

PATRIMONIUM FONDATION DE PLACEMENT

Rapport semestriel

01.01.2024 - 30.06.2024

SOMMAIRE

RAPPORT SEMESTRIEL 2024	5
INDICES DES GROUPES DE PLACEMENTS	6
ORGANISATION ET ORGANES	8
GROUPE DE PLACEMENT INFRASTRUCTURE DURABLE (EVERGREEN)	
– Groupe de placement et indicateurs de performance	10
– Activité de placement et résultats	11
COMPTES SEMESTRIELS	
– Bilan	14
– Compte de résultat	15
GROUPE DE PLACEMENT IMMOBILIER RÉSIDENTIEL SUISSE	
– Activité de placement et résultats	18
– Durabilité	22
– Transactions et projets de construction	23
– Structure du portefeuille selon les valeurs vénale	24
– Liste des immeubles	25
COMPTES SEMESTRIELS	
– Bilan	27
– Compte de résultat	28
– Évolution des parts en circulation	29
– Évolution de la fortune nette	29
GROUPE DE PLACEMENT IMMOBILIER DE LA SANTÉ SUISSE	
– Activité de placement et résultats	31
– Durabilité	34
– Transactions et projets de construction	36
– Structure du portefeuille selon les valeurs vénale	37
– Liste des immeubles	38
COMPTES SEMESTRIELS	
– Bilan	39
– Compte de résultat	40
– Évolution des parts en circulation	41
– Évolution de la fortune nette	41
COMPTE ADMINISTRATIF	
– Bilan	42
– Compte de résultat	43



RAPPORT SEMESTRIEL 2024

Mesdames et Messieurs

La Fondation de placement s'est bien développée au cours du premier semestre de l'exercice et a pu augmenter la fortune de placement à plus de 1,4 milliard de francs suisses. Les deux groupes de placement Immobilier résidentiel Suisse et Immobilier de la santé Suisse ont enregistré une croissance modérée durant la période. L'environnement de marché pour l'immobilier s'améliore considérablement en raison de la nette baisse de l'inflation et des taux d'intérêt et de la pénurie croissante de logements. Par ailleurs, la fondation de placement a lancé au premier semestre le nouveau groupe de placement Infrastructure durable (evergreen).

Le groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse a réalisé au premier semestre deux achats à Lausanne pour un montant de 8,6 millions de francs suisses et Romanel-sur-Lausanne (en juillet 2024) pour un montant de plus de 27 millions de francs suisses, après n'avoir effectué aucun achat en 2023. Les actifs immobilisés ont augmenté pour atteindre environ 900 millions de francs suisses. En adaptant la fourchette cible pour le taux de financement externe à 15-25% (contre 15-20% auparavant), le conseil de fondation a créé une flexibilité supplémentaire pour le financement du pipeline de projets attractif et pour une croissance sélective par acquisitions.

Avec les investissements dans les projets de construction en cours, l'actif immobilisé du groupe de placement Immobilier de la santé Suisse a augmenté de 24 millions par rapport à la même période de l'année précédente pour atteindre 438 millions de francs suisses. La quote-part des immeubles en portefeuille a été augmentée avec l'achèvement des nouveaux projets de construction à Orbe (septembre 2023) et Boudry (décembre 2023) et continuera d'augmenter au second semestre avec l'achèvement du nouveau projet de construction à Bülach. La fourchette cible pour le taux d'endettement a également été ajustée à 15-25% afin d'augmenter la flexibilité pour les acquisitions et d'élargir encore le portefeuille.

La Fondation de placement a lancé en début d'année le nouveau groupe de placement Infrastructure durable (evergreen) et a effectué son premier investissement en février. Le groupe de placement investit de manière largement diversifiée dans des infrastructures durables, principalement par le biais de co-investissements et, en complément, dans des « primaires » et des « secondaires », et offre ainsi aux institutions de prévoyance suisses un accès idéal à cette catégorie de placement. Le groupe de placement est ouvert aux promesses de capitaux et vise à poursuivre sa croissance.

L'assemblée ordinaire annuelle des investisseurs s'est tenue le 22 mai 2024 à Zurich. 21 pour cent des droits de vote étaient représentés et toutes les propositions du conseil de fondation ont été adoptées à l'unanimité. Le rapport annuel et les comptes annuels ont été approuvés et décharge a été donnée au conseil de fondation et à la direction pour l'exercice 2023.

Lors des élections, l'organe de révision BDO AG, Zurich, a été confirmé pour l'exercice 2024. En ce qui concerne le conseil de fondation, les membres actuels Yves Cuendet (Fondation Patrimonia), Daniel Heine (Patrimonium Asset Management AG), Beat Röthlisberger (indépendant), Christoph Syz (Patrimonium Asset Management AG), Christoph Vock (indépendant) et Philippe Augsburgers (indépendant) ont été réélus pour l'exercice 2024 jusqu'à la prochaine assemblée ordinaire des investisseurs. En raison du lancement du groupe de placement Infrastructure, le règlement de la fondation a été complété (art. 6 "Reprise des droits").

Zurich, 31. octobre 2024



Philippe Augsburgers
Président du conseil de fondation



Ruedi Stutz
Directeur

INDICES DES GROUPES DE PLACEMENT

GROUPE DE PLACEMENT IMMOBILIER RÉSIDENTIEL SUISSE¹	30.06.2023 CHF	30.06.2024 CHF
Fortune - Chiffres clés (en MCHF)		
Fortune totale	902	910
Valeur de marché des immeubles	891	895
Fortune nette	717	732
Coefficient d'endettement	14.6%	14.4%
Valeur par part (en CHF)		
Valeur en capital	1'775.66	1'753.33
Rendement net	19.55	19.90
Valeur nette d'inventaire	1'795.21	1'773.23
Performance - Chiffres clés (en %) pour la période²		
	01.01. – 30.06.2023	01.01. – 30.06.2024
Taux de perte de loyers	4.77	4.33
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	61.06	67.02
TERISA (GAV) ³	0.23	0.26
TERISA (NAV) ³	0.30	0.33
Rendement des fonds propres (ROE)	0.24	1.30
Rendement du capital investi (ROIC) ³	0.27	1.16
Rendement de placement	0.24	1.31
Rémunération des financements par fonds empruntés ⁴	1.66	1.54
Durée résiduelle des financements par fonds empruntés ⁴ en années	0.61	0.89

Numéros 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 1er janvier 2007, état au 1er septembre 2016...

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

⁴ A la date de référence du 30.06.2024

GROUPE DE PLACEMENT IMMOBILIER DE LA SANTÉ SUISSE⁴	30.06.2023 CHF	30.06.2024 CHF
Fortune - Chiffres clés (en MCHF)		
Fortune totale	424	441
Valeur de marché des immeubles	414	437
Fortune nette	347	359
Coefficient d'endettement	14.4%	16.0%
Valeur par part (en CHF)		
Valeur en capital	1'191.22	1'162.29
Rendement net	20.68	21.45
Valeur nette d'inventaire	1'211.90	1'183.74
Performance - Chiffres clés (en %) pour la période⁵		
	01.01. – 30.06.2023	01.01. – 30.06.2024
Taux de perte de loyers	1.79	0.97
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	77.95	76.65
TERISA (GAV) ⁶	0.22	0.23
TERISA (NAV) ⁶	0.28	0.29
Rendement des fonds propres (ROE)	1.71	1.54
Rendement du capital investi (ROIC) ⁶	1.54	1.36
Rendement de placement	1.83	1.55
Rémunération des financements par fonds empruntés	1.81	1.57
Durée résidentielle des contrats de bail fixes en année (WAULT)	0.58	0.72
Durée résiduelle des financements par fonds emprunté en année	16.76	16.08

Numéros de valeur

Groupe de placement Immobilier de la santé Suisse

N° de valeur

28252771

ISIN

CH0282527719

⁵ En raison des arrondis, il peut y avoir de légères différences d'arrondi.⁶ Le calcul a été réalisé selon la Directive CAFI n°1. Calcul et publication des indices des groupes de placement immobilier investissant directement en Suisse du 1^{er} janvier 2007, état au 1^{er} septembre 2016.⁷ Le calcul de la fortune totale/nette se base sur les valeurs de début et de fin d'exercice.⁸ A la date de référence du 30.06.2024

ORGANISATION ET ORGANES AU 30 JUIN 2024

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 INFRASTRUCTURE DURABLE (EVERGREEN)



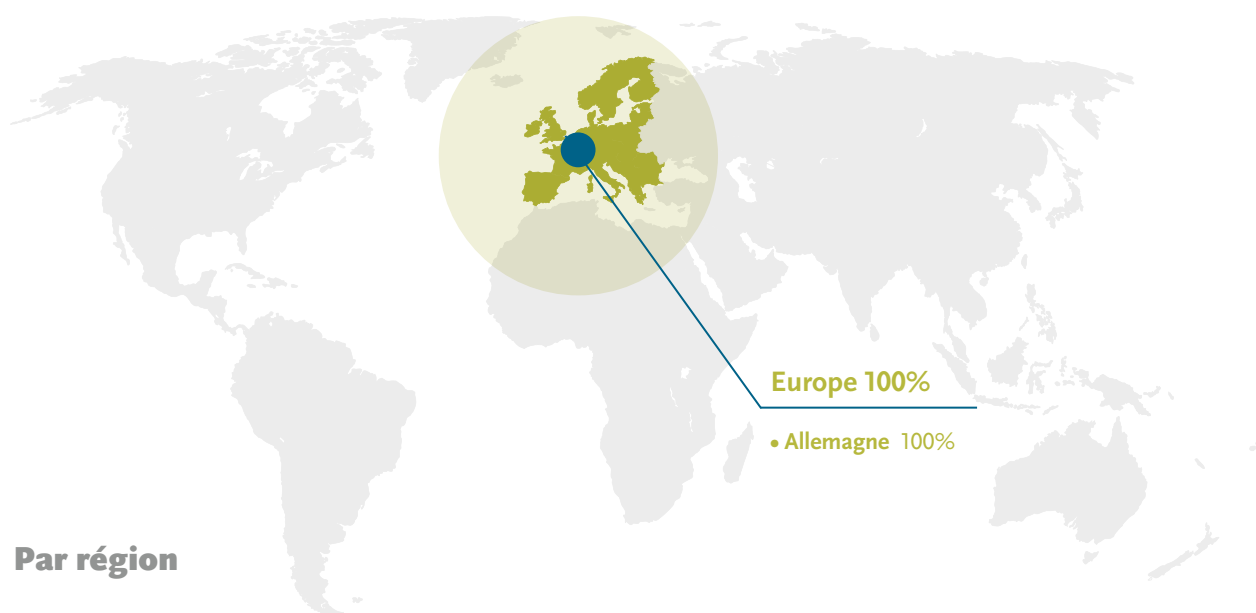
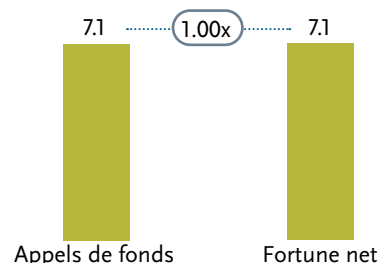
Groupe de placement

Nom du groupe de placement	Groupe de placement Infrastructure durable (evergreen)	
Gestionnaire de portefeuille	Patrimonium Asset Management AG	
Lancement	Février 2024	
Durée de validité	Evergreen	
Stratégie d'investissement	Portefeuille largement diversifié en placements Core & Coreplus	
Focalisation des investissements par secteur	Electrification, Stockage et distribution d'énergie, Transports écologiques, Infrastructure de communication et numérisation, Infrastructure sociale	
Focalisation des investissements selon la géographie	Europe	(50-60%)
	Amérique du Nord	(30-40%)
	Rest der Welt	(<20%)

Groupe de placement Infrastructure durable

Le groupe de placement Infrastructure durable (evergreen) a été lancé avec succès en février 2024. Un premier appel de fonds de 7,1 millions d'euros a eu lieu mi-février. Le premier semestre a été très positif, avec une bonne performance malgré les fluctuations politiques, économiques et des prix de l'énergie. La résilience du secteur et l'accent mis sur les projets d'infrastructure durables garantissent une base solide pour la croissance future.

Performance nette en MEUR



Par région

Le premier investissement du groupe de placement a été réalisé dans un portefeuille de plus de 60'000 installations de décarbonisation des habitations de l'entreprise allemande Enpal, la "Unicorn" dans le domaine des installations solaires en toiture. La technologie et le modèle d'affaires innovants d'Enpal offrent non seulement des solutions énergétiques écologiques et abordables pour les ménages, mais soutiennent également les ambitions mondiales d'un avenir "zéro net". Enpal répond à la demande croissante d'énergie solaire en Allemagne en permettant aux ménages de louer des systèmes solaires photovoltaïques, des batteries de stockage et des stations de recharge pour véhicules électriques sans investissement préalable. Les ménages profitent de la production de leur propre électricité et ont la possibilité d'injecter leur surplus d'énergie dans le réseau à des tarifs avantageux. Ce modèle établit une nouvelle référence en matière d'investissement dans des projets solaires résidentiels en Europe et souligne l'engagement du groupe de placement en faveur de la durabilité par le biais d'investissements stratégiques ciblés.

L'acquisition a été réalisée en co-investissement avec un gestionnaire de fonds européen renommé.

Par secteur



- Électrification 71%
- Stockage et distribution d'énergie 23%
- Transports respectueux de l'environnement 6%

Détails du portefeuille

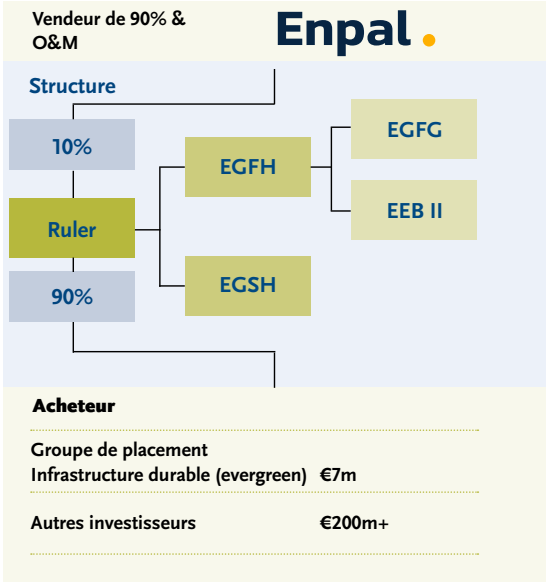
Le portefeuille comprend plus de 60'000 systèmes solaires photovoltaïques avec une capacité de production d'électricité combinée de 550 mégawatts peak (MWp). Il comprend également plus de 55'000 systèmes de stockage d'énergie par batterie et 30'000 stations de recharge pour véhicules électriques. Tous ces actifs sont loués à des propriétaires dans le cadre de contrats de 20 ans, ce qui offre aux investisseurs des flux de trésorerie prévisibles et stables. Le véhicule de placement acquiert 90% de ce portefeuille, tandis qu'Enpal conserve les 10% restants. La transaction totale est évaluée à 1,6 milliard d'euros.

La première transaction se caractérise par les éléments suivants :

- 1. **Stabilité contractuelle** : le portefeuille génère des flux de trésorerie stables et peu risqués, les ménages s'étant engagés sur des contrats fixes de 20 ans.
- 2. **Aucune dépendance aux prix de l'électricité** : Les revenus ne sont pas directement liés aux prix de l'énergie ou à la production d'électricité, ce qui minimise les risques.
- 3. **Coût fixe du service de la dette** : l'entreprise opère avec un coût du service de la dette sécurisé, ce qui minimise les risques de refinancement.
- 4. **Durabilité** : le portefeuille a été développé selon des exigences ESG strictes et chaque actif contribue à la décarbonisation des habitations en tant qu'élément clé d'une consommation d'électricité durable.
- 5. **Un soutien financier solide** : Le véhicule de placement dispose d'une assise financière solide et est soutenu par des investisseurs et des prêteurs réputés.

Le véhicule de placement se compose de trois sociétés opérationnelles à vocations spécifique (SPV). Celles-ci ont dépassé les attentes au premier semestre 2024 : EEB II et EGFG sont entièrement opérationnelles, tous les systèmes solaires sont installés et stables. La baisse des coûts d'exploitation et l'augmentation des recettes ont amélioré leur taux de couverture du service de la dette. EGSH est encore en phase de construction, mais devrait être entièrement opérationnel d'ici septembre 2024.

Le 30 juin 2024, le TRI brut cible du premier investissement était de 9,56 %, ce qui garantit des flux de trésorerie stables tout au long de la durée de l'investissement. La valeur brute des actifs a pu être revalorisée de 2% grâce aux économies de coûts et aux gains d'efficacité opérationnelle. De plus, la politique de dividende d'environ 7% par an a été confirmée.



Durabilité

Après un examen approfondi de la due diligence ESG, il a été confirmé que le portefeuille répond aux critères d'investissement durable. Cela inclut :

- 1. Le projet contribue activement aux objectifs environnementaux grâce à l'utilisation d'énergies renouvelables.
- 2. Aucun impact négatif significatif sur les aspects environnementaux et sociaux n'a été identifié.
- 3. Le projet respecte les principes de bonne gouvernance d'entreprise.
- 4. L'entreprise respecte les exigences minimales en matière de mesures de protection sociale.
- 5. Enpal a mené un examen approfondi des fournisseurs afin d'identifier les risques ESG potentiels liés aux fournisseurs de modules photovoltaïques. Cela inclut des thèmes tels que le travail forcé et l'exploitation de matières premières provenant de zones de conflit. Enpal a veillé à ce que ses fournisseurs solaires de niveau 1 travaillent conformément à un code de conduite des fournisseurs qui respecte les normes internationales en matière de droits de l'homme et de conditions de travail.

Contribution au développement durable

Métriques de capacité	KPI	Objectif de développement durable (UN SDG)	
Capacité installée	550 MWp		SDG 7 Une énergie abordable et propre : Garantir l'accès à une énergie abordable, fiable, durable et moderne pour tous.

Données de capacité à la date d'août 2024. Les valeurs sont des totaux absolus et non des pourcentages calculés sur la part de Patrimonium. Les métriques de capacité reflètent les installations opérationnelles, ainsi que les capacités prévues pour les installations en construction.

Comptes semestriels – Groupe de placement Infrastructure durable (evergreen)

Bilan

ACTIFS		30.06.2024
		EUR
Fonds de roulement		
Disponibilités		34'403
Créances à court terme		326
Comptes de régularisation de l'actif		146'772
Total fonds de roulement		181'501
Actifs immobilisés		
Investissements à « fair-value »		-
- Investissements primaires		-
- Investissements secondaires		-
- Co-investissements		6'929'548
- Autres		-
Total actifs immobilisés		6'929'548
Total des actifs		7'165'820

PASSIFS		30.06.2024
		EUR
Fonds empruntés		
Engagements à court terme		-
Comptes de régularisation du passif		28'271
Total fonds empruntés		28'271
Fortune nette		7'137'478
Total des passifs		7'165'820

Compte de résultat

01.01. - 30.06.2024 EUR	
Recettes	144'000
Revenu des investissements	144'000
Charges d'exploitation	-
Frais de transaction	-
Commissions de dépôt	-
Frais de péréquation	-
Droits de timbre	-
Résultat opérationnel	144'000
Autres revenus	-
Revenus de commissions d'émission	-
Autres revenus	-
Résultat financier	-731
Intérêts créanciers	-
Gains de change	961
Intérêts et autres frais financiers	-52
Perte de change	-1'640
Frais d'administration	-30'922
Management fees	-20'282
Honoraires des comités de placement et de conseil	-
Attribution au compte de fortune	-271
Frais de révision	-7'651
Autres frais d'administration	-2'647
Produit / frais des mutations de parts	-
Participation des souscripteurs aux revenus courus	-
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus courus	-
Produit net de l'exercice (semestre)	112'347

01.01. - 30.06.2024 EUR	
Total des gains/pertes en capital réalisés	-
Gains/pertes en capital réalisés	-
Bénéfice de l'exercice réalisé	112'347
Gains / pertes en capital non réalisé(e)s (net)	-74'872
Gains en capital non réalisés	54'771
Pertes en capital non réalisées	-129'643
Résultat global de l'exercice	-37'475

EVOLUTION DES PARTS EN CIRCULATION 01.01.2024 - 30.06.2024 Parts	
Nombre de parts en circulation au début de la période	7'100.0028
Émissions	-
Reprise	-
Nombre de parts à la fin de la période sous revue	7'100.0028

EVOLUTION DE LA FORTUNE NETTE 01.01.2024 - 30.06.2024 EUR	
Fortune nette au début de période	-
Souscriptions	7'100'003
Émissions (apport en nature)	-
Reprises	-
Distribution	-
Montant du réinvestissement	-
Résultat global de la période	37'475
Fortune nette en fin de période	7'137'478

GROUPE DE PLACEMENT IMMOBILIER RÉSIDENTIEL SUISSE



Chemin de l'Ancien Péage 4, Versoix

Activité de placement et résultats

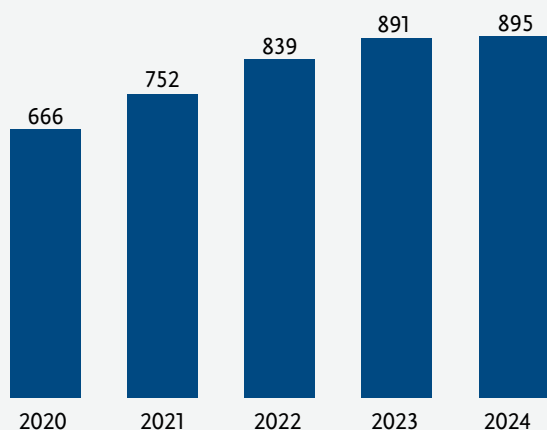
Evolution du portefeuille

Au cours du premier semestre, un immeuble d'habitation a pu être acquis à Lausanne, Chemin de la prairie 50, (VD) pour CHF 8,6 millions et un contrat d'achat a été signé pour l'immeuble de Romanel-sur-Lausanne, Chemin des Esserpys 5, 7, 11 (VD) avec transfert des profits et pertes au 1er juillet 2024. L'immeuble de Meyrin, Chemin de Grenet 18 (GE), a été transféré à l'acheteur le 26 février 2024 (contrat de vente signé en décembre 2023). Dans le projet de construction en cours à Lausanne-Malley (VD), environ 4,4 millions de CHF ont été investis durant la période sous revue. Dans les projets de transformation et de rénovation en cours, CHF 4,2 millions supplémentaires ont été investis. La fortune de placement est passée à CHF 895 millions au 30 juin 2024 (contre CHF 891 millions l'année précédente).

Fin juin 2024, le portefeuille comprend 64 immeubles existants (62 l'année précédente), dont 4 projets de rénovation totale (Bâle Kohlenberggasse, Muttentz Hofackerstrasse, Bellinzona et Versoix) ainsi qu'un (deux) projet de construction et une (une) parcelle de terrain à bâtir. Par région, 49% (49%) sont investis en Suisse occidentale et dans la région lémanique, 39% (39%) en Suisse alémanique et 12% (12%) en Suisse méridionale. La région lémanique reste la plus grande région de marché avec 39% (39%), suivie de la Suisse du Nord-Ouest avec 25% (25%), du reste de la Suisse alémanique avec un total de 14% (14%), de la Suisse méridionale avec 12% (12%) et de la Suisse romande avec 10%.

La part des immeubles d'habitation s'élève à 85% (année précédente 83%), 7% (7%) des immeubles ont une utilisation mixte et 8% (10%) une utilisation commerciale. L'augmentation de la part des immeubles d'habitation par rapport à l'année précédente est due à la vente de l'immeuble à usage commercial à Meyrin (GE) et à l'acquisition de l'immeuble d'habitation à Lausanne (VD). Un aperçu avec des graphiques sur la structure du portefeuille se trouve à la page 24.

Fortune totale en MCHF au 30 juin



Achats d'immeubles existants

Le 29 janvier 2024, l'immeuble d'habitation situé au Chemin de la Prairie 50 à Lausanne (VD) a pu être acquis pour un prix d'achat de CHF 8,1 millions et un rendement brut de 4,6%. Le transfert des profits et des risques a eu lieu le 1er avril 2024 - après réception de la confirmation que la ville de Lausanne renonçait à son droit de préemption légal. L'immeuble construit en 1988 dispose de 20 appartements (1x1.5, 7x2.5, 4x3.5, 8x4.5 pièces) ainsi que de 25 places de parking et se trouve dans un quartier résidentiel attractif. Les commerces et les transports publics sont accessibles en quelques minutes à pied. Les loyers se situent dans le quantile bas de 5% (selon Wüest Partner) et peuvent être augmentés dans les prochaines années dans le cadre de changements de locataires.

Le 23 mai 2024, l'acte de vente de trois immeubles d'habitation situés au chemin des Esserpys 5,7 et 11 à Romanel-sur-Lausanne (VD) a été signé pour CHF 26 millions et un rendement brut de 4,5%. Le transfert des profits et des risques aura lieu le 1er juillet 2024 - après que la commune ait renoncé à son droit de préemption prévu par la loi. L'immeuble construit en 1973 et largement rénové en 2009, comprenant 65 appartements (15x2.5, 30x3.5, 14x4.5, 6x5.5 pièces) ainsi que 45 places de parc dans les halles et 40 places de parc extérieures, est très apprécié aux portes de Lausanne en raison de sa situation calme et rurale. Il existe également une réserve de loyer attractive (quantile 26% selon Wüest Partner).

Projets de nouvelles constructions

Deux nouveaux bâtiments (construction de remplacement) comprenant au total 76 appartements (24x1.5, 21x2.5, 22x3.5 et 9x4.5 pièces) ainsi que 49 places de parking souterrain seront construits à la rue du Grand Pré 8 et 10 à Lausanne-Malley (VD). L'immeuble est chauffé par le chauffage à distance et toutes les places de parking disposent de prises permettant de recharger les voitures électriques. Le nouveau bâtiment sera achevé fin septembre 2024 et les locataires y emménageront le 1er octobre 2024. Comme on pouvait s'y attendre, l'intérêt est très élevé et la plupart des appartements ont déjà pu être loués. Le volume d'investissement pour la nouvelle construction, y compris le terrain et les bâtiments autrefois utilisés à des fins commerciales, s'élève au total à environ 35 millions de CHF. Le revenu locatif attendu est d'environ CHF 1,6 million. La responsabilité de l'architecture a été confiée à Magizan SA, Lausanne. La construction est réalisée par HRS Real Estate SA, St-Sulpice.

Projets de rénovation totale

Le début des travaux pour le projet de rénovation et de changement d'affectation de l'immeuble à usage mixte situé au 19-23 Kohlenberggasse, à Bâle (BS), est imminent. Le permis de construire est disponible depuis avril 2023. Entretemps, le projet a encore été optimisé. Il est prévu de rénover complètement l'immeuble, de transformer les surfaces

de bureaux et une partie des surfaces de vente en petits appartements et de réduire les plans des grands appartements existants.

L'enveloppe du bâtiment est rénoverée (façade métallique). L'immeuble est déjà raccordé au réseau de chauffage urbain. Le volume d'investissement est estimé à environ 17 millions de francs suisses.

Depuis octobre 2023, l'ensemble des 70 appartements de l'immeuble du Chemin de l'Ancien-Péage 2 et 4 à Versoix (GE) sont en cours de rénovation, pour une durée prévue d'un an. Un budget de CHF 5 millions est prévu à cet effet. La rénovation énergétique s'est achevée en mai 2023, après près d'un an de travaux. L'enveloppe extérieure a été isolée et des panneaux solaires ont été installés sur le toit et sur une façade. Les coûts de l'assainissement énergétique se sont élevés à CHF 3,3 millions. Pour le chauffage, il est prévu de passer du gaz au chauffage urbain à énergie renouvelable. Par ailleurs, nous examinons actuellement la possibilité de transformer les surfaces commerciales du rez-de-chaussée en logements.

A Bellinzona (TI), les travaux de rénovation énergétique et de transformation de l'immeuble ont débuté en juin 2024. Les trois bâtiments seront transformés en deux étapes. Le permis de construire pour la première étape (Via San Gottardo 6) est disponible depuis début 2024. Les grands plans (appartements de 4,5 et 5,5 pièces) seront réduits et 47 appartements supplémentaires seront construits au total. L'enveloppe du bâtiment sera rénoverée et l'immeuble sera chauffé par une pompe à chaleur air-eau. L'exécution est confiée à Implenla, Lugano. Le volume d'investissement est budgété à environ CHF 12 millions.

Un permis de construire a été demandé en mai 2024 pour la transformation et l'assainissement énergétique de l'immeuble de la Hofackerstrasse 61 à Muttenz (BL). Les chambres individuelles seront agrandies et équipées de salles de bains et de cuisines et deviendront ainsi de petits appartements à part entière. Les vastes espaces communs seront réduits. L'enveloppe du bâtiment sera entièrement rénoverée. L'immeuble est raccordé au réseau local de chauffage à distance. Les coûts d'investissement prévus s'élèvent à CHF 13,5 millions et le début des travaux est prévu pour fin 2024. Depuis son acquisition il y a six ans, l'immeuble était loué à la Fondation Novartis pour l'éducation, la formation et l'apprentissage dans le cadre d'un contrat de location à long terme et servait de foyer pour les apprentis et les étudiants. Le contrat de location arrivait à échéance fin 2023.

Projets de transformation

La rénovation énergétique de l'immeuble de Bussigny (VD) a pu être achevée en mars 2024. L'enveloppe extérieure a été isolée et les balcons ont été transformés en loggias afin d'améliorer l'efficacité énergétique. Le chauffage au mazout a été remplacé par une pompe à chaleur air-eau. L'investissement s'élève à un peu plus de CHF 1 million.

Pour l'immeuble d'Etoy (VD), la rénovation énergétique est en cours et devrait être achevée d'ici fin 2024. Ici aussi, le bâtiment sera mieux isolé et le chauffage au gaz sera remplacé par une pompe à chaleur air-eau. Un montant de 1,5 million de CHF a été budgété à cet effet.

L'immeuble de bureaux de la Wangenstrasse 86a à Berne doit être partiellement transformé en logements dans le cadre du plan d'aménagement existant de la parcelle. Il est prévu de construire 37 studios sur trois étages. Les surfaces de bureaux restantes doivent être aménagées de manière plus attrayante avec une place assise dans le jardin et une entrée séparée.

L'immeuble sera raccordé au réseau de chauffage urbain. L'enveloppe extérieure a été contrôlée et ne doit pas être rénoverée, car elle répond déjà aux normes les plus récentes. Le permis de construire a été demandé en mars 2024 et le début des travaux est prévu pour le quatrième trimestre 2024. Le volume d'investissement est budgété à un peu plus de CHF 7 millions.

Projets de développement

Le permis de construire pour le projet de nouvelle construction à la Via Marco da Carona et Via Ferri (Rione Madonnetta) à Lugano (TI) a été délivré en mars 2024 (demande de permis de construire de février 2023). Trois recours sont en suspens, ce qui entraînera probablement un retard d'un an dans le début des travaux. Sur les parcelles de terrain à bâtir acquises en 2021 lors de l'apport en nature de la Cassa Pensioni di Lugano, il est prévu de construire deux immeubles d'habitation totalisant 65 logements et représentant un investissement d'environ CHF 30 millions. Le développement a été confié à Implenla AG, Lugano. L'architecte Christina Guerra, Bellinzona, a été chargée de l'architecture. Actuellement, 24 appartements (sur 79) de l'immeuble existant sont rénovés afin d'améliorer leur attractivité. Le volume d'investissement s'élève à environ CHF 2 millions (rénovation des cuisines, des salles de bains et des revêtements de sol).

Il est prévu de construire un nouveau bâtiment à la Route de Villars 37 à Fribourg (FR) fin 2025 pour un volume d'investissement d'environ CHF 42 millions (CHF 21 millions par groupe de placement). L'immeuble à usage mixte a été acquis en 2022 en copropriété (50% chacun) avec le groupe de placement Immobilier de santé Suisse. Après des ateliers avec la commune et le canton, le projet a été optimisé en termes de coûts et de surfaces locatives. Le permis de construire a été demandé en décembre 2023 et est actuellement en suspens suite à l'opposition d'un voisin. Au total, environ 10'000m² de nouvelles surfaces doivent être créées sur le site pour des logements, des appartements pour personnes âgées, un hôtel pour patients ainsi que des cabinets médicaux et une utilisation médicale. Le développement a été confié à la société HRS Real Estate AG, St-Sulpice. Les baux commerciaux existants n'ont en partie pas été prolongés en vue de la nouvelle construction.

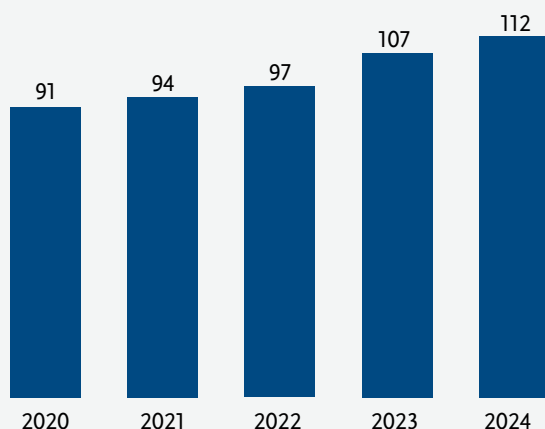
Suite au rejet par la population de Crissier (VD) du plan d'aménagement "En Chise" en juin 2023, qui prévoyait le changement d'affectation d'une zone industrielle en une zone à usage mixte, le terrain conserve ses droits initiaux de zone industrielle selon le règlement de construction en vigueur. Le changement d'affectation reste cependant l'objectif déclaré de la commune. C'est pourquoi elle organise actuellement des ateliers avec toutes les parties concernées (propriétaires, voisins et population). Cette procédure doit permettre de rééditer le plan de quartier dans les meilleurs délais. Dans ce contexte, le groupe de placement renonce pour l'instant à une éventuelle viabilisation à court terme

et continue à viser la valorisation du terrain à moyen terme dans le cadre du changement de zone.

Après le vote positif de la commune en novembre 2023, l'entrée en vigueur du nouveau plan d'aménagement et de la modification du plan de zone de la Spinnerei à Baar (ZG) a été retardée en raison d'un recours. En raison des contrats de location à long terme existants, la nouvelle construction se fera vraisemblablement en deux étapes. Le plan d'aménagement la nouvelle zone prévoient une utilisation mixte et permettent une part d'habitation d'environ 47 pour cent ainsi qu'une utilisation commerciale diversifiée. Jusqu'à présent, le site se trouve dans la zone de travail et est utilisé à des fins purement commerciales (artisanat, bureaux, vente et entrepôt). Le volume d'investissement est estimé à environ 70 millions de CHF (33% du volume d'investissement total pour le projet de construction). Le bureau d'architecture lili de Zurich est responsable de l'architecture. L'immeuble est détenu en copropriété avec le Patrimonium Swiss Real Estate Fund (67%).

A la Muttenerstrasse/Rheinfelderstrasse à Birsfelden (BL), le début des travaux, initialement prévu pour fin 2024, sera vraisemblablement retardé d'au moins deux ans en raison de la modification du tracé de la route prévue par le canton. 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 (amélioration de la circulation). Le volume d'investissement prévu est estimé à environ CHF 38 millions. Halter AG, Münchenstein, est chargé du développement. Le bureau Jessen Vollenweider, Bâle, est responsable de l'architecture.

Nombre d'investisseurs au 30 juin



L'immeuble à usage mixte de la St.Jakob-Strasse 84 et 86 à Muttentz (BL), acquis en 2022, se trouve dans le quartier Apfhalter-Brügglmatt, pour lequel un nouveau plan de quartier est en cours d'élaboration. L'objectif du développement est une densification et une augmentation de l'utilisation résidentielle. En raison des contrats de location existants, le début des travaux est prévu pour 2027 au plus tôt. Le volume d'investissement estimé s'élève à environ CHF 15 millions 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 à la Steinackerstrasse à Kloten (ZH) est loué jusqu'à fin 2025 au locataire actuel Lüchinger Schmid AG (utilisation commerciale). 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 plan de zones à bâtir actuellement en vigueur est en cours de révision et devrait permettre à l'avenir la construction de logements. La commune votera sur cette révision en novembre 2024. Le volume d'investissement prévu 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 2024 s'élevait à 14,4% et est resté pratiquement inchangé par rapport à l'année précédente (14,6%). Au printemps 2024, le conseil de fondation a élargi la fourchette cible pour le taux de financement externe à 15-25%, afin de permettre une plus grande flexibilité (fourchette cible précédente : 15-20%).

Le taux d'intérêt des financements externes moyens a baissé à 1,54% à la date de référence du 30 juin 2024 par rapport à l'année précédente (1,66%). Cela s'explique par la baisse du taux directeur par la BNS en mars et juin 2024 et par la rémunération plus faible des hypothèques Saron à court terme qui en découle.

Le produit net s'est élevé à CHF 8,2 millions au premier semestre 2024, ce qui est supérieur à la valeur de l'année précédente (CHF 7,8 millions). Cela s'explique d'une part par le fait que les revenus locatifs sur les immeubles existants ont pu être augmentés et d'autre part par des frais d'entretien plus faibles.

La distribution pour l'exercice 2023 a eu lieu fin mai 2024. 5,4 millions de CHF ont été distribués en espèces et 10,8 millions de CHF ont été réinvestis gratuitement (année précédente : 5,6 millions de CHF distribués et 11,3 millions de CHF réinvestis).

En avril 2024, les promesses de capitaux ouvertes de CHF 12,4 millions ont été appelées dans le cadre d'une augmentation de capital et utilisées pour financer les projets en cours et l'acquisition de l'immeuble du Chemin de la prairie 50 à Lausanne. D'autres promesses de capitaux de CHF 10 millions ont été acceptées jusqu'à fin juin 2024.

Évolution des revenus et résultat global

Les revenus locatifs théoriques de la période se sont élevés à 17,9 millions de CHF, en hausse par rapport à l'année précédente (17,6 millions de CHF), ce qui s'explique par les augmentations de loyers dues à la variation de l'indice des prix à la consommation et du taux d'intérêt de référence.

Le taux de perte de loyer a pu être réduit à 4,3% par rapport à l'année précédente (4,8%). Le taux de perte de loyer des immeubles à usage d'habitation s'est élevé à 3,4% par rapport à l'année précédente (4,2%). Cela s'explique par une meilleure demande globale de logements locatifs et par l'immeuble du Grand-Lancy, où la relocation du grand nombre de studios a pu être menée à bien.

Les dépenses pour l'entretien des immeubles par rapport aux revenus locatifs théoriques se sont élevées à 9,8% (14,3% l'année précédente) pour l'entretien et à 13,4% (10,4%) 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 16,7%, soit au même niveau que l'année précédente (16,6%).

La marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) s'est nettement améliorée par rapport à l'année précédente (61,06%) pour atteindre 67,02%. Cela s'explique principalement par l'augmentation des revenus locatifs et par la réduction des dépenses d'entretien.

Le revenu net du semestre s'est élevé à CHF 8,2 millions (année précédente : CHF 7,8 millions). Cette augmentation s'explique par la hausse des revenus locatifs et la réduction des dépenses d'entretien. Avec la réévaluation d'environ la moitié du portefeuille, le résultat total s'élève à CHF 9,6 millions (année précédente : CHF 1,7 million). Au cours de ce semestre, la réévaluation a entraîné un gain en capital non réalisé de CHF 1,3 million, contre une perte en capital non réalisée de CHF 6,1 millions l'année précédente.

Évolution de la valeur des biens immobiliers

Les estimations des biens immobiliers sont effectuées par Wüest Partner AG pour environ la moitié du portefeuille au 30 juin et pour l'autre moitié au 30 septembre. Dans le cadre du cycle d'évaluation au 30 juin 2024, 34 immeubles ont été réévalués. 7 immeubles ont été évalués à la hausse, 4 à la baisse et 23 à peu près au même niveau.

Le taux d'escompte moyen était de 3.01% sur cette partie du portefeuille (année précédente : 2.97%). Pour 14 immeubles, le taux d'escompte a été augmenté de 0.10% et pour un immeuble, il a été diminué de 0.05%. La fourchette des taux d'escompte se situe donc entre 2.70% et 3.40% (année précédente : 2.6% et 3.40%). La hausse des loyers réels et des loyers du marché a compensé la légère augmentation des taux d'escompte et a eu un effet positif sur l'évaluation.

Durabilité

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

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 la rénovation énergétique des anciens bâtiments et au remplacement des sources de chaleur fossiles (mazout et gaz) par des sources d'énergie non fossiles (chauffage urbain, pompes à chaleur, bois, énergie photovoltaïque, etc).

Au premier semestre 2024, la rénovation de l'enveloppe extérieure de l'immeuble de Bussigny (VD) a été achevée et le chauffage au mazout a été remplacé par une pompe à chaleur air-eau.

Les travaux d'assainissement de l'immeuble d'Etoy (VD) ont commencé dans le but de remplacer le chauffage au gaz par une pompe à chaleur air-eau et d'isoler l'enveloppe du bâtiment.

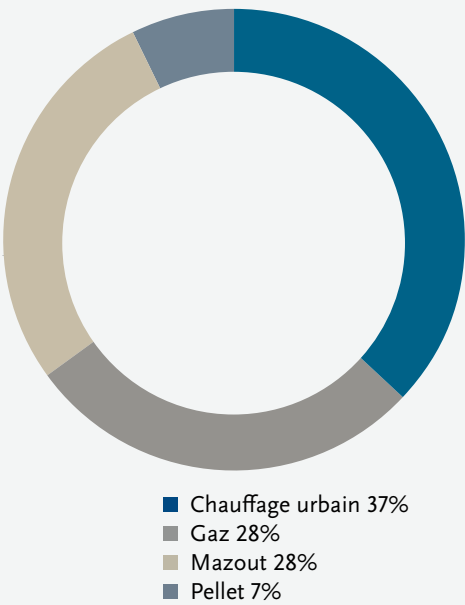
Les projets de rénovation totale prévus à Bâle (BS), Muttentz (BL) et Bellinzzone (TI) prévoient la rénovation de l'enveloppe des bâtiments et la conversion des systèmes de chauffage aux énergies renouvelables.

Les projets de développement du portefeuille permettent de remplacer des immeubles plus anciens par de nouvelles

constructions répondant aux dernières exigences énergétiques et de rajeunir le portefeuille.

Le groupe de placement publie chaque année les indicateurs de durabilité uniformes introduits par la CAFP.

Mix énergétique
Base Surface de référence énergétique selon Signa-Terre



Chiffres clés	(31.12.2022)	(31.12.2023)
1 Taux de couverture		
Chaleur	79%	93%
Électricité générale	90%	96%
2 Mix énergétique *		
Chauffage urbain	43%	37%
Gaz	32%	28%
Mazout	24%	28%
Pellet	0%	7%
3 Consommation d'énergie (hors électricité des locataires)		
Chaleur	13'994'531 kWh	14'607'297 kWh
Électricité générale	986'575 kWh	1'324'919 kWh
4 Intensité énergétique		
Chaleur	411 MJ/m²/an	391 MJ/m²/an
Électricité générale	6.91 kWh/m²	8.80 kWh/m²
5 Émissions de gaz à effet de serre	2'641 Tonnen CO²	2'872 Tonnen CO²
6 Intensité des émissions de gaz à effet de serre	23.04 kg CO²/m²	20.19 kg CO²/m²

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

Transactions et projets de construction

01.01. - 30.06.2024

PROJETS DE CONSTRUCTION	Date	Investissements en CHF
Lausanne-Malley	01.01. - 30.06.2024	4'416'365
Total		4'416'365

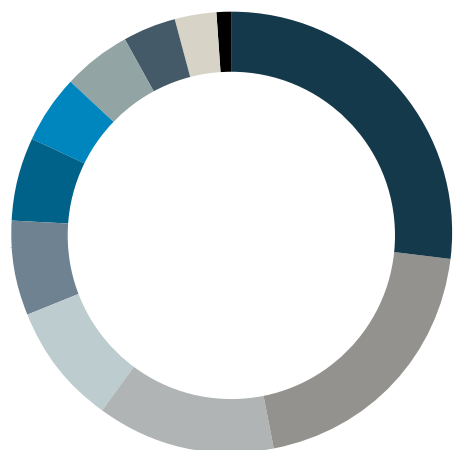
ACHATS BÂTIMENTS EXISTANTS	Date	Prix d'achat en CHF
Lausanne, Ch. de la Prairie 50	01.04.2024	8'100'000
Total		8'100'000



Grand-Pré 8-10, Lausanne-Malley

Structure du portefeuille selon les valeurs vénales de marché au 30 juin 2024

Par canton
Base valeur du marché selon Wüest Partner



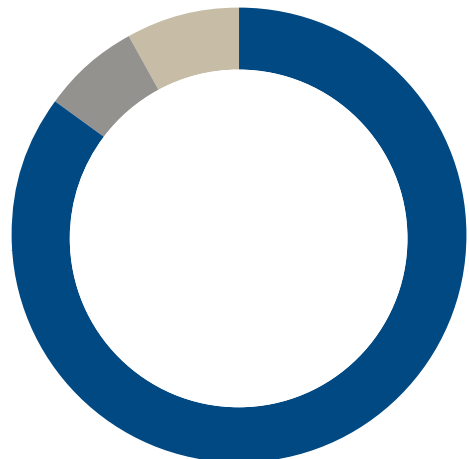
- | | |
|-------------------------|---------|
| ■ VD 27% | ■ VS 5% |
| ■ GE 20% | ■ BE 5% |
| ■ BS 13% | ■ BL 4% |
| ■ NE, SG, SO, ZH, LU 9% | ■ ZG 3% |
| ■ TI 7% | ■ FR 1% |
| ■ AG 6% | |

Par marché régional
Répartition géographique selon Wüest Partner



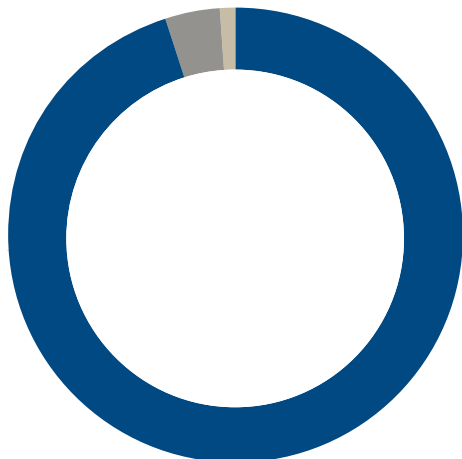
- | | |
|--------------------------------|--------------------------|
| ■ Lac Léman 39% | ■ Suisse méridionale 12% |
| ■ NW-Suisse 25% | ■ Suisse romande 10% |
| ■ Suisse alémanique autres 14% | |

Par type d'utilisation
Base valeur du marché selon Wüest Partner



- | |
|-------------------|
| ■ Résidentiel 85% |
| ■ Mixte 7% |
| ■ Commercial 8% |

Par type d'objets
Base valeur du marché selon Wüest Partner



- | |
|---|
| ■ Immeuble en portefeuille 95% |
| ■ Projets de nouvelles constructions 4% |
| ■ Terrain à bâtir 1% |

Liste des immeubles au 30 juin 2024

IMMEUBLES RÉSIDENTIELS										
Lieu	Adresse	Canton	Année de construction	Nombre d'appartements	Surfaces commerciales (SC)	Coûts d'investissement	Valeur vénale	Revenu locatif théorique 01.01. – 30.06.	Pertes de loyers en CH	Pertes de loyers en % du revenu locatif théorique
				1954	54	607'719'207	726'419'801	15'205'659	-522'611	3.4%
Bergdietikon	Egelsestrasse 8	AG	1983	6	1	3'122'338	4'187'000	83'292	-3'250	3.9%
Holderbank	Buchenweg 12,13,14,15	AG	2014	69	0	21'882'544	25'300'000	605'033	-10'328	1.7%
Oberrohrdorf	Badenerstrasse 6,8,10,12	AG	1963	36	0	7'386'092	10'970'000	250'683	-17'414	6.9%
Spreitenbach	Poststrasse 180	AG	1966	49	0	14'500'585	17'477'055	392'760	-15'433	3.9%
Berne	Gotenstrasse 21	BE	1959	20	3	5'393'295	8'743'000	175'970	-6'166	3.5%
Berne	Wylersfeldstrasse 11	BE	1975	24	0	4'850'155	5'296'000	134'687	-1'918	1.4%
Berthoud	Eyfeldweg 1-3	BE	1956	18	0	2'622'442	3'691'000	85'644	-	0.0%
Hindelbank	Unterdorfweg 6-8	BE	1965	12	0	3'154'097	3'795'000	83'940	-	0.0%
Kirchlindach	Lindachstrasse 15C	BE	1998	9	0	2'897'828	2'700'000	74'450	-1'003	1.3%
Krauchthal	Aegerte 13	BE	1996	9	0	2'297'828	2'214'000	66'234	-9'906	15.0%
Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 76 c,d,e	BE	1996	24	0	8'466'191	9'237'000	253'837	-3'297	1.3%
Muttenz	Hofackerstrasse 61	BL	1974	85	0	9'777'714	10'157'143	276'250	-275'000	99.5%
Pratteln	Augsterheglistrasse 52,56	BL	1964	21	0	6'653'592	8'115'000	176'780	-9'477	5.4%
Bâle	Erlkönigweg 31-41	BS	2015	48	0	19'764'001	31'500'000	568'396	-19'841	3.5%
Bâle	St-Jakob Strasse 187, 189, 191	BS	2020	117	3	46'492'183	66'919'142	1'254'642	-31'978	2.5%
Bernex	Chemin de Pré-Polly 12	GE	1977	6	0	2'299'806	3'155'000	67'318	-	0.0%
Bernex	Sous-Le-Têt 27,28,30	GE	1970	22	0	9'682'416	14'270'000	291'756	-3'481	1.2%
Genève	Rue de Lyon 14	GE	1960	26	4	12'435'632	14'070'000	264'216	-	0.0%
Genève	Rue de Neuchâtel 8	GE	1959	21	2	11'860'162	12'820'000	234'534	-	0.0%
Grand Lancy	Avenue des Communes-Réunies 62,76	GE	1967	162	9	48'314'865	58'525'189	1'165'478	-18'659	1.6%
Meyrin	Avenue Francois-Besson 22	GE	1967	28	1	7'855'768	11'340'000	269'404	-4'757	1.8%
Meyrin	Mategnin 67-69	GE	1967	34	0	12'476'017	18'940'000	386'449	-5'833	1.5%
Vernier	Rue Grange Lévrier 12-13	GE	1976	47	0	16'365'746	20'128'173	465'435	-1'125	0.2%
Versoix	Chemin de l'Ancien-Péage 2,4	GE	1963	70	5	29'949'808	29'366'416	522'496	-	0.0%
Kriens	Nidfelfstrasse 2u-v	LU	2023	104	0	23'213'909	24'574'011	280'540	-6'290	2.2%
Le Landeron	Route de la Neuveville 43-43a-43b	NE	1902	24	0	5'874'184	5'604'949	122'952	-19'785	16.1%
St-Aubin-Sauges	Rue du Senet 5	NE	1971	10	4	4'181'950	3'967'000	99'317	-	0.0%
Sargans	Ragazerstrasse 37a	SG	1994	11	0	2'910'756	3'186'000	91'236	-2'280	2.5%
Bellinzzone	Via San Gottardo 6/8/10	TI	1967	42	1	10'433'549	10'684'803	168'800	-	0.0%
Locarno	Via Angelo Nessi 42	TI	1969	42	0	9'213'173	9'551'000	208'300	-	0.0%
Locarno	Via Dr. Giovanni Varesi 54,56	TI	1967	56	0	12'388'062	12'820'000	302'560	-493	0.2%
Lugano	Via Marco da Carona 19-27 et Via Ferri 22-26	TI	1940	79	0	24'068'138	20'859'037	305'059	-1	0.0%
Lugano	Via al Gaggio 15	TI	2020	14	0	6'605'579	6'498'256	116'242	-438	0.4%
Aigle	Chemin des Dents du Midi 42	VD	1990	23	0	5'825'483	5'793'000	164'448	-4'640	2.8%
Bussigny	Rue de l'industrie 5	VD	1963	16	0	5'126'666	5'237'017	99'334	-	0.0%
Crissier	Chemin des Lentillières 5 d-g	VD	2020	90	6	42'921'708	56'070'384	1'129'168	-5'154	0.5%
Epalinges	Grand Chemin 59	VD	1984	9	0	3'268'748	4'078'000	101'120	-3'849	3.8%
Etoy	Clos Devant 2-4, Jura 1	VD	1992	24	2	9'240'441	11'250'000	273'399	-6'392	2.3%
Lausanne	Chemin Aimé-Steinlen 10	VD	2002	12	0	5'960'094	9'155'000	182'049	-4'490	2.5%
Lausanne	Route du Châtelard 52,52a,52b	VD	1970	39	5	14'355'624	16'830'000	351'531	-	0.0%
Lausanne	Ch de la Prairie 50	VD	1988	20	0	8'566'550	8'788'000	91'561	-1'670	1.8%
Mézières	Chemin de l'Ancien-Tram 2,4,6,8,10	VD	2012	55	0	17'871'646	21'490'000	555'187	-1'393	0.3%
Payerne	Rue de la Gare 4-4bis	VD	1993	24	3	6'066'436	6'632'000	196'603	-730	0.4%

IMMEUBLES RÉSIDENTIELS										
Lieu	Adresse	Canton	Année de construction	Nombre d'appartements	Surfaces commerciales (SC)	Coûts d'investissement	Valeur vénale	Revenu locatif théorique 01.01. – 30.06.	Pertes de loyers en CH	Pertes de loyers en % du revenu locatif théorique
Pully	Villardiez 40	VD	1965	10	0	3'090'902	3'765'000	72'306	-360	0.5%
Servion	Chemin du Moléson 1,3,5,7	VD	1992	24	0	7'304'682	9'062'000	253'594	-4'326	1.7%
Servion	Route du Vieux Collège 5,7	VD	1991	39	0	10'802'296	12'650'000	348'330	-	0.0%
St. Prex	Chemin du Cherrat 8	VD	1974	19	0	4'592'623	6'615'000	128'553	-	0.0%
Vevey	Ch. De Pomey 14a	VD	1963	17	0	5'923'021	5'995'000	125'794	-1'138	0.9%
Martigny	Rue des Finettes 32	VS	1975	66	0	12'817'580	13'875'470	385'178	-13'656	3.5%
Port-Valais	Les vieilles Chenevières 76a-b, 80a-b	VS	2018	33	2	14'579'427	14'930'000	333'199	-	0.0%
Sion	Avenue de Pratifori 29	VS	1962	29	3	5'980'454	5'882'000	138'867	-6'000	4.3%
Vouvry	Vieux Port 5-7	VS	1964	45	0	10'241'727	12'393'756	313'618	-	0.0%
Oberengstringen	Zürcherstrasse 153	ZH	1951	9	0	2'265'736	2'872'000	67'627	-660	1.0%
Rümlang	Friedackerstrasse 7	ZH	1955	6	0	1'526'958	2'395'000	49'503	-	0.0%
IMMEUBLES À USAGE MIXTE										
Lieu	Adresse	Canton	Année de construction	Nombre d'appartements	Surfaces commerciales (SC)	Coûts d'investissement	Valeur vénale	Revenu locatif théorique 01.01. – 30.06.	Pertes de loyers en CH	Pertes de loyers en % du revenu locatif théorique
				152	40	65'545'662	62'499'326	938'314	-48'424	5.2%
Muttenz	St-Jakobstrasse 84-86	BL	1948	7	6	7'505'671	9'283'000	221'045	-7'013	3.2%
Bâle	Kohlenberggasse 19-23	BS	1971	42	8	24'910'794	19'960'367	180'727	-	0.0%
Fribourg	Villars 37	FR	1989	79	20	13'087'952	12'753'536	74'040	-	0.0%
Solothurn	Oberer Winkel 1,3, Berntorstrasse 6	SO	1986	12	3	5'846'542	5'077'000	137'722	-20'376	14.8%
Yverdon	Rue du Lac 49, Rue du Collège 2	VD	1960	12	3	14'194'702	15'425'424	324'780	-21'035	6.5%
IMMEUBLES À USAGE COMMERCIAL										
Lieu	Adresse	Canton	Année de construction	Nombre d'appartements	Surfaces commerciales (SC)	Coûts d'investissement	Valeur vénale	Revenu locatif théorique 01.01. – 30.06.	Pertes de loyers en CH	Pertes de loyers en % du revenu locatif théorique
				1	178	64'213'977	66'834'444	1'818'390	-205'969	11.3%
Berne	Wangenstrasse 86a	BE	2002	0	15	9'279'695	8'827'867	98'833	-7'820	7.9%
Birsfelden	Rheinfelderstrasse 2, Muttenzerstrasse 1,3,5,7	BL	1983	1	3	7'136'382	6'674'847	94'442	-	0.0%
Meyrin	Grenets 18	GE	1995	0	6	-	-	24'557	-560	2.3%
Baar	Langgasse 40 / Haldenstrasse 1/3/5	ZG	1903	0	125	26'348'013	27'378'073	911'336	-181'921	20.0%
Kloten	Steinackerstrasse 35, 37, 39	ZH	1978	0	29	21'449'886	23'953'657	689'222	-15'668	2.3%
TOTAL CONSTRUCTIONS TERMINÉES				Nombre d'appartements	Surfaces commerciales (SC)	Coûts d'investissement	Valeur vénale	Revenu locatif théorique 01.01. – 30.06.	Pertes de loyers en CH	Pertes de loyers en % du revenu locatif théorique
				2107	272	737'478'846	855'753'572	17'962'363	-777'004	4.3%
NOUVEAUX PROJETS DE CONSTRUCTION										
Lieu	Adresse	Canton	Année de construction	Nombre d'appartements	Surfaces commerciales (SC)	Coûts d'investissement	Valeur vénale	Revenu locatif théorique 01.01. – 30.06.	Pertes de loyers en CH	Pertes de loyers en % du revenu locatif théorique
				76	0	29'812'519	31'616'138	-17'574	-	0.0%
Lausanne Malley	Rue du Grand-Pré 8-10	VD	-	76	0	29'812'519	31'616'138	-17'574	-	0.0%
TOTAL NOUVEAUX PROJETS DE CONSTRUCTION				Nombre d'appartements	Surfaces commerciales (SC)	Coûts d'investissement	Valeur vénale	Revenu locatif théorique 01.01. – 30.06.	Pertes de loyers en CH	Pertes de loyers en % du revenu locatif théorique
				76	0	29'812'519	31'616'138	-17'574	-	0.0%
TERRAIN À BÂTIR										
Lieu	Adresse	Canton	Année de construction	Nombre d'appartements	Surfaces commerciales (SC)	Coûts d'investissement	Valeur vénale	Revenu locatif théorique 01.01. – 30.06.	Pertes de loyers en CH	Pertes de loyers en % du revenu locatif théorique
				-	-	8'682'316	7'360'000	-	-	0.0%
Crissier	En Chise 4/14ème	VD	-	0	0	8'682'316	7'360'000	-	-	0.0%
TOTAL				Nombre d'appartements	Surfaces commerciales (SC)	Coûts d'investissement	Valeur vénale	Revenu locatif théorique 01.01. – 30.06.	Pertes de loyers en CH	Pertes de loyers en % du revenu locatif théorique
				2183	272	775'973'680	894'729'710	17'944'789	-777'004	4.3%

7 Hors perte de recouvrement

Comptes semestriels du groupe de placement immobilier résidentiel suisse

Bilan⁸

ACTIFS	30.06.2023 CHF	30.06.2024 CHF
Fonds de roulement		
Disponibilités	2'221'760	2'284'614
Créances à court terme	8'790'746	12'826'687
Comptes de régularisation de l'actif	440'086	533'234
Total fonds de roulement	11'452'592	15'644'535
Actifs immobilisés		
Terrains à bâtir (y.c. objets à démolir)	-	-
Terrains à bâtir (y.c. objets à démolir) - copropriété	8'259'000	7'360'000
Constructions en cours (y.c. terrain)	46'837'209	31'616'138
Constructions terminées	772'578'075	791'668'806
Constructions terminées - copropriété	62'911'829	64'085'266
Total Actifs immobilisés	890'586'113	894'729'710
Total Actifs (Fortune totale)	902'038'705	910'374'245
PASSIFS	30.06.2023 CHF	30.06.2024 CHF
Fonds empruntés		
Engagements à court terme	11'473'371	11'355'060
Comptes de régularisation du passif	5'305'694	5'043'036
Dettes hypothécaires	130'063'000	128'773'000
Impôts latents	37'805'012	33'462'943
Total fonds empruntés	184'647'077	178'634'039
Fortune nette	717'391'628	731'740'206
Total Passifs	902'038'705	910'374'245

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

Compte de résultat⁹

	01.01. - 30.06.2023 CHF		01.01. - 30.06.2024 CHF	
Revenu locatif net	16'798'620	95.2%	17'167'785	95.7%
Revenu locatif prévisionnel	17'640'516	100.0%	17'944'789	100.0%
Perte de produits sur locaux vides	-828'085	-4.7%	-765'141	-4.3%
Perte d'encaissement sur loyers et créances de charges	-13'811	-0.1%	-11'863	-0.1%
Entretien des immeubles	-4'351'060	-24.7%	-4'164'776	-23.2%
Maintenance	-2'520'610	-14.3%	-1'763'152	-9.8%
Remise en état	-1'830'450	-10.4%	-2'401'624	-13.4%
Charges d'exploitation	-2'942'389	-16.7%	-3'019'824	-16.7%
Approvisionnement et élimination (déchets), taxes	-14'927	-0.1%	-23'855	-0.1%
Frais d'exploitation et de chauffage non compensables	-905'074	-5.1%	-638'508	-3.6%
Pertes sur créances, variations de ducroires	-236'092	-1.3%	-277'872	-1.5%
Assurances	-207'616	-1.2%	-205'229	-1.1%
Honoraires de gestion	-776'588	-4.4%	-775'823	-4.3%
Frais de location et de publication d'annonces	-38'736	-0.2%	-62'557	-0.3%
Impôts et taxes	-547'071	-3.1%	-542'854	-3.0%
Autres charges d'exploitation	-216'285	-1.2%	-493'126	-2.7%
Résultat opérationnel	9'505'171	53.9%	9'983'185	55.6%
Autres revenus	209'849	1.2%	724'573	4.0%
Intérêts créanciers	16'058	0.1%	4'372	0.0%
Autres revenus	193'791	1.1%	720'201	4.0%
Frais de financement	-1'300'189	-7.4%	-1'110'778	-6.2%
Intérêts hypothécaires	-1'261'775	-7.2%	-848'657	-4.7%
Autres intérêts passifs	-38'414	-0.2%	-262'121	-1.5%
Frais d'administration	-1'250'286	-7.1%	-1'577'838	-8.8%
Management Fees	-1'113'507	-6.3%	-1'448'691	-8.1%
Attribution au compte de fortune	-39'600	-0.2%	-38'500	-0.2%
Frais d'expertise	-67'199	-0.4%	-58'380	-0.3%
Frais de révision	-29'980	-0.2%	-31'206	-0.2%
Autres frais d'administration	-	0.0%	-1'061	0.0%
Produit / frais des mutations de parts	646'180		194'669	
Participation des souscripteurs aux revenus courus	646'180		194'669	
Produit net de l'exercice	7'810'725		8'213'811	

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

	01.01. - 30.06.2023 CHF	01.01. - 30.06.2024 CHF
Gains / pertes en capital réalisé(e)s (net)	-	65'066
Gains/pertes en capital réalisés	-	65'066
Bénéfice de l'exercice réalisé	7'810'725	8'278'877
Gains / pertes en capital non réalisé(e)s (net)	-6'081'859	1'347'091
Gains en capital non réalisés	2'246'844	3'247'164
Pertes en capital non réalisées	-6'044'284	-2'150'053
Variation des impôts latents	-2'284'419	249'980
Résultat global de l'exercice	1'728'866	9'625'968

ÉVOLUTION DES PARTS EN CIRCULATION	01.01. - 30.06.2023 parts	01.01. - 30.06.2024 parts
Nombre de parts en circulation au début de la période	350'481.4663	399'614.4753
Emissions	49'133.0090	13'043.9487
Reprises	-	-
Nombre de parts à la fin de la période sous revue	399'614.4753	412'658.4240

ÉVOLUTION DE LA FORTUNE NETTE	01.01. - 30.06.2023 CHF	01.01. - 30.06.2024 CHF
Fortune nette au début de période	642'644'210	715'219'055
Souscriptions	78'650'009	12'307'099
Emissions (apport en nature)	-	-
Reprises	-	-
Distributions	-16'912'885	-16'259'028
Montant du reinvestissement	11'281'427	10'847'112
Résultat global de période	1'728'866	9'625'968
Fortune nette en fin de période	717'391'628	731'740'206

GROUPE DE PLACEMENT IMMOBILIER DE LA SANTÉ SUISSE



Image : Yannic Bartolozzi

Route des Addoz 4, Boudry

Activités de placement et résultats

Développement du portefeuille

Aucune transaction n'a été effectuée au cours de la période sous revue, le portefeuille comprend actuellement seize immeubles. L'accent a été mis sur les développements en cours et les nouvelles constructions. Des investissements dans les nouveaux projets de construction en cours à Kriens (LU) et Bülach (ZH) ont été réalisés pour un montant total de CHF 9,7 millions. Conjointement à l'actualisation des estimations d'une partie du portefeuille au 30 juin 2024, les actifs immobilisés sont passés à 437 millions de CHF au cours de la période sous revue (414 millions de CHF au 30 juin 2023). Fin juin 2024, le portefeuille se composait de douze (11) immeubles existants, de deux (2) nouveaux projets de construction et de deux (3) parcelles de terrain.

En ce qui concerne la structure d'utilisation sur la base des revenus locatifs théoriques, 39% (30 juin 2023 : 42%) du portefeuille se composent de cliniques, 20% (21%) à des centres médicaux, 17% (17%) à des logements adaptés aux personnes âgées, 14% (10%) sur les maisons de soins, 3% (3%) pour les logements, 2% (2%) pour les autres utilisations dans le secteur de la santé et 5% (5%) pour les autres utilisations.

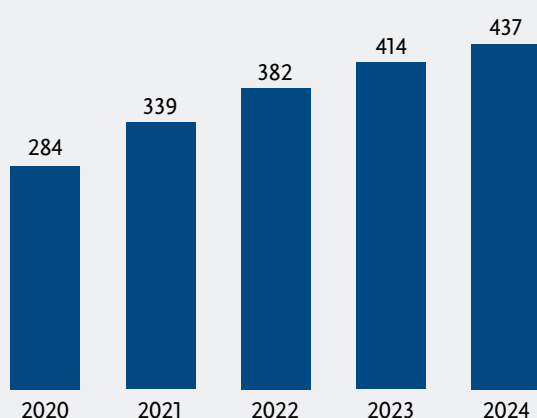
Après l'achèvement des nouveaux projets de construction à Kriens et Bülach, 34% des revenus locatifs théoriques seront générés par des cliniques, 22% par des centres médicaux, 22% par des logements pour personnes âgées, 13% par des maisons de soins, 3% par des logements, 2% par d'autres formes d'utilisation dans le secteur de la santé et 4% par d'autres utilisations.

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

Sur la base des valeurs de marché actuelles, 88% (85% l'année précédente) des immeubles sont gérés comme des immeubles existants, 9% (12%) comme des projets de construction et 3% (3%) comme des terrains à bâtir. La réduction du taux de projets de construction est due à l'achèvement des projets de construction à Orbe au 30 juin 2023 et à Boudry au 31 décembre 2023. Une vue d'ensemble avec les graphiques correspondants se trouve à la page 37.

Au 30 juin 2024, la durée résiduelle pondérée des baux commerciaux fixes était de 16,1 ans (16,8 ans).

Fortune totale en MCHF au 30 juin



Achats de biens immobiliers

Aucune transaction n'a été effectuée au cours de la période sous revue.

Projets de construction en cours

Projet de construction d'un bâtiment de santé à Bülach (ZH)

En mars 2023, le contrat d'achat d'un terrain a été signé avec la société Steiner AG, en même temps qu'un projet de construction d'un nouveau bâtiment pour la santé. L'immeuble sera construit juste à côté de la gare de Bülach, dans le nouveau quartier de la ville :

« Glasiquartier », un site à usage mixte comprenant au total quelques 580 logements, 62 appartements pour personnes âgées, un centre de soins de 40 chambres, des restaurants, des magasins et des surfaces commerciales. Le « Glasiquartier » 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 du projet a été confiée à la société Steiner AG en tant qu'entreprise totale, la société Frutiger AG agissant en tant que sous-traitant. Le bâtiment sera livré en construction brute, le volume d'investissement du nouveau projet de construction s'élevant à environ CHF 22,3 millions et devant générer un rendement brut d'environ 4,5%. La première pierre a été posée en septembre 2023 et l'achèvement est prévu pour août 2024. Steiner AG est chargé de la première location.

En juin 2024, Steiner AG a déposé une demande de sursis concordataire provisoire auprès du tribunal de district de Zurich, qui l'a ensuite acceptée. La durée du sursis concordataire est de quatre mois, jusqu'au début du mois d'octobre 2024. Depuis quelque temps, le groupe de placement paie directement l'entrepreneur général Frutiger, ce qui garantit la poursuite des travaux de construction et la réception de la surface brute de plancher à la fin du mois d'août 2024, comme prévu. La réception complète du bâtiment et des installations techniques est prévue pour octobre 2024.

Un premier bail à loyer indexé a été signé avec un cabinet de cardiologie pour une surface de plus de 200 m² et une durée de 10 ans. D'autres négociations avancées sont en cours avec des médecins et plusieurs acteurs du secteur de la santé. Il est prévu de confier la première location à une autre agence. En raison des incertitudes concernant l'avenir de Steiner AG, le groupe de placement a inscrit au bilan les éventuels coûts supplémentaires liés au projet de nouvelle construction.

Projet de construction de logements pour personnes âgées à Kriens (LU)

Les travaux de construction des logements pour personnes âgées à Kriens se poursuivent comme prévu (début des travaux en janvier 2022). 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 est construit dans le nouveau

"Nidfeldquartier", un site de 2000 watts à usage mixte et multi-âge au standard Minergie-Eco avec au total environ 500 logements, 7'000 m² de bureaux et 4'000 m² de surfaces de vente. L'immeuble du groupe de placement comprendra 61 appartements pour personnes âgées ainsi que 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). La réalisation de l'ensemble immobilier est confiée à Losinger Marazzi SA en tant qu'entreprise totale. Le volume d'investissement pour le projet s'élève à environ CHF 33,8 millions.

La société Trevita AG, Horgen, a été chargée de la location, de l'exploitation et des services. Les services possibles pour les résidents sont des services de soins individuels, des services de repas, l'entretien du logement, le nettoyage du linge, etc. Un espace commun est prévu au rez-de-chaussée avec une réception, une salle à manger avec cuisine, un fitness, un espace de lecture et un atelier créatif.

Projets de transformation

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

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. Le permis de construire pour la surélévation à La Chaux-de-Fonds a été délivré dans le courant du premier semestre 2023. 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. Les logements pour personnes âgées seront gérés par une entreprise spécialisée dans la gestion et les services aux personnes âgées. En raison du temps écoulé depuis la demande de permis de construire, le projet a dû être optimisé afin de réduire les coûts de construction et d'atteindre le rendement escompté. La construction pourrait éventuellement débuter à l'été 2025. Le projet devrait permettre d'atteindre un rendement brut d'environ 5%.

Le permis de construire pour le projet de surélévation à Fribourg a été retardé en raison d'un recours contre le projet. Au cours du premier semestre 2024, le permis de construire pour la surélévation à Fribourg a été délivré. Les discussions menées avec les opposants ont pu être conclues et les oppositions ont été retirées. La construction de deux étages supplémentaires devrait permettre de créer des logements conformes à la norme SIA 500 pour les personnes âgées. Avec un rendement brut attendu d'environ 5%. Le volume d'investissement s'élève à environ CHF 7 millions (y compris la rénovation de la façade). Une planification minutieuse et une coordination avec les médecins de la clinique sont indispensables avant que les travaux puissent commencer, probablement au premier semestre 2025.

Projets de développement

Projet de développement Route de Villars 37 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, Fribourg, en copropriété (50%) avec le groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse, qui a acquis les 50% restants. L'immeuble est situé au centre et à

proximité immédiate de l'hôpital cantonal de Fribourg. Actuellement, les surfaces sont principalement utilisées comme

hôtel, des bureaux/cabinets médicaux et des surfaces de vente ainsi que quelques appartements. Il est prévu de construire un nouveau bâtiment de remplacement sur le site à partir de fin 2025. Un projet a été développé avec HRS Real Estate SA et la ville de Fribourg. Il est prévu d'augmenter la part de logements et de développer les surfaces destinées à la santé. Après des ateliers avec la ville et le canton en 2022, le projet a été optimisé au cours du premier semestre 2023 en termes de coûts et de surfaces locatives. Au total, plus de 10 000 m² de surface sont prévus avec des logements, des appartements pour personnes âgées, éventuellement un hôtel pour patients et des surfaces locatives pour des cabinets médicaux et une utilisation médicale. Le permis de construire a été demandé en décembre 2023 et est actuellement en attente suite à l'opposition d'un voisin. Le volume d'investissement pour la nouvelle construction s'élève à environ CHF 42 millions et donc à environ CHF 21 millions pour le groupe de placement immobilier de la Santé Suisse.

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 endroit 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 pour 2025.

La parcelle devait accueillir le projet de quartier "En Chise" avec des logements et des activités commerciales. En juin 2023, la population de Crissier a rejeté en votation populaire le plan d'aménagement prévoyant le changement d'affectation d'une zone industrielle en une zone à usage mixte. Le terrain conserve ses droits initiaux en tant que zone industrielle selon le plan de zones à bâtir en vigueur. Le changement d'affectation reste cependant l'objectif déclaré de la commune, c'est pourquoi elle organise actuellement des ateliers avec toutes les parties concernées (propriétaires, voisins et population). Cette procédure doit permettre de relancer le plan de quartier dès que possible. Dans ce contexte, le groupe d'investissement renonce pour l'instant à une éventuelle viabilisation à court terme et continue à viser la valorisation du terrain à moyen terme dans le cadre du changement de zonage.

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. Grâce à cet achat, le groupe de placement peut notamment 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 Seeklinik Brunnen AG au groupe AMEOS en 2018. Historiquement, la parcelle n° 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 approuvé par le canton de Schwyz en 2005 ("Aeskulap-Klinik"). Le plan de quartier existant autorise la construction de trois

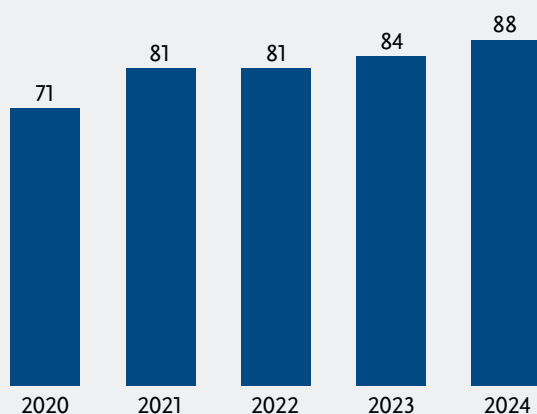
bâtiments de quatre étages au maximum et d'une surface totale d'environ 5'000 m². La zone autorise différentes utilisations. L'étude de faisabilité réalisée par l'urbaniste mandaté confirme que les parcelles pourraient être réaménagées, ce qui permettrait d'optimiser la surface constructible. Des démarches sont actuellement en cours avec les autorités communales et cantonales afin d'établir un nouveau plan d'aménagement qui conserve en grande partie le parc et les arbres existants tout en permettant de doubler la surface constructible. Les phases du plan d'aménagement comprennent entre autres une procédure qualifiée et devraient durer jusqu'en mars 2026. Grâce à cette procédure, il sera possible de commencer à planifier la demande de permis de construire immédiatement après l'entrée en vigueur du plan d'aménagement.

Financement et fonds propres

Le taux de financement étranger au 30 juin 2024 s'élevait à 16,0% (30 juin 2023 : 14,4%) et se situe ainsi dans la nouvelle fourchette stratégique de 15 à 25%. Le taux d'intérêt pondéré des financements étrangers a baissé par rapport au 30 juin 2023, passant de 1,81% à 1,57%. La baisse des taux d'intérêt a eu un impact sur le taux SARON. La durée résiduelle moyenne des financements étrangers était de 0,72 an au 30 juin 2024 (0,58 an l'année précédente). La durée résiduelle moyenne plus longue s'explique par la conclusion d'hypothèques à taux fixe pour un montant de 19 millions de CHF jusqu'en novembre 2024 et de 10 millions de CHF jusqu'en novembre 2026.

Au cours de la période sous revue, des droits d'une valeur de CHF 20'343'256 ont été émis (augmentation de capital et réinvestissement de la distribution). En mai 2024, les fonds propres ont été augmentés de CHF 11.5 millions dans le cadre d'un appel de fonds. La distribution pour l'exercice 2023 a eu lieu en juin 2024. 3,0 millions de CHF ont été distribués en espèces et 8,8 millions de CHF ont été réinvestis sans frais (année précédente : distribution de 12,7 millions de CHF, réinvestissement de 9,7 millions de CHF). Fin juin 2024, aucune promesse de capital n'était en cours (année précédente : aucune).

Nombre d'investisseurs au 30 juin



Évolution des revenus et résultat global

Les revenus locatifs théoriques de la période se sont élevés à CHF 8.9 millions, soit une augmentation de 18.7% par rapport à l'année précédente (CHF 7.5 millions). Cette nette augmentation est principalement due à l'achèvement des immeubles à Orbe (location à partir de septembre 2023) et à Boudry (location à partir de janvier 2024) ainsi qu'à l'indexation des loyers. Le taux de perte de loyer a baissé de 1,8% à 1,0% par rapport à la même période de l'année précédente. Cela s'explique par la location des étages 4 à 6 de la Rennbahntower à Muttentz et par la relocation de places de parking extérieures à La Chaux-de-Fonds. Les dépenses pour l'entretien des immeubles par rapport aux revenus locatifs théoriques se sont élevées à 3,1% contre 2,7% l'année précédente. La part des charges d'exploitation dans les revenus locatifs théoriques a été plus élevée (11.8%) que l'année précédente (9.0%) en raison de l'augmentation des taxes et des frais d'assurance suite à l'intégration des deux immeubles achevés à Orbe et Boudry. La marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) s'est élevée à 76,7%, contre 78,0% au premier semestre 2023.

Le résultat net de la période écoulée s'élève à CHF 6,5 millions (1er semestre 2023 : CHF 5,9 millions). Le résultat total s'élève à CHF 5,6 millions (1er semestre 2023 : CHF 6,4 millions). Cela résulte de l'évolution de la valeur résultant de l'estimation de Wüest Partner AG et de la perte de capital non réalisée pour le nouveau projet de construction à Bülach.

Évolution de la valeur des biens immobiliers

Les estimations des biens immobiliers sont actualisées pour moitié au 30 juin et pour moitié au 31 décembre. Dans le cadre du cycle d'estimation à fin juin 2024, 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. Le taux d'escompte moyen était de 3,3% sur cette partie du portefeuille (année précédente : 3,2%). La fourchette des taux d'escompte va de 2.80% à 4.0% (année précédente : 2.70% à 3.90%).

Durabilité

Le groupe de placement a mandaté Signa- Terre SA, Genève, pour la collecte des données et le monitoring des données de consommation d'énergie et des valeurs d'émission ainsi que pour la modélisation d'une planification 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 la rénovation énergétique des anciens bâtiments et au remplacement des sources de chaleur fossiles (mazout et gaz) par des sources d'énergie non fossiles (chauffage urbain, pompes à chaleur, bois, énergie photovoltaïque, etc.

Les immeubles de Crissier (VD), MuttENZ (BL), La Chaux-de-Fonds (NE), Orbe (VD) et Ingenbohl-Brunnen (SZ) sont déjà raccordés au réseau de chauffage urbain. L'immeuble d'Orbe (VD) a été certifié SEED. Le label SEED se réfère au certificat « Sustainable Excellence in Eco-Design » (SEED). Ce certificat est décerné dans le domaine de la construction durable et récompense les bâtiments conçus et construits selon des critères particulièrement écologiques et durables.

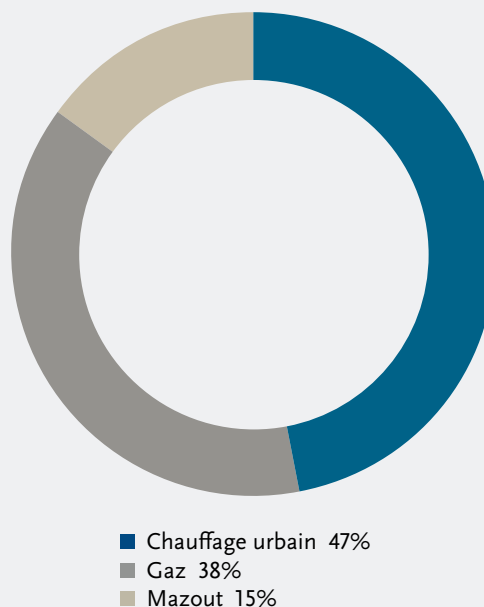
Les nouveaux projets de construction en cours à Kriens (LU) et Bülach (ZH) atteindront un standard d'efficacité énergétique élevé. Le bâtiment de Kriens atteindra Minergie-P-ECO. Le site de Nidfeld est certifié comme site 2000 watts en tant que projet de développement et sera être recertifié comme site 2000 watts en exploitation. En tant que site certifié 2000 watts, le Nidfeld apporte une contribution importante à la protection de l'environnement. Cela comprend le chauffage écologique avec l'eau du lac et une application qui permet de réaliser des économies d'énergie individuelles. L'énergie produite par l'installation photovoltaïque de Nidfeld est utilisée en commun. Les habitants forment ainsi ce que l'on appelle une communauté d'auto-consommations. Un concept innovant permet de chauffer et de refroidir le Nidfeld de manière écologique. Ce concept a été développé en collaboration avec EWL Energie Wasser Luzern. L'eau du lac et les pompes à chaleur sont utilisées pour l'approvisionnement en énergie. Le bâtiment du groupe de placement à Kriens est certifié par le label LEA. Le label LEA est l'abréviation de « Living Every Age » et doit permettre de construire un immeuble d'habitation avec des équipements sans obstacles.

Les logements doivent être conçus de manière à pouvoir être utilisés par des personnes à mobilité réduite.

Le bâtiment de Bülach sera raccordé à une production de chaleur centralisée. Il s'agit d'une installation à copeaux de bois qui se trouve dans le « Glasiquartier ». La chaleur est distribuée aux différents bâtiments via un réseau de chaleur local.

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		(31.12.2021)	(31.12.2022)
1 Taux de couverture			
Chaleur		66%	100%
Électricité générale		35%	97%
2 Mix de sources d'énergie *			
Chauffage urbain		43%	47%
Gaz		57%	38%
Mazout		0%	15%
3 Consommation d'énergie (hors électricité des locataires)			
Chaleur		2'647'697 kWh	3'798'600 kWh
Courant général		147'969 kWh	1'593'025 kWh
4 Intensité énergétique			
Chaleur		338 MJ/m²/an	351 MJ/m²/an
Courant général		9.46 kWh/m²	38.29 kWh/m²
5 Émissions de gaz à effet de serre		268 Tonnes CO ₂	984 Tonnes CO ₂
6 Intensité des émissions de gaz à effet de serre		17.17 kg CO ₂ /m²	23.65 kg CO ₂ /m²

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

Transactions et projets de construction 01.01. - 30.06.2024

NOUVELLES CONSTRUCTIONS EN COURS	Date	Investissements
Kriens, Nidfeldstrasse (LU)	01.01. - 30.06.2024	3'572'163
Bülach, Traftstrasse 1 (ZH)	01.01. - 30.06.2024	6'081'198
Total		9'653'361



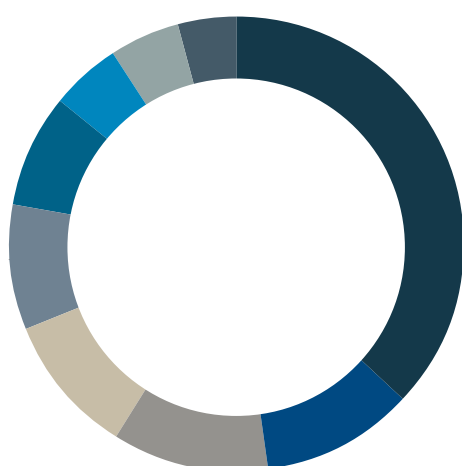
Route des Granges St-Martin 1-3, Orbe

Image : Yannic Bartolozzi

Structure du portefeuille au 30 juin 2024

Par canton

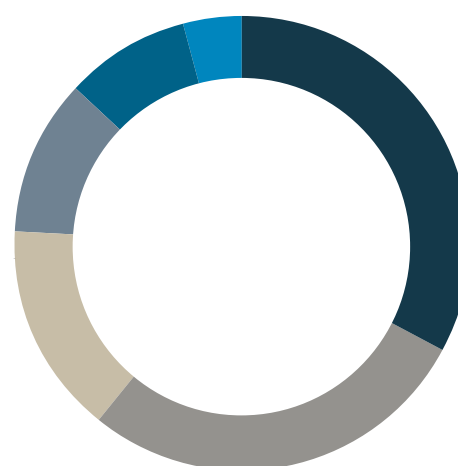
Base valeur de marché selon Wüest Partner



- VD 37%
- FR 11%
- BL 11%
- SZ 10%
- BE 9%
- NE 8%
- GE 5%
- LU 5%
- ZH 4%

Par région

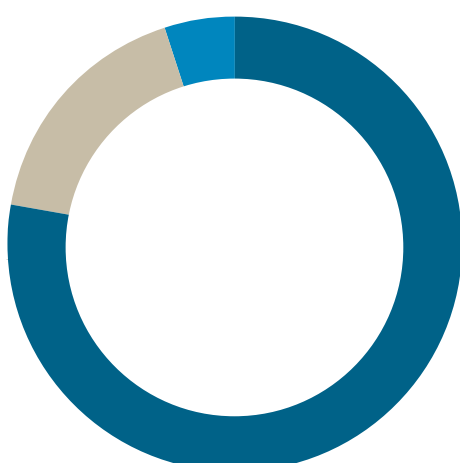
Selon les régions de Wüest Partner



- Lac Léman 33%
- Suisse romande 28%
- Suisse centrale 15%
- NW-Schweiz 11%
- Berne 9%
- Zurich 4%

Selon utilisation

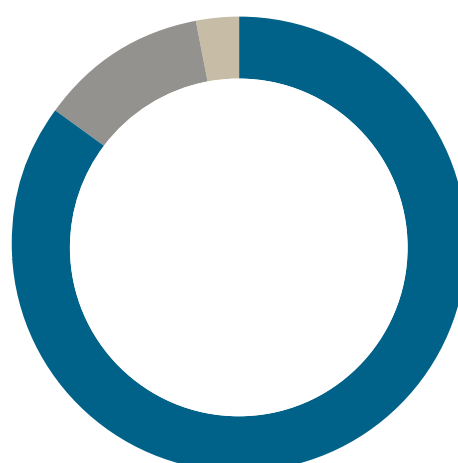
Base des revenus locatifs théoriques



- Avec utilisation médicale 78%
- Sans utilisation médicale 17%
- Autre utilisation 5%

Par type d'objet

Base valeur de marché selon Wüest Partner



- Immeubles en portefeuille 88%
- Projets de construction 9%
- Terrains à bâtir 3%

Liste des immeubles au 30 juin 2024

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
				366'338'451	380'288'026	8'886'842	-85'900	1.0%
Wabern	Mohnstrasse 4	BE	1973	33'299'360	38'170'000	798'156	-	0.0%
Muttenz	Kriegackerstrasse 100	BL	2013	52'794'104	48'321'251	1'129'970	-79'297	7.0%
Fribourg	Georges-Jordils 2-4	FR	1996	30'817'555	32'059'863	889'873	-	0.0%
Fribourg	Saint-Nicolas-De-Flüe 22a	FR	1965	4'311'911	4'010'000	109'551	-440	0.4%
Fribourg	Villars 37	FR	1989	13'084'958	12'753'536	74'040	-	0.0%
Genève	Maunoir 26	GE	1991	17'726'031	20'081'069	549'514	-	0.0%
Boudry	Repaires 3	NE	2021	31'876'183	28'856'828	543'263	-	0.0%
Chaux-de-Fonds	Jardinière 155	NE	1960	5'964'713	5'620'956	151'732	-6'163	4.1%
Ingenbohl	Gersauerstrasse 8	SZ	1857	32'941'471	32'554'523	869'681	-	0.0%
Clarens	Rue du Lac 92	VD	1963	52'169'106	58'590'000	1'679'110	-	0.0%
Crissier	Lentillières 1 a-d	VD	2020	53'856'779	60'500'000	1'264'419	-	0.0%
Orbe	Route des Granges St-Martin 1-3	VD	2023	37'496'280	38'770'000	827'533	-	0.0%

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
				39'631'176	39'369'056	-	-	-
Kriens	Nidfeldstrasse	LU		22'123'460	22'246'008		-	-
Bülach	Trafostrasse 1	ZH		17'507'716.00	17'123'048.00		-	-

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
				12'516'735	11'240'268	-	-	-
Brunnen	Gersauerstrasse	SZ		10'344'888	9'400'268	-	-	-
Crissier	En Chise 1/14e	VD		2'171'847.00	1'840'000.00	-	-	-

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
				418'486'362	430'897'350	8'886'842	-85'900	1.0%

Comptes semestriels

Groupe de placement Immobilier de santé Suisse

Bilan¹⁰

ACTIFS	30.06.2023 CHF	30.06.2024 CHF
Fonds de roulement		
Disponibilités	844'300	1'381'157
Créances à court terme	2'032'679	2'369'673
Comptes de régularisation de l'actif	152'128	175'105
Total fonds de roulement	3'029'107	3'925'935
Actifs immobilisés		
Terrains à bâtir (y.c. objets à démolir)	6'427'862	5'851'530
Terrains à bâtir (y.c. objets à démolir) - copropriété	9'243'154	9'293'421
Constructions en cours (y.c. terrain)	2'171'847	1'946'847
Constructions terminées	43'658'105	39'369'056
Constructions terminées - copropriété	347'525'325	367'534'490
Prêt accordé aux locataires	11'835'022	12'753'536
Total Actifs immobilisés	420'861'315	436'748'880
Total Actifs (Fortune totale)	423'890'422	440'674'815

PASSIFS	30.06.2023 CHF	30.06.2024 CHF
Fonds empruntés		
Engagements à court terme	6'169'560	4'629'605
Comptes de régularisation du passif	5'422'421	3'379'537
Dettes hypothécaires	59'832'000	68'805'000
Impôts latents	5'567'600	5'041'643
Total fonds empruntés	76'991'581	81'855'785
Fortune nette	346'898'841	358'819'030
Total Passifs	423'890'422	440'674'815

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

Compte de résultat¹¹

	01.01. - 30.06.2023 CHF		01.01. - 30.06.2024 CHF	
Revenu locatif net	7'322'631	98.2%	8'800'942	99.0%
Revenu locatif prévisionnel	7'456'454	100.0%	8'886'842	100.0%
Perte de produits sur locaux vides	-133'820	-1.8%	-85'900	-1.0%
Perte d'encaissement sur loyers et créances de charges	3	0.0%	-	0.0%
Entretien des immeubles	-202'023	-2.7%	-272'156	-3.1%
Maintenance	-188'639	-2.5%	-194'579	-2.2%
Remise en état	-13'384	-0.2%	-77'577	-0.9%
Charges d'exploitation	-669'916	-9.0%	-1'044'890	-11.8%
Approvisionnement et élimination (déchets), taxes	-	0.0%	-5'923	-0.1%
Frais d'exploitation et de chauffage non compensables	-158'732	-2.1%	-190'283	-2.1%
Pertes sur créances, variations de ducroires	-	0.0%	-42'580	-0.5%
Assurances	-91'242	-1.2%	-126'550	-1.4%
Honoraires de gestion	-153'334	-2.1%	-151'357	-1.7%
Frais de location et de publication d'annonces	-1'806	0.0%	-10'172	-0.1%
Impôts et taxes	-212'533	-2.9%	-313'202	-3.5%
Autres charges d'exploitation	-52'269	-0.7%	-204'823	-2.3%
Résultat opérationnel	6'450'692	86.5%	7'483'896	84.2%
Autres revenus	148'237	2.0%	178'000	2.0%
Intérêts créanciers	141'939	1.9%	134'165	1.5%
Autres revenus	6'298	0.1%	43'835	0.5%
Frais de financement	-358'200	-4.8%	-573'420	-6.5%
Intérêts hypothécaires	-430'734	-5.8%	-606'316	-6.8%
Autres intérêts passifs	72'534	1.0%	32'896	0.4%
Frais d'administration	-762'560	-10.2%	-859'581	-9.7%
Honoraires de la direction	-672'035	-9.0%	-796'890	-9.0%
Attribution au compte de fortune	-18'000	-0.2%	-18'535	-0.2%
Frais d'estimation	-48'237	-0.6%	-31'784	-0.4%
Frais de révision	-12'501	-0.2%	-12'356	-0.1%
Autres frais d'administration	-11'787	-0.2%	-16	0.0%
Produit / frais des mutations de parts	441'809		274'071	
Participation des souscripteurs aux revenus courus	441'809		274'071	
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus courus	-		-	
Revenu net de l'exercice	5'919'978		6'502'966	

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

	01.01. - 30.06.2023 CHF	01.01. - 30.06.2024 CHF
Gains / pertes en capital réalisé(e)s (net)	-	-
Gains/pertes en capital réalisés	-	-
Bénéfice de l'exercice réalisé	5'919'978	6'502'966
Gains / pertes en capital non réalisé(e)s (net)	491'083	-864'906
Gains en capital non réalisés	2'928'400	891'206
Pertes en capital non réalisées	-1'973'102	-2'274'916
Variation impôts latents	-464'215	518'804
Résultat global de l'exercice	6'411'061	5'638'060

EVOLUTION DES PARTS EN CIRCULATION	01.01. - 30.06.2023 parts	01.01. - 30.06.2024 parts
Nombre de parts en circulation au début de la période	257'506.7961	286'243.0473
Emissions	28'736.2512	16'879.1726
Reprises	-	-
Nombre de parts à la fin de la période sous revue	286'243.0473	303'122.2199

EVOLUTION DE LA FORTUNE NETTE	01.01. - 30.06.2023 CHF	01.01. - 30.06.2024 CHF
Fortune nette au début de période	318'112'642	344'939'372
Souscriptions	25'479'912	11'401'796
Reprises	-	-
Distributions	-12'793'034	-11'827'587
Montant du reinvestissement	9'688'261	8'667'389
Résultat global de période	6'411'061	5'638'060
Fortune nette en fin de période	346'898'841	358'819'030

COMPTES DE GESTION (FORTUNE DE BASE)

FONDATION DE PLACEMENT PATRIMONIUM

Bilan¹²

ACTIFS	30.06.2023 CHF	30.06.2024 CHF
Fonds de roulement		
Disponibilités	6'602	113'878
Créances à court terme	98'401	-
Comptes de régularisation de l'actif	28'494	65'300
Total fonds de roulement	133'497	179'178
Total Actifs (Fortune totale)	133'497	179'178

PASSIFS	30.06.2023 CHF	30.06.2024 CHF
Fonds empruntés	46'250	77'344
Engagements à court terme	9'481	30'222
Comptes de régularisation du passif	36'769	47'122
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	87'247	101'834
Total passifs	133'497	179'178

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

Compte de résultat¹³

REVENUS	01.01. - 30.06.2023 CHF	01.01. - 30.06.2024 CHF
Contributions des groupes de placement	27'655	57'313
Total des revenus	27'655	57'313

CHARGES	01.01. - 30.06.2023 CHF	01.01. - 30.06.2024 CHF
Organes et assemblée des investisseurs	-14'477	-28'654
Frais de révision	-3'321	-1'634
Contribution aux associations	-11'356	-10'725
Haute surveillance	-6'250	-11'316
Frais de gestion	-6'928	-4'984
Total des dépenses	-42'242	-57'313
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

ZÖUG

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

www.patrimonium.ch/anlagestiftung