rendement net	25.04	20.68
Valeur nette d'inventaire	1'215.04	1'211.90
Performance - Chiffres clés (en %) pour la période⁵		
	01.01. – 30.06.2022	01.01. – 30.06.2023
Taux de perte de loyers	3.41	1.79
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	78.05	77.95
TERISA (GAV) ⁶	0.23	0.22
TERISA (NAV) ⁶	0.32	0.28
Rendement des fonds propres (ROE)	2.85	1.71
Rendement du capital investi (ROIC) ⁶	1.81	1.54
Rendement de placement	2.58	1.83
Rémunération des financements par fonds empruntés	0.40	1.81
Durée résidentielle des contrats de bail fixes en année (WAULT)	17.70	16.76
Durée résiduelle des financements par fonds emprunté en année	0.85	0.58

Numéro de valeur

Groupe de placement Immobilier de la santé Suisse

N° de valeur

28252771

ISIN

CH0282527719

⁴ Les totaux peuvent ne pas correspondre à la somme des composantes en raison des arrondis⁵ Le calcul a été réalisé selon la Directive CAFI n°1. Calcul et publication des indices des groupes de placement immobilier investissant directement en Suisse du 1^{er} janvier 2007, état au 1^{er} septembre 2016.⁶ Le calcul de la fortune totale/nette se base sur les valeurs de début et de fin d'exercice.

ORGANISATION ET ORGANES AU 30 JUIN 2023

Conseil de fondation

Philippe Augsburg*,* président	Membre indépendant
Christoph Syz,* vice-président	Patrimonium Asset Management AG
Yves Cuendet*	Fondation Patrimonia
Dr. Daniel Heine*	Patrimonium Asset Management AG
Beat Röthlisberger*	Membre indépendant
Christoph Vock*	Membre indépendant

Directeur

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

Comité de placement groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse

Patrimonium Asset Management AG

Société de direction et gestion des groupes de placement

Patrimonium Asset Management AG

Expert immobilier chargé des estimations

Wüest Partner AG, 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



Poststrasse 180 , Spreitenbach

Activité de placement et résultats

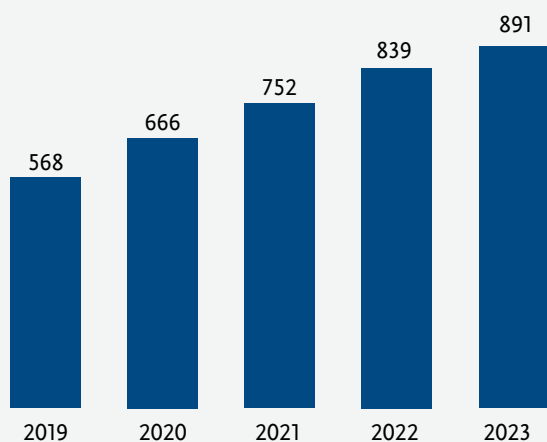
Évolution du portefeuille

Aucune transaction n'a été effectuée au cours du premier semestre. Dans les deux projets de construction en cours à Kriens (LU) et Lausanne-Malley (VD), environ CHF 10 millions ont été investis durant la période sous revue. Dans les projets de transformation et de rénovation en cours, CHF 6 millions supplémentaires ont été investis. L'actif immobilisé est passé à CHF 891 millions au 30 juin 2023 (contre CHF 839 millions l'année précédente).

Fin juin 2023, le portefeuille comprend 62 immeubles existants (61 l'année précédente), deux (deux) projets de construction et une (une) parcelle de terrain à bâtir. Par région, 49% (51%) sont investis en Suisse romande et dans la région lémanique, 39% (36%) en Suisse alémanique et 12% (13%) dans le sud de la Suisse. La région lémanique reste la plus grande région de marché avec 39% (40%), suivie par la Suisse du Nord-Ouest avec 25% (25%), le reste de la Suisse alémanique avec un total de 14% (11%), la Suisse méridionale avec 12% (13%) et la Suisse romande avec 10% (11%).

La part des immeubles d'habitation s'élève à 83% (87% l'année précédente), 7% (7%) des immeubles ont une utilisation mixte et 10% (6%) une utilisation commerciale. L'augmentation de la part de l'utilisation commerciale par rapport à l'année précédente est due à l'acquisition de l'immeuble commercial à Kloten (ZH) et à la reclassification de la parcelle de terrain à bâtir "En Chise" à Crissier (VD) d'habitation en commercial. Il est prévu de développer ces biens immobiliers et de les transformer en logements. Un aperçu avec des graphiques sur la structure du portefeuille se trouve à la page 16.

Fortune totale en MCHF au 30 juin



Projets de nouvelles constructions

Les travaux de construction de l'immeuble d'habitation de Kriens (LU) sont sur le point de s'achever. Les appartements pourront être occupés en septembre 2023. L'immeuble est construit dans le nouveau quartier de Nidfeld, un site de 2000 watts à usage mixte et mixte en fonction de l'âge, répondant au standard Minergie-Eco et comprenant au total environ 500 logements, 7'000 m² de bureaux et 4'000 m² de surfaces commerciales. L'immeuble du groupe de placement comprend au total 104 unités d'habitation (68 studios de différentes tailles et 12 appartements de 3 pièces avec salles de bain individuelles et une cuisine commune) et 31 places de parking en garage, ainsi que des espaces de co-working et une salle commune et de fitness. La moitié des appartements est louée par Privera AG, Gümligen, selon le modèle traditionnel, la seconde moitié par Homenhancement SA, Genève, sous forme d'appartements meublés dans le cadre de séjours de courte durée. La demande pour les appartements est élevée et la plupart de ces derniers seront loués à la livraison de l'immeuble. Le volume d'investissement s'élève à environ CHF 23 millions avec un rendement brut d'environ 4,8%. Le revenu locatif attendu par an est d'environ CHF 1.1 million. Christ Gantenbein Architekten, Bâle, a été responsable de l'architecture. La construction est réalisée par Losinger-Marazzi AG, Lucerne.

Deux nouveaux bâtiments comprenant au total 76 appartements seront construits à la Rue du Grand Pré 8 et 10 à Lausanne-Malley (VD). La déconstruction des bâtiments existants a eu lieu à la fin de l'année dernière. La construction du nouveau bâtiment devrait être achevée à la mi-2024. Le volume d'investissement pour la nouvelle construction devrait s'élever à environ CHF 23 millions et les revenus locatifs attendus à environ CHF 1,6 million. Magizan SA, Lausanne, est responsable de l'architecture. La construction sera réalisée par HRS Real Estate SA, St-Sulpice.

Projets de transformation

La rénovation et la transformation de l'immeuble Rue du Lac 49 à Yverdon-les-Bains (VD), dont les travaux débiteront en juillet 2022, sont sur le point d'être achevés. Grâce à un changement d'affectation des premier et deuxième étages et à l'aménagement des combles, 18 nouveaux logements au total seront créés. De plus, l'enveloppe du bâtiment a été rénovée. Un budget de 5,5 millions de CHF est prévu pour les coûts d'investissement. Le revenu locatif théorique passe de 478'000 à 664'000 CHF par an. Les appartements nouvellement construits seront loués à partir de janvier 2024. Le chauffage au mazout existant sera raccordé au réseau de chauffage urbain à une date ultérieure, dès que celui-ci sera disponible.

Pour l'immeuble de la Kohlenberggasse 19-23, Bâle (BS), le permis de construire pour la transformation et la rénovation a été délivré en avril 2023. L'immeuble sera entièrement rénové, les surfaces de bureaux et une partie des surfaces de vente seront transformées en petits appartements et les plans des grands appartements existants seront réduits. Le

début des travaux est prévu pour le printemps 2024, après le départ des locataires. Le volume d'investissement s'élèvera à environ 14 millions de francs suisses.

L'assainissement énergétique de l'immeuble du Chemin de l'Ancien-Péage 2 et 4 à Versoix (GE) a été achevé en mai 2023. L'enveloppe extérieure a été isolée. Des panneaux solaires seront installés sur le toit et sur une façade en 2024. Pour le chauffage, il est prévu de passer du gaz au chauffage urbain à énergie renouvelable. Dans une deuxième étape, à partir de novembre 2023, avec une durée de construction d'un an, tous les appartements seront rénovés. Un budget de CHF 5 millions est prévu à cet effet.

Pour les immeubles d'Etoy (VD) et de Bussigny (VD), des rénovations énergétiques sont en cours de planification avec l'isolation de l'enveloppe extérieure et le remplacement des chauffages à gaz et à mazout par des pompes à chaleur air-eau. Le début probable des travaux est prévu pour le printemps 2024.

Pour l'immeuble de la Hofackerstrasse 61 à Muttentz, il est prévu de procéder à une transformation en 2024. Il est prévu d'agrandir les chambres et de les équiper de salles de bains et de cuisines. En contrepartie, il est prévu de réduire les très grandes surfaces communes. Depuis son acquisition il y a cinq ans, l'immeuble était loué à la Fondation Novartis pour l'éducation, la formation et l'enseignement et servait de résidence pour les apprentis et les étudiants.

D'autres projets sont en cours de planification avec la transformation de l'immeuble de Bellinzona (TI) et une augmentation de l'étage 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), il est prévu de réaliser un projet de nouvelle construction avec la construction de deux immeubles d'habitation comprenant au total 65 appartements. Le permis de construire a été demandé en février 2023 et devrait être obtenu d'ici fin 2023. Il est en outre prévu de rénover une partie des appartements de l'immeuble existant afin d'en améliorer l'attractivité. Le volume d'investissement estimé est d'environ 35 millions de CHF 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 l'immeuble acquis en 2022 en copropriété (50% chacun) avec le groupe de placement Immobilier de santé Suisse, situé à la route de Villars 37 à Fribourg (FR), il est prévu de construire un nouveau bâtiment à partir de 2025 pour un volume d'investissement d'environ CHF 42 millions. Après des ateliers organisés l'année dernière avec la commune et le canton, le projet a été optimisé au cours du premier semestre 2023 en termes de coûts et de surfaces locatives. Il est prévu de demander le permis de construire d'ici fin 2023. Au total, environ 10'000 m² de nouvelles surfaces devraient être créées sur le site pour des logements, des appartements pour personnes âgées, un hôtel ainsi que des cabinets médicaux et une utilisation médicale. Le développement a été confié à la société HRS Real Estate SA, St-Sulpice.

A Crissier, la population a rejeté en juin 2023 le plan d'aménagement "En Chise" qui prévoyait le passage d'une zone industrielle à une zone à usage mixte. Le terrain conserve ses droits initiaux en tant que zone industrielle conformément au règlement de la zone à bâtir en vigueur. A ce stade, l'aménagement du terrain à court terme est préféré à une nouvelle procédure de plan d'aménagement. En accord avec les autres copropriétaires, les efforts pour une valorisation à long terme de ce terrain seront poursuivis. La parcelle sera désormais évaluée en tant que terrain à bâtir à usage commercial à la valeur de marché de Wüest Partner (jusqu'à présent évaluée at cost).

En ce qui concerne le développement du site de l'ancienne filature sur la Lorze à Baar (ZG), la procédure de plan d'aménagement est terminée et une votation populaire sur le plan d'aménagement et pour une modification du plan de zone aura lieu le 26 novembre 2023. En cas d'acceptation, l'élaboration de la demande de permis de construire pourra commencer. 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 de logements. Aujourd'hui, le site est en zone de travail avec une utilisation purement commerciale. 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 Muttentzerstrasse/Rheinfelderstrasse à Birsfelden (BL), en raison de la modification du tracé de la route prévue par le canton, le début des travaux, initialement prévu pour fin 2024, sera vraisemblablement retardé de deux ans. La commune a approuvé le plan de quartier lors de l'examen préalable 2022. 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.

L'immeuble à usage mixte acquis en 2022 à la St.Jakob-Strasse 84 et 86 à Muttentz (BL) se trouve dans le quartier Apfhalter-Brügglmatt, 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 devrait débuter au plus tôt en 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.

Le nouvel immeuble de la Steinackerstrasse à Kloten (ZH), également acquis en 2022, est loué jusqu'à fin 2025 au locataire actuel, Lühinger 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 part importante de logements. Le volume d'investissement est estimé à environ CHF 55 millions, dont 49% reviennent au groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse. L'immeuble est détenu dans le cadre d'une copropriété avec Patrimonium Swiss Real Estate (51%).

Financement

Le taux de financement externe à la date de référence du 30 juin 2023 s'élevait à 14,6% et a été réduit par rapport à l'année précédente (23,4%). La fourchette cible pour le taux de financement externe est désormais de 15 à 20%. La réduction du taux de financement externe a été réalisée par l'appel de promesses de capitaux en novembre 2022 et en avril et mai 2023.

Le taux d'intérêt des financements externes moyens a augmenté à 1,66% par rapport à l'année précédente (0,13%). Cela s'explique par l'augmentation du taux directeur par la BNS. Au second semestre, il faut à nouveau s'attendre à une hausse modérée du taux d'intérêt moyen.

Le produit net s'est élevé à CHF 7,8 millions au cours du semestre et est supérieur à celui de l'année précédente (CHF 7,3 millions) ; il s'explique notamment par les revenus locatifs supplémentaires des immeubles nouvellement acquis.

La distribution pour l'exercice 2022 a eu lieu fin mai 2023. 5,6 millions de CHF ont été distribués en espèces et 11,3 millions de CHF ont été réinvestis gratuitement.

Les promesses de capitaux ouvertes ont été appelées dans le cadre de deux appels de capitaux en avril et mai 2023 et utilisées pour réduire le taux de financement externe et financer les projets en cours. Fin juin 2023, il n'y avait plus de promesses de capitaux ouvertes (année précédente : CHF 52 millions).

Évolution des revenus et résultat global

Les revenus locatifs théoriques de la période se sont élevés à CHF 17,6 millions, soit une hausse par rapport à l'année précédente (CHF 16,7 millions) grâce à l'acquisition des immeubles de Muttentz (BL), Fribourg (FR) et Kloten (ZH) l'année dernière. De plus, des augmentations de loyer ont pu être effectuées depuis le début de l'année en raison de la variation de l'indice des prix à la consommation et du taux d'intérêt de référence.

Avec 4,8%, le taux de perte de loyer est légèrement supérieur à celui de l'année précédente (4,4%). Le taux de perte de loyer des immeubles à usage d'habitation était de 4% par rapport à l'année précédente (3,5%). Cela s'explique principalement par le fait qu'après la rénovation complète de l'immeuble du Grand-Lancy, la relocation du grand nombre de studios prend un peu plus de temps. L'immeuble compte 74 studios, dont 29 n'ont pas encore pu être reloués. Nous partons du principe que l'absorption des studios restants prendra encore quelques mois.

Les dépenses pour l'entretien des immeubles par rapport aux revenus locatifs théoriques se sont élevées à 14,3% (11,5% l'année précédente) pour l'entretien et à 10,4% (14,4%) pour la remise en état, ce qui est globalement légèrement inférieur au niveau de l'année précédente.

Les charges d'exploitation en pourcentage des revenus locatifs théoriques se situent à 16,6% en dessous de l'année précédente (18,7%), qui avait été principalement grevée par des dépenses uniques pour l'analyse de l'état et les mesures de la consommation d'énergie de tous les immeubles.

La marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) de 61,06% est pratiquement inchangée par rapport à l'année précédente (60,93%).

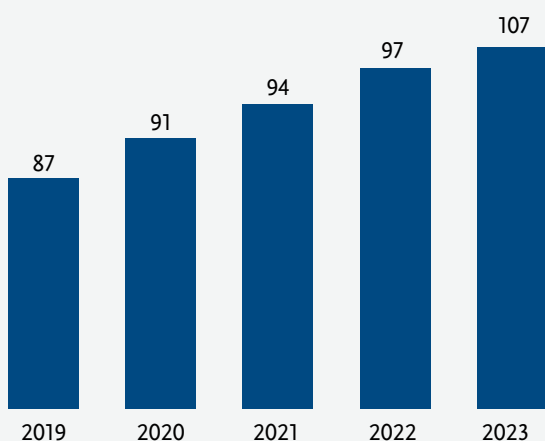
Le revenu net du semestre s'est élevé à CHF 7,8 millions (année précédente : 7,3 millions). Cette augmentation s'explique par la hausse des revenus locatifs. Avec la réévaluation d'environ la moitié du portefeuille et la prise en compte des nouveaux taux d'imposition des plus-values immobilières dans le canton de Bâle-Ville (augmentation à partir de 2023), il en résulte un résultat global de CHF 1,7 million (année précédente : 19,9 millions). La réduction du résultat global s'explique par le résultat de la ronde d'évaluation de la moitié du portefeuille en milieu d'année. En 2022, il en a résulté un gain en capital non réalisé de CHF 12,6 millions, et pour ce semestre, une perte en capital non réalisée de CHF 6,1 millions.

Evolution de la valeur des immeubles

Les estimations des biens immobiliers sont actualisées par Wüest Partner AG pour environ la moitié du portefeuille au 30 juin et au 31 décembre. Dans le cadre du cycle d'estimation au 30 juin 2023, 38 immeubles ont été réévalués. 7 immeubles ont été évalués à la hausse, 16 à la baisse et 15 à peu près au même niveau.

Le taux d'actualisation moyen était de 3,06% sur cette partie du portefeuille (3,02% l'année précédente). Pour 13 immeubles, le taux d'escompte a été augmenté de 0,10%. La fourchette des taux d'escompte se situe donc entre 2,60% et 3,90% (année précédente : 2,6% et 3,95%). Des loyers de marché et des loyers réels plus élevés ont eu un effet positif sur les évaluations, tandis qu'un effet négatif a résulté de coûts légèrement plus élevés. Au total, cette moitié de portefeuille a été évaluée à un niveau inférieur d'environ 1%.

Nombre d'investisseurs au 30 juin



Durabilité

Le groupe de placement a mandaté en 2021 la société Signa-Terre pour la collecte et le suivi des données de consommation d'énergie et des valeurs d'émission ainsi que pour la modélisation d'un plan de rénovation.

Le groupe de placement a l'intention de réduire les émissions de gaz à effet de serre et la consommation d'énergie au cours des 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).

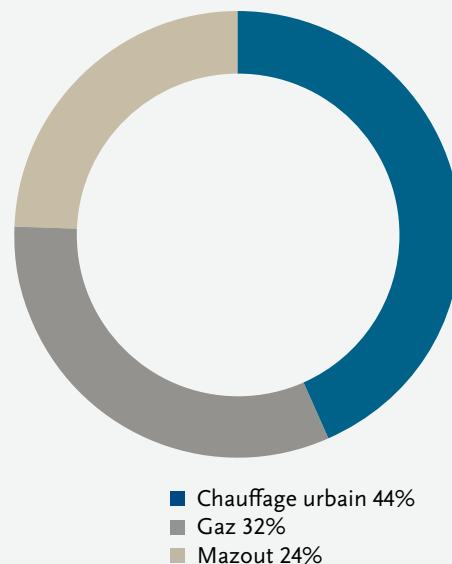
Au premier semestre 2023, l'assainissement de l'enveloppe extérieure de l'immeuble de Versoix (GE) a été achevé. Cette rénovation permettra d'atteindre un standard d'efficacité énergétique élevé (haute performance énergétique). Il est également prévu de remplacer le chauffage au gaz par un raccordement au chauffage urbain.

A Rümlang (ZH), le chauffage au mazout a été remplacé par un chauffage à distance utilisant une énergie renouvelable (copeaux de bois).

Pour l'immeuble de Bussigny (VD), les travaux de rénovation ont commencé dans le but de remplacer le chauffage au mazout par une pompe à chaleur air-eau et d'isoler l'enveloppe du bâtiment.

Le groupe de placement publie les indicateurs uniformes de durabilité introduits par la CAFP en 2022

Mix énergétique
Base Surface de référence énergétique selon Signa-Terre



Chiffres clés		(31.12.2022)	(31.12.2021)
1 Taux de couverture			
Chaleur		79%	72%
Électricité générale		90%	78%
2 Mix de sources d'énergie *			
Chauffage urbain		44%	29%
Gaz		32%	33%
Mazout		24%	33%
3 Consommation d'énergie (hors électricité des locataires)			
Chaleur		13'994'531 kWh	13'100'272 kWh
Électricité générale		986'575 kWh	815'663 kWh
4 Intensité énergétique			
Chaleur		411 MJ/m²/an	430 MJ/m²/an
Électricité générale		6.91 kWh/m²	6.76 kWh/m²
5 Émissions de gaz à effet de serre		2'641 Tonnes CO ₂	2'880 Tonnes CO ₂
6 Intensité des émissions de gaz à effet de serre		23.04 kg CO ₂ /m²	28.16 kg CO ₂ /m²

* Ne contient que les sources d'énergie pour lesquelles les données de consommation étaient disponibles lors de l'enquête.



Crédit photo : Yannic Bartolozzi

Aimé-Steinlen 10, Lausanne

Transactions et projets de construction

01.01. – 30.06.2023

PROJETS DE CONSTRUCTION	Date	Investissement
Kriens, Nidfeldstrasse (LU)	01.01. - 30.06.2023	5'881'550
Lausanne-Malley, Grand-Pré 8-10 (VD)	01.01. - 30.06.2023	4'062'754
Total		9'944'304

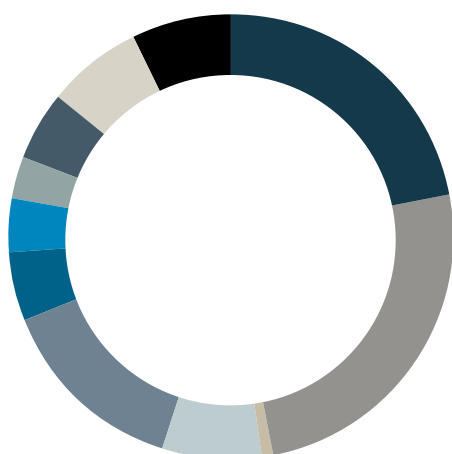


Haldenstrasse 1-5, Baar

Structure du portefeuille selon les valeurs vénales au 30 juin 2023

Par canton

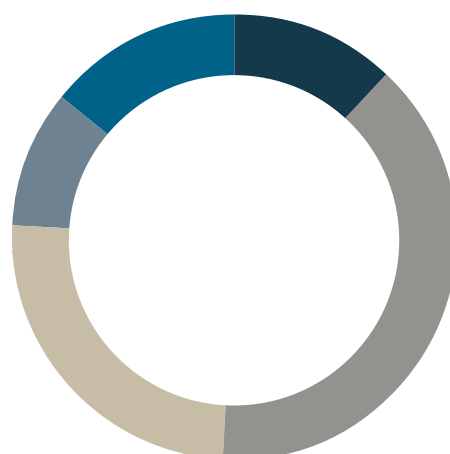
Base valeur du marché selon Wüest Partner



- GE 22%
- VD 25%
- FR 1%
- AG 7%
- BS 14%
- VS 5%
- BL 4%
- ZG 3%
- BE 5%
- NE, SG, SO, ZH, LU 7%
- TI 7%

Par marché régional

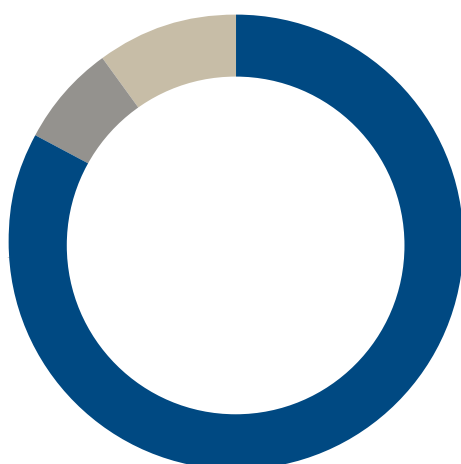
Répartition géographique selon Wüest Partner



- Suisse méridionale 12%
- Suisse romande 10%
- Arc lémanique 39%
- Suisse alémanique 14%
- Suisse nord-ouest 25%

Par utilisation

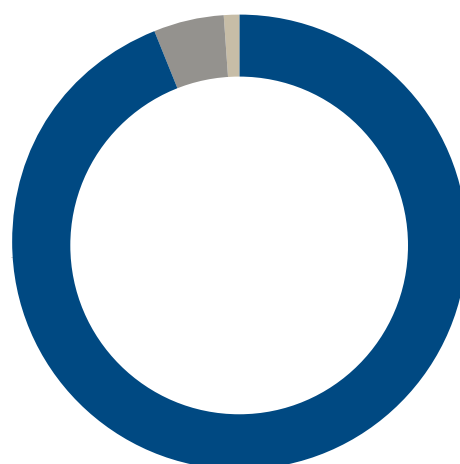
Base valeur du marché selon Wüest Partner



- Résidentielle 83%
- Mixte 7%
- Commerciale 10%

Par type d'objet

Base valeur du marché selon Wüest Partner



- Immeubles en portefeuille 94%
- Projets de construction 5%
- Terrain à construire 1%

Liste des immeubles au 30 juin 2023

IMMEUBLES D'HABITATION										
Ville	Adresse	Canton	Année de construction	Nombre d'appartements	Surfaces commerciales (SC)	Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01. – 30.06.	Pertes sur loyer en CHF	Pertes sur loyers en % du loyer théorique
				1830	52	570'980'915	697'673'586	14'647'910	-614'252	4.2%
Bergdietikon	Egelseestrasse 8	AG	1983	6	1	3'122'338	4'098'000	81'267	-2'991	3.7%
Holderbank	Buchenweg 12,13,14,15	AG	2014	69	0	21'882'544	25'260'000	594'002	-13'885	2.3%
Oberrohrdorf	Badenerstrasse 6,8,10,12	AG	1963	36	0	7'386'042	11'010'000	252'646	-10'547	4.2%
Spreitenbach	Poststrasse 180	AG	1966	49	0	14'412'724	17'758'661	354'099	-21'056	5.9%
Berne	Gotenstrasse 21	BE	1959	20	3	5'394'095	8'775'027	171'720	-14'525	8.5%
Berne	Wylerfeldstrasse 11	BE	1975	24	0	4'824'049	4'946'000	128'897	-285	0.2%
Burgdorf	Eyfeldweg 1-3	BE	1956	18	0	2'622'442	3'717'000	82'610	-2'620	3.2%
Hindelbank	Unterdorfweg 6-8	BE	1965	12	0	3'154'097	3'837'000	83'540	-7'400	8.9%
Kirchlindach	Lindachstrasse 15C	BE	1998	9	0	2'897'828	2'736'000	74'451	-	0.0%
Krauchthal	Aegerte 13	BE	1996	9	0	2'297'828	2'231'000	66'434	-2'254	3.4%
Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 76 c,d,e	BE	1996	24	0	8'466'191	9'247'000	249'795	-4'970	2.0%
Muttenz	Hofackerstrasse 61	BL	1974	85	0	9'770'570	10'150'000	276'250	-	0.0%
Pratteln	Augsterheglstrasse 50,52,56	BL	1964	21	0	6'653'592	8'030'000	171'654	-5'760	3.4%
Bâle	Erlkönigweg 31-41	BS	2015	48	0	19'764'001	32'010'000	555'419	-9'922	1.8%
Bâle	St-Jakob Strasse 187, 189, 191	BS	2020	117	3	46'496'218	67'680'000	1'237'995	-41'897	3.4%
Bernex	Chemin de Pré-Polly 12	GE	1977	6	0	2'299'806	3'172'000	66'022	-	0.0%
Bernex	Sous-Le-Têt 27,28,30	GE	1970	22	0	9'675'954	14'290'000	286'897	-7'569	2.6%
Genève	Rue de Lyon 14	GE	1960	26	4	12'435'632	14'589'762	264'276	-3'450	1.3%
Genève	Rue de Neuchâtel 8	GE	1959	21	2	11'860'162	13'330'000	233'406	-1'634	0.7%
Grand Lancy	Avenue des Communes-Réunies 62,76	GE	1967	162	9	48'169'531	57'339'066	1'141'497	-253'818	22.2%
Meyrin	Avenue Francois-Besson 22	GE	1967	28	1	7'819'860	11'290'000	261'534	-	0.0%
Meyrin	Mategnin 67-69	GE	1967	34	0	12'400'948	18'710'000	375'953	-3'842	1.0%
Vernier	Rue Grange Lévrier 12-13	GE	1976	47	0	16'366'824	20'363'207	457'136	-	0.0%
Versoix	Chemin de l'Ancien-Péage 2,4	GE	1963	70	5	27'594'200	28'018'956	567'766	-	0.0%
Le Landeron	Route de la Neuveville 43-43a-43b	NE	1902	24	0	5'861'951	5'932'000	141'030	-35'807	25.4%
St-Aubin-Sauges	Rue du Senet 5	NE	1971	10	4	4'181'950	3'983'000	96'786	-	0.0%
Sargans	Ragazerstrasse 37a	SG	1994	11	0	2'910'756	3'098'000	88'962	-1'562	1.8%
Bellinzona	Via San Gottardo 6/8/10	TI	1967	42	1	10'378'746	10'630'000	175'712	-	0.0%
Locarno	Via Angelo Nessi 42	TI	1969	42	0	9'213'173	9'531'000	225'882	-29'801	13.2%
Locarno	Via Dr. Giovanni Varesi 54,56	TI	1967	56	0	12'388'062	12'880'000	294'495	-3'730	1.3%
Lugano	Via Marco da Carona 19-27 et Via Ferri 22-26	TI	1940	79	0	23'169'922	22'872'953	346'151	-	0.0%
Lugano	Via al Gaggio 15	TI	2020	14	0	6'608'167	6'915'588	115'020	-	0.0%
Aigle	Chemin des Dents du Midi 42	VD	1990	23	0	5'825'483	5'870'000	160'594	-570	0.4%
Bussigny	Rue de l'industrie 5	VD	1963	16	0	4'254'445	4'819'923	100'725	-9'406	9.3%
Crissier	Chemin des Lentillières 5 d-g	VD	2020	90	6	42'787'412	58'064'310	1'062'471	-2'340	0.2%
Epalinges	Grand Chemin 59	VD	1984	9	0	3'268'748	4'070'000	98'612	-	0.0%
Etoy	Clos Devant 2-4, Jura 1	VD	1992	24	2	9'239'508	11'330'000	270'105	-600	0.2%
Lausanne	Chemin Aimé-Steinlen 10	VD	2002	12	0	5'960'094	9'021'000	179'896	-900	0.5%
Lausanne	Route du Châtelard 52,52a,52b	VD	1970	39	5	14'355'624	16'760'000	342'581	-19'139	5.6%
Mézières	Chemin de l'Ancien-Tram 2,4,6,8,10	VD	2012	55	0	17'871'646	21'550'000	545'524	-7'038	1.3%
Payerne	Rue de la Gare 4-4bis	VD	1993	24	3	6'066'436	6'590'000	191'821	-411	0.2%
Pully	Villardiez 40	VD	1965	10	0	3'087'713	3'808'000	71'819	-60	0.1%
Servion	Chemin du Moléson 1,3,5,7	VD	1992	24	0	7'304'682	9'069'000	261'172	-14'600	5.6%

IMMEUBLES D'HABITATION										
Ville	Adresse	Canton	Année de construction	Nombre d'appartements	Surfaces commerciales (SC)	Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01. – 30.06.	Pertes sur loyer en CHF	Pertes sur loyers en % du loyer théorique
Servion	Route du Vieux Collège 5,7	VD	1991	39	0	10'802'296	12'670'000	337'089	-5'366	1.6%
St. Prex	Chemin du Cherrat 8	VD	1974	19	0	4'592'623	6'594'000	125'857	-	0.0%
Vevey	Ch. De Pomey 14a	VD	1963	17	0	5'888'501	5'998'000	128'066	-11'250	8.8%
Martigny	Rue des Finettes 32	VS	1975	66	0	12'666'214	14'219'444	372'376	-19'801	5.3%
Port-Valais	Les vieilles Chenevières 76a-b, 80a-b	VS	2018	33	0	14'579'427	14'880'000	327'047	-8'936	2.7%
Sion	Avenue de Pratifori 29	VS	1962	29	3	5'980'454	6'094'000	135'704	-10'200	7.5%
Vouvry	Vieux Port 5-7	VS	1964	45	0	10'176'712	12'558'689	301'571	-23'645	7.8%
Oberengstringen	Zürcherstrasse 153	ZH	1951	9	0	2'265'736	2'933'000	67'014	-665	1.0%
Rümlang	Friedackerstrasse 7	ZH	1955	6	0	1'526'958	2'343'000	48'562	-	0.0%
IMMEUBLES AVEC UTILISATION MIXTE										
Ville	Adresse	Canton	Année de construction	Nombre d'appartements	Surfaces commerciales (SC)	Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01. – 30.06.	Pertes sur loyer en CHF	Pertes sur loyers en % du loyer théorique
				152	40	62'752'344	60'102'286	942'280	-37'821	4.0%
Muttenz	St-Jakobstrasse 84-86	BL	1948	7	6	7'519'782	9'932'050	221'273	-22'158	10.0%
Bâle	Kohlenberggasse 19-23	BS	1971	42	8	24'420'863	20'798'418	254'115	-663	0.3%
Fribourg	Villars 37	FR	1989	79	20	11'959'439	11'835'022	134'923	-	0.0%
Soleure	Oberer Winkel 1,3, Bernstorstrasse 6	SO	1986	12	3	5'846'542	5'059'000	150'822	-15'000	9.9%
Yverdon	Rue du Lac 49, Rue du Collège 2	VD	1960	12	3	13'005'719	12'477'796	181'147	-	0.0%
IMMEUBLES COMMERCIAUX										
Ville	Adresse	Canton	Année de construction	Nombre d'appartements	Surfaces commerciales (SC)	Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01. – 30.06.	Pertes sur loyer en CHF	Pertes sur loyers en % du loyer théorique
				1	178	75'223'621	77'714'032	2'055'655	-189'826	9.2%
Berne	Wangenstrasse 86a	BE	2002	0	15	9'107'828	8'656'000	142'301	-	0.0%
Birsfelden	Rheinfelderstrasse 2, Mutenzerstrasse 1,3,5,7	BL	1983	1	3	7'111'037	6'869'501	107'037	-13'200.00	12.3%
Meyrin	Grenets 18	GE	1995	0	6	11'532'486	11'111'723	288'151	-	0.0%
Baar	Langgasse 40 / Haldenstrasse 1/3/5	ZG	1903	0	125	26'014'047	27'027'607	853'914	-151'271.00	17.7%
Kloten	Steinackerstrasse 35, 37, 39	ZH	1978	0	29	21'458'224	24'049'200	664'252	-25'355.00	3.8%
TOTALS BÂTIMENTS EXISTANTS				Nd'appartements	Surfaces commerciales (SC)	Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01. – 30.06.	Pertes sur loyer en CHF	Pertes sur loyers en % du loyer théorique
				1983	272	708'956'881	835'489'904	17'645'845	-841'899.00	4.8%
PROJETS DE CONSTRUCTION										
Ville	Adresse	Canton	Année de construction	Nombre d'appartements	Surfaces commerciales (SC)	Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01. – 30.06.	Pertes sur loyer en CHF	Pertes sur loyers en % du loyer théorique
				180	0	41'095'791	46'837'209	-5'329	-	0.0%
Kriens	Nidfelfdstrasse 2u-v	LU	-	104	0	20'069'881	20'766'802	-	-	0.0%
Lausanne Malley	Rue du Grand-Pré 8-10	VD	-	76	0	21'025'910	26'070'406	-5'329	-	0.0%
TOTAL PROJETS DE CONSTRUCTIONS				Nd'appartements	Surfaces commerciales (SC)	Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01. – 30.06.	Pertes sur loyer en CHF	Pertes sur loyers en % du loyer théorique
				180	0	41'095'791	46'837'209	-5'329	-	0.0%
TERRAIN À CONSTRUIRE										
Ville	Adresse	Canton	Année de construction	Nombre d'appartements	Surfaces commerciales (SC)	Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01. – 30.06.	Pertes sur loyer en CHF	Pertes sur loyers en % du loyer théorique
				-	-	8'682'316	8'259'000	-	-	0.0%
Crissier	En Chise 4/14ème	VD	-	0	0	8'682'316	8'259'000	-	-	0.0%
TOTAL GLOBAL				Nd'appartements	Surfaces commerciales (SC)	Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01. – 30.06.	Pertes sur loyer en CHF	Pertes sur loyers en % du loyer théorique
				2163	272	758'734'988	890'586'113	17'640'516	-841'899.00	4.8%

⁷ Hors perte de recouvrement

Comptes semestriels du groupe de placement immobilier résidentiel Suisse

Bilan⁸

ACTIFS	30.06.2022 CHF	30.06.2023 CHF
Fonds de roulement		
Disponibilités	1'464'850	2'221'760
Créances à court terme	7'108'502	8'790'746
Comptes de régularisation de l'actif	859'241	440'086
Total fonds de roulement	9'432'593	11'452'592
Actifs immobilisés		
Terrains à bâtir (y.c. objets à démolir) - copropriété	8'652'417	8'259'000
Constructions en cours (y.c. terrain)	29'601'117	46'837'209
Constructions terminées	762'102'324	772'578'075
Constructions terminées - copropriété	38'230'172	62'911'829
Total Actifs immobilisés	838'586'030	890'586'113
Total Actifs (Fortune totale)	848'018'623	902'038'705
PASSIFS	30.06.2022 CHF	30.06.2023 CHF
Fonds empruntés		
Engagements à court terme	9'652'063	11'473'371
Comptes de régularisation du passif	7'189'407	5'305'694
Dettes hypothécaires	196'401'285	130'063'000
Impôts latents	32'085'250	37'805'012
Total fonds empruntés	245'328'005	184'647'077
Fortune nette	602'690'618	717'391'628
Total Passifs	848'018'623	902'038'705

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

Compte de résultat

	01.01. - 30.06.2022 CHF		01.01. - 30.06.2023 CHF	
Revenu locatif net	15'974'239	95.6%	16'798'620	95.2%
Revenu locatif prévisionnel	16'705'113	100.0%	17'640'516	100.0%
Perte de produits sur locaux vides	-715'311	-4.3%	-828'085	-4.7%
Perte d'encaissement sur loyers et créances de charges	-15'563	-0.1%	-13'811	-0.1%
Entretien des immeubles	-4'326'710	-25.9%	-4'351'060	-24.7%
Maintenance	-1'925'279	-11.5%	-2'520'610	-14.3%
Remise en état	-2'401'431	-14.4%	-1'830'450	-10.4%
Charges d'exploitation	-3'124'968	-18.7%	-2'942'389	-16.6%
Approvisionnement et élimination (déchets), taxes	-27'738	-0.2%	-14'927	-0.1%
Frais d'exploitation et de chauffage non compensables	-928'240	-5.6%	-905'074	-5.1%
Pertes sur créances, variations de ducroires	-169'990	-1.0%	-236'092	-1.3%
Assurances	-196'427	-1.2%	-207'616	-1.2%
Honoraires de gestion	-601'356	-3.6%	-776'588	-4.4%
Frais de location et de publication d'annonces	-38'256	-0.2%	-38'736	-0.2%
Impôts et taxes	-564'919	-3.4%	-547'071	-3.1%
Autres charges d'exploitation	-598'042	-3.6%	-216'285	-1.2%
Résultat opérationnel	8'522'561	51.0%	9'505'171	53.9%
Autres revenus	389'926	2.3%	209'849	1.2%
Intérêts créanciers	77'234	0.5%	16'058	0.1%
Revenus de commissions d'émission	-	0.0%	-	0.0%
Autres revenus	312'692	1.9%	193'791	1.1%
Frais de financement	-202'402	-1.2%	-1'300'189	-7.4%
Intérêts hypothécaires	-155'723	-0.9%	-1'261'775	-7.2%
Autres intérêts passifs	-46'679	-0.3%	-38'414	-0.2%
Frais d'administration	-1'504'055	-9.0%	-1'250'286	-7.1%
Honoraires de la direction	-1'390'332	-8.3%	-1'113'507	-6.3%
Honoraires du comité de placement	-3'612	0.0%	-	0.0%
Attribution au compte de fortune	-39'600	-0.2%	-39'600	-0.2%
Frais d'expertise	-45'000	-0.3%	-67'199	-0.4%
Frais de révision	-25'511	-0.2%	-29'980	-0.2%
Produit / frais des mutations de parts	138'467		646'180	
Participation des souscripteurs aux revenus courus	138'467		646'180	
Produit net de l'exercice	7'344'497		7'810'725	

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

	01.01. - 30.06.2022 CHF	01.01. - 30.06.2023 CHF
Gains / pertes en capital réalisé(e)s (net)	-	-
Gains/pertes en capital réalisés	-	-
Bénéfice de l'exercice réalisé	7'344'497	7'810'725
Gains / pertes en capital non réalisé(e)s (net)	12'550'118	-6'081'859
Gains en capital non réalisés	16'849'204	2'246'844
Pertes en capital non réalisées	-694'292	-6'044'284
Variation des impôts latents	-3'604'794	-2'284'419
Résultat global de l'exercice	19'894'615	1'728'866

EVOLUTION DES PARTS EN CIRCULATION	01.01. - 30.06.2022 parts	01.01. - 30.06.2023 parts
Nombre de parts en circulation au début de la période	328'754.0801	350'481.4663
Emissions	6'982.7168	49'133.0090
Reprises	-	-
Nombre de parts à la fin de la période sous revue	335'736.7969	399'614.4753

EVOLUTION DE LA FORTUNE NETTE	01.01. - 30.06.2022 CHF	01.01. - 30.06.2023 CHF
Fortune nette au début de période	584'078'698	642'644'210
Souscriptions	-	78'650'009
Emissions (apport en nature)	-	-
Reprises	-	-
Distributions	-13'478'917	-16'912'885
Montant du reinvestissement	12'196'223	11'281'427
Résultat global de période	19'894'615	1'728'866
Fortune nette en fin de période	602'690'618	717'391'628

GROUPE DE PLACEMENT IMMOBILIER DE LA SANTÉ SUISSE



Route des Granges-St-Martin 1-3, Orbe

Activités de placement et résultats

Développement du portefeuille

Au cours de la période sous revue, une acquisition a été réalisée, portant ainsi le portefeuille à seize biens immobiliers. A Bülach (ZH), un terrain avec un projet de construction d'un bâtiment de santé a pu être acquis en mars 2023. Avec cette transaction, le groupe de placement poursuit sa croissance et sa diversification. En plus de cette acquisition, des investissements d'un montant total de CHF 17,4 millions ont été réalisés dans les projets de construction en cours à Kriens (LU), Orbe (VD), Boudry (NE) et désormais Bülach (ZH). Le projet de nouvelle construction à Orbe a été achevé le 30 juin 2023 et est désormais comptabilisé dans les constructions achevées. Conjointement à l'actualisation des estimations d'une partie du portefeuille au 30 juin 2023, les actifs immobilisés ont augmenté au cours de la période sous revue pour atteindre CHF 414 millions (CHF 382 millions au 30 juin 2022). Fin juin 2023, le portefeuille se composait de 11 (10) immeubles existants, de trois (3) projets de construction et de deux (2) parcelles de terrain.

En ce qui concerne la structure d'utilisation sur la base des revenus locatifs théoriques, 42% (30 juin 2022 : 48%) du portefeuille sont des cliniques, 21% (20%) des centres médicaux, 17% (12%) des logements adaptés aux personnes âgées, 10% (10%) des maisons de soins, 3% (4%) des logements, 2% (2%) d'autres formes d'utilisation dans le secteur de la santé et 5% (4%) d'autres utilisations.

Après l'achèvement des nouveaux projets de construction à Kriens, Boudry et Bülach, 36% des revenus locatifs théoriques seront générés par des cliniques, 18% par des centres médicaux, 23% par des logements pour personnes âgées, 14% par des maisons de soins, 3% par des logements, 2% par d'autres formes d'utilisation dans le secteur de la santé et 4% par d'autres utilisations.

Sur la base des revenus locatifs théoriques actuels, 73% (78%) reviennent à l'utilisation médicale, 17% (11%) aux logements pour personnes âgées et 10% (11%) aux autres utilisations.

Sur la base des valeurs actuelles du marché, 85% (année précédente 82%) des immeubles sont des immeubles existants, 12% (15%) des projets de construction et 3% (3%) des

terrains à bâtir. La réduction de la quote-part des projets de construction s'explique par l'achèvement du projet de construction à Orbe au 30 juin 2023. Une nouvelle réduction de ce taux est attendue avec l'achèvement du projet de construction à Boudry au cours du second semestre 2023. Un aperçu avec les graphiques correspondants se trouve à la page 29. Au 30 juin 2023, la durée résiduelle pondérée des baux commerciaux fixes était de 16,8 ans (17,7 ans).

Achats de biens immobiliers

Achat d'une parcelle de terrain à bâtir avec projet de nouvelle construction à Bülach (ZH)

En mars 2023, un contrat d'achat pour un terrain et un projet de construction d'un bâtiment de santé a été signé avec la société Steiner AG. L'immeuble sera construit juste à côté de la gare de Bülach dans le nouveau quartier "Glasi", une zone à usage mixte comprenant au total environ 580 appartements, 62 appartements pour personnes âgées, un centre de soins de 40 chambres, des restaurants, des magasins et des commerces. Le quartier "Glasi" est achevé et loué, à l'exception du nouveau projet de construction du groupe de placement.

L'immeuble comprendra 4'135 m² de surfaces à usage médical sur cinq étages. La réalisation est confiée à Steiner AG en tant qu'entrepreneur total. Le sous-traitant de l'entrepreneur total est l'entreprise Frutiger AG. Le bâtiment sera livré en construction brute. Le volume d'investissement du nouveau projet de construction s'élève à environ CHF 22,3 millions avec un rendement brut attendu d'environ 4,5%. La première pierre sera posée en septembre 2023. L'achèvement est prévu pour août 2024. Steiner AG est chargé de la première location. Des entretiens avancés ont déjà été menés avec plusieurs acteurs du secteur de la santé. Le nouveau bâtiment bénéficie d'une garantie de loyer de deux ans.

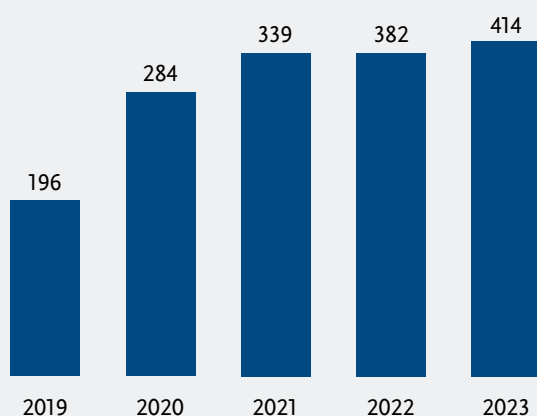
Projets de construction achevés

Projet de nouvelle construction "Rive Droite" appartements pour personnes âgées et centre médical à Orbe (VD)

Deux bâtiments reliés entre eux ont été achevés fin juin 2023 par Orlati Real Estate SA. L'entreprise CSC Costruzioni SA, succursale de Lausanne, a été chargée de l'exécution des travaux. Le nouveau bâtiment comprend 77 appartements pour personnes âgées et des locaux communs, un centre médico-social et plusieurs surfaces à usage médical au rez-de-chaussée et au sous-sol, avec des médecins, des physiothérapeutes, des ostéopathes ainsi qu'un parking souterrain de 96 places pour voitures et 5 places pour motos.

Un contrat de location de 20 ans a été conclu avec la société Swiss Evolife SA en tant qu'exploitant des appartements pour personnes âgées. La fondation Saphir gère une communauté d'habitation pour personnes âgées à partir du 1er septembre 2023 et pour les 20 prochaines années. Il s'agit d'un projet pilote soutenu par le canton de Vaud, avec des chambres individuelles, une salle de bain privée et des espaces communs : salon, salle à manger, terrasse. La fondation offre un soutien dans les activités de la vie quotidienne et des services de soins de base ;. Un centre médico-social dont

Fortune totale en MCHF au 30 juin



la mission générale est d'aider les personnes dépendantes, atteintes dans leur santé ou handicapées à rester dans leur cadre de vie. A cette fin, il fournit des prestations visant à promouvoir, maintenir ou rétablir leur santé, à maximiser leur degré d'autonomie, à maintenir leur intégration sociale et à faciliter le soutien de leur entourage ; des cabinets médicaux avec des médecins généralistes, des physiothérapeutes et des ostéopathes complètent l'offre de services dans l'immeuble. Tous les contrats de location ont une durée de 20 ans.

Le volume d'investissement total s'élève à environ 37,4 millions de CHF, les revenus locatifs annuels à 1,68 million de CHF (début du bail en juillet 2023), ce qui correspond à un rendement brut de 4,5%.

L'immeuble est situé sur un site bien desservi au bord de l'Orbe, dans le quartier de Moulin et Gruvatiez, qui connaît une croissance rapide.

Projets de construction en cours

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

Après des retards dans la construction, les travaux se déroulent comme prévu depuis le début de l'année et l'achèvement est prévu pour la mi-novembre de cette année. Le début de la location est attendu pour début janvier 2024 pour une durée de location de 20 ans. L'EMS répondra aux nouvelles normes architecturales cantonales. La modularité et la flexibilité du bâtiment, la taille des chambres, les espaces communs et les surfaces pour le personnel ont été revus. L'EMS comprendra 57 lits de soins autorisés par le canton. Par ailleurs, une aile comprenant 19 appartements adaptés aux personnes âgées sera construite. L'entreprise EMS Les Peupliers SA, qui exploite depuis plus de 30 ans un EMS de 37 lits à Boudry, sera responsable de l'exploitation. Le projet est réalisé par Implenia SA, Dietlikon, en tant qu'entreprise totale. L'immeuble se trouve dans un quartier résidentiel calme, entouré de vignobles. En raison de l'évolution démographique, il faut s'attendre à l'avenir à une forte demande de places en EMS et de logements pour personnes âgées dans la région. Le 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 d'une résidence pour seniors à Kriens (LU)

Après le début de la construction en janvier 2022, les travaux de construction de la résidence pour seniors à Kriens se déroulent comme prévu. La fin des travaux est prévue pour juin 2025. La durée relativement longue des travaux s'explique par le développement du nouveau quartier, qui se déroule en deux phases. L'immeuble sera construit dans le nouveau quartier de Nidfeld, un site de 2000 watts à usage mixte intergénérationnel, répondant au standard Minergie-Eco et 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, des espaces communs et des surfaces à usage médical au rez-de-chaussée et au premier étage. Les appartements pour personnes âgées seront certifiés par le label "LEA" (Living Every Age). Le choix de l'exploitant des appartements pour personnes âgées sera évalué au cours des prochains mois. La réalisation du lotissement est confiée à Losinger Marazzi SA en tant qu'entreprise totale. Le volume d'investissement du projet s'élève à environ CHF 33,8 millions.

Projets de transformation

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

Le groupe de placement avait déposé en 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. Au cours du premier semestre 2023, le permis de construire pour la surélévation à La Chaux-de-Fonds a été délivré. La surélévation de deux étages plus attique pour une surface totale de 1'500 m² doit permettre la création d'un foyer pour personnes handicapées et d'appartements pour personnes à mobilité réduite. En raison du temps écoulé depuis la demande de permis de construire, le coût et la rentabilité du projet doivent être réexaminés avant que les travaux de construction puissent commencer.

Le permis de construire pour le projet de surélévation à Fribourg est toujours en suspens en raison d'une opposition déposée contre le projet. Les discussions avancées qui sont actuellement menées avec les opposants permettent d'espérer un accord dans les prochains mois. La construction de deux étages supplémentaires devrait permettre de créer des logements conformes à la norme SIA 500 pour les personnes âgées.

A Muttentz, dans la "Rennbahntower", les travaux d'aménagement des étages quatre à six sont terminés. Le quatrième étage sera exploité à partir d'août 2023 par la Rennbahnklinik et un centre ORL (début du bail en août 2023). Les étages cinq et six sont occupés par le ministère public et la division principale de la criminalité économique du canton de Bâle-Campagne depuis mars 2023 (début du bail en septembre 2022). Les travaux d'aménagement du septième étage pour un locataire potentiel qui reste à trouver sont encore en suspens. Des discussions sont actuellement en cours avec deux locataires potentiels.

Projets de développement

Projet de développement Route de Villars 37 à Fribourg (FR)

En mai 2022, le groupe de placement a acquis l'immeuble aujourd'hui à usage mixte, connu sous le nom de Au Parc Hôtel, situé à la Route de Villars 37, Fribourg (FR), en copropriété (50%) avec le groupe de placement immobilier résidentiel Suisse, qui a acquis les autres 50%. 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. Il est prévu de reconstruire le site à partir de fin 2025 et de démolir les bâtiments existants. Un projet de développement est en cours d'élaboration avec HRS Real Estate SA, St-Sulpice. Il est prévu d'augmenter la part de logements et de développer les surfaces destinées à la santé. Suite à des ateliers avec la commune et le canton en 2022, le projet a été optimisé au cours du premier semestre 2023 en ce qui concerne les coûts et les surfaces locatives. Il est prévu d'aménager sur le site une surface totale de plus de 10'000 m² avec des logements, des appartements pour personnes âgées, un hôtel pour patients et des surfaces locatives pour des activités, notamment des cabinets et une utilisation médicale. Le volume d'investissement s'élève à environ CHF 42 millions.

Parcelle de terrain à bâtir "En Chise" à Crissier (VD)

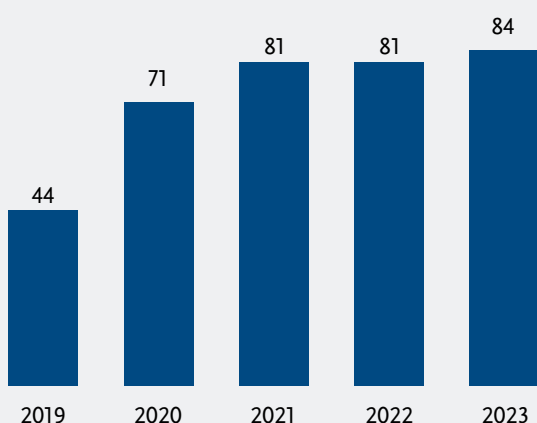
En décembre 2019, le groupe de placement a acquis pour environ CHF 2,2 millions une part de copropriété de 1/14 dans une parcelle de terrain à bâtir à Crissier. La parcelle de terrain à bâtir se trouve en face du quartier d'Oassis, à un emplacement central pour le développement de la commune, car elle relie des quartiers récents au vieux centre du village. La parcelle est bien desservie et une liaison directe par bus avec Lausanne est prévue.

Le développement du quartier "En Chise", comprenant des habitations et des activités commerciales, devait voir le jour sur cette parcelle. En juin 2023, la population de Crissier a rejeté en votation populaire le plan d'aménagement prévoyant le passage d'une zone industrielle à une zone à usage mixte. Le terrain conserve ses droits initiaux en tant que zone industrielle conformément au règlement de zonage en vigueur. Pour l'instant, les différentes alternatives de développement sont examinées et les efforts pour valoriser le terrain à long terme se poursuivent. La parcelle sera désormais évaluée en tant que terrain à bâtir à usage industriel à la valeur de marché de Wüest Partner (jusqu'à présent évaluée at cost).

Terrain à Ingenbohl-Brunnen (SZ)

En avril 2021, le groupe de placement a acquis un terrain à bâtir à Ingenbohl-Brunnen (SZ). Le terrain a une superficie de 7'546 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 n° 2292 se trouve au centre d'Ingenbohl-Brunnen et résulte de la division de la parcelle centrale n° 825 dans le cadre de la vente de la Seeklinik Brunnen AG au groupe AMEOS. En 2018, la parcelle n° 2292 faisait historiquement 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. L'étude de faisabilité réalisée par l'urbaniste mandaté confirme qu'il serait possible de réunir les deux parcelles, ce qui permettrait d'optimiser la surface constructible. Des démarches sont actuellement en cours avec les autorités communales et cantonales afin d'établir un nouveau plan d'aménagement qui conserve le parc et les arbres existants tout en permettant de doubler la surface constructible. La procédure devrait durer jusqu'en mars 2026.

Nombre d'investisseurs au 30 juin



Financement et fonds propres

Le taux de financement externe à la date de référence du 30 juin 2023 s'élevait à 14,4% (30 juin 2022 : 23,5%) et se situe donc dans la nouvelle fourchette stratégique définie de 15-20%. Le taux d'intérêt pondéré des financements externes a augmenté par rapport au 30 juin 2022, passant de 0,40% à 1,81%. Tous les nouveaux financements ont été conclus avec une hypothèque SARON à court terme d'une durée d'un mois. La durée résiduelle moyenne des financements externes était de 0,58 an à la date de clôture du 30 juin 2023 (0,85 an l'année précédente). La durée résiduelle moyenne plus courte est due à la conclusion des hypothèques SARON et aux échéances imminentes des deux hypothèques fixes.

Au cours de la période sous revue, des droits d'une valeur de 35'609'981 CHF ont été émis (augmentation de capital et réinvestissement de la distribution). En avril 2023, les fonds propres ont été augmentés de CHF 25,8 millions dans le cadre d'un appel de capitaux. La distribution pour l'exercice 2022 a eu lieu en juin 2023. 3,0 millions de CHF ont été distribués en espèces et 9,8 millions de CHF ont été réinvestis sans frais. Fin juin 2023, aucune promesse de capital n'était ouverte (année précédente : CHF 54 millions).

Évolution des revenus et résultat global

Les revenus locatifs théoriques de la période se sont élevés à CHF 7,5 millions, soit une augmentation par rapport à l'année précédente (CHF 7,1 millions). Cela s'explique par l'indexation des loyers et l'acquisition au premier semestre 2022 de l'immeuble de Villars 37 à Fribourg (FR). Le taux de perte de loyer a baissé de 3,4% à 1,8% par rapport à la même période de l'année précédente. La raison en est la location des étages 4 à 6 de la Rennbahntower à Muttenz. Les dépenses pour l'entretien des immeubles par rapport aux revenus locatifs théoriques se sont élevées à 2,7% contre 3,6% l'année précédente. La part des charges d'exploitation par rapport aux revenus locatifs théoriques a été légèrement plus élevée (9,0%) que l'année précédente (8,8%) en raison de l'augmentation des impôts et taxes, notamment pour l'immeuble d'OASSIS Crissier, dont l'estimation fiscale a été révisée après la construction. La marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) s'élève à 78,0% contre 78,1% au premier semestre 2022. Le produit net de la période écoulée s'élève à CHF 5,9 millions (premier semestre 2022 : CHF 5,9 millions). Le résultat total s'élève à CHF 6,4 millions (1er semestre 2022 : CHF 7,2 millions). Cela résulte de l'évolution de la valeur issue du cycle d'estimation de Wüest Partner.

Évolution de la valeur des immeubles

Les estimations des biens immobiliers sont actualisées pour moitié environ au 30 juin et pour moitié au 31 décembre. Dans le cadre du cycle d'estimation à fin juin 2023, Wüest Partner AG a actualisé les évaluations de huit biens immobiliers. Trois immeubles ont été évalués à la hausse et cinq immeubles ont été évalués à la baisse. Dans l'ensemble, la valeur de marché a légèrement baissé. Les taux d'actualisation appliqués ont été augmentés de cinq points de base en moyenne. La fourchette des taux d'actualisation va de 2,70% à 3,90%.

Durabilité

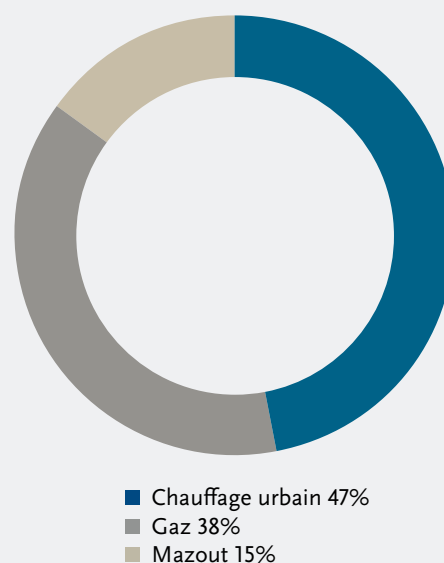
Le groupe de placement a mandaté la société Signa-Terre pour la collecte et le suivi des données de consommation d'énergie et des valeurs d'émission ainsi que pour la modélisation d'un plan de rénovation.

Le groupe de placement a l'intention de réduire les émissions de gaz à effet de serre et la consommation d'énergie au cours des 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 à distance, pompes à chaleur, bois, photovoltaïque, etc).

Les immeubles de Crissier (VD), Muttens (BL), La Chaux-de-Fonds (NE), Orbe (VD) et Brunnen (SZ) sont déjà raccordés au réseau de chauffage à distance. Les nouveaux projets de construction en cours à Kriens (LU), Bülach (ZH) 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. 30 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).

Le groupe de placement publie les indicateurs de durabilité uniformes introduits par la CAFI en 2022.

Mix énergétique
Base Surface de référence énergétique selon Signa-Terre



Chiffres clés	(31.12.2022)	(31.12.2021)
1 Taux de couverture		
Chaleur	100%	66%
Électricité générale	97%	35%
2 Mix de sources d'énergie *		
Chauffage urbain	47%	43%
Gaz	38%	57%
Mazout	15%	0%
3 Consommation d'énergie (hors électricité des locataires)		
Chaleur	351 MJ/m²/an	338 MJ/m²/an
Courant général	38.29 kWh/m²	9.46 kWh/m²
4 Intensité énergétique		
Chaleur	351 MJ/m²/an	338 MJ/m²/an
Courant général	38.29 kWh/m²	9.46 kWh/m²
5 Émissions de gaz à effet de serre	984 Tonnes CO ₂	268 Tonnes CO ₂
6 Intensité des émissions de gaz à effet de serre	23.65 kg CO ₂ /m²	17.17 kg CO ₂ /m²

* contient uniquement les agents énergétiques pour lesquels les données de consommation étaient disponibles lors de l'enquête.



Kriegackerstrasse 100, MuttENZ

Credit photo : Yannic Bartolozzi

Transactions et projets de construction

01.01. – 30.06.2023

ACHAT BÂTIMENTS EXISTANTS	Date	Investissement en CHF
Bülach, Traftstrasse 1 (ZH)	01.03.2023	2'455'381
Total		2'455'381

PROJET DE CONSTRUCTION EN COURS	Date	Investissement en CHF
Boudry, Ch. des Repaires 3 (NE)	01.01. - 30.06.2023	3'997'204
Orbe, Route des Granges St-Martin 1-3 (VD)	01.01. - 30.06.2023	7'253'589
Kriens, Nidfeldstrasse (LU)	01.01. - 30.06.2023	6'121'754
Bülach, Traftstrasse 1 (ZH)	01.03. - 30.06.2023	4'687'252
Total		22'059'799

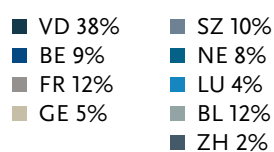
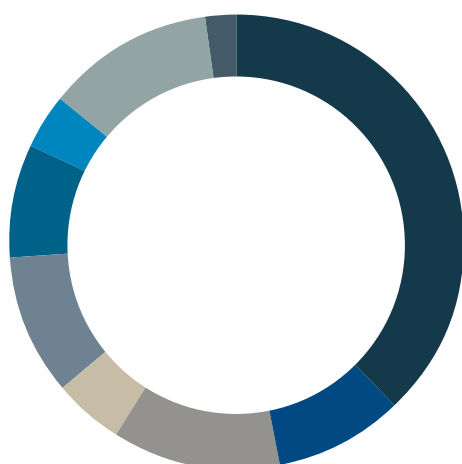


Visualisation, projet de construction à Bülach

Structure du portefeuille au 30 juin 2023

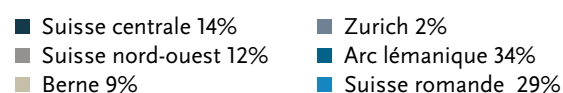
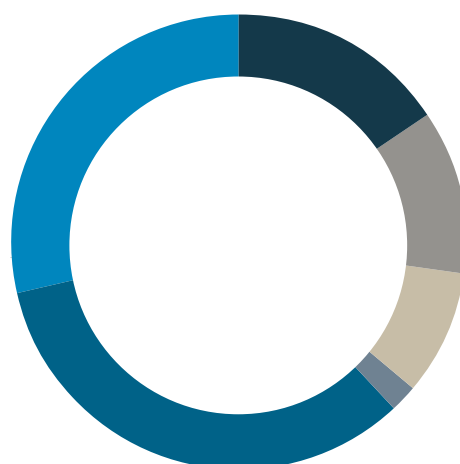
Par canton

Base valeur du marché selon Wüest Partner



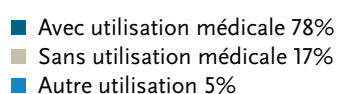
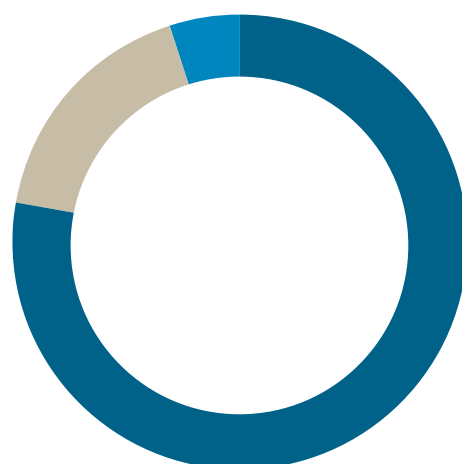
Par région

Selon les régions de Wüest Partner



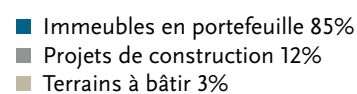
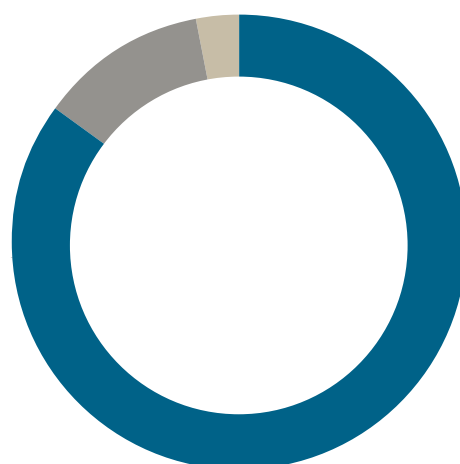
Selon utilisation

Base valeur du marché selon Wüest Partner



Par type d'objet

Base valeur du marché selon Wüest Partner



Liste des immeubles au 30 juin 2023

IMMEUBLES EXISTANTS								
Ville	Adresse	Canton	Année de construction	Prix de revient	Valeurs vénale	Loyer théorique 01.01. – 30.06.	Perte sur loyers en CH	Pertes sur loyers en % du loyer théorique
				330'376'640	352'431'321	7'456'454	-133'823	1.8%
Wabern	Mohnstrasse 4	BE	1973	33'299'360	38'400'000	787'296	-	0.0%
Muttenz	Kriegackerstrasse 100	BL	2013	51'101'310	50'478'488	1'086'185	-130'031	12.0%
Fribourg	Georges-Jordils 2-4	FR	1996	30'415'286	31'597'594	879'861	-	0.0%
Fribourg	Saint-Nicolas-De-Flüe 22a	FR	1965	4'311'911	4'260'000	107'874	-160	0.1%
Fribourg	Villars 37	FR	1989	11'956'444	11'835'022	134'923	-	0.0%
Genève	Maunoir 26	GE	1991	17'648'162	20'103'200	544'016	-3'632	0.7%
Chaux-de-Fonds	Jardinière 155	NE	1960	5'769'726	5'565'969	139'100	-	0.0%
Ingenbohl	Gersauerstrasse 8	SZ	1857	32'904'096	32'749'135	859'344	-	0.0%
Clarens	Rue du Lac 92	VD	1963	51'942'925	58'830'000	1'655'362	-	0.0%
Crissier	Lentillières 1 a-d	VD	2020	53'690'033	60'340'000	1'262'493	-	0.0%
Orbe	Route des Granges St-Martin 1-3	VD	2023	37'337'386	38'271'912	-	-	-
PROJETS DE CONSTRUCTION								
Ville	Adresse	Canton	Année de construction	Prix de revient	Valeurs vénale	Loyer théorique 01.01. – 30.06.	Perte sur loyers en CH	Pertes sur loyers en % du loyer théorique
				50'113'257	50'535'283	-	-	-
Boudry	Repaire 3	NE		27'781'505	27'781'505		-	-
Kriens	Nidfelfdstrasse	LU		15'454'574	15'611'145		-	-
Bülach	Trafostrasse 1	ZH		6'877'178	7'142'633		-	-
TERRAIN À CONSTRUIRE								
Ville	Adresse	Canton	Année de construction	Prix de revient	Valeurs vénale	Loyer théorique 01.01. – 30.06.	Perte sur loyers en CH	Pertes sur loyers en % du loyer théorique
				12'498'315	11'466'849	-	-	-
Brunnen	Gersauerstrasse	SZ		10'326'468	9'401'849	-	-	-
Crissier	En Chise 1/14e	VD		2'171'846	2'065'000	-	-	-
TOTAL GLOBAL				Prix de revient	Valeurs vénale	Loyer théorique 01.01. – 30.06.	Perte sur loyers en CH	Pertes sur loyers en % du loyer théorique
				392'988'213	414'433'452	7'456'454	-133'823	1.8%

Rapport semi-annuel du groupe de placement immobilier de la santé Suisse

Bilan¹⁰

ACTIFS	30.06.2022 CHF	30.06.2023 CHF
Fonds de roulement		
Disponibilités	970'520	844'300
Créances à court terme	1'321'573	2'032'679
Comptes de régularisation de l'actif	105'760	152'128
Total fonds de roulement	2'397'853	3'029'107
Actifs immobilisés		
Terrains à bâtir (y.c. objets à démolir)	10'340'000	9'243'154
Terrains à bâtir (y.c. objets à démolir) - copropriété	2'165'403	2'171'847
Constructions en cours (y.c. terrain)	57'103'517	43'658'105
Constructions terminées	300'454'969	347'525'325
Constructions terminées - copropriété	11'485'000	11'835'022
Prêt accordé aux locataires	2'708'758	6'427'862
Total Actifs immobilisés	384'257'647	420'861'315
Total Actifs (Fortune totale)	386'655'500	423'890'422

PASSIFS	30.06.2022 CHF	30.06.2023 CHF
Fonds empruntés		
Engagements à court terme	1'844'701	6'169'560
Comptes de régularisation du passif	4'382'463	5'422'421
Dettes hypothécaires	89'552'000	59'832'000
Impôts latents	5'953'169	5'567'600
Total fonds empruntés	101'732'333	76'991'581
Fortune nette	284'923'167	346'898'841
Total Passifs	386'655'500	423'890'422

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

Compte de résultat¹¹

	01.01. - 30.06.2022 CHF		01.01. - 30.06.2023 CHF	
Revenu locatif net	6'891'501	96.6%	7'322'631	98.2%
Revenu locatif prévisionnel	7'134'592	100.0%	7'456'454	100.0%
Perte de produits sur locaux vides	-243'095	-3.4%	-133'820	-1.8%
Perte d'encaissement sur loyers et créances de charges	4	0.0%	-3	0.0%
Entretien des immeubles	-255'936	-3.6%	-202'023	-2.7%
Maintenance	-245'497	-3.4%	-188'639	-2.5%
Remise en état	-10'439	-0.1%	-13'384	-0.2%
Charges d'exploitation	-626'946	-8.8%	-669'916	-9.0%
Approvisionnement et élimination (déchets), taxes	-11'351	-0.2%	-	0.0%
Frais d'exploitation et de chauffage non compensables	-205'917	-2.9%	-158'732	-2.1%
Pertes sur créances, variations de ducroires	-	0.0%	-	0.0%
Assurances	-54'325	-0.8%	-91'242	-1.2%
Honoraires de gestion	-179'563	-2.5%	-153'334	-2.1%
Frais de location et de publication d'annonces	-3'832	-0.1%	-1'806	0.0%
Impôts et taxes	-141'015	-2.0%	-212'533	-2.9%
Autres charges d'exploitation	-30'943	-0.4%	-52'269	-0.7%
Résultat opérationnel	6'008'619	84.2%	6'450'692	86.5%
Autres revenus	111'396	1.6%	148'237	2.0%
Intérêts créanciers	67'902	1.0%	141'939	1.9%
Autres revenus	43'494	0.6%	6'298	0.1%
Frais de financement	-173'904	-2.4%	-358'200	-4.8%
Intérêts hypothécaires	-178'056	-2.5%	-430'734	-5.8%
Autres intérêts passifs	4'152	0.1%	72'534	1.0%
Frais d'administration	-683'779	-9.6%	-762'560	-10.2%
Honoraires de la direction	-615'886	-8.6%	-672'035	-9.0%
Attribution au compte de fortune	-18'000	-0.3%	-18'000	-0.2%
Frais d'estimation	-42'117	-0.6%	-48'237	-0.6%
Frais de révision	-7'776	-0.1%	-12'501	-0.2%
Autres frais d'administration	-	0.0%	-11'787	-0.2%
Produit / frais des mutations de parts	609'047		441'809	
Participation des souscripteurs aux revenus courus	609'047		441'809	
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus courus	-		-	
Produit net de l'exercice	5'871'379		5'919'978	

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

	01.01. - 30.06.2022 CHF	01.01. - 30.06.2023 CHF
Gains / pertes en capital réalisé(e)s (net)	-	-
Gains/pertes en capital réalisés	-	-
Bénéfice de l'exercice réalisé	5'871'379	5'919'978
Gains / pertes en capital non réalisé(e)s (net)	1'342'214	491'083
Gains en capital non réalisés	2'343'028	2'928'400
Pertes en capital non réalisés	-796'675	-1'973'102
Variation impôts latents	-204'139	-464'215
Résultat global de l'exercice	7'213'593	6'411'061

EVOLUTION DES PARTS EN CIRCULATION	01.01. - 30.06.2022 parts	01.01. - 30.06.2023 parts
Nombre de parts en circulation au début de la période	208'864.4180	257'506.7961
Emissions	25'633.4076	28'736.2512
Reprises	-	-
Nombre de parts à la fin de la période sous revue	234'497.8256	286'243.0473

EVOLUTION DE LA FORTUNE NETTE	01.01. - 30.06.2022 CHF	01.01. - 30.06.2023 CHF
Fortune nette au début de période	256'630'040	318'112'642
Souscriptions	23'136'078	25'479'912
Reprises	-	-
Distributions	-9'398'899	-12'793'034
Montant du reinvestissement	7'342'354	9'688'261
Résultat global de période	7'213'593	6'411'061
Fortune nette en fin de période	284'923'167	346'898'841

COMPTES DE FORTUNE PATRIMONIUM

FONDATION DE PLACEMENT

Bilan¹²

ACTIFS	30.06.2022 CHF	30.06.2023 CHF
Fonds de roulement		
Disponibilités	34'565	6'602
Créances à court terme	147'199	98'401
Comptes de régularisation de l'actif	-	28'494
Total fonds de roulement	181'764	133'497
Total Actifs (Fortune totale)	181'764	133'497

PASSIFS	30.06.2022 CHF	30.06.2023 CHF
Fonds empruntés	79'930.00	46'250.00
Engagements à court terme	14'257	9'481
Comptes de régularisation du passif	65'673	36'769
Fortune nette	100'000	100'000
Bénéfice reporté	1'834	1'834
Résultat net de d'exercice	-	-14'587
Total du capital de la fondation	101'834	87'247
Total Passifs	181'764	133'497

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

Compte de résultat ¹³

REVENUS	01.01. - 30.06.2022 CHF	01.01. - 30.06.2023 CHF
Contributions des groupes de placement	47'487	27'655
Total des revenus	47'487	27'655

CHARGES	01.01. - 30.06.2022 CHF	01.01. - 30.06.2023 CHF
Organes et assemblée des investisseurs	-23'103	-14'477
Frais de révision	-3'231	-3'231
Contribution aux associations	-11'000	-11'356
Haute surveillance	-8'250	-6'250
Frais de gestion	-1'903	-6'928
Total des dépenses	-47'487	-42'242
Résultat net de l'exercice	-	-14'587

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

PATRIMONIUM ANLAGESTIFTUNG – FONDATION DE PLACEMENT

LAUSANNE

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

ZÜRICH

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

ZUG

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

www.patrimonium.ch/anlagestiftung