

PATRIMONIUM FONDATION DE PLACEMENT

Rapport annuel 2024

CONTENU

RAPPORT ANNUEL 2024	5
INDICES DES GROUPES DE PLACEMENT	6
ORGANISATION ET ORGANES	8
GROUPE DE PLACEMENT IMMOBILIER RÉSIDENTIEL SUISSE	
– Activité de placement et résultats	10
– Transactions et projets de construction	16
– Structure du portefeuille selon les valeurs vénale	17
– Liste des immeubles	18
COMPTES ANNUELS	
– Bilan	20
– Compte de résultat	21
GROUPE DE PLACEMENT IMMOBILIER DE LA SANTÉ SUISSE	
– Activité de placement et résultats	24
– Transactions et projets de construction neuve	30
– Structure du portefeuille selon les valeurs vénale	31
– Liste des immeubles	32
COMPTES ANNUELS	
– Bilan	33
– Compte de résultat	34
GROUPE DE PLACEMENT INFRASTRUCTURES DURABLES (EVERGREEN)	
– Activité de placement et résultats	37
– Chiffres-clés	38
– Portefeuille de placement et performance	39
– Structure du portefeuille	41
COMPTES ANNUELS	
– Bilan	42
– Compte de résultat	43
COMPTES DE FORTUNE PATRIMONIUM FONDATION DE PLACEMENT	
– Bilan	45
– Compte de résultat	46
ANNEXE	47
– Rapport des responsables des estimations immobilières	55
– Rapport de l'organe de révision	56



RAPPORT ANNUEL 2024

Chères investisseuses, chers investisseurs,

L'environnement du marché immobilier s'est amélioré au cours de l'exercice, porté par une nette baisse de l'inflation et des taux d'intérêt, ainsi que par une pénurie de logements qui continue de s'accroître. Dans ce contexte, les deux groupes de placement immobilier ont enregistré une croissance solide d'environ 10%, portant la valeur totale des actifs immobilisés à plus de CHF 1,4 milliard. Le nouveau groupe de placement Infrastructures durables (evergreen) a été lancé en février 2024 avec succès.

Au cours de l'exercice sous revue, le groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse a acquis trois immeubles existants et a achevé avec succès le projet de construction neuve à Lausanne-Malley. Ces opérations ont entraîné une hausse de CHF 81 mio des actifs immobilisés, qui ont atteint CHF 969 mio. L'augmentation de capital réalisée avec succès en novembre 2024 assure un financement solide pour les acquisitions futures, ainsi que pour les projets globaux de rénovation et de réaffectation en cours ou prévus, représentant un volume d'environ CHF 60 mio. Le pipeline de projets de développement continue d'offrir un potentiel de rendement attrayant. La prochaine étape clé sera l'entrée en vigueur du changement d'affectation pour le projet de développement du site de l'ancienne Spinnerei à Baar. Le prochain appel de capitaux est envisagé pour le second semestre 2025.

Le groupe de placement Immobilier de la santé Suisse a porté la valeur de ses actifs immobilisés à CHF 471 mio, grâce à l'acquisition d'un immeuble exploité par le groupe Tertium à Saxon, ainsi qu'aux investissements dans les projets de construction neuve en cours à Bülach et Kriens. Le projet de construction neuve à Kriens, dédié à des logements pour personnes âgées, devrait être mis en service à la mi-2025. Le nouveau bâtiment à Bülach a, quant à lui, été finalisé à l'automne 2024. En raison des difficultés rencontrées par Steiner SA, placée sous sursis concordataire, et du contexte locatif actuel, des provisions ont été constituées, et la valeur estimée du bien a été revue à la baisse par Wüest Partner AG. L'augmentation de capital de novembre 2024 a permis de doter le groupe de placement d'une structure de financement solide. Une nouvelle augmentation de capital est prévue au premier semestre 2025 afin de soutenir les acquisitions stratégiques destinées à poursuivre l'expansion du portefeuille.

Les deux groupes de placement sont idéalement positionnés sur un marché attrayant à long terme, avec un potentiel de plus-value exceptionnel grâce à leurs projets de développement.

Le groupe de placement Infrastructures durables (evergreen) a été lancé avec succès en février de l'exercice sous revue, offrant ainsi aux investisseurs l'opportunité d'accéder à des investissements durables à long terme dans les infrastructures. Depuis son lancement, deux investissements ont déjà été réalisés: un co-investissement et un investissement primaire. À ce jour, le portefeuille comprend cinq entreprises.

Le groupe de placements a pour objectif de générer une plus-value à long terme grâce à une diversification étendue et à des revenus stables. Le besoin d'investissement dans les infrastructures durables demeure une tendance de fond qui offre des opportunités attrayantes. Un pipeline d'investissements prometteur se dessine déjà pour le premier semestre 2025.

Ruedi Stutz, directeur de la Fondation de placement depuis la création du premier groupe de placements en 2010, a choisi de prendre une retraite anticipée après 15 années consacrées à la mise en place et au développement de la Fondation. Il se présentera au Conseil de fondation, où sa nomination sera soumise à l'élection lors de la prochaine assemblée des investisseurs. Le Conseil de fondation a élu Clemens Schreiber pour lui succéder à partir du 1er avril 2025.

La Fondation de placement et son directeur tiennent à remercier ici les investisseurs pour la confiance exceptionnelle qu'ils lui ont accordée l'an passé et au cours des années précédentes.

Zurich, le 15 avril 2025



Philippe Augsburger
Président du Conseil de fondation



Ruedi Stutz
Directeur

INDICES IMPORTANTS DES GROUPES DE PLACEMENT IMMOBILIER

GROUPE DE PLACEMENT IMMOBILIER RÉSIDENTIEL SUISSE¹	31.12.2023 CHF	31.12.2024 CHF
Fortune - Chiffres clés (en MCHF)		
Fortune totale	899.4	985.0
Valeur de marché des immeubles	888.1	969.4
Fortune nette	715.2	790.7
Coefficient d'endettement	14.8%	13.7%
Valeur par part (en CHF)		
Valeur en capital	1'749.51	1'769.09
Rendement net	40.27	40.23
Valeur nette d'inventaire	1'789.77	1'809.32
Distribution	40.00	40.00
Performance - Chiffres clés (en %) pour la période²		
	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2024
Taux de perte de loyers	4.33	3.76
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	64.90	65.17
TERISA (GAV) ³	0.50	0.49
TERISA (NAV) ³	0.66	0.61
Rendement des fonds propres (ROE)	-0.06	3.29
Rendement du capital investi (ROIC) ³	0.15	2.85
Rendement de placement	-0.07	3.37
Rendement sur distribution	2.23	2.21
Coefficient de distribution	99.33	99.43
Rémunération des financements par fonds empruntés	1.85	1.16
Durée résiduelle des financements par fonds empruntés en années	0.49	1.37

Numéros d'identification de titres

Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse

Numéros 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 17 mai 2024.

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

GROUPE DE PLACEMENT IMMOBILIER DE LA SANTÉ SUISSE⁴	31.12.2023 CHF	31.12.2024 CHF
Fortune - Chiffres clés (en MCHF)		
Fortune totale	431.7	476.6
Valeur de marché des immeubles	428.1	471.4
Fortune nette	344.9	381.2
Coefficient d'endettement	17.5%	17.3%
Valeur par part (en CHF)		
Valeur en capital	1'164.57	1'144.01
Rendement net	40.49	43.27
Valeur nette d'inventaire	1'205.06	1'187.28
Distribution	40.00	41.00
Performance - Chiffres clés (en %) pour la période⁵		
	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2024
Taux de perte de loyers	1.65	1.07
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	77.66	77.05
TERISA (GAV) ⁶	0.48	0.46
TERISA (NAV) ⁶	0.60	0.57
Rendement des fonds propres (ROE)	1.26	1.94
Rendement du capital investi (ROIC) ⁶	1.19	1.68
Rendement de placement	1.26	1.85
Rendement sur distribution	3.32	3.45
Coefficient de distribution	98.79	94.75
Rémunération des financements par fonds empruntés	1.77	1.27
Durée résiduelle des financements par fonds empruntés en années	0.75	1.12
Durée résiduelle des contrats de bail fixes en années (WAULT)	16.8	15.3

Numéros d'identification de titres

Groupe de placements Immobilier de la santé Suisse

Numéros 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 1er janvier 2007, état au 17 mai 2024.⁶ Le calcul de la fortune totale/nette se base sur les valeurs de début et de fin d'exercice.

ORGANISATION ET ORGANES AU 31 DÉCEMBRE 2024

Conseil de fondation

Philippe Augsburg, Président*	Indépendant
Christoph Syz, Vice-président*	Patrimonium Asset Management AG
Yves Cuendet	Fondation Patrimonia
Dr. Daniel Heine*	Patrimonium Asset Management AG
Beat Röthlisberger	Indépendant
Christoph Vock	Indépendant

Directeur

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

Administration de la fondation de placement et gestion des groupes de placement

Patrimonium Asset Management AG

Comité de placement Groupe de placement Infrastructures durables (evergreen)

Christoph Syz	Patrimonium Asset Management AG
Alain Stocker	Patrimonium Asset Management AG
Reto Schwager	Patrimonium Asset Management AG
Philipp Gysler	Indépendant

Investment Controlling

Patrimonium Asset Management AG

Expert immobilier chargé des estimations

Wüest Partner AG, Genève/Zurich

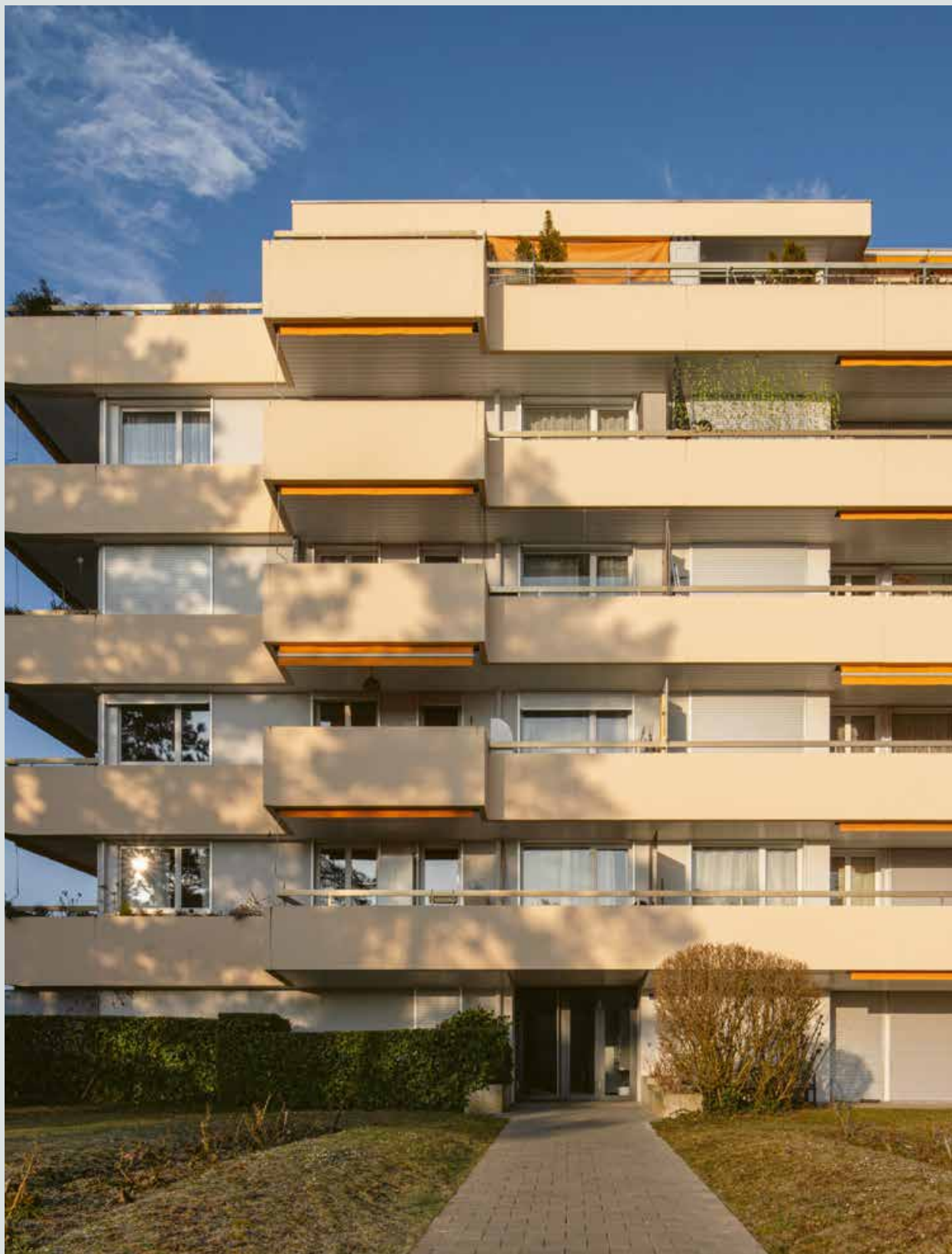
Organe de révision

BDO SA, Zurich

* Pouvoir de signature collective à deux

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

GROUPE DE PLACEMENT IMMOBILIER RÉSIDENTIEL SUISSE



Chemin des Esserpys 5-7-11, Romanel-sur-Lausanne

Activité de placement et résultats

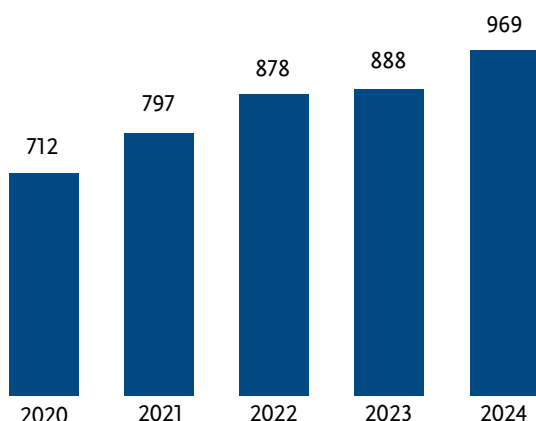
Évolution du portefeuille

Au cours de l'exercice, trois immeubles résidentiels ont été acquis à Lausanne, Chemin de la Prairie 50 (VD) pour CHF 8,1 mio., Romanel-sur-Lausanne, Chemin des Esserpys 5, 7, 11 (VD) pour CHF 26 mio. et Villeneuve, Chemin du Cabinet 5-11 (VD) pour CHF 29,1 mio. L'immeuble de Meyrin, Chemin de Grenet 18 (GE) avait été vendu et transmis à l'acheteur le 26 février 2024 (contrat de vente signé en décembre 2023). Au cours de la période sous revue, environ CHF 9,4 mio. ont été investis dans le projet de construction neuve à Lausanne-Malley (VD), achevé en septembre 2024. Un montant supplémentaire de CHF 4,8 mio. a été investi dans les projets de transformation et de rénovation en cours. L'actif immobilisé s'élevait à CHF 969 mio. au 31 décembre 2024, contre CHF 888 mio. à la même date l'année précédente.

Fin décembre 2024, le portefeuille se composait de 66 immeubles existants, contre 62 l'année précédente. Parmi ceux-ci, quatre projets font l'objet d'une rénovation complète (Bâle Kohlenberggasse, Muttentz Hofackerstrasse, Bellinzona et Versoix), auxquels s'ajoute une parcelle destinée à la construction. Le projet de construction neuve à Lausanne Malley a été achevé et intégré au portefeuille au 1er octobre 2024. Il n'y a donc plus de projet de construction neuve. Par région, 53% (49% l'année précédente) du portefeuille sont investis en Suisse romande et dans la région lémanique, 35% (39%) en Suisse alémanique, et 12% (identique à l'année précédente) dans le sud de la Suisse. La région lémanique reste la plus grande région de marché avec 44% (contre 39% l'année précédente), suivie de la Suisse du Nord-Ouest avec 22% (24%), du reste de la Suisse alémanique avec un total de 13% (15%), la Suisse méridionale avec 12% (12%) et de la Suisse romande avec 9% (10%).

La part des immeubles résidentiels représente 86% (contre 83% l'année précédente), 6% (7%) des immeubles ont une utilisation mixte et 8% (10%) une utilisation commerciale. La progression de la part résidentielle s'explique par l'acquisition, au cours de l'exercice, de trois immeubles résidentiels supplémentaires. Un aperçu avec des graphiques de la structure du portefeuille se trouve à la page 17.

Nombre d'investisseurs au 31 décembre



Achats d'immeubles existants

Le 29 janvier 2024, l'immeuble résidentiel situé Chemin de la Prairie 50 à Lausanne avait pu être acquis au prix d'achat de CHF 8,1 mio. et avec un rendement brut de 4,6%. Le transfert des profits et des risques a eu lieu le 1er avril 2024, après confirmation de la Ville de Lausanne de sa renonciation au droit de préemption légal. L'immeuble, construit en 1988, se situe dans un quartier résidentiel attractif. Il comprend 20 appartements (1x1,5 pièce, 7x2,5 pièces, 4x3,5 pièces, 8x4,5 pièces) ainsi que 25 places de stationnement souterraines. Les commerces de proximité et les transports publics sont accessibles à pied en quelques minutes. Les loyers se situent dans le 5%-quantile bas (selon Wüest Partner), ce qui offre un potentiel d'augmentation lors de futurs changements de locataires.

Par ailleurs, le 23 mai 2024, un contrat d'achat portant sur trois immeubles résidentiels situés Chemin des Esserpys 5, 7 et 11 à Romanel-sur-Lausanne a été signé. Le prix d'achat s'élève à CHF 26 mio., pour un rendement brut de 4,5%. Le transfert des profits et des risques a été effectif au 1er juillet 2024, suite à la renonciation par la commune à son droit de préemption légal. Construit en 1973 et entièrement rénové en 2009, l'ensemble immobilier comprend 65 appartements (15x2,5 pièces, 30x3,5 pièces, 14x4,5 pièces, 6x5,5 pièces), 45 places de stationnement souterraines et 40 places de stationnement extérieures. Situé aux portes de Lausanne, ce bien bénéficie d'un cadre calme et verdoyant, très apprécié des locataires. Le bien dispose également d'une réserve de loyer intéressante (au 26^e quantile selon Wüest Partner).

Le 6 décembre 2024, un ensemble résidentiel situé Chemin du Cabinet 5-11 à Villeneuve a été acquis pour un montant de CHF 29,1 mio., offrant un rendement brut de 4,5%. Le transfert des profits et des risques a eu lieu rétroactivement au 1er décembre 2024. Composé de quatre immeubles construits en 2017, le site comprend 57 appartements et 84 places de stationnement, avec un mélange équilibré de logements (18x2,5 pièces, 21x3,5 pièces, 11x4,5 pièces et 7x5,4 pièces). Les immeubles correspondent aux normes énergétiques les plus récentes (classe énergétique B pour l'enveloppe du bâtiment et le bilan énergétique global et classe énergétique A pour les émissions de CO₂, selon le CECB).

Projets de construction neuve

La construction des deux immeubles (construction de remplacement) résidentiels situés Rue du Grand Pré 8 et 10 à Lausanne-Malley (VD) a été achevée avec succès à la fin septembre 2024. Le complexe comprend un total de 76 appartements (24x1,5 pièce, 21x2,5 pièces, 22x3,5 pièces et 9x4,5 pièces), ainsi que 49 places de stationnement souterraines. Les locataires ont pu emménager à partir du 1er octobre 2024. La mise en location a été confiée à Gerofinance, à Pully. Comme prévu, l'intérêt locatif a été très élevé, et l'ensemble des appartements a pu être loué. Le bâtiment est alimenté par un réseau de chauffage à distance, et les places de stationnement souterraines sont équipées de bornes de

recharge pour véhicules électriques. Le volume total de l'investissement pour cette construction neuve, incluant l'acquisition des terrains et la reconversion d'anciens bâtiments à usage commercial, s'élève à environ CHF 35 mio. Les revenus locatifs annuels attendus sont estimés à environ CHF 1,6 mio. Le projet architectural a été confié à Magizan SA, basé à Lausanne, et la réalisation des travaux a été assurée par HRS Real Estate SA, St-Sulpice.

Projets de rénovation globale

En novembre 2024, les travaux de rénovation des 70 appartements de l'immeuble situé Chemin de l'Ancien-Péage 2 et 4 à Versoix (GE) ont pu être achevés. Ces travaux faisaient suite à un assainissement énergétique complet, finalisé l'année précédente à l'issue de près d'un an de chantier. L'enveloppe extérieure a été isolée et des panneaux solaires ont été installés sur le toit et sur une façade. En 2025, le système de chauffage passera du gaz au chauffage à distance utilisant des énergies renouvelables. Grâce à ces mesures, le bâtiment a pu atteindre la classe énergétique B selon le CECB, contre une note D auparavant. Les assainissements réalisés répondent au standard HPE (Haute Performance Énergétique) et bénéficient, dans le canton de Genève, d'une exonération de l'impôt foncier pendant 20 ans. Le coût total des travaux s'élève à CHF 10,5 mio. En outre, la reconversion des surfaces commerciales du rez-de-chaussée en appartements est à l'étude.

À Bellinzzone (TI), les travaux de rénovation énergétique et de transformation de l'immeuble ont commencé en juin 2024. Les trois bâtiments concernés seront rénovés en deux étapes. La première étape, concernant le bâtiment de la Via San Gottardo 6, sera terminée d'ici fin mars 2025, permettant ainsi l'arrivée des nouveaux locataires. Cette rénovation en deux étapes permettra aux locataires actuels des bâtiments 8 et 10 de déménager dans les appartements rénovés de la Via San Gottardo 6. Les grands appartements (4,5 et 5,5 pièces) seront redimensionnés, ce qui permettra la création de 47 logements supplémentaires. L'enveloppe du bâtiment sera entièrement rénovée, et les trois immeubles seront désormais chauffés à l'aide d'une pompe à chaleur air-eau. La réalisation est confiée à Implenja, Lugano. Le volume d'investissement est estimé à environ CHF 12 mio.

Les travaux de rénovation et de réaffectation de l'immeuble à usage mixte situé Kohlenberggasse 19–23 à Bâle (BS) débiteront prochainement. Ils devraient être achevés d'ici septembre 2026. Le projet prévoit la rénovation complète de l'immeuble existant. Les surfaces de bureaux et de vente, ainsi que les grands appartements, seront transformés en 79 logements plus petits. L'enveloppe du bâtiment sera renouvelée et dotée d'une façade métallique. L'immeuble est déjà raccordé au réseau de chauffage à distance. Le volume d'investissement est estimé à environ CHF 17 mio. Le projet a été conçu par Morger Partner Architekten, à Bâle, et la réalisation des travaux sera assurée par Marti Gesamtleistungen AG, à Berne.

Le permis de construire pour la transformation et la rénovation énergétique de l'immeuble situé Hofackerstrasse 61 à Muttensz (BL) a été délivré en décembre 2024. Le projet prévoit l'agrandissement des 83 chambres individuelles, qui seront équipées de salles de bains et de cuisines, ce qui permettra de les utiliser comme de petits appartements à part entière. Les vastes espaces communs seront réduits. À l'issue des travaux, le bâtiment comptera 87 logements, répartis entre 73 studios et 14 appartements de 2 pièces. L'enveloppe du bâtiment sera entièrement rénovée et l'immeuble est raccordé au réseau local de chauffage à distance. Les coûts d'investissement sont estimés à CHF 13,5 mio., et le début des travaux est prévu pour mars 2025. Depuis son acquisition il y a six ans, l'immeuble était loué à la Fondation Novartis pour l'éducation et la formation, dans le cadre d'un bail de longue durée, et servait de foyer pour les apprentis et les étudiants. Le bail a pris fin en décembre 2023.

Projets de rénovation

À Bussigny (VD), les travaux de rénovation énergétique ont été achevés en mars 2024. L'enveloppe extérieure de l'immeuble a été isolée, et les balcons ont été transformés en loggias, contribuant ainsi à l'amélioration de 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 mio.

À Etoy (VD), des travaux similaires ont été finalisés en décembre 2024. L'immeuble a été mieux isolé, et le chauffage au gaz a également été remplacé par une pompe à chaleur air-eau. Le montant de l'investissement s'élève à CHF 1,5 mio.

À Berne, l'immeuble de bureaux situé dans la Wangenstrasse 86a doit faire l'objet d'une réaffectation partielle en résidentiel, dans le cadre du plan d'aménagement existant. Il est prévu d'y aménager 37 studios répartis sur trois étages. Les surfaces de bureaux restantes seront revalorisées, notamment par l'aménagement d'une terrasse dans le jardin et d'une entrée séparée. L'immeuble est raccordé au réseau de chauffage à distance. L'enveloppe extérieure a été contrôlée et n'a pas besoin d'être rénovée, car elle est déjà conforme aux normes énergétiques actuelles. Le permis de construire a été déposé en mars 2024, et le début des travaux est prévu pour le deuxième trimestre 2025. Le volume d'investissement est budgétisé à un peu plus de CHF 7 mio.

Projets de développement

À Lugano (TI), pour le projet de construction neuve situé Via Marco da Carona / Via Ferri (Rione Madonnetta), le permis de construire a été délivré en mars 2024, suite à une demande déposée en février 2023. Trois recours sont actuellement en cours, et une décision judiciaire est attendue dans le courant de l'année. Le projet, prévu sur les parcelles acquises en 2021 dans le cadre d'un apport en nature par la Cassa Pensioni di Lugano, consiste en la construction de deux immeubles résidentiels totalisant 65 appartements, pour un investissement

estimé à environ CHF 30 mio. Le développement est confié à Implenia SA, Lugano, tandis que l'architecture a été attribuée à Christina Guerra, architecte à Bellinzone. Par ailleurs, dans l'immeuble existant du site, 24 appartements sur 79 sont actuellement en cours de rénovation afin d'en améliorer l'attractivité. Les travaux portent notamment sur la rénovation des cuisines, salles de bains et revêtements de sol, pour un volume d'investissement d'environ CHF 2 mio.

À la Route de Villars 37 à Fribourg (FR), un nouveau bâtiment est prévu d'ici fin 2025, avec un volume d'investissement estimé à environ CHF 42 mio., soit CHF 21 mio. par groupe de placement. Le bâtiment actuel à usage mixte a été acquis en 2022 en copropriété, à parts égales (50 % chacun) avec le groupe de placement Immobilier de la santé Suisse. Après des ateliers avec la commune et le canton, le projet a été optimisé en termes de coûts et de surfaces locatives. La demande de permis de construire a été déposée en décembre 2023, mais elle est actuellement en attente en raison d'une opposition d'un voisin. Au total, environ 10 000 m² de nouveaux espaces seront créés pour des logements résidentiels, des logements pour personnes âgées, un hôtel pour patients ainsi que des cabinets médicaux et des utilisations médicales. Le projet est confié à la société HRS Real Estate AG à St-Sulpice. Dans le cadre de cette nouvelle construction, certains baux commerciaux existants n'ont pas été renouvelés.

Par ailleurs, le plan d'aménagement « En Chise », qui visait la conversion d'une zone industrielle en zone à usage mixte, a été rejeté par la population de Crissier (VD) en juin 2023. Le terrain reste ainsi classé en zone industrielle, conformément au règlement des zones à bâtir actuellement en vigueur. Néanmoins, la commune a réaffirmé sa volonté de relancer le plan de quartier dans les plus brefs délais, à l'issue d'ateliers réunissant les propriétaires, les voisins et la population. Le site est par ailleurs déjà identifié dans des documents de planification cantonaux comme un secteur à réaffecter, principalement destiné à la construction de logements. Fin 2024, un nouvel accord-cadre a été signé entre la commune de Crissier,

le canton de Vaud et les propriétaires, permettant ainsi de relancer l'élaboration du plan de quartier. Un calendrier a été validé, avec l'objectif d'organiser une audition publique et de mener à bien la procédure d'acceptation du quartier d'ici l'automne 2026. Dans ce cadre, le groupe de placement a choisi de renoncer temporairement à toute desserte à court terme, tout en maintenant son objectif de revalorisation du terrain à moyen terme, dans le cadre du changement de zone.

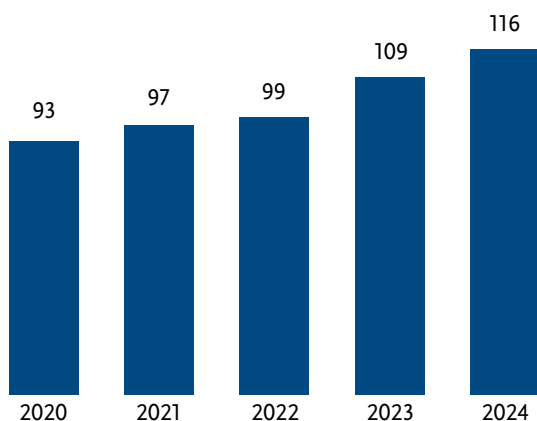
En ce qui concerne la Spinnerei (ancienne filature) de Baar (ZG), après un vote favorable de la commune en novembre 2023, la mise en œuvre du nouveau plan d'aménagement et la modification du plan de zone ont été retardées en raison d'un recours, et la décision finale est attendue cette année. En raison des baux à long terme existants, la nouvelle construction devrait se faire probablement en deux étapes. Le plan d'aménagement et la nouvelle zone prévoient une utilisation mixte avec une proportion de logements d'environ 47% et une utilisation commerciale diversifiée. Le site est actuellement situé en zone d'activité, principalement dédié à des usages commerciaux (commerce, bureaux, vente et entrepôts). L'investissement total est estimé à environ CHF 70 mio. (33% de la part du volume d'investissement total pour le projet de construction). L'architecture est confiée au bureau lili à Zurich. L'immeuble est détenu en copropriété avec Patrimonium Swiss Real Estate Fund (67%).

À Birsfelden (BL), dans la Muttenzerstrasse/Rheinfelderstrasse, le début des travaux, initialement prévu pour fin 2024, devrait être retardé d'au moins deux ans en raison de la modification du tracé des routes prévue par le canton. Le plan de quartier a été approuvé par la commune lors de l'examen préliminaire de 2022. Le projet consiste à remplacer l'immeuble commercial par un immeuble résidentiel comprenant 86 appartements et à améliorer l'espace extérieur (modération du trafic). Le volume d'investissement estimé est d'environ CHF 43 mio. Le développement est pris en charge par Halter AG, basée à Münchenstein, et l'architecture est assurée par le bureau Jessen Vollenweider de Bâle.

L'immeuble à usage mixte acquis en 2022 et situé à St. Jakob-Strasse 84 et 86 à Muttenz (BL) se trouve dans le quartier Apfhalter-Brügglimatt, pour lequel un nouveau plan de quartier est en cours d'élaboration. L'objectif du développement est de densifier et d'augmenter l'usage résidentiel. En raison des baux existants, le début des travaux est prévu au plus tôt en 2027. Le volume d'investissement estimé est d'environ CHF 15 mio. 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 Truststone real estate Sicav (un fonds géré par Patrimonium Asset Management AG). Le développement du site a été confié à Losinger Marazzi SA, basée à Bâle.

L'immeuble de la Steinackerstrasse à Kloten (ZH), acquis en octobre 2022, sera loué jusqu'à fin 2026 au locataire actuel, Lüchinger Schmid AG (utilisation commerciale). Le projet prévoit de continuer à développer les parcelles afin de construire, à terme, un bâtiment avec une forte proportion de logements. Cependant, suite à la décision négative de la population de Kloten en novembre 2024 concernant la révision du règlement sur les zones à bâtir, le projet sera retardé de plusieurs années. L'immeuble restera donc utilisé à des fins commerciales durant les prochaines années. Le volume d'investissement est estimé à environ CHF 55 mio., dont 49% reviennent au groupe de placement Immobilier

Nombre d'investisseurs au 31 décembre



résidentiel Suisse. La propriété est détenue en copropriété avec Patrimonium Swiss Real Estate Fund (51%).

Financement

Au 31 décembre 2024, le taux d'endettement s'élevait à 13,7%, marquant une légère baisse par rapport à l'année précédente (14,8%). Les dettes hypothécaires sont restées quasiment stables, à CHF 133 mio. (contre CHF 132 mio. l'année précédente). Au cours de l'exercice, deux appels de capitaux ont été réalisés pour un montant total de CHF 63,5 mio., tandis que des reprises de parts ont été effectuées pour un total de CHF 8,3 mio. au 31 décembre 2024. Afin d'offrir une plus grande flexibilité financière, le Conseil de fondation a élargi au printemps 2024 la fourchette cible du taux d'endettement, désormais fixée entre 15% et 25% (contre 15% à 20% auparavant).

Au 31 décembre 2024, le taux d'intérêt moyen était de 1,16%, soit un niveau inférieur à celui de l'année précédente (1,85%). Cela est dû à la baisse des taux d'intérêt des hypothèques et des prêts à court terme, parallèlement aux baisses successives des taux directeurs de la Banque nationale (voir tableau récapitulatif des hypothèques et des prêts en annexe, page 52).

Le revenu net pour l'exercice 2024 s'est élevé à CHF 17,6 mio., un chiffre supérieur à celui de l'année précédente (CHF 16,1 mio.). Cette progression s'explique principalement par l'augmentation des revenus locatifs issus des immeubles existants et nouvellement acquis, ainsi que par la baisse du coût des intérêts hypothécaires.

La distribution de CHF 16,3 mio. pour l'exercice 2023 a eu lieu en mai 2024. Elle comprenait une distribution en espèces de CHF 5,4 mio. et un réinvestissement gratuit de CHF 10,9 mio.

Fin avril 2024, tous les engagements des capitaux pris depuis le début de l'année, d'un montant total de CHF 12,4 mio., ont été appelés. Un second appel de capitaux a eu lieu en novembre 2024, permettant d'appeler 50% des nouveaux engagements pris depuis avril, représentant un montant global de CHF 104,5 mio. Le capital ainsi levé a été utilisé principalement pour le financement des acquisitions à Lausanne, Romanel-sur-Lausanne et Villeneuve. Fin décembre 2024, les engagements de capitaux ouverts s'élevaient à CHF 52,3 mio., contre aucun engagement ouvert à la fin de l'exercice précédent.

Évolution des revenus et résultat global

Le revenu locatif prévu pour la période s'est élevé à CHF 37,1 mio., soit une augmentation par rapport à l'année précédente (CHF 35,3 mio.). Cette progression est principalement due à l'acquisition de nouveaux immeubles, à l'achèvement des projets construction neuve à Lausanne Malley et Kriens (ce dernier finalisé en septembre 2023), compensant largement la vente de l'immeuble commercial situé à Meyrin Grenet 18 début 2024.

Le taux de vacance locative a à nouveau légèrement diminué pour s'établir à 3,8% (contre 4,3% l'année précédente), grâce à la demande toujours soutenue de logements dans la plupart des immeubles. Le taux de vacance locative des im-

meubles à usage résidentiel est désormais de 2,7% (contre 3,7% l'année précédente).

Les dépenses d'entretien des immeubles (maintenance) par rapport aux revenus locatifs théoriques ont pu être légèrement réduites pour s'établir à 10,2% (contre 11,2% l'année précédente), mais restent dans la fourchette basse des années précédentes.

Les dépenses de remise en état s'élèvent à 12,5% et sont donc un peu plus élevées que l'année précédente (11,6%). Cette hausse s'explique principalement par les travaux de rénovation de l'ensemble des appartements situés à l'Ancien-Péage 2 et 4 à Versoix (VD).

Les charges d'exploitation, exprimées en pourcentage du revenu locatif prévu, atteignent 16,2%, un chiffre en légère augmentation par rapport à l'exercice précédent (15,8%), mais tout de même stable par rapport aux exercices antérieurs.

La marge d'exploitation (marge EBIT), qui atteint à 65,2%, s'est à nouveau légèrement améliorée par rapport à l'année précédente (64,9%), principalement en raison de l'augmentation des revenus locatifs et de la baisse du taux de vacance.

Les revenus net de l'exercice se sont élevés à CHF 17,6 mio. (contre CHF 16,1 mio. l'année précédente). Cette progression est principalement liée à la hausse des revenus locatifs, à la réduction du taux de vacance, ainsi qu'à une légère baisse des coûts de financement externe. Suite à la réévaluation de l'ensemble du portefeuille, le résultat global atteint CHF 25,7 mio., contre CHF -0,44 mio. en 2023. En 2024, cela correspond à un gain en capital non réalisé de plus de CHF 8 mio. et à une perte en capital non réalisée de CHF 16,5 mio en 2023.

Évolution de la valeur des propriétés

Les estimations des propriétés sont mises à jour par Wüest Partner AG environ pour moitié au 30 juin et au 31 décembre. Au cours de l'exercice, 15 immeubles ont été évalués à la hausse, 7 à la baisse et 38 à peu près au même niveau.

Les taux d'escompte appliqués ont été relevés en moyenne de 4 points de base en juin 2024, puis légèrement abaissés d'1 point de base en décembre 2024. Le taux d'escompte moyen, pour la moitié du portefeuille mise à jour en juin 2024, était de 3,01% (contre 2,97 % l'année précédente) et de 3,00% en décembre 2024 (contre 3,01% l'année précédente). La fourchette des taux d'escompte se situe entre 2,7% et 3,8% (contre 2,6% et 3,9% l'année précédente). Les loyers du marché plus élevés ainsi que les loyers effectifs ont eu un impact positif sur les évaluations, tandis que des coûts légèrement plus élevés ont eu un impact négatif. Dans l'ensemble, la valeur du portefeuille a augmenté d'environ 1% au cours de l'exercice.

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 dans les années à venir grâce à l'amélioration des normes d'isolation

pour les nouvelles constructions et les rénovations énergétiques des anciens bâtiments, ainsi que par le remplacement des combustibles fossiles (mazout et gaz) utilisés pour le chauffage, par des sources d'énergie non fossiles (chauffage à distance, pompes à chaleur, bois, photovoltaïque, etc.).

En 2024, l'assainissement de l'enveloppe extérieure de l'immeuble situé à Bussigny (VD) a été achevé et le chauffage au mazout a été remplacé par une pompe à chaleur air-eau.

Sur l'immeuble d'Etoy (VD), les travaux de transformation visant à améliorer l'isolation de l'enveloppe du bâtiment et à remplacer le chauffage au gaz par une pompe à chaleur air-eau ont pu être achevés.

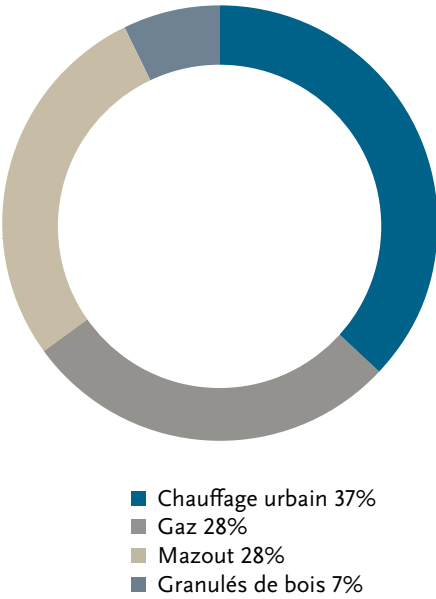
À Locarno (TI), Via Varesi 54 et 56, le remplacement des chauffages au mazout par un raccordement au chauffage à distance est prévu.

Les projets de rénovation globale prévus à Bâle, Muttentz (BL) et Bellinzone (TI) comprennent le renouvellement de l'enveloppe du bâtiment ainsi que la conversion des systèmes de chauffage vers des énergies renouvelables.

Les projets de développement du portefeuille permettent le remplacement d'immeubles anciens par de nouvelles constructions conformes aux normes énergétiques les plus récentes, contribuant ainsi au rajeunissement du portefeuille. L'immeuble de Lausanne-Malley, achevé en septembre, a été raccordé au réseau de chauffage à distance.

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

Mix énergétique
Base Surface de référence énergétique selon
Signa-Terre



Indicateurs	(31.12.2022)	(31.12.2023)
1 Taux de couverture		
Chaleur	79%	93%
Électricité générale	90%	96%
2 Mix de sources d'énergie *		
Chauffage urbain	44%	37%
Gaz	32%	28%
Mazout	24%	28%
Granulés de bois	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 tonnes CO ₂	2'872 tonnes CO ₂
6 Intensité des émissions de gaz à effet de serre	23.04 kg CO ₂ /m²	20.19 kg CO ₂ /m²

* Comprend uniquement les sources d'énergie pour lesquelles les données de consommation étaient disponibles lors de la collecte



Chemin de la Prairie 50, Lausanne

Transactions et projets de construction

01.01. – 31.12.2024

TRANSACTIONS	Date*	Prix d'achat CHF
Lausanne, Ch de la Prairie 50	01.04.2024	8'100'000
Romanel-sur-Lausanne, Ch des Esserpys 5,7,11	01.07.2024**	26'000'000
Villeneuve, Ch. du Cabinet 5-11	01.12.2024**	29'100'000
Total		63'200'000

* Date de transfert de propriété, profits et risques

** Inscription au registre foncier en attente à la clôture de l'exercice

PROJETS DE CONSTRUCTION	Date	Investissement
Lausanne Malley, Rue du Grand-Pré 8-10	01.01. - 31.12.2024	9'388'483
Muttenz, Hofackerstrasse 61	01.01. - 31.12.2024	14'060
Bâle, Kohlenberggasse 19-23	01.01. - 31.12.2024	441'215
Bellinzona, Via San Gottardo 6/8/10	01.01. - 31.12.2024	1'838'172
Versoix, Chemin de l'Ancien-Péage 2/4	01.01. - 31.12.2024	2'567'162
Total		14'249'092

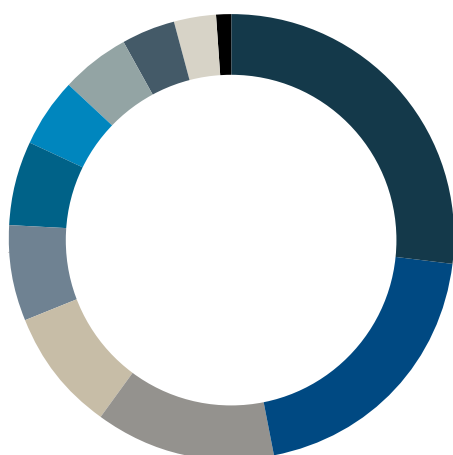


Nidfelfdstrasse 2 u-v, Kriens

Structure du portefeuille selon les valeurs vénale au 31 décembre 2024

Par canton

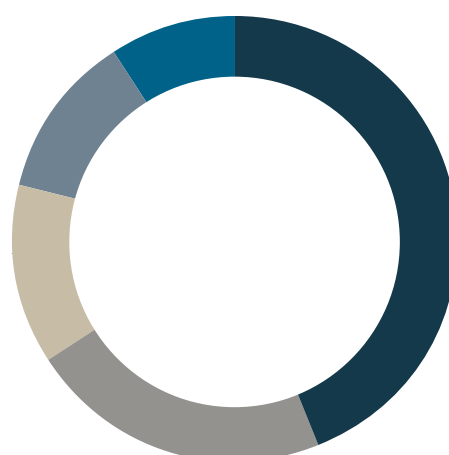
Base valeur du marché selon Wüest Partner



- VD 32%
- GE 19%
- BS 12%
- NE, SG, SO, ZH, LU 7%
- TI 6%
- AG 6%
- VS 5%
- BE 5%
- BL 4%
- ZG 3%
- FR 1%

Par marché régional

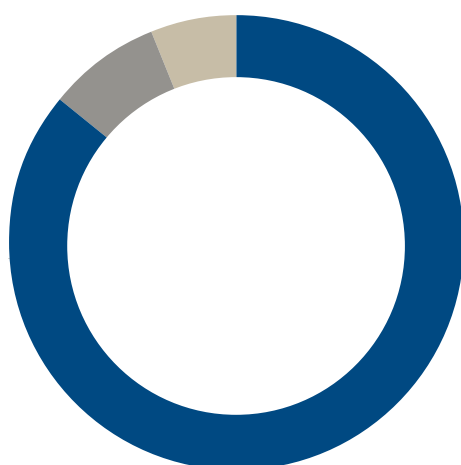
Répartition géographique selon Wüest Partner



- Arc lémanique 44%
- Suisse nord-ouest 22%
- Suisse alémanique 13%
- Suisse méridionale 12%
- Suisse romande 9%

Par utilisation

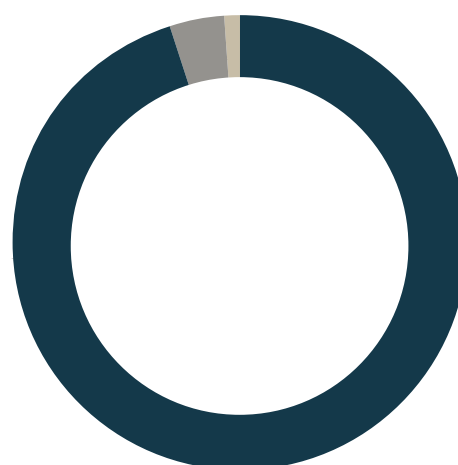
Base valeur du marché selon Wüest Partner



- Résidentielle 86%
- Commerciale 8%
- Mixte 6%

Par type d'objet

Base valeur du marché selon Wüest Partner



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

Liste des immeubles au 31 décembre 2024

IMMEUBLES D'HABITATION										
Ville	Adresse	Canton	Année de construction	Nombre d'appartement	Surfaces commerciales (SC)	Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01. - 31.12.	Perte sur loyer en CHF	Pertes sur loyer en % du loyer théorique
				2025	53	683'443'615	810'424'741	31'488'586	-851'941	2.7%
Bergdietikon	Egelsestrasse 8	AG	1983	6	1	3'122'338	4'187'000	168'846	-9'845	5.8%
Holderbank	Buchenweg 12,13,14,15	AG	2014	69	0	21'882'544	25'300'000	1'214'068	-26'132	2.2%
Oberrohrdorf	Badenerstrasse 6,8,10,12	AG	1963	36	0	7'386'092	10'970'000	505'439	-26'398	5.2%
Spreitenbach	Poststrasse 180	AG	1966	49	0	14'502'246	17'430'000	784'107	-28'771	3.7%
Berne	Gotenstrasse 21	BE	1959	20	3	5'393'295	8'977'000	352'625	-7'628	2.2%
Berne	Wylersfeldstrasse 11	BE	1975	24	0	4'850'155	5'296'000	274'761	-6'726	2.4%
Burgdorf	Eyfeldweg 1-3	BE	1956	18	0	2'622'442	3'691'000	171'708	-345	0.2%
Hindelbank	Unterdorfweg 6-8	BE	1965	12	0	3'162'312	3'714'000	167'880	-	0.0%
Kirchlindach	Lindachstrasse 15C	BE	1998	9	0	2'897'828	2'700'000	148'941	-1'053	0.7%
Krauchthal	Aegerte 13	BE	1996	9	0	2'297'828	2'214'000	134'296	-22'577	16.8%
Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 76 c,d,e	BE	1996	24	0	8'466'191	9'237'000	509'029	-19'337	3.8%
Pratteln	Augsterheglistrasse 52,54,56	BL	1964	21	0	6'653'592	8'115'000	354'121	-41'237	11.6%
Bâle	Erlikönigweg 31-41	BS	2015	48	0	19'764'001	31'500'000	1'137'300	-78'169	6.9%
Bâle	St. Jakobs-Strasse 187-191	BS	2020	117	3	46'493'016	67'940'000	2'505'706	-56'398	2.3%
Bernex	Chemin du Pré-Polly 12	GE	1977	6	0	2'299'806	3'155'000	134'856	-	0.0%
Bernex	Chemin Sous-le-Têt 27,28,30	GE	1970	22	0	9'682'416	14'270'000	584'197	-15'369	2.6%
Genève	Rue de Lyon 14	GE	1960	26	4	12'435'632	14'160'000	531'243	-12'883	2.4%
Genève	Rue de Neuchâtel 8	GE	1959	21	2	11'860'162	12'920'000	479'851	-	0.0%
Grand Lancy	Avenue des Communes-Réunies 62/76	GE	1967	162	9	48'449'827	59'350'000	2'336'191	-80'125	3.4%
Meyrin	Avenue François-Besson 22	GE	1967	28	1	7'913'967	11'398'199	535'622	-17'756	3.3%
Meyrin	Avenue de Mategnin 67/69	GE	1967	34	0	12'476'269	18'940'251	772'640	-4'540	0.6%
Vernier	Rue Grange-Lévrier 12/13	GE	1976	47	0	16'365'746	20'250'000	933'836	-	0.0%
Versoix	Chemin de l'Ancien-Péage 2/4	GE	1963	70	5	30'944'769	30'770'000	1'035'926	-9'312	0.9%
Kriens	Nidfildstrasse 2u-v	LU	2023	104	0	23'218'775	24'720'000	1'241'971	-7'865	0.6%
Le Landeron	Route de la Neuveville 43/43a/43b	NE	1902	24	0	5'948'120	5'315'000	267'235	-60'964	22.8%
St-Aubin-Sauges	Rue du Senet 5	NE	1971	10	4	4'181'950	3'967'000	200'087	-2'520	1.3%
Sargans	Ragazerstrasse 37a	SG	1994	11	0	2'910'756	3'186'000	183'780	-5'718	3.1%
Locarno	Via Angelo Nessi 42	TI	1969	42	0	9'213'173	9'551'000	451'513	-23'780	5.3%
Locarno	Via Dr. Giovanni Varesi 54,56	TI	1967	56	0	12'388'062	12'820'000	602'411	-548	0.1%
Lugano	Via Marco da Carona 19-27 et Via Ferri 22-26	TI	1948	79	0	24'799'721	21'455'167	630'210	-21'119	3.4%
Lugano	Via al Gaggio 15	TI	2020	14	0	6'619'005	6'480'256	233'950	-2'112	0.9%
Aigle	Chemin des Dents-du-Midi 42	VD	1990	23	0	5'825'483	5'793'000	330'463	-5'771	1.7%
Bussigny	Rue de l'industrie 5	VD	1963	16	0	5'219'470	5'000'000	198'764	-	0.0%
Crissier	Ch des Lentillières 5d-g	VD	2020	90	6	43'010'766	57'470'000	2'265'805	-15'649	0.7%
Epalinges	Le Grand-Chemin 59	VD	1984	9	0	3'268'748	4'078'000	204'575	-3'849	1.9%
Etoy	Clos-Devant 2, 4, Jura 1	VD	1992	24	2	10'480'013	12'489'572	538'910	-11'826	2.2%
Lausanne	Chemin Aimé-Steinlen 10	VD	2002	12	0	5'960'094	9'155'000	365'974	-6'770	1.8%
Lausanne	Route du Châtelard 52,52a,52b	VD	1970	39	5	14'355'624	16'830'000	703'473	-	0.0%
Lausanne	Ch de la Prairie 50	VD	1988	20	0	8'565'550	8'788'000	275'531	-7'688	2.8%
Lausanne Malley	Rue du Grand-Pré 8-10	VD	2024	76	0	34'784'637	39'960'000	374'356	-106'840	28.5%
Mézières	Chemin de l'Ancien-Tram 2,4,6,8,10	VD	2012	55	0	17'871'646	21'490'000	1'114'912	-9'968	0.9%
Payerne	Rue de la Gare 4-4bis	VD	1993	24	3	6'066'436	6'632'000	395'078	-10'781	2.7%
Pully	Chemin de Villardiez 40	VD	1965	10	0	3'090'902	3'765'000	145'206	-720	0.5%

IMMEUBLES D'HABITATION

Ville	Adresse	Canton	Année de construction	Nombre d'appartement	Surfaces commerciales (SC)	Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01. - 31.12.	Perte sur loyer en CHF	Pertes sur loyer en % du loyer théorique
Romanel-sur-Lausanne	Ch des Esserpys 5,7,11	VD	1973	65	0	27'021'490	27'040'000	569'769	-978	0.2%
Servion	Chemin du Moléson 1,3,5,7	VD	1992	24	0	7'304'682	9'062'000	526'477	-9'233	1.8%
Servion	Route du Vieux-Collège 5/7	VD	1991	39	0	10'802'296	12'650'000	698'391	-	0.0%
St. Prex	Chemin du Cherrat 8	VD	1974	19	0	4'633'165	6'655'542	256'348	-2'400	0.9%
Vevey	Chemin de Pomey 14A	VD	1963	17	0	5'943'776	6'015'754	259'168	-5'673	2.2%
Villeneuve	Ch. du Cabinet 5-11	VD	2017	57	0	30'550'793	30'750'000	97'853	-	0.0%
Martigny	Rue des Finettes 32	VS	1975	66	0	12'849'842	14'480'000	777'202	-30'073	3.9%
Port-Valais	Les vieilles Chenevières 76a/b, 80a/b	VS	2018	33	2	14'579'427	14'930'000	668'138	-16'126	2.4%
Sion	Avenue de Pratifori 29	VS	1962	29	3	5'980'454	5'865'000	278'486	-12'000	4.3%
Vouvry	Rue du Vieux-Port 5/7	VS	1964	45	0	10'283'591	12'280'000	624'006	-5'049	0.8%
Oberengstringen	Zürcherstrasse 153	ZH	1951	9	0	2'265'736	2'872'000	135'860	-1'320	1.0%
Rümlang	Friedackerstrasse 7	ZH	1955	6	0	1'526'958	2'395'000	99'495	-	0.0%

IMMEUBLES AVEC UTILISATION MIXTE

Ville	Adresse	Canton	Année de construction	Nombre d'appartement	Surfaces commerciales (SC)	Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01. - 31.12.	Perte sur loyer en CHF	Pertes sur loyer en % du loyer théorique
				110	32	40'657'943	42'738'536	1'463'844	-92'968	6.4%
Muttenz	St. Jakob-Strasse 84/86	BL	1948	7	6	7'505'671	9'223'000	446'354	-13'445	3.0%
Fribourg	Villars 37	FR	1989	79	20	13'085'644	12'758'536	113'948	-	0.0%
Soleure	Oberer Winkel 1-3, Berntorstrasse 6	SO	1986	12	3	5'846'542	5'077'000	276'222	-33'276	12.0%
Yverdon	Rue du Lac 49, Rue du Collège 2	VD	1960	12	3	14'220'086	15'680'000	627'320	-46'247	7.4%

IMMEUBLES COMMERCIAUX

Ville	Adresse	Canton	Année de construction	Nombre d'appartement	Surfaces commerciales (SC)	Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01. - 31.12.	Perte sur loyer en CHF	Pertes sur loyer en % du loyer théorique
				1	178	64'444'996	66'368'797	3'580'940	-423'401	11.8%
Berne	Wangenstrasse 86a	BE	2002	0	15	9'357'494	8'235'000	165'189	-7'820	4.7%
Birsfelden	Rheinfelderstrasse 2, Muttenerstrasse 1,3,5,7	BL	1983	1	3	7'136'382	6'648'847	179'686	-2'356	1.3%
Meyrin	Ch. Grenet 18	GE	1995	0	6	-	-	20'057	-561	2.8%
Baar	Langgasse 40, Haldenstrasse 1/3/5	ZG	1903	0	125	26'472'506	27'502'566	1'836'588	-379'161	20.6%
Kloten	Steinackerstrasse 35, 37, 39	ZH	1978	0	29	21'478'614	23'982'384	1'379'420	-33'503	2.4%

TOTAUX IMMEUBLES EXISTANTS

				Nombre d'appartement	Surfaces commerciales (SC)	Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01. - 31.12.	Perte sur loyer en CHF	Pertes sur loyer en % du loyer théorique
				2136	263	788'546'554	919'532'074	36'533'370	-1'368'310	3.7%

PROJETS DE CONSTRUCTION

Ville	Adresse	Canton	Année de construction	Nombre d'appartement	Surfaces commerciales (SC)	Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01. - 31.12.	Perte sur loyer en CHF	Pertes sur loyer en % du loyer théorique
				169	9	47'097'994	42'512'856	617'300	-29'650	4.8%
Muttenz	Hofackerstrasse 61	BL	1974	85	0	9'784'630	10'060'000	2'500	-	0.0%
Bâle	Kohlenberggasse 19-23	BS	1971	42	8	25'041'642	20'091'215	327'465	-6'850	2.1%
Bellinzona	Via San Gottardo 6/8/10	TI	1967	42	1	12'271'722	12'361'641	287'335	-22'800	7.9%

TOTAL PROJETS DE CONSTRUCTION

				Nombre d'appartement	Surfaces commerciales (SC)	Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01. - 31.12.	Perte sur loyer en CHF	Pertes sur loyer en % du loyer théorique
				169	9	47'097'994	42'512'856	617'300	-29'650	4.8%

TERRAIN À CONSTRUIRE

Ville	Adresse	Canton	Année de construction	Nombre d'appartement	Surfaces commerciales (SC)	Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01. - 31.12.	Perte sur loyer en CHF	Pertes sur loyer en % du loyer 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 GLOBAL

				Nombre d'appartement	Surfaces commerciales (SC)	Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01. - 31.12.	Perte sur loyer en CHF	Pertes sur loyer en % du loyer théorique
				2305	272	844'326'864	969'404'930	37'150'670	-1'397'960	3.8%

Comptes annuels du Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse

Bilan⁸

ACTIFS	31.12.2023 CHF	31.12.2024 CHF
Fonds de roulement		
Disponibilités	2'953'399	3'734'686
Créances à court terme	8'099'874	11'376'650
Comptes de régularisation de l'actif	251'059	457'830
Total fonds de roulement	11'304'332	15'569'166
Actifs immobilisés		
Terrains à bâtir (y.c. objets à démolir) - copropriété	8'259'000	7'360'000
Constructions en cours (y.c. terrain)	27'199'773	42'512'856
Constructions terminées	788'719'987	855'288'588
Constructions terminées - copropriété	63'960'982	64'243'486
Total Actifs immobilisés	888'139'742	969'404'930
Total Actifs (Fortune totale)	899'444'074	984'974'096

PASSIFS	31.12.2023 CHF	31.12.2024 CHF
Fonds empruntés		
Engagements à court terme	12'007'868	20'819'733
Comptes de régularisation du passif	6'941'228	7'157'584
Dettes hypothécaires	131'563'000	133'173'500
Impôts latents	33'712'923	33'097'494
Total fonds empruntés	184'225'019	194'248'311
Fortune nette	715'219'055	790'725'785
Total Passifs	899'444'074	984'974'096

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

Compte de résultat⁹

	01.01. - 31.12.2023 CHF		01.01. - 31.12.2024 CHF	
Revenu locatif net	33'818'116	95.7%	35'752'710	96.2%
Revenu locatif prévisionnel	35'349'616	100.0%	37'150'670	100.0%
Perte de produits sur locaux vides	-1'517'185	-4.3%	-1'273'806	-3.5%
Perte d'encaissement sur loyers et créances de charges	-14'315	0.0%	-124'154	-0.3%
Entretien des immeubles	-8'075'823	-22.8%	-8'442'878	-22.7%
Maintenance	-3'988'934	-11.2%	-3'816'633	-10.2%
Remise en état	-4'086'889	-11.6%	-4'626'245	-12.5%
Charges d'exploitation	-5'595'202	-15.8%	-6'013'561	-16.2%
Approvisionnement et élimination (déchets), taxes	-16'754	0.0%	-29'887	-0.1%
Frais d'exploitation et de chauffage non compensables	-1'618'880	-4.6%	-1'631'098	-4.5%
Pertes sur créances, variations de ducroires	-401'516	-1.1%	-186'412	-0.5%
Assurances	-403'349	-1.1%	-425'593	-1.1%
Honoraires de gestion	-1'386'543	-3.9%	-1'437'721	-3.9%
Frais de location et de publication d'annonces	-202'889	-0.6%	-191'261	-0.5%
Impôts et taxes	-974'539	-2.8%	-1'055'193	-2.8%
Autres charges d'exploitation	-590'732	-1.7%	-1'056'396	-2.8%
Résultat opérationnel	20'147'091	57.0%	21'296'271	57.3%
Autres revenus	661'508	1.9%	541'733	1.5%
Intérêts créanciers	19'407	0.1%	5'277	0.1%
Autres revenus	642'101	1.8%	536'456	1.4%
Frais de financement	-2'470'849	-7.0%	-2'183'459	-5.9%
Intérêts hypothécaires	-2'457'865	-7.0%	-1'765'366	-4.8%
Autres intérêts passifs	-12'984	0.0%	-418'093	-1.1%
Frais d'administration	-2'893'173	-8.2%	-3'121'505	-8.4%
Management Fees	-2'633'152	-7.4%	-2'872'793	-7.7%
Attribution au compte de fortune	-66'563	-0.2%	-74'949	-0.2%
Frais d'expertise	-134'813	-0.4%	-112'268	-0.3%
Frais de révision	-57'540	-0.2%	-59'793	-0.2%
Autres frais d'administration	-1'105	0.0%	-1'702	0.0%
Produit / frais des mutations de parts	646'180		1'048'144	
Participation des souscripteurs aux revenus courus	646'180		1'236'380	
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus courus	-		-188'236	
Produit net de l'exercice	16'090'755		17'581'184	

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

	01.01. - 31.12.2023 CHF	01.01. - 31.12.2024 CHF
Gains / pertes en capital réalisé(e)s (net)	-	65'066
Gains/pertes en capital réalisés	-	65'066
Bénéfice de l'exercice réalisé	16'090'755	17'646'250
Gains / pertes en capital non réalisé(e)s (net)	-16'534'462	8'034'576
Gains en capital non réalisés	5'430'842	11'631'945
Pertes en capital non réalisées	-23'772'974	-4'212'798
Variation des impôts latents	1'807'670	615'429
Résultat global de l'exercice	-443'707	25'680'826

EVOLUTION DES PARTS EN CIRCULATION	01.01. - 31.12.2023 parts	01.01. - 31.12.2024 parts
Nombre de parts en circulation au début de la période	350'481.4663	399'614.4753
Emissions	49'133.0090	42'093.3514
Reprises	-	-4'678.9974
Nombre de parts à la fin de la période sous revue	399'614.4753	437'028.8293

EVOLUTION DE LA FORTUNE NETTE	01.01. - 31.12.2023 CHF	01.01. - 31.12.2024 CHF
Fortune nette au début de période	642'644'210	715'219'055
Souscriptions	78'650'010	63'515'388
Reprises	-	-8'277'568
Distributions	-16'912'885	-16'259'028
Montant du reinvestissement	11'281'427	10'847'112
Résultat global de période	-443'707	25'680'826
Fortune nette en fin de période	715'219'055	790'725'785

GROUPE DE PLACEMENT IMMOBILIER DE LA SANTÉ SUISSE



Rue Georges Jordil 2-4, Fribourg

Activité de placement et résultats

Évolution du portefeuille

Au cours de la période sous revue 2024, le groupe de placement Immobilier de la santé Suisse a réalisé des avancées notables. L'acquisition, en octobre 2024, d'un établissement médico-social à Saxon (VS) a représenté l'un des développements majeurs de l'année. Cette opération a permis d'élargir le portefeuille à un total de dix-sept immeubles, tout en renforçant la diversification, à la fois sur le plan géographique par l'intégration d'un nouveau canton, et par l'ajout d'un nouvel exploitant.

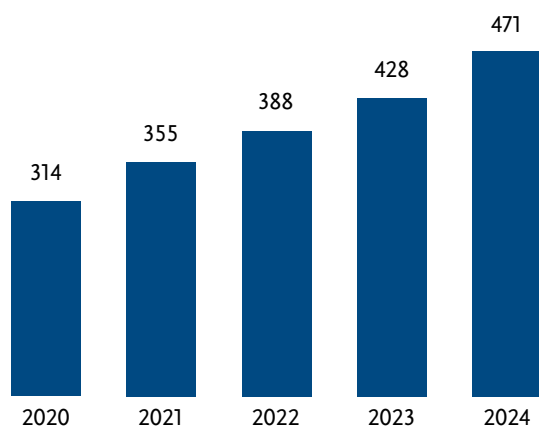
Parallèlement, des investissements importants ont été consacrés aux projets de construction neuve à Kriens (LU) et Bülach (ZH), pour un montant total de CHF 19,0 mio. Il est particulièrement satisfaisant que le projet de Bülach ait pu être finalisé avec succès au 31 octobre 2024 et figure désormais parmi les immeubles terminés. Le projet de construction neuve à Kriens devrait être achevé fin juin 2025.

Le quota de projets se réduit par l'achèvement des bâtiments de Bülach et de Kriens en juin 2025. En combinaison avec la mise à jour des évaluations du portefeuille au 30 juin et au 31 décembre 2024 (à parts égales), les actifs immobilisés sont passés de CHF 428,1 mio. (au 31.12.2023) à CHF 471,4 mio. au 31.12.2024.

Cette évolution reflète l'engagement constant en faveur de la croissance, de la diversification, ainsi que de la réalisation de nouvelles constructions répondant aux critères ESG.

Sur la base des revenus locatifs théoriques perçus au 31 décembre 2024, la part des utilisations médicales représente 76% (contre 73% l'année précédente) et la part d'autres utilisations 24% (27%). 34% (contre 39% l'année précédente) du portefeuille est composé de cliniques, 22,4% (20%) de centres médicaux, 19,7% (14%) d'établissements médico-sociaux, 2,8% (3%) d'appartements, 1,7% (2%) d'autres utilisations dans le secteur de la santé et 4,6% (5%) d'utilisations diverses. Un aperçu avec des graphiques se trouve à la page 31.

Actifs immobilisés en MCHF au 31 décembre



La durée résiduelle pondérée des baux commerciaux hors usage résidentiel (WAULT) a légèrement diminué, passant de 16,8 ans en 2023 à 15,3 ans à la fin de l'exercice 2024.

Aquisitions d'immeubles existants

Achat Saxon (VS)

En octobre 2024, le groupe de placement a acquis un établissement médico-social à Saxon (VS), comprenant 72 chambres et 14 appartements pour personnes âgées. La surface locative totale s'élève à 5'172 m². La parcelle est située à l'est de la commune de Saxon, au sein d'un centre de santé regroupant une clinique, un établissement médico-social, un centre médico-social régional proposant des services d'aide et de soins à domicile, des cabinets médicaux, une pharmacie ainsi que de nombreux logements pour personnes âgées.

L'établissement médico-social est exploité par le Groupe Tertianum, avec un bail d'une durée résiduelle de 12 ans, avec une option de prolongation. La demande de lits de longue durée dans les établissements médico-sociaux du canton du Valais est élevée. Le canton figure parmi ceux disposant du plus faible nombre de lits de séjour de longue durée pour 1'000 habitants âgés de 80 ans et plus. Selon la planification cantonale, plus de 400 lits supplémentaires seront nécessaires d'ici fin 2025. La demande devrait continuer à croître à l'horizon 2030 et 2040 en raison du vieillissement démographique.

Construit en 2015, le bâtiment est en excellent état, raccordé au réseau de chauffage à distance et conforme aux critères ESG. Aucun CAPEX n'est actuellement budgétisé.

L'investissement total s'élève à CHF 31 mio., avec un rendement brut attendu de 4,65%.

Projets de construction neuve achevés

Projet de construction neuve à Bülach (ZH)

En mars 2023, un contrat d'achat portant sur l'acquisition d'un terrain et un projet de construction d'un bâtiment de santé a été signé avec Steiner SA. L'immeuble est construit à proximité immédiate de la gare de Bülach, dans le nouveau «Glasiquartier», un quartier à usage mixte comprenant environ 580 appartements, 62 logements pour personnes âgées, un centre de soins de 40 chambres, ainsi que des restaurants, commerces et surfaces commerciales.

Le bâtiment comprend 4'135 m² de surfaces locatives à usage commercial, réparties sur cinq étages. Steiner SA s'est chargée de la réalisation du projet en tant qu'entreprise totale, avec Frutiger AG en qualité de sous-traitant. Le gros œuvre du bâtiment a été livré en octobre 2024.

En juin 2024, Steiner SA a sollicité une demande de sursis concordataire provisoire auprès du tribunal de district de Zurich, qui a été accordé. La période initiale de quatre mois, jusqu'à début octobre 2024, a été prolongée de quatre mois supplémentaires jusqu'en février 2025.

Le groupe de placement a directement rémunéré l'entrepreneur général sous-traitant Frutiger, ce qui a permis de finaliser les travaux dans les délais et de réceptionner les surfaces brutes de plancher fin août 2024. La réception complète du bâtiment, incluant les installations techniques, a eu lieu en octobre 2024.

Initialement mandatée, Steiner SA devait assurer la première mise en location, mais au vu de sa situation, cette tâche a été confiée à H&B Real Estate AG. Un premier contrat de location à loyer indexé, d'une durée de 10 ans, a été conclu avec un cabinet de cardiologie pour une surface de plus de 200 m². Des discussions sont en cours avec d'autres acteurs du secteur de la santé, notamment des psychiatres et des médecins.

En raison de l'incertitude entourant l'avenir de Steiner SA, le groupe de placement a provisionné au bilan des coûts supplémentaires potentiels d'environ CHF 3 mio. L'évaluation finale du bâtiment par Wüest Partner, réalisée lors de sa réception, était inférieure de CHF 4,9 mio. à l'estimation initiale, en raison de la suppression de la garantie locative ainsi que du faible taux de location et de loyers du marché plus bas.

Projets de construction neuve en cours

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

Depuis le lancement des travaux en janvier 2022, la construction de logements pour personnes âgées à Kriens se déroule comme prévu. L'achèvement est prévu pour juin 2025. L'allongement de la durée des travaux est dû au développement du nouveau quartier en deux phases. L'immeuble est situé dans le nouveau quartier «Nidfeld», un site à 2000 watts à usage mixte et intergénérationnel, certifié Minergie-P-Eco. Ce quartier comprendra environ 500 appartements, 7'000 m² de bureaux et 4'000 m² de surfaces commerciales. Le bâtiment du groupe de placement abritera 61 logements pour personnes âgées, ainsi que des espaces communs et des surfaces à usage médical au rez-de-chaussée et au premier étage. Les logements pour personnes âgées sont certifiés avec le label «LEA» (Living Every Age). La réalisation du lotissement est assurée par Losinger Marazzi SA, en tant qu'entreprise totale. Le volume d'investissement pour le projet est d'environ CHF 34 mio. La société Trevita SA, basée à Horgen, a été mandatée pour assurer la location, l'exploitation et les prestations de services. Les services possibles pour les résidents comprennent des services de soins individuels, des services de repas, des services de nettoyage de l'appartement et du linge, etc. Un espace commun au rez-de-chaussée comprenant une réception, une salle à manger avec cuisine, une salle de fitness, une salle de lecture et un atelier créatif sont prévus. La location des appartements a débuté en novembre 2024. Six mois avant la remise du bâtiment, plusieurs contrats de location ont déjà pu être conclus, ce qui constitue un signal très positif pour la location du bâtiment.

Projets de rénovation

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

Au cours du premier semestre 2023, le permis de construire pour la surélévation à La Chaux-de-Fonds (NE) a été délivré. La surélévation de deux étages plus un attique pour une superficie totale de 1500 m² vise à créer une résidence pour personnes handicapées et des logements pour personnes à mobilité réduite. Les logements pour personnes âgées seront gérés par une entreprise spécialisée dans l'administration et les services pour les personnes âgées. En raison du temps écoulé depuis la demande de permis de construire, le projet a été optimisé pour réduire les coûts de construction et atteindre le rendement attendu. Le début du chantier est prévu à l'été 2025. Le volume d'investissement s'élève à environ CHF 6,5 mio. À l'issue des travaux, un rendement brut d'environ 5,1% est attendu, avec un potentiel de bénéfice lié à la réévaluation de l'immeuble.

Concernant le projet de surélévation à Fribourg (FR), l'autorisation de construire avait été retardée en raison d'une opposition. Celle-ci a été obtenue au premier semestre 2024, après la tenue de discussions fructueuses avec les opposants. Il est prévu d'ajouter deux étages supplémentaires destinés à accueillir des logements conformes à la norme SIA 500 pour personnes âgées. Le rendement brut attendu s'élève à environ 5%. Le volume d'investissement est estimé à environ CHF 7 mio. Une planification et une coordination précises avec les médecins de la clinique sont nécessaires

avant le démarrage des travaux, prévu pour le second semestre 2025.

À l'adresse Kriegackerstrasse 100 à Muttenz (BL), le 7^e étage de la «Rennbahntower» a été entièrement loué à deux nouveaux locataires. La Rennbahnklinik a signé un bail de 230 m² pour une durée de 8 ans, destiné à l'installation d'une nouvelle unité de stérilisation. Par ailleurs, une entreprise active dans l'import/export de médicaments a loué 370 m² pour une période de 10 ans, avec pour objectif d'y établir ses bureaux. Les travaux d'aménagement locatif sont en cours. L'emménagement est prévu pour le 1^{er} juin 2025, tandis que la remise des surfaces destinées à la clinique est planifiée pour l'automne 2025. Toutes les surfaces du bâtiment sont ainsi entièrement louées.

Projets de développement

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

En mai 2022, les deux groupes de placement ont acquis conjointement l'immeuble à usage mixte «Au Parc Hôtel», situé Route de Villars 37 à Fribourg. Chaque groupe détient 50% des parts. L'immeuble, situé en centre-ville à proximité immédiate de l'hôpital cantonal de Fribourg, accueille actuellement un hôtel, des bureaux et cabinets médicaux, des surfaces de vente ainsi que quelques appartements. Un projet de remplacement prévoit la construction d'un nouveau bâtiment à partir de fin 2025. Développé en collaboration avec HRS Real Estate SA et la ville de Fribourg, le projet vise à accroître la part de logements et à étendre les surfaces dédiées aux activités de santé. Après des ateliers avec la ville et le canton en 2022, le projet a été optimisé au premier semestre 2023 en termes de coûts et de surfaces locatives. Au total, plus de 10'000 m² de surfaces sont prévues pour des logements, des logements pour personnes âgées, éventuellement un hôtel pour patients et des locaux commerciaux pour des cabinets médicaux et des utilisations médicales. Le permis de construire a été déposé en décembre 2023, mais reste en attente en raison d'une opposition de voisinage. Le volume d'investissement pour la nouvelle construction s'élève à environ CHF 42 mio., soit environ CHF 21 mio. pour le groupe de placement.

Parcelle de terrain à bâtir «En Chise» à Crissier (VD)

En décembre 2019, le groupe de placement a acquis une participation en copropriété de 1/14 dans une parcelle de terrain à bâtir à Crissier pour environ CHF 2,2 mio. Idéalement positionnée en face du quartier Oassis, cette parcelle bénéficie d'un emplacement stratégique reliant les nouvelles zones résidentielles à l'ancien centre du village, ce qui en fait un site central pour le développement futur de la commune. La parcelle est bien desservie et une liaison directe par bus vers Lausanne est prévue pour 2025. Sur la parcelle, le quartier «En Chise» devait être construit avec des logements et une utilisation commerciale. En juin 2023, la population de Crissier a toutefois rejeté le plan d'aménagement avec la reconversion prévue d'une zone industrielle en une zone à usage mixte. La propriété conserve donc ses droits d'origine en tant que zone industrielle conformément au règlement de zonage en vigueur.

Néanmoins, la commune a réaffirmé sa volonté de relancer le plan de quartier dans les plus brefs délais, à l'issue d'ateliers réunissant les propriétaires, les voisins et la population. Le site est par ailleurs déjà identifié dans des documents de planification cantonaux comme un secteur à réaffecter, principalement destiné à la construction de logements. Fin 2024, un nouvel accord-cadre a été signé entre la commune de Crissier, le canton de Vaud et les propriétaires, permettant ainsi de relancer l'élaboration du plan de quartier. Un calendrier a été validé, avec l'objectif d'organiser une audition publique et de mener à bien la procédure d'acceptation du quartier d'ici l'automne 2026.

Dans ce cadre, le groupe de placement a choisi de renoncer temporairement à toute construction à court terme, tout en maintenant son objectif de revalorisation du terrain à moyen terme, dans le cadre du changement de zone.

Parcelle de terrain à Ingenbohl-Brunnen (SZ)

En avril 2021, le groupe de placement a acquis un terrain constructible de 7'546 m² à Ingenbohl-Brunnen, adjacent à la parcelle existante de l'AMEOS Seeklinikum Brunnen. Cet achat vise à répondre aux besoins de croissance futurs de la clinique sur ce site. La parcelle n°2292 est située au centre d'Ingenbohl-Brunnen et est le résultat du découpage de la parcelle centrale n°825 lors de la vente de la clinique Seeklinik Brunnen SA au groupe AMEOS en 2018. Historiquement, elle faisait partie de l'ancien Park-Hotel, aujourd'hui occupé par la Seeklinik. La parcelle est située dans la zone mixte et fait partie du plan de quartier approuvé par le canton de Schwyz en 2005 («Aeskulap-Klinik»). Ce plan permet la construction de trois bâtiments comptant jusqu'à quatre étages et d'une superficie totale d'environ 5'000 m². La zone offre différentes possibilités d'utilisation. Une étude de faisabilité, menée par l'urbaniste mandaté, confirme la possibilité de fusionner les deux parcelles, ce qui permettrait d'optimiser la surface constructible. Actuellement, des démarches sont entreprises avec les autorités communales et cantonales pour élaborer un nouveau plan d'aménagement qui préserverait le parc existant et les arbres tout en permettant de multiplier par deux la surface constructible. La procédure suit un processus qualifié et sa finalisation est attendue d'ici mars 2026. Une fois le plan d'aménagement entré en vigueur, la procédure de demande de permis de construire pourra être engagée immédiatement.

Financement et fonds propres

Au 31 décembre 2024, le taux d'endettement s'élevait à 17,3%, en légère baisse par rapport à l'année précédente (17,5% en 2023), et se situait dans la fourchette stratégique définie de 15% à 25%.

Le taux moyen de l'intérêt de l'endettement a baissé par rapport à l'année précédente, passant de 1,77% à 1,27% au 31 décembre 2024 (voir tableau récapitulatif des hypothèques et des prêts en annexe à la page 52). La baisse des taux d'intérêt s'explique par la baisse du taux SARON. La durée résiduelle des financements externes au 31 décembre 2024 était de 1,12 an (contre 0,75 an l'année précédente). Cette augmentation s'explique par la souscription de deux hypothèques à taux fixe de CHF 10 mio. chacune, arrivant à échéance respectivement en novembre 2029 et novembre 2026.

Au cours de la période sous revue, des engagements d'un montant de CHF 45,8 mio. (augmentation de capital et réinvestissement des distributions) ont été émis. En mai 2024, les fonds propres ont été renforcés à hauteur de CHF 11,5 mio. dans le cadre d'un appel de capital, suivi en octobre par une augmentation supplémentaire de CHF 25,6 mio. La distribution liée à l'exercice 2023 a eu lieu en juin 2024: CHF 3,2 mio. ont été distribués en espèces et CHF 8,7 mio. ont été réinvestis sans frais. Par ailleurs, des reprises de CHF 5,2 mio. ont été effectuées en 2024. Au 31 décembre 2024, aucun engagement de capital n'était en suspens (aucun l'année précédente).

Performance des revenus et résultat global

Le revenu locatif théorique de la période a augmenté de 17,7% par rapport à l'année précédente, pour s'établir à CHF 18,3 mio. (2022: CHF 15,5 mio. Cette hausse substantielle s'explique principalement par l'achèvement des nouveaux immeubles à Orbe (location dès septembre 2023) et à Boudry (location dès janvier 2024), ainsi que par l'indexation des loyers.

Le taux de vacance a diminué par rapport à l'année précédente pour s'établir à 1,1% (contre 1,7% l'année précédente), grâce notamment à la location des étages 4 à 6 de la «Rennbahntower» à Muttentz et à la relocation de places de stationnement extérieures à La Chaux-de-Fonds. De plus, une surface vacante de 612 m² au 7^e étage de la «Rennbahntower» a trouvé preneurs, ce qui contribuera à une nouvelle baisse du taux de vacance d'ici 2025. Un premier emménagement est prévu pour le 1^{er} juin, tandis que les surfaces locatives louées par la clinique seront mises à disposition à l'automne 2025. En parallèle, le nouveau bâtiment qui sera mis en location à Bülach, entraînera une hausse temporaire du taux de vacance en 2025.

Les dépenses d'entretien des immeubles par rapport au revenu locatif théorique se sont élevées à 4,0%, un niveau supérieur à l'année précédente (3,1%). Les propriétés sont généralement en très bon état et majoritairement neuves. Lors des changements de locataires, les appartements dans les propriétés à Fribourg et Genève sont régulièrement remis en état ou rénovés afin d'optimiser la relocation. En 2024, il y a eu plus de changements de locataires et donc plus de rénovations d'appartements. Les coûts d'exploitation se sont élevés à 10,6% du loyer cible, contre 8,8% l'année précéden-

te. Cette hausse s'explique principalement par l'augmentation des taxes et des primes d'assurance liées à l'intégration des immeubles récemment achevés à Orbe et Boudry. Le résultat opérationnel pour 2024 atteint 84,3%, contre 86,5% l'année précédente. En parallèle, les frais d'administration ont diminué à 9,3% du loyer cible (contre 10,8% en 2023). La marge bénéficiaire opérationnelle (EBIT) s'élève à 77,05% (contre 77,66%). Les ajustements de taux d'intérêt opérés par la Banque nationale ont eu un impact modéré sur les coûts hypothécaires, qui représentent désormais 6,7% des revenus locatifs théoriques (contre 6,8% en 2023). Les revenus générés par la transmission de parts étaient plus élevés en raison de deux appels de capitaux par rapport à l'année précédente. Au total, les produits nets de la période ont progressé d'environ 20%, atteignant CHF 13,9 mio (2023 : CHF 11,6 mio). Avec les gains en capital non réalisés provenant des acquisitions et de la baisse des valeurs de marché des objets du portefeuille lors de la mise à jour des évaluations de CHF 6,4 mio. (marquée par la réévaluation négative du bâtiment de Bülach), le résultat global pour la période sous revue s'élève à CHF 7,5 mio. (2023: CHF 4,5 mio.).

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 par l'expert indépendant en estimation, Wüest Partner AG.

Dans le cadre de l'évaluation à fin décembre 2024, Wüest Partner AG a mis à jour les estimations de sept bâtiments terminés et d'un projet de construction neuve d'une valeur totale de CHF 162 mio. Cinq immeubles ont été évalués à la hausse et trois immeubles à la baisse. Fin juin 2024, Wüest Partner AG a mis à jour les évaluations de huit immeubles: trois biens immobiliers ont été évalués à la hausse et cinq biens immobiliers ont été évalués à la baisse. Les taux d'escompte appliqués sont globalement restés stables, à l'exception de Muttentz (-10 points de base) et de Bülach (+20 points de base). Dans l'ensemble, ces ajustements ont conduit à une légère baisse de la valeur de marché de cette partie du portefeuille. En moyenne, les taux d'escompte ont été majorés de 5 points de base.

Le taux d'escompte moyen a légèrement augmenté pour atteindre 3,34% (2023: 3,29%). En 2024, la fourchette des taux d'escompte varie entre 2,80% et 4,00% (année précédente entre 2,80% et 4,00%).

Durabilité

Le groupe de placement a mandaté Signa-Terre SA, Genève, pour la collecte de données et le suivi des données de consommation d'énergie et des émissions, 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 dans les années à venir grâce à l'amélioration des normes d'isolation pour les nouvelles constructions et les rénovations énergétiques des anciens bâtiments, ainsi que par le remplacement des combustibles fossiles (mazout et gaz) utilisés pour le chauffage, par des sources d'énergie non fossiles (chauffage à distance, pompes à chaleur, bois, photovoltaïque, etc.).

Les propriétés à Bülach (ZH), Saxon (VS), Crissier (VD), Muttentz (BL), La Chaux-de-Fonds (NE), Orbe (VD) et Ingenbohl-Brunnen (SZ) sont déjà raccordées au réseau de chauffage à distance.

La propriété construite à Orbe (VD) a été certifiée SEED. La certification SEED se distingue par une méthode exhaustive et exigeante définie dans le cadre d'un plan d'action pour la durabilité. Trente objectifs de performance durables, répartis en 60 indicateurs, doivent être atteints pour obtenir la certification SEED. Chaque indicateur est évalué sur la base de valeurs cibles quantifiées qui doivent être respectées dans les différentes phases (planification, mise en œuvre et exploitation).

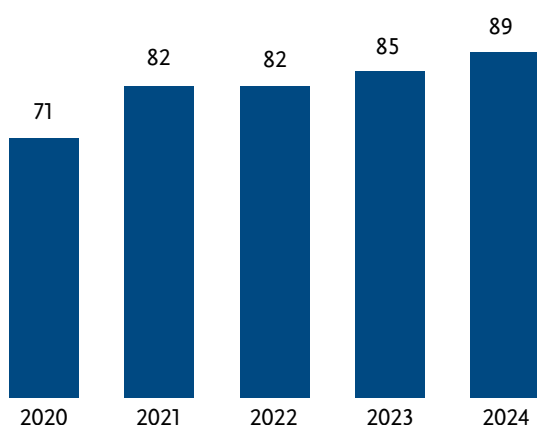
Le bâtiment à Bülach a été raccordé au réseau de chauffage central. Il s'agit d'une installation de plaquettes de bois située dans le quartier «Glasli». La chaleur est distribuée aux bâtiments individuels via un réseau de chaleur local.

Le projet de construction neuve en cours à Kriens (LU) vise un haut niveau d'efficacité énergétique et répondra au standard Minergie-P-ECO. Le quartier Nidfeld est en cours de développement en tant que quartier 2000-Watt, certifié par l'association «Energistadt», et devra être re-certifié en tant que quartier 2000-Watt en phase d'exploitation. En tant que quartier 2000-Watt certifié, le quartier de Nidfeld contribue de manière significative à la protection de l'environnement. Cela comprend le chauffage écologique et refroidissement avec de l'eau du lac et une application permettant des économies d'énergie individuelles. L'énergie produite par l'installation photovoltaïque du site est utilisée de manière collective, les résidents formant ainsi une communauté de consommation propre. Un concept innovant de chauffage et de refroidissement respectueux de l'environnement a été mis en place à Nidfeld, développé en collaboration avec EWL Energie Wasser Luzern. Il repose sur l'utilisation de l'eau lacustre combinée à des pompes à chaleur pour l'approvisionnement en énergie.

Le bâtiment du groupe de placement à Kriens sera également certifié LEA. LEA signifie «Living Every Age» et garantit un immeuble résidentiel avec des logements sans obstacles, pouvant être utilisés par des personnes à mobilité réduite.

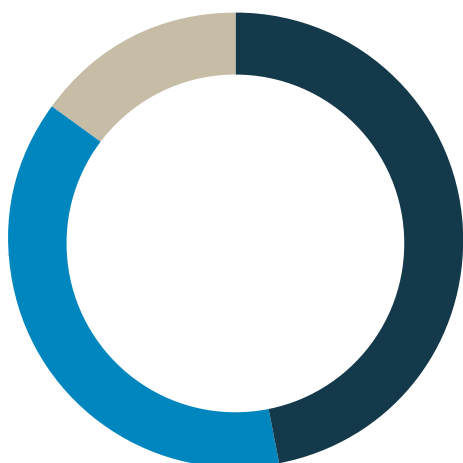
Le groupe de placement publie chaque année les chiffres-clés CAFP standardisés relatifs au développement durable.

Nombre d'investisseurs au 31 décembre



Mix énergétique

Base Surface de référence énergétique selon



■ Chauffage urbain 50% ■ Gaz 36% ■ Mazout 14%

Indicateurs	(31.12.2022)	(31.12.2023)
1 Taux de couverture		
Chauffage	100%	87%
Électricité générale	97%	100%
2 Mix énergétique *		
Chauffage à distance	47%	50%
Gaz	38%	36%
Mazout	15%	14%
3 Consommation d'énergie (hors électricité des locataires)		
Chauffage	3'798'600 kWh	3'830'408 kWh
Électricité générale	1'593'025 kWh	1'566'222 kWh
4 Intensité énergétique		
Chauffage	351 MJ/m²/an	330 MJ/m²/an
Électricité générale	38.29 kWh/m²	30.5 kWh/m²
5 Émissions de gaz à effet de serre	984 tonnes CO ₂	818 tonnes CO ₂
6 Intensité des émissions de gaz à effet de serre	23.65 kg CO ₂ /m²	19.04 kg CO ₂ /m²

* comprend uniquement les sources d'énergie pour lesquelles les données de consommation étaient disponibles lors de la collecte

Transactions et projets de construction neuve 01.01. – 31.12.2024

ACHAT BÂTIMENTS EXISTANTS	Date**	Prix d'achat en CHF
Saxon, Route du Léman 25A	01.10.2024	30'000'000
Total		30'000'000

* Date de transfert de propriété, profits et risques

PROJETS DE CONSTRUCTION EN COURS	Date	Investissement en CHF
Kriens, Nidfeldstrasse	01.01. - 31.12.2024	3'736'170
Bülach, Traftstrasse 1	01.01. - 31.12.2024	15'290'207
Total		19'026'377

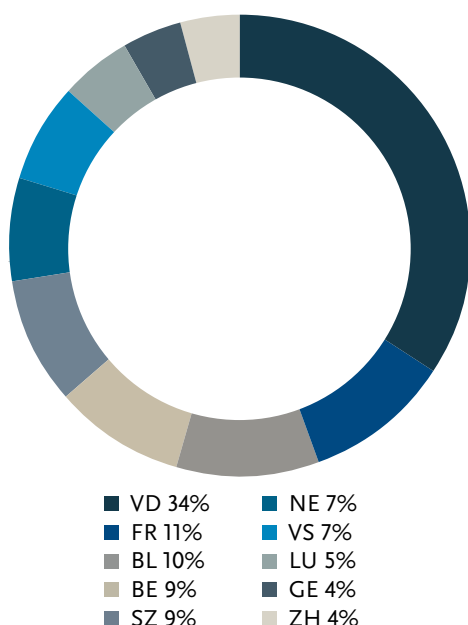


Bild: Yannic Bartolozzi

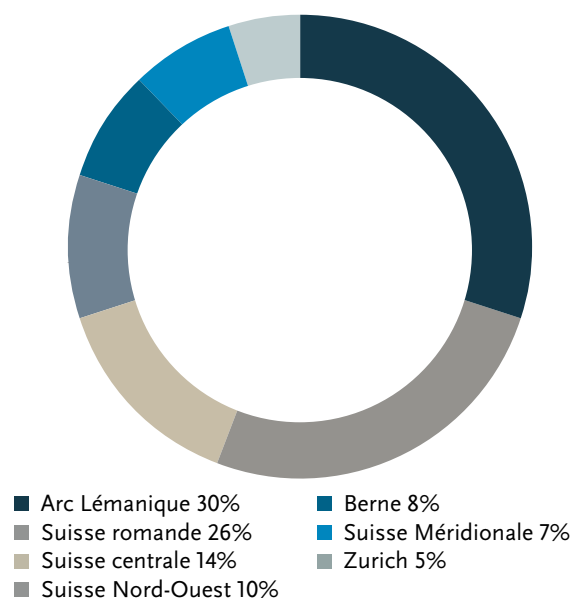
Chemin des Repaires 3, Boudry

Structure du portefeuille selon les valeurs vénale au 31 décembre 2024

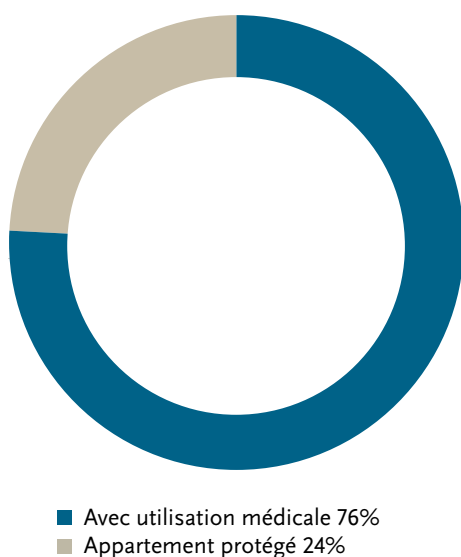
Par canton
Base valeur du marché selon Wüest



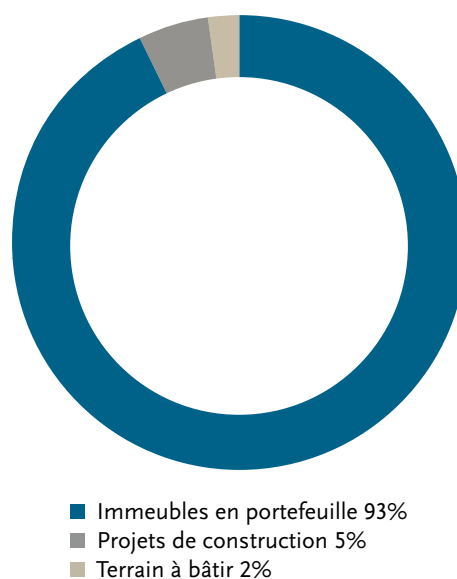
Par région
Selon les régions de Wüest Partner



Selon utilisation
Base valeur du marché selon Wüest Partner



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



Liste des immeubles au 31 décembre 2024

IMMEUBLES EXISTANTS								
Ville	Adresse	Canton	Année de construction	Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01. - 31.12.	Pertes sur loyers en CHF	Pertes sur loyers en % du loyer théorique
				424'198'423	432'416'511	18'261'093	-195'812	1.1%
Wabern	Mohnstrasse 4	BE	1973/2019	33'299'360	38'520'000	1'598'484	-	0.0%
Muttenz	Kriegackerstrasse 100	BL	2013	52'978'705	48'025'274	2'276'552	-174'082	7.6%
Fribourg	Georges-Jordils 2-4	FR	1996	30'817'555	32'059'863	1'798'009	-	0.0%
Fribourg	Saint-Nicolas-De-Flüe 22a	FR	1965/1990	4'311'911	3'960'000	219'207	-440	0.2%
Fribourg	Villars 37	FR	1989	13'082'628	12'758'536	113'948	-	0.0%
Genève	Maunoir 26	GE	1991	17'763'589	20'118'627	1'102'870	-3'100	0.3%
Boudry	Repaires 3	NE	2021	31'825'815	28'910'000	1'195'178	-	0.0%
Chaux-de-Fonds	Jardinière 155	NE	1960/2022	5'964'713	5'680'956	300'001	-18'190	6.1%
Ingenbohl	Gersauerstrasse 8	SZ	1857/2014	32'993'886	32'606'938	1'744'531	-	0.0%
Clarens	Rue du Lac 92	VD	1963/2015	52'171'638	58'592'532	3'362'970	-	0.0%
Crissier	Lentillères 1 a-d	VD	2020	53'868'621	60'511'842	2'532'837	-	0.0%
Orbe	Route des Granges St-Martin 1-3	VD	2023	37'498'224	38'771'943	1'654'928	-	0.0%
Saxon	Route du Léman 25A	VS	2015	30'905'052	31'100'000	361'578	-	0.0%
Bülach	Trafostrasse 1	ZH	2024	26'716'726	20'800'000	-	-	-

PROJETS DE CONSTRUCTION								
Ville	Adresse	Canton	Année de construction	Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01. - 31.12.	Pertes sur loyers en CHF	Pertes sur loyers en % du loyer théorique
				22'287'467	22'207'661	-	-	-
Kriens	Nidfeldstrasse	LU	2025	22'287'467	22'207'661	-	-	-

TERRAIN A CONSTRUIRE								
Ville	Adresse	Canton	Année de construction	Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01. - 31.12.	Pertes sur loyers en CHF	Pertes sur loyers en % du loyer théorique
				12'534'356	11'257'889	-	-	-
Brunnen	Gersauerstrasse	SZ	0	10'362'509	9'417'889	-	-	-
Crissier	En Chise 1/14e	VD	0	2'171'847	1'840'000	-	-	-

TOTAL GLOBAL				Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01. - 31.12.	Pertes sur loyers en CHF	Pertes sur loyers en % du loyer théorique
				459'020'246	465'882'061	18'261'093	-195'812	1.1%

Comptes annuels

Groupe de placement Immobilier de la santé

Bilan¹⁰

ACTIFS	31.12.2023 CHF	31.12.2024 CHF
Fonds de roulement		
Disponibilités	1'274'526	1'642'784
Créances à court terme	2'195'242	3'512'187
Comptes de régularisation de l'actif	60'550	33'895
Total fonds de roulement	3'530'318	5'188'866
Actifs immobilisés		
Créances à long terme	6'142'812	5'553'875
Terrains à bâtir (y.c. objets à démolir)	9'417'650	9'417'889
Terrains à bâtir (y.c. objets à démolir) - copropriété	2'065'000	1'840'000
Constructions en cours (y.c. terrain)	30'942'217	22'207'661
Constructions terminées	366'798'537	419'657'975
Constructions terminées - copropriété	12'753'536	12'758'536
Total Actifs immobilisés	428'119'752	471'435'936
Total Actifs (Fortune totale)	431'650'070	476'624'802

PASSIFS	31.12.2023 CHF	31.12.2024 CHF
Fonds empruntés		
Engagements à court terme	2'493'552	3'351'996
Comptes de régularisation du passif	4'851'699	6'232'062
Dettes hypothécaires	73'805'000	80'805'000
Impôts latents	5'560'447	5'040'414
Total fonds empruntés	86'710'698	95'429'472
Fortune nette	344'939'372	381'195'330
Total Passifs	431'650'070	476'624'802

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

Compte de résultat¹¹

	01.01. - 31.12.2023 CHF		01.01. - 31.12.2024 CHF	
Revenu locatif net	15'256'018	98.3%	18'065'281	98.9%
Revenu locatif prévisionnel	15'512'100	100.0%	18'261'093	100.0%
Perte de produits sur locaux vides	-256'082	-1.7%	-195'812	-1.1%
Perte d'encaissement sur loyers et créances de charges	-	0.0%	-	0.0%
Entretien des immeubles	-478'010	-3.1%	-724'446	-4.0%
Maintenance	-424'679	-2.7%	-588'546	-3.3%
Remise en état	-53'331	-0.3%	-135'900	-0.7%
Charges d'exploitation	-1'360'244	-8.8%	-1'935'200	-10.6%
Approvisionnement et élimination (déchets), taxes	-23'094	-0.1%	-11'823	-0.1%
Frais d'exploitation et de chauffage non compensables	-329'109	-2.1%	-360'336	-2.0%
Pertes sur créances, variations de ducroires	-17'990	-0.1%	-199'444	-1.1%
Assurances	-154'112	-1.0%	-228'368	-1.3%
Honoraires de gestion	-299'929	-1.9%	-318'079	-1.7%
Frais de location et de publication d'annonces	-10'101	-0.1%	-59'592	-0.3%
Impôts et taxes	-451'096	-2.9%	-624'899	-3.4%
Autres charges d'exploitation	-74'813	-0.5%	-132'659	-0.7%
Résultat opérationnel	13'417'764	86.5%	15'405'635	84.3%
Autres revenus	330'669	2.1%	339'558	1.9%
Intérêts créanciers	278'042	1.8%	258'428	1.5%
Autres revenus	52'627	0.3%	81'130	0.4%
Frais de financement	-925'137	-6.0%	-1'141'970	-6.3%
Intérêts hypothécaires	-1'056'555	-6.8%	-1'207'084	-6.7%
Autres intérêts passifs	131'418	0.8%	65'114	0.4%
Frais d'administration	-1'676'375	-10.8%	-1'703'192	-9.3%
Management fees	-1'513'722	-9.8%	-1'590'029	-8.7%
Attribution au compte de fortune	-31'552	-0.2%	-36'023	-0.2%
Frais d'estimation	-80'710	-0.5%	-51'653	-0.3%
Frais de révision	-35'654	-0.2%	-25'471	-0.1%
Autres frais d'administration	-14'737	-0.1%	-16	0.0%
Produit / frais des mutations de parts	441'809		991'468	-
Participation des souscripteurs aux revenus courus	441'809		1'171'952	-
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus courus	-		-180'484	
Produit net de l'exercice	11'588'730		13'891'499	

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

	01.01. - 31.12.2023 CHF	01.01. - 31.12.2024 CHF
Gains / pertes en capital réalisé(e)s (net)	-	-
Gains/pertes en capital réalisés	-	-
Bénéfice de l'exercice réalisé	11'588'730	13'891'499
Gains / pertes en capital non réalisé(e)s (net)	-7'137'138	-6'412'848
Gains en capital non réalisés	3'469'256	1'607'024
Pertes en capital non réalisées	-10'149'332	-8'539'905
Variation impôts latents	-457'062	520'033
Résultat global de l'exercice	4'451'592	7'478'651

EVOLUTION DES PARTS EN CIRCULATION	01.01. - 31.12.2023 parts	01.01. - 31.12.2024 parts
Nombre de parts en circulation au début de la période	257'506.7961	286'243.0473
Emissions	28'736.2512	39'337.4218
Reprises	-	-4'514.3567
Nombre de parts à la fin de la période sous revue	286'243.0473	321'066.1124

EVOLUTION DE LA FORTUNE NETTE	01.01. - 31.12.2023 CHF	01.01. - 31.12.2024 CHF
Fortune nette au début de période	318'112'642	344'939'372
Souscriptions	25'479'911	37'103'915
Reprises	-	-5'166'410
Distributions	-12'793'034	-11'827'587
Montant du reinvestissement	9'688'261	8'667'389
Résultat global de période	4'451'592	7'478'651
Fortune nette en fin de période	344'939'372	381'195'330

GROUPE DE PLACEMENT INFRASTRUCTURES DURABLES (EVERGREEN)



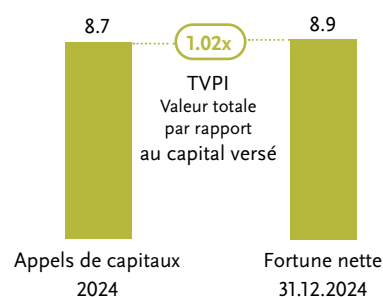
Activité de placement et résultats

Nom	Groupe de placement Infrastructures durables (evergreen)
Gestionnaire de portefeuille	Patrimonium Asset Management AG
Lancement	23 février 2024
Durée	Evergreen
Stratégie d'investissement	Portefeuille largement diversifié dans les placements Core et Core Plus, avec une focalisation sur les co-investissements, en complément des investissements primaires et des transactions secondaires opportunistes
Secteurs cibles	Électrification, stockage et distribution de l'énergie, transport durable, infrastructure de communication et de numérisation, ainsi qu'infrastructure sociale.
Allocation cible régionale	Europe (50-60%), Amérique du Nord (30-40%), reste du monde (<20%)

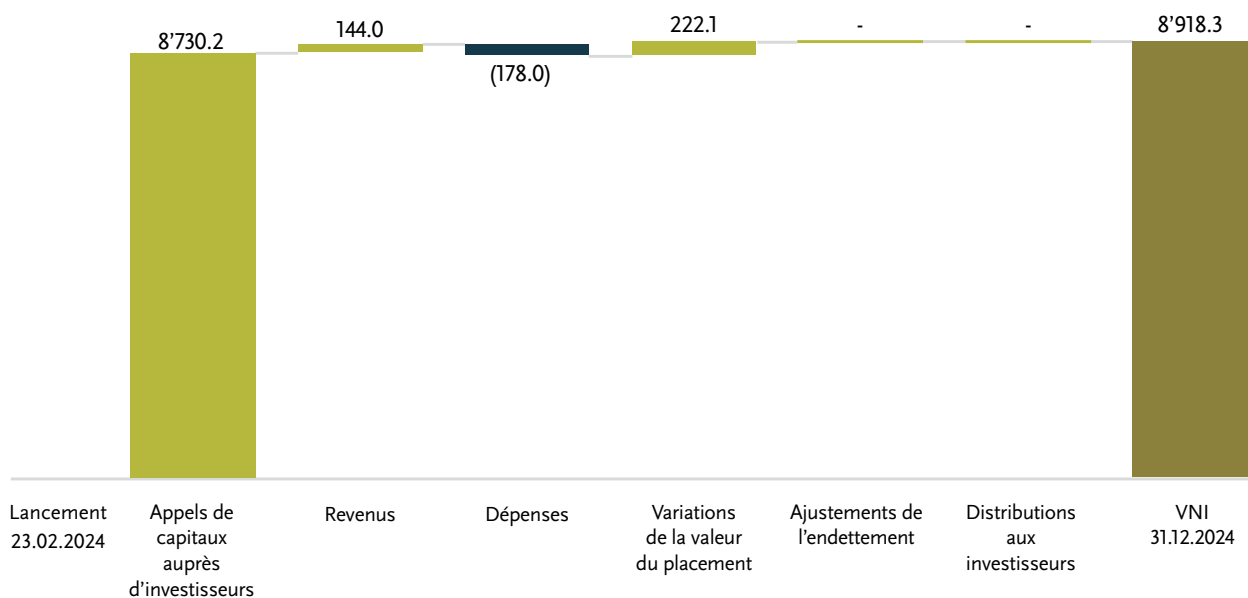
Développement du portefeuille

Le groupe de placement Infrastructures durables (evergreen) a été lancé avec succès en février 2024. Cinq caisses de pension ont rejoint le groupe en qualité d'investisseurs, et deux investissements ont été réalisés: un co-investissement dans un portefeuille d'installations solaires sur toiture, de batteries de stockage et de stations de recharge pour véhicules électriques, ainsi qu'une participation dans un fonds mondial d'infrastructures durables.

Performance de la fortune nette en MEUR



Facteurs de la performance nette en KEUR



Le groupe de placement a été créé le 23 février 2024 lors de son premier appel de capitaux. La valeur nette d'inventaire au 31 décembre 2024 se monte à EUR 8'918'295, principalement en raison des apports des investisseurs lors de deux appels de capitaux en février et novembre. Les produits générés pendant la période se sont élevés à EUR 144'000, qui ont été reversés au groupe de placement grâce à la distribution semestrielle en cascade du premier co-investissement.

Les frais d'exploitation ont atteint EUR 177'973, frais de constitution compris. Les réévaluations des actifs, d'un montant de EUR 222'067 à la fin de l'année, ont permis de générer un effet net positif de EUR 188'094 sur la VNI (résultat global de l'exercice). Aucune distribution n'a été effectuée aux investisseurs pendant la période sous revue. Le groupe de placement clôture ainsi le premier exercice sur une note légèrement positive.

Chiffres-clés Groupe de placement Infrastructures durables (evergreen)

GROUPE DE PLACEMENT INFRASTRUCTURES DURABLES (EVERGREEN)
31.12.2024
EUR
Fortune – Chiffres clés (en MEUR)

Fortune totale	9.0
Actifs immobilisés	8.8
Fortune nette	8.9

Engagements de capital des investisseurs

Contrats d'engagement de capital conclus en 2024	15.4
Appels de capital effectués en 2024	8.7

Valeur par part (en EUR)

Valeur en capital	1'031.28
Rendement net	-3.91
Valeur nette d'inventaire	1'027.36
Distribution	-

Performance – Chiffres clés (en %)

Valeur totale par rapport au capital versé (TVPI portefeuille)	103.23
Valeur totale par rapport au capital versé (TVPI net)	102.15
Capital distribué par rapport au capital versé (DPI portefeuille)	9.38
Capital distribué par rapport au capital versé (DPI net)	-
Ratio des charges d'exploitation (synthétique) TER_{CAFP}^1	3.00
TER_{CAFP} (NAV) groupe de placement ²	1.18
TER (NAV) investissement sous-jacents ³	1.82

Numéros d'identification de titres

Groupe de placement Infrastructures durables (evergreen)

Numéros de valeur

128992457

ISIN

CH1289924578

¹ Si la part des fonds cibles dépasse 10 % de la fortune nette totale, une quote-part des charges d'exploitation (synthétique), composée du TER_{CAFP} , doit être calculée. Cette quote-part correspond à la somme:

² de la quote-part des charges d'exploitation TER_{CAFP} du fonds de fonds moins les remboursements de fonds cibles encaissés au cours de la période considérée, conformément à la directive CAFI no 2 (sans frais de transaction sur le co-investissement), et

³ de la quote-part des charges d'exploitation TER_{CAFP} des différents fonds cibles, pondérée en fonction de leur part dans la fortune nette du fonds de fonds à la date de référence.

Portefeuille de placement et performance

Portefeuille de placement

Au cours du premier semestre de l'exercice (lancement le 23 février 2024), le groupe de placement a investi 7 mio. d'EUR dans un portefeuille d'installations solaires sur toiture existantes, qui comprend plus de 60'000 systèmes photovoltaïques en Allemagne. Ces systèmes ont une capacité de production combinée de 550 mégawatts-crête (MWp). Le portefeuille est complété par plus de 55'000 systèmes de stockage et 30'000 stations de recharge pour véhicules électriques. Toutes les installations sont louées à des propriétaires dans le cadre de contrats de 20 ans, garantissant ainsi des flux de trésorerie prévisibles et stables pour les investisseurs. L'entreprise du portefeuille détient 90% des parts, tandis que le développeur et le prestataire de services d'exploitation et de maintenance détiennent les 10% restants.

Au second semestre, le groupe de placement a investi EUR 5 mio. dans le EQT Active Core Infrastructure Fund, un portefeuille diversifié composé de six à huit entreprises. Ce fonds offre une protection contre l'inflation et se distingue par sa stabilité et sa durabilité. Il se concentre sur cinq secteurs stratégiques: énergie et approvisionnement, transport et logistique, numérisation, environnement et infrastructures sociales. Les investissements déjà réalisés par le fonds comprennent :

- Radius Global Infrastructure: exploitants opérant un portefeuille mondial d'infrastructures numériques, axé sur les pylônes mobiles et les télécommunications.
- TION Renewables: développeurs et propriétaires d'installations d'énergie renouvelable, avec un portefeuille diversifié de panneaux solaires photovoltaïques, d'énergie éolienne et de batterie de stockage en Europe.
- OCEA Smart Buildings: fournisseur de solutions pour compteurs d'électricité et d'eau en France.

Au 31 décembre 2024, grâce à ces deux investissements, le groupe de placement comprenait quatre entreprises de portefeuille au total. Les secteurs se répartissent comme suit: électrification (61%), infrastructure de communication et numérisation (19%), stockage et distribution de l'énergie (15%) et transport respectueux de l'environnement (5%). Tous les investissements réalisés sont conformes à la stratégie d'investissement du groupe de placement.

Évolution de la valeur

Au cours de sa première année, le groupe de placement a posé des bases solides pour générer une croissance durable à long terme et des revenus stables. Le portefeuille développé et installé en Allemagne par la société Enpal (co-investissement) a connu une bonne performance opérationnelle au second semestre de 2024, soutenue par une évolution positive du marché. Jusqu'à la fin du troisième trimestre, tous les systèmes énergétiques étaient installés et opérationnels, avec des performances stables. La réduction des coûts d'exploitation et l'augmentation des recettes ont permis de dépasser les prévisions budgétaires. Au second semestre, les revenus cumulés ont largement surpassé les attentes. Un dividende sera distribué début janvier 2025, et réinvesti dans le groupe de placement. La baisse du taux directeur de 100 points de base par la Banque centrale européenne a eu un impact positif sur la valeur nette d'inventaire (VNI) en réduisant le taux d'escompte. D'autres baisses de taux attendues pourraient soutenir cette dynamique.

Les entreprises du portefeuille de l'EQT Active Core Infrastructure Fund ont également enregistré une évolution positive en 2024. Radius et OCEA Smart Buildings ont connu une croissance solide et d'importantes avancées stratégiques. Cependant, TION a légèrement sous-performé par rapport aux attentes.

OCEA Smart Buildings, racheté par EQT en septembre 2024, bénéficie d'un carnet de commandes solide dans la construction de logements sociaux et a vu son activité privée se dynamiser dès septembre. Sa position forte sur le marché français et son expansion dans de nouveaux segments soutiennent ces perspectives optimistes.

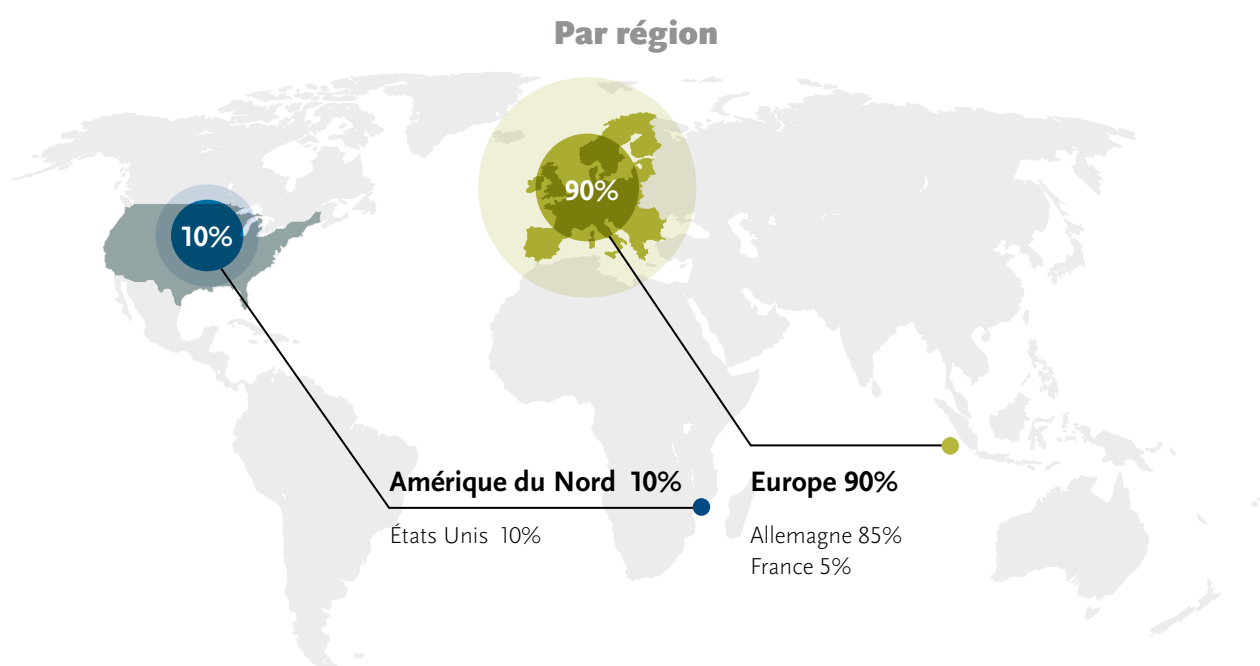
Grâce à ces résultats positifs et à un solide pipeline de projets d'investissement, le groupe de placement est idéalement positionné pour poursuivre sa croissance dans les années à venir et générer une valeur ajoutée durable pour ses investisseurs.

Durabilité

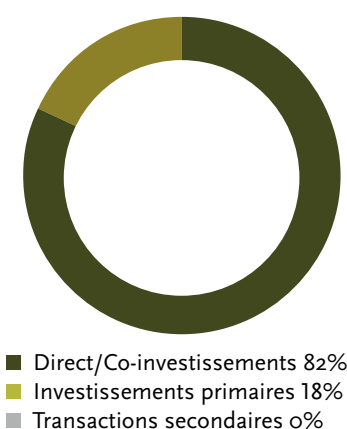
Dans le cadre de notre portefeuille, nous affirmons notre engagement en faveur de la décarbonation en orientant activement nos investissements vers des infrastructures durables. À l'occasion de la finalisation de notre rapport annuel, nous avons rassemblé les données suivantes relatives au développement durable, en lien avec les Objectifs de Développement Durable (ODD) des Nations Unies :

Métrique de capacité	KPI	Objectif de durabilité (ODD de l'ONU)	
Production d'électricité renouvelable	550 Mwe au 31.12.2024		ODD 7 Énergie propre et d'un coût abordable : garantir l'accès de tous à une énergie abordable, fiable, durable et moderne.
Sites pour l'infrastructure numérique	9'000 sites d'ici au au 31.12.2024		ODD 9 Industrie, innovation et infrastructure : construire une infrastructure résiliente, promouvoir une industrialisation durable et favoriser l'innovation.
Nombre de ménages avec compteur d'eau / mesures de consommation d'eau	1'896'460 ménages privés per 31.12.2023 33'122'148 m³ en 2023		ODD 12 Consommation et production responsables : garantir des modes de consommation et de production durables, améliorer l'efficacité énergétique et renforcer les infrastructures durables.

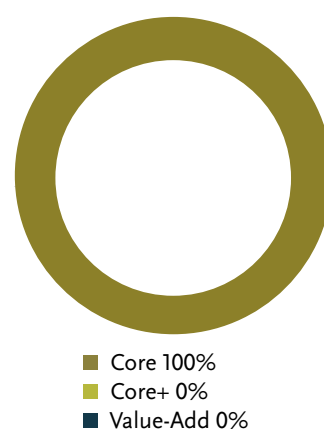
Structure du portefeuille (VNI) au 31 décembre 2024



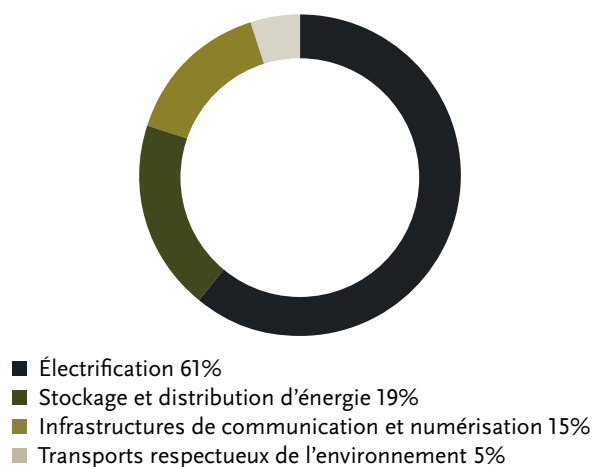
Par type de transaction



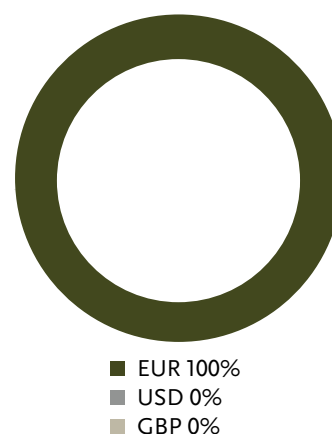
Par profil de risque



Par secteur



Par devise



Comptes annuels Groupe de placement infrastructure durables (evergreen)

Bilan

ACTIFS		31.12.2024 EUR
Fonds de roulement		
Disponibilités		166'735
Créances à court terme		-
Comptes de régulation de l'actif		52'506
Total fonds de roulement		219'241
Actifs immobilisés		
Investissements		
- Primaires		1'540'523
- Secondaires		-
- Co-Investissements		7'240'568
- Autres		-
Total actifs immobilisés		8'781'091
Total actifs (Fortune totale)		9'000'332
PASSIFS		31.12.2024 EUR
Fonds empruntés		
Engagement à court terme		14'443
Comptes de régularisation du passif		62'594
Total fonds empruntés		82'037
Fortune nette		8'918'295
Total Passifs		9'000'332

Compte de résultat

23.02. - 31.12.2024 EUR	
Recettes	144'000
Revenus des investissements	144'000
Charges d'exploitation	-89'000
Frais de péréquation	-89'000
Résultat opérationnel	55'000
Résultat financier	-467
Gains de change	1'930
Sonstige Passivzinsen	-76
Pertes de change	-2'321
Frais d'administration	-88'506
Management Fees	-53'855
Attribution au compte de fortune	-639
Frais de révision	-16'912
Autres frais d'administration	-17'100
Produit net de l'exercice	-33'973
Total gains/pertes en capital réalisé(e)s (net)	-
Gains/pertes en capital réalis(e)s	-
Bénéfice de l'exercice réalisé	-33'973
Gains / pertes en capital non réalisé(e)s (net)	222'067
Gains en capital non réalisés	222'067
Pertes en capital non réalisées	-
Résultat global de l'exercice	188'094

EVOLUTION DES PARTS EN CIRCULATION**23.02. - 31.12.2024****parts**

Nombre de parts en circulation au début de la période	-
Emissions	8'680.7596
Reprises	-
Nombre de parts à la fin de la période sous revue	8'680.7596

EVOLUTION DE LA FORTUNE NETTE**23.02. - 31.12.2024****EUR**

Fortune nette au début de période	-
Souscriptions	8'730'201
Emissions (apport en nature)	-
Reprises	-
Distributions	-
Montant du réinvestissement	-
Résultat global de période	188'094

Fortune nette en fin de période	8'918'295
--	------------------

COMPTE DE FORTUNE PATRIMONIUM

FONDATION DE PLACEMENT

Bilan¹²

ACTIFS	31.12.2023 CHF	31.12.2024 CHF
Fonds de roulement		
Disponibilités	1'244	26'580
Créances à court terme	130'671	111'584
Total fonds de roulement	131'915	138'164
Total Actifs (Fortune totale)	131'915	138'164

PASSIFS	31.12.2023 CHF	31.12.2024 CHF
Fonds empruntés	30'081	36'330
Engagements à court terme	-	-
Comptes de régularisation du passif	30'081	36'330
Fortune nette	100'000	100'000
Bénéfice reporté	1'834	1'834
Résultat net de d'exercice	-	-
Total du capital de la fondation	101'834	101'834
Total Passifs	131'915	138'164

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

Compte de résultat¹³

REVENUS	01.01. - 31.12.2023 CHF	01.01. - 31.12.2024 CHF
Contributions des groupes de placement	97'275	111'584
Total des revenus	97'275	111'584
CHARGES	01.01. - 31.12.2023 CHF	01.01. - 31.12.2024 CHF
Organes et assemblée des investisseurs	-47'281	-48'474
Frais de révision	-3'231	-3'255
Contribution aux associations	-20'850	-22'350
Haute surveillance	-18'651	-27'331
Frais de gestion	-7'262	-10'174
Total des dépenses	-97'275	-111'584
Résultat net de l'exercice	-	-

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

ANNEXE

1. Fondement et Organisation

Forme juridique et but

La Fondation de placement Patrimonium est une fondation régie par les articles 80 à 89bis du Code civil suisse (CC), dont le but est limité à la gestion et à l'administration de fonds de prévoyance et qui doit respecter les dispositions spéciales de la LPP et de ses règlements d'exécution (par exemple, OFP, OPP 1, OPP 2). Si la LPP et ses règlements d'exécution ne prévoient pas de réglementation applicable aux fondations de placement, les dispositions générales du droit des fondations s'appliquent subsidiairement (art. 53g LPP).

La Fondation de placement Patrimonium a son siège à Baar, ZG, et a été fondée le 23 octobre 2009. Elle gère actuellement les groupes de placement suivants: Immobilier résidentiel Suisse, Immobilier de la santé Suisse, et Infrastructures durables (evergreen).

Documents et Règlements	Date d'entrée en vigueur/Révision
Statuts	21.07.2021
Règlement de la Fondation	22.05.2024
Règlement d'organisation	29.10.2024
Directives Politique de Risques & Gestion des Risques	17.10.2019
Instruction contrôle des Investissements	01.01.2024
Règlement d'indemnisation du Conseil de fondation & des comités de placement	15.08.2023
Directives sur la Loyauté & l'Intégrité	01.01.2014
Directives de cession de parts	16.04.2024
Directives de location à des personnes proches	17.02.2017
Instruction de comptabilisation des actifs immobilisés	21.09.2018
Directives de placement du groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse	01.06.2020
Charte de durabilité du groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse	23.01.2015
Règlement sur les frais du groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse	29.10.2024
Prospectus du groupe de placement Immobilier de la santé Suisse	18.02.2016
Directives de placement du groupe de placement Immobilier de la santé Suisse	29.10.2024
Règlement sur les frais du groupe de placement Immobilier de la santé Suisse	29.10.2024
Prospectus du groupe de placements Infrastructures durables (evergreen)	15.08.2023
Directives de placement du groupe de placement Infrastructures durables (evergreen)	15.08.2023
Règlement sur les frais du groupe de placement Infrastructures durables (evergreen)	15.08.2023

Organisation

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

L'organe suprême de la fondation de placement est l'Assemblée des investisseurs. Celle-ci se réunit au moins une fois par exercice.

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

L'organe de révision est élu chaque année sur proposition du Conseil de fondation par l'Assemblée des investisseurs. Il exerce ses fonctions conformément aux dispositions de l'art. 10 OFP et, par analogie, de l'art. 52c LPP.

Le Conseil de fondation a conclu un contrat de gestion avec Patrimonium Asset Management AG et l'a chargée de la gestion de la fondation de placement et de la gestion des groupes de placement. Patrimonium Asset Management AG peut déléguer des tâches partielles à des tiers. Les principaux tiers sont mentionnés à la page 50, sous Organisation de l'activité de placement. Patrimonium Asset Management AG et les membres du Conseil de fondation qui siègent simultanément au Conseil de fondation d'un investisseur de la Fondation de placement Patrimonium sont considérés comme des proches.

Ruedi Stutz*

Directeur de la Fondation de placement Patrimonium

Christoph Syz**

Directeur adjoint de la Fondation de placement Patrimonium

Armin Gote

Gestionnaire de portefeuille du groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse

Vivian Moreau

Gestionnaire de portefeuille du groupe de placement Immobilier de la santé Suisse

Hanspeter Berchtold*

Achat et Vente Immobilières

Bigna Berchtold

Gestionnaire de portefeuille du groupe de placement Infrastructures durables (evergreen)

Patrick Landolt

Équipe technique (Équipe de construction)

Alain Stocker

Finances & Contrôle de gestion

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

** Pouvoir de signature collective à deux

Conformément à l'art. 11 al. 1 OFP, le Conseil de fondation nomme au moins deux personnes physiques ou une personne morale ayant son siège en Suisse en tant qu'experts en estimation pour les groupes de placement immobilier. Les experts en estimation sont nommés chaque année et sont rééligibles. Ils évaluent périodiquement les biens immobiliers lors de l'achat et de la vente ainsi que le portefeuille conformément

aux dispositions légales et aux directives de la Fondation de placement Patrimonium.

La Fondation de placement Patrimonium est supervisée par la Commission de surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP).

Gestion des risques et contrôles internes

La fondation de placement Patrimonium dispose d'un système de contrôle interne (SCI). Le Conseil de fondation veille à une gestion des risques adéquate et détermine les bases de la politique de risques entrepreneuriaux. Il a émis une directive Politique de Risques & Gestion des Risques. La mise en œuvre et le contrôle du SCI ont été délégués à Patrimonium Asset Management AG.

Le contrôle des investissements est délégué à Patrimonium Asset Management AG (département compliance). Le département compliance vérifie le respect des directives d'investissement trimestriellement et lors de transactions. Le Conseil de fondation a émis une instruction à cet effet.

Intégrité et Loyauté

Les membres du conseils de fondation et les personnes responsables de la gestion de la fondation de placement et de la gestion des groupes de placements, chez Patrimonium Asset Management AG, de la gestion de la Fondation de placement et des groupes de placement, ainsi que les tiers mandatés, confirment chaque année à la Fondation de placement le respect des règles en matière d'intégrité et de loyauté.

Dans le cadre de transactions avec des proches, les transactions suivantes ont été divulguées et vérifiées par l'organe de révision: le contrat de gestion avec Patrimonium Asset Management AG. D'autres proches sont mentionnés à la page 50.

CAFP (Conférence des directeurs de fondations de placement)

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

Pour les groupes de placement Immobilier résidentiel Suisse et Immobilier de la santé Suisse, les indicateurs uniformes des groupes de placement immobilier dans les fondations de placement de la CAFP sont calculés et publiés. Des chiffres-clés sont également publiés pour le groupe de placement Infrastructures durables (evergreen). Ces indicateurs ont été vérifiés dans le cadre de la révision par l'organe de révision. À partir de 2022, les indicateurs ESG uniformes (non révisés) pour les biens immobiliers sont également publiés conformément à la directive CAFP.

Affiliations

La fondation de placement Patrimonium soutient l'objectif de préservation et de promotion de la prévoyance professionnelle sur une base libérale et décentralisée. Elle est membre de l'Association Suisse des Institutions de Prévoyance (ASIP), du Forum de la prévoyance, de l'Association Immobilier Suisse (AIS), et s'engage ainsi, dans le cadre de la Charte ASIP, à respecter les principes de toutes les règles de loyauté et d'intégrité de la LPP.

2. Principes comptables et de présentation des comptes

Norme comptable

La comptabilité est établie selon les normes Swiss GAAP FER 26. La structure du bilan et du compte de résultat des groupes de placement immobilier est basée sur les directives minimales de la CAFI (directive n° 1 «Calcul et publication des indicateurs des groupes de placement immobilier investissant directement en Suisse» du 17 mai 2024).

Principes de comptabilité, de bilan et d'évaluation

La comptabilité, l'établissement des comptes et l'évaluation sont effectués conformément aux dispositions du Code des obligations suisse (CO), de l'ordonnance sur la prévoyance professionnelle, survivants et invalidité (OPP 2) et de l'ordonnance sur les fondations de placement (OFP). Une comptabilité est tenue séparément pour les groupes de placement et le compte de fortune de la fondation (actif social).

Groupes de placement immobilier

Les liquidités, les créances et les dettes à court terme ainsi que les hypothèques sont comptabilisées à la valeur nominale. Les amortissements sont pris en compte conformément aux connaissances les plus récentes de la direction. Des provisions sont constituées pour les éventuels risques de non-recouvrement.

Les constructions achevées sont évaluées au moins une fois par an par l'expert indépendant selon la méthode du flux de trésorerie actualisé (DCF) et sont généralement comptabilisées à la valeur déterminée. Les taux de capitalisation moyens du groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse sont mentionnés aux pages 13 et du groupe de placement Immobilier de la santé Suisse à la page 27. Les valeurs estimées entre les périodes sont reportées dans le bilan annuel si aucune modification significative n'a été constatée depuis l'estimation. Les investissements augmentant la valeur sont activés.

Les constructions en cours sont comptabilisées à leurs coûts d'acquisition effectifs, déduction faite des éventuels amortissements, « au coût historique ». Le bénéfice attendu des projets de construction neuve, résultant de la différence entre la valeur estimée par Wüest Partner AG à la fin du projet et les coûts réels du projet, est réparti uniformément sur la durée du projet et est comptabilisée mensuellement dans les actifs immobilisés. En cas de bénéfice attendu négatif, le principe de la valeur la plus basse est appliqué. Les projets de construction neuve destinés à la vente sont comptabilisés « au coût historique » pendant la durée de la construction. Le rapport abrégé de l'expert en estimation Wüest Partner AG est reproduit à la page 55.

Les impôts fonciers latents sont déterminés et comptabilisés en fonction des variations de la valeur vénale et de la durée de détention par objet.

Groupe de placement Infrastructures durables (evergreen)

La valeur de marché des fonds et des co-investissements est déterminée à partir des évaluations figurant dans leurs rapports financiers à la date de référence. Les co-investissements sont évalués par les actionnaires majoritaires selon la juridiction applicable, parfois en collaboration avec des évaluateurs externes. L'équipe d'investissement s'assure ensuite de la plausibilité de ces évaluations, basées principalement sur des modèles de flux de trésorerie actualisés.

Une attention particulière est portée à la disponibilité et à l'actualité des informations concernant les entreprises sous-jacentes aux infrastructures, ainsi qu'au respect d'une diligence raisonnable dans leur analyse.

La valeur nette d'inventaire est indiquée dans la devise de référence, en euros. Les actifs libellés dans d'autres devises sont convertis selon le taux de change en vigueur à la date d'évaluation.

Calcul et publication de la valeur nette d'inventaire (VNI) des groupes de placement immobilier

La valeur nette d'inventaire (VNI) par part est publiée mensuellement au début du mois suivant. La VNI est calculée sur la base de prévisions et est régulièrement ajustée aux chiffres réels.

Les biens immobiliers sont réévalués au moins une fois par an. Toutes les variations de valeur éventuelles sont prises en compte au moment de la nouvelle estimation dans la VNI. Le bénéfice attendu des projets de construction neuve, résultant de la différence entre la valeur estimée par Wüest Partner AG à la fin du projet et les coûts du projet, est réparti uniformément sur la durée du projet et est pris en compte mensuellement dans la VNI. En cas de bénéfice attendu négatif, le principe de la valeur la plus basse est appliqué. La VNI publiée et révisée au 31 décembre peut différer de la VNI provisoire publiée début janvier.

Groupe de placement Infrastructures durables (evergreen)

La valeur nette d'inventaire (VNI) par part est calculée en divisant la fortune nette du groupe de placement à la date d'évaluation par le nombre total de parts émises.

La fortune nette du groupe de placement correspond à la valeur de marché des investissements et des autres actifs, y compris les revenus accumulés, déduction faite des engagements éventuels et des impôts estimés en cas de liquidation.

Le gestionnaire de portefeuille calcule et publie trimestriellement la valeur nette d'inventaire par part. Selon la stratégie d'investissement et la date de valorisation, la VNI définitive peut nécessiter un délai allant jusqu'à six mois.

3. Explication de l'investissement et du résultat net de l'investissement

Stratégie d'investissement

Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse

«Develop & Manage» dans le but d'une augmentation à long terme de la valeur. Les directives d'investissement et la vision de durabilité constituent le cadre de la stratégie d'investissement.

L'accent est mis sur les immeubles résidentiels avec de petits et moyens logements dans les segments de loyers inférieurs et moyens, avec une orientation sur l'ensemble de la Suisse et une concentration sur les grands centres et agglomérations.

L'achat de biens immobiliers existants avec potentiel d'augmentation des loyers, la construction de nouveaux bâtiments ainsi que les projets de construction et de développement sont des éléments importants de la stratégie de croissance.

Groupe de placement Immobilier de la santé Suisse

Le groupe de placement poursuit une stratégie «Build, Develop & Manage» dans le but d'une augmentation à long terme de la valeur. Il investit dans des biens immobiliers de santé dans toute la Suisse. Il s'agit de propriétés utilisées à des fins médicales (fourchette de 40% - 100%) et de logements pour personnes âgées (fourchette de 0% - 60%).

Une diversification appropriée selon les régions, les objets et les exploitants est recherchée. Les projets de construction et de développement sont un élément important de la stratégie de croissance.

Groupe de placement Infrastructures durables (evergreen)

Le groupe de placement investit en priorité dans des secteurs qui soutiennent la décarbonation. La stratégie repose sur une large diversification et un profil de risque faible. Pour une mise en œuvre optimale, différents types d'investissements sont utilisés: investissements directs, co-investissements, fonds primaires et secondaires, permettant une constitution de portefeuille efficace et avantageuse. Sur le plan géographique, les investissements sont mondiaux, avec une priorité donnée aux pays ou régions développés de l'OCDE, en Europe et en Amérique du Nord.

Organisation de l'activité d'investissement

Les directives d'investissement sont fixées par le Conseil de fondation. Patrimonium Asset Management AG est chargée de la gestion des groupes de placement avec les groupes de placement Immobilier résidentiel Suisse, Immobilier de la santé Suisse et Infrastructures durables (evergreen) dans le cadre du contrat de gestion.

Wüest Partner AG est mandaté par la Fondation de placement Patrimonium comme expert indépendant en estimation immobilière pour les deux groupes de placement immobilier.

Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse

Patrimonium Asset Management AG décide de l'achat et de la vente ainsi que des principales rénovations et réhabilitations immobilières. Le comité d'investissement est composé de Ruedi Stutz, Christoph Syz et Hanspeter Berchtold.

Patrimonium Asset Management AG est soutenue dans la gestion des biens immobiliers par les administrateurs immobiliers régionaux Niederer Immobilien und Verwaltungen AG, Ostermundigen, Härkingen et Muttentz, Baumann Verwaltungen und Treuhand AG, Ostermundigen, Gerofinance, Régie du Rhône SA, Lancy, Pully et Montreux, Rilsa SA, Lausanne, Adimmo AG, Bâle, Fribourg et Gestione immobiliare per Istituzionali SA, Lugano. Certaines tâches de conciergerie sont déléguées à Conciergepro SA, Mägenwil. La comptabilité immobilière est centralisée auprès de Privera SA, Gümligen.

La propriété à Baar (ZG) est détenue en copropriété à 33% avec Patrimonium Swiss Real Estate Fund (direction de fonds Patrimonium Asset Management AG). La gestion de la propriété est confiée à Privera SA, Kriens. La gestion technique est déléguée à Conciergepro SA, Mägenwil.

La propriété «En Chise» à Crissier (VD) est détenue en copropriété à hauteur de 4/14. Les autres copropriétaires sont le groupe de placement Immobilier de la santé Suisse, Patrimonium Residential Opportunity I SA et des investisseurs privés.

La propriété acquise en 2022 à la Route de Villars 37 à Fribourg (FR) est détenue en copropriété à parts égales avec le groupe de placement Immobilier de la santé Suisse, la propriété à Kloten (ZH) est détenue à hauteur de 49% en copropriété avec Patrimonium Swiss Real Estate Fund (direction de fonds Patrimonium Asset Management AG).

La propriété à Kloten (ZH) est détenue en copropriété à 49% avec Patrimonium Swiss Real Estate Fund (direction de fonds Patrimonium Asset Management AG). La gestion de la propriété est confiée à Privera SA, Kriens.

L'équipe technique (équipe de construction) de Patrimonium Asset Management AG accompagne la réalisation de nouveaux projets de construction, de transformation et de développement.

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

Groupe de placement Immobilier de la santé Suisse

Patrimonium Asset Management AG décide de l'achat et de la vente ainsi que des principales rénovations et réhabilitations immobilières. Le comité d'investissement est composé de Ruedi Stutz, Christoph Syz et Hanspeter Berchtold.

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

La propriété «En Chise» à Crissier (VD) est détenue en copropriété à hauteur de 1/14. Les autres copropriétaires sont le groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse, Patrimonium Residential Opportunity I SA et des investisseurs privés.

La propriété acquise à la Route de Villars 37 à Fribourg (FR) est détenue à parts égales avec le groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse. La gestion de la propriété est confiée à Privera SA, Fribourg.

L'équipe technique (équipe de construction) de Patrimonium Asset Management AG accompagne la réalisation de nouveaux projets de construction, de transformation et de développement.

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

Groupe de placement Infrastructures durables (evergreen)

Le Conseil de fondation a institué un comité de placement pour le groupe de placement. La liste des membres du comité de placement figure à la page 8. Le président et les membres sont élus chaque année par le Conseil de fondation.

Le comité de placement examine et approuve les transactions au sein du groupe de placement et veille au respect des directives de placement au moment de la transaction.

La gestion du portefeuille du groupe de placement Infrastructures durables (evergreen) est déléguée à Patrimonium Asset Management AG. Le gestionnaire de portefeuille est responsable de la mise en œuvre de la stratégie de placement et de la réalisation de la due diligence dans le cadre des dispositions applicables ainsi que du respect des directives de placement. Il calcule chaque trimestre la valeur nette d'inventaire.

Dérogations aux directives de placement

Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse

Aucune.

Groupe de placement Immobilier de la santé Suisse

Aucune.

Groupe de placement Infrastructures durables (evergreen)

Dans le cadre de son deuxième investissement, le groupe de placement a pris, en septembre 2024, un engagement de capital en faveur du fonds EQT Active Core Infrastructure, couvert par une ligne de crédit de Patrimonium Asset Management AG (personne proche). Temporairement, cet engagement de capital n'était pas entièrement couvert par les engagements de capital des investisseurs du groupe de placement, ce qui n'était pas conforme à l'art. 34 de l'OFPP. Cette situation a été corrigée avant la fin de l'exercice avec de nouveaux engagements de la part des investisseurs.

Conformément aux directives de placement, jusqu'à 60% de la valeur nette d'inventaire peut être investi dans le secteur cible «électrification». Le groupe de placement a réalisé son premier investissement dans un co-investissement dédié à plus de 60% à l'électrification. Ainsi, pendant la phase de constitution, le portefeuille s'est écarté des directives de placement en ce qui concerne l'allocation des secteurs cibles.

Apports en nature

Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse

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

Groupe de placement Immobilier de la santé Suisse

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

Groupe de placement Infrastructures durables (evergreen)

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

Explication du résultat net de placement

Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse

Le résultat net de placement (résultat total de l'exercice) est indiqué dans le compte de résultat du groupe de placement aux pages 21 et 22. Les activités et résultats de placement sont expliqués aux pages 10 à 14.

Groupe de placement Immobilier de la santé Suisse

Le résultat net de placement (résultat total de l'exercice) est indiqué dans le compte de résultat du groupe de placement aux pages 34 et 35. Les activités et résultats de placement sont expliqués aux pages 24 à 29.

Groupe de placement Infrastructures durables (evergreen)

Le résultat net de placement (résultat total de l'exercice) est indiqué dans le compte de résultat du groupe de placement à la page 43. Les activités et résultats de placement sont expliqués aux pages 37 à 41.

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

Hypothèques et prêts

Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse

TYPE	MONTANT AU 31.12.2023	MONTANT AU 31.12.2024	DURÉE JUSQU'AU
Avance à terme fixe	81'800'000	33'710'500	03.02.2025
Avance à terme fixe	-	10'000'000	03.02.2025
Hypothèque Saron	25'600'000	-	-
Prêt	-	20'000'000	14.02.2025
Hypothèque fixe	6'000'000	6'000'000	31.03.2025
Hypothèque fixe	4'000'000	4'000'000	31.03.2025
Hypothèque fixe	-	5'300'000	17.10.2025
Hypothèque fixe	10'000'000	10'000'000	30.06.2026
Hypothèque fixe	-	20'000'000	15.04.2027
Hypothèque fixe	-	10'000'000	05.12.2028
Hypothèque fixe	4'163'000	4'163'000	19.08.2029
Hypothèque fixe	-	10'000'000	05.12.2029
Total	131'563'000	133'173'500	

Le taux d'intérêt moyen de l'endettement s'élève à 1,16% à la date de référence du 31 décembre 2024 (1,85% l'année précédente).

Groupe de placement Immobilier de la santé

TYPE	MONTANT AU 31.12.2023	MONTANT AU 31.12.2024	DURÉE JUSQU'AU
Hypothèque Saron	19'000'000	-	-
Prêt	10'000'000	10'000'000	09.01.2025
Hypothèque fixe	-	31'000'000	30.03.2025
Hypothèque fixe	3'000'000	-	-
Hypothèque fixe	17'000'000	-	-
Hypothèque fixe	14'805'000	14'805'000	11.09.2025
Hypothèque fixe	-	5'000'000	19.12.2025
Hypothèque fixe	10'000'000	10'000'000	03.11.2026
Hypothèque fixe	-	10'000'000	20.11.2029
Total	73'805'000	80'805'000	

Le taux d'intérêt moyen de l'endettement s'élève à 1,27% à la date de référence du 31 décembre 2024 (1,77% l'année précédente).

Honoraires de gestion des groupes de placement immobilier

Pour la gestion de la fondation de placement et la gestion des groupes de placement immobilier par Patrimonium Asset Management AG, les groupes de placement sont soumis à des frais de gestion pouvant aller jusqu'à 0,5% par an. Les valeurs moyennes mensuelles de l'actif total des groupes de placement sont déterminantes pour le calcul.

Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse

Au cours de l'exercice 2024, le groupe de placement a été facturé des frais de gestion s'élevant à 0,34% + TVA (année précédente 0,34% + TVA).

Groupe de placement Immobilier de la santé Suisse

Au cours de l'exercice 2024, le groupe de placement a été facturé des frais de gestion s'élevant à 0,40% + TVA (année précédente 0,40% + TVA).

Groupe de placement Infrastructures durables (evergreen)

Pour la gestion de la fondation de placement et des groupes de placement par la société chargée de la gestion, des honoraires de gestion d'un montant maximal de 1% par an sont débités au groupe de placement. La valeur nette d'inventaire par part à la fin du trimestre est déterminante pour le calcul. Au cours de l'exercice 2024, le groupe de placement a été facturé des honoraires de gestion s'élevant à 0,85% + TVA.

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

La Fondation de placement Patrimonium n'a perçu ni rémunéré de commissions de distribution et de gestion ni effectué de remboursements pour les groupes de placement au cours de l'exercice 2024.

Rétribution pour la réalisation de projets, les rénovations ou les transformations pour les groupes de placement immobilier

Conformément au règlement des coûts des groupes de placement, Patrimonium Asset Management AG peut facturer à un groupe de placement immobilier une commission pouvant aller jusqu'à 3% maximum des coûts totaux pour la gestion lors de la construction, des rénovations et des transformations. Une commission de 7% maximum des coûts totaux peut être facturée au groupe de placement pour la gestion des travaux de rénovation de certains logements par la société chargée de la gestion.

Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse

pour la construction de nouveaux projets, les rénovations et les transformations, le groupe de placement a été facturé 3% sur un volume d'investissement de CHF 29,0 mio. (année précédente 3% sur CHF 27,7mio.). Pour les rénovations de certains logements, le groupe de placement a été facturé 7%

sur un volume d'investissement de CHF 0,3 mio. Les coûts déclarés concernent l'ensemble des projets de construction neuve, des rénovations et des transformations achevés.

Groupe de placement Immobilier de la santé Suisse

Pour la construction de nouveaux projets, les rénovations et les transformations, le groupe de placement a été facturé 1,08% sur un volume d'investissement de CHF 5,5 mio. (aucun l'année précédente). Les coûts déclarés concernent les projets de construction neuve, les rénovations et les transformations achevés.

Commission pour la gestion lors de l'achat et de la vente de terrains et de biens immobiliers

Conformément au règlement des frais des groupes de placement immobilier, Patrimonium Asset Management AG peut facturer à un groupe de placement une commission pouvant aller jusqu'à 2% du volume de transaction pour la gestion lors de l'achat et de la vente de terrains et de biens immobiliers.

Les commissions ne sont généralement facturées lors des achats et des ventes que si un gain d'évaluation peut être réalisé.

Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse

Sur les transactions réalisées en 2024, des commissions de 0,6% (année précédente 1,5%) du volume de transaction ont été facturées au groupe de placement.

Groupe de placement Immobilier de la santé Suisse

Sur les transactions réalisées en 2024, des commissions de 0,55% (année précédente 2,00%) du volume de transaction ont été facturées au groupe de placement.

Commissions lors de l'achat et de la vente de co-investissements et de transactions secondaires pour le groupe de placement Infrastructures durables (evergreen)

Pour la gestion, une commission de EUR 35 000 (hors TVA) a été facturée au groupe de placement lors de l'achat d'un co-investissement. Ces coûts ne sont pas compris dans le TER indiqué à la page 38.

5. Explications des postes de la comptabilité administrative

Organes et assemblée des investisseurs

Les honoraires des membres du Conseil de fondation sont fixés par le règlement d'indemnisation du 15 août 2023. Le président perçoit une rémunération annuelle de

CHF 14 000. Les membres du Conseil de fondation reçoivent une rémunération forfaitaire de CHF 6000 par année de mandat. Les membres de la société mère, Patrimonium Holding SA, n'ont pas reçu d'honoraires pour l'exercice 2024.

6. Prescriptions des autorités de surveillance

Aucune prescription des autorités de surveillance n'est en vigueur.

7. Autres informations relatives à la situation financière des groupes de placement immobilier

Restriction de propriété / Nantissement d'actifs

Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse

Pour l'ensemble du portefeuille Immobilier résidentiel Suisse, des restrictions de propriété d'actifs nantis de CHF 677,6 mio. (année précédente CHF 659,3 mio.) étaient en vigueur à la date de clôture de l'exercice au 31 décembre 2024.

Groupe de placement Immobilier de la santé Suisse

Pour l'ensemble du portefeuille Immobilier de la santé Suisse, des restrictions de propriété d'actifs nantis de CHF 338,8 mio. (année précédente CHF 343,3 mio.) étaient en vigueur à la date de clôture de l'exercice au 31 décembre 2024.

Responsabilité solidaire

Aucune responsabilité solidaire n'est en vigueur.

Obligations non comptabilisées

Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse

À la date de clôture de l'exercice au 31 décembre 2024, des obligations non comptabilisées d'un montant de CHF 42,0 mio. (année précédente CHF 8,7 mio.) sont en vigueur. Celles-ci concernent les projets de construction à Lausanne-Malley (VD), Bellizone (TI), Bâle Kohlenbergasse (BS) et Muttentz Hofackerstrasse (BL).

Groupe de placement Immobilier de la santé Suisse

À la date de clôture de l'exercice au 31 décembre 2024, des obligations non comptabilisées d'un montant de CHF 11,3 mio. (année précédente CHF 26,3 mio.) sont en vigueur. Pour le projet de construction à Kriens (LU), ces frais s'élèvent à CHF 11,3 mio.

8. Événements postérieurs à la date de clôture

Entre la date de clôture au 31 décembre 2024 et le 15 avril 2025, aucun événement majeur n'est survenu qui aurait une incidence sur le présent bilan annuel.

2025. Il le soumet à l'assemblée des investisseurs de la Fondation de placement Patrimonium pour approbation dans sa forme et son contenu actuels.

Décision du Conseil de fondation concernant le bilan annuel et proposition à l'assemblée des investisseurs

Le Conseil de fondation de la Fondation de placement Patrimonium a examiné le présent rapport annuel 2024 le 15 avril

Fondation de placement Patrimonium

Bref rapport des responsables des évaluations immobilières au 31 décembre 2024

1 Mandat

Les évaluations des immeubles acquis par la Fondation de placement Patrimonium dans l'intervalle entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2024 ont été réalisées par Wüest Partner AG. Les immeubles de la Fondation de placement Patrimonium ont été visités et évalués lors des acquisitions par Wüest Partner en tant qu'expert indépendant.

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

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

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

2 Standards d'évaluation

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

3 Méthode d'évaluation

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

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

4 Indépendance et confidentialité

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

Zürich, le 31 décembre 2024

Wüest Partner AG



Vincent Clapasson (Partenaire)



Matthias Weber (Partenaire)

Wüest Partner AG

Alte Börse

Bleicherweg 5

8001 Zürich

Schweiz

T +41 44 289 90 00

wuestpartner.com

Regulated by RICS

RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION

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

Rapport sur l'audit des comptes annuels

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Patrimonium Fondation de placement (la fondation de placement), comprenant les comptes de fortune et de résultat de la fortune de placement (pages 20 à 22, 33 à 35 et 42 à 44), le bilan et le compte de résultats de la fortune de base (pages 45 à 46) pour l'exercice se terminant le 31 décembre 2024, ainsi que l'annexe (pages 47 à 54), y compris un résumé des principales méthodes comptables.

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

Fondement de l'opinion d'audit

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

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

Autres informations

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

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

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

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

Responsabilités du Conseil de fondation relatives aux comptes annuels

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

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

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

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

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

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

Nous avons vérifié si:

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

Nous attestons que les dispositions légales, statutaires et réglementaires applicables en l'espèce, y compris les directives de placement, ont été respectées.

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

Zurich, le 24 avril 2025

BDO SA

Peter Stalder
Réviseur responsable

Expert-réviseur agréé

Urban Pürro

Expert-réviseur agréé

PATRIMONIUM ANLAGESTIFTUNG – FONDATION DE PLACEMENT

LAUSANNE

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

ZURICH

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

ZOUG

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

www.patrimonium.ch/anlagestiftung