



**PATRIMONIUM  
FONDATION  
DE PLACEMENT**

**Rapport annuel 2023**



# CONTENU

<b>RAPPORT ANNUEL 2023</b> .....	<b>5</b>
<b>INDICES DES GROUPES DE PLACEMENT</b> .....	<b>6</b>
<b>ORGANISATION ET ORGANES</b> .....	<b>8</b>
<b>GROUPE DE PLACEMENT IMMOBILIER RÉSIDENTIEL SUISSE</b>	
– Activité d'investissement et résultats .....	10
– Transactions et projets de construction .....	16
– Structure du portefeuille selon les valeurs vénales .....	17
– Liste des immeubles .....	18
<b>COMPTES ANNUELS</b>	
– Bilan .....	20
– Compte de résultat .....	21
<b>GROUPE DE PLACEMENT IMMOBILIER DE LA SANTÉ SUISSE</b>	
– Activité d'investissement et résultats .....	24
– Transactions et projets de construction .....	30
– Structure du portefeuille selon les valeurs vénales .....	31
– Liste des immeubles .....	32
<b>COMPTES ANNUELS</b>	
– Bilan .....	33
– Compte de résultat .....	34
<b>COMPTES DE FORTUNE PATRIMONIUM FONDATION DE PLACEMENT</b>	
– Bilan .....	36
– Compte de résultat .....	37
<b>ANNEXE</b> .....	
– Rapport des responsables des estimations immobilières .....	46
– Rapport de l'organe de révision .....	47



Credit photo : Yannic Bartolozzi

# RAPPORT ANNUEL 2023

Mesdames, Messieurs,

L'exercice 2023 a été marqué par un environnement changeant sur le marché immobilier. La pénurie croissante de logements, la réduction de l'activité de nouvelle construction ainsi que l'augmentation de l'inflation et des taux d'intérêt en 2022 ont entraîné une augmentation des revenus locatifs et une diminution générale des évaluations sur le marché. La fondation de placement s'est bien développée dans ce contexte. Le volume d'investissement a augmenté de manière modérée de 44 millions de francs suisses, principalement grâce à une croissance organique, et les deux groupes de placement ont enregistré un rendement de placement inférieur à la moyenne à long terme.

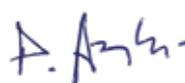
L'actif du groupe de placement immobilier résidentiel Suisse a augmenté de 10 millions de francs suisses en 2023. Le projet de nouvelle construction à Kriens (LU) a été mené à bien et intégré dans le portefeuille et le pipeline de développement a été continuellement développé. En novembre, la population de Baar (ZG) a franchi une étape importante en approuvant à une large majorité la modification de la zone d'affectation et le plan de quartier de « Spinnereireal ». En revanche, à Crissier (VD), le plan de quartier et la réaffectation associée ont été rejetés par la population en juin. Au cours du premier semestre, le ratio de financement externe du groupe de placement a été réduit avec deux appels de capitaux, s'adaptant ainsi à l'évolution du marché. Les investissements dans l'usage résidentiel ont été renforcés avec la vente de la propriété à vocation purement commerciale à Meyrin en décembre 2023.

Le groupe de placement immobilier de la Santé Suisse a poursuivi sa croissance avec l'acquisition du projet de nouvelle construction à Bülach (ZH), en début d'année, et a terminé dans la seconde moitié de l'année les deux projets de construction de logements pour personnes âgées à Orbe (VD) et d'un établissement médico-social comprenant également des logements protégés pour personnes âgées à Boudry (NE). Cela a permis de réduire les projets de construction tout en augmentant les revenus locatifs. L'actif a augmenté de 34 millions de francs suisses pour atteindre 422 millions de francs suisses au cours de l'exercice.

En août 2023, la fondation de placement a reçu un rapport de vérification positif de la part de la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP) pour les directives de placement du nouveau groupe de placement en infrastructure. Le premier appel de fonds et le premier investissement, marquant ainsi le lancement du nouveau groupe de placement «Infrastructure durable evergreen», ont eu lieu en février 2024.

Pour l'exercice 2024, les groupes de placement immobilier visent une croissance organique supplémentaire et une croissance sélective par acquisition. Pour le groupe de placement en infrastructure, le portefeuille doit être développé après le lancement et la base d'investisseurs doit être élargie.

Baar, le 16 avril 2024



**Philippe Augsburger**  
Président du Conseil  
de fondation a.i.



**Ruedi Stutz**  
Directeur

# INDICES DES GROUPES DE PLACEMENT

<b>GROUPE DE PLACEMENT IMMOBILIER RÉSIDENTIEL SUISSE<sup>1</sup></b>	<b>31.12.2022 CHF</b>	<b>31.12.2023 CHF</b>
<b>Fortune - Chiffres clés (en MCHF)</b>		
Fortune totale	887.7	899.4
Valeur de marché des immeubles	878.3	888.1
Fortune nette	642.6	715.2
Coefficient d'endettement	22.3%	14.8%
<b>Valeur par part (en CHF)</b>		
Valeur en capital	1'788.67	1'749.51
Rendement net	44.93	40.27
Valeur nette d'inventaire	1'833.60	1'789.77
Distribution	43.00	40.00
<b>Performance - Chiffres clés (en %) pour la période<sup>2</sup></b>		
	<b>01.01. - 31.12.2022</b>	<b>01.01. - 31.12.2023</b>
Taux de perte de loyers	4.62	4.33
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	63.42	64.90
TERISA (GAV) <sup>3</sup>	0.50	0.50
TERISA (NAV) <sup>3</sup>	0.70	0.66
Rendement des fonds propres (ROE)	5.39	-0.06
Rendement du capital investi (ROIC) <sup>3</sup>	3.97	0.15
Rendement de placement	5.60	-0.07
Rendement sur distribution	2.35	2.23
Coefficient de distribution	95.70	99.33
Rémunération des financements par fonds empruntés	1.14	1.85
Durée résiduelle des financements par fonds empruntés en années	0.51	0.49

**Numéro de valeur**  
Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse

**N° de valeur** 111258967  
**ISIN** CH0112589673

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

<sup>2</sup> Le calcul a été réalisé selon la Directive CAFD n°1. Calcul et publication des indices des groupes de placement immobilier investissant directement en Suisse du 1er janvier 2007, état au 1er septembre 2016.

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

<b>GROUPE DE PLACEMENT IMMOBILIER DE LA SANTÉ SUISSE<sup>4</sup></b>	<b>31.12.2022 CHF</b>	<b>31.12.2023 CHF</b>
<b>Fortune - Chiffres clés (en MCHF)</b>		
Fortune totale	397.0	431.7
Valeur de marché des immeubles	387.9	422.0
Fortune nette	318.1	344.9
Coefficient d'endettement	16.9%	17.5%
<b>Valeur par part (en CHF)</b>		
Valeur en capital	1'188.04	1'164.57
Rendement net	47.32	40.49
Valeur nette d'inventaire	1'235.36	1'205.06
Distribution	46.00	40.00
<b>Performance - Chiffres clés (en %) pour la période<sup>5</sup></b>		
	<b>01.01. - 31.12.2022</b>	<b>01.01. - 31.12.2023</b>
Taux de perte de loyers	2.58	1.65
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	76.03	77.66
TERISA (GAV) <sup>6</sup>	0.43	0.48
TERISA (NAV) <sup>6</sup>	0.57	0.60
Rendement des fonds propres (ROE)	4.17	1.26
Rendement du capital investi (ROIC) <sup>6</sup>	3.11	1.19
Rendement de placement	4.30	1.26
Rendement sur distribution	3.72	3.32
Coefficient de distribution	97.21	98.79
Rémunération des financements par fonds empruntés	0.63	1.77
Durée résiduelle des financements par fonds empruntés en années	0.75	0.75
Durée résiduelle des contrats de bail fixes en années (WAULT)	16.6	16.8

**Numéro de valeur**

Groupe de placement Immobilier de la santé Suisse

**N° de valeur**

28252771

**ISIN**

CH0282527719

<sup>4</sup> Les totaux peuvent ne pas correspondre à la somme des composantes en raison des arrondis.

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

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

# ORGANISATION ET ORGANES AU 31 DÉCEMBRE 2023

## Conseil de fondation

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

## Directeur

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

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

Patrimonium Asset Management AG

## Investment Controlling

Patrimonium Asset Management AG

## Expert immobilier chargé des estimations

Wüest Partner AG, Genève/Zurich

## Organe de révision

BDO AG, Zurich

\* Signature collective à deux

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

# **GROUPE DE PLACEMENT IMMOBILIER RÉSIDENTIEL SUISSE**



Via Marco da Carona 19-27, Via Ferri 22-26, Lugano

# Activité d'investissement et résultats

## Évolution du portefeuille

Au cours de l'exercice, aucun achat de propriété n'a été effectué. En décembre, le contrat de vente pour la propriété à Meyrin, Chemin de Grenet 18, a été signé avec transfert des avantages et des risques au cours de l'exercice 2024. Des investissements de 17,4 millions de francs suisses ont été réalisés dans les projets de construction à Kriens (LU) et Lausanne-Malley (VD) au cours de la période sous revue. Des investissements supplémentaires de 8,1 millions de francs suisses ont été réalisés dans les projets de rénovation et de transformation. L'actif total a atteint 888 millions de francs suisses au 31 décembre 2023 (contre 878 millions de francs suisses l'année précédente).

Au 31 décembre 2023, le portefeuille se compose de 63 (contre 62 l'année précédente) immeubles existants, d'un (deux) projet(s) de construction n en cours et d'une (une) parcelle de terrain constructible. Par région, 49% (contre 49% l'année précédente) sont investis en Suisse romande et dans la région lémanique, 39% (contre 38% l'année précédente) en Suisse alémanique et 12% (contre 13% l'année précédente) dans le sud de la Suisse. La région lémanique reste la plus grande région de marché avec 39% (contre 39% l'année précédente), suivie de la Suisse du Nord-Ouest avec 24% (contre 25% l'année précédente), du reste de la Suisse alémanique avec un total de 15% (contre 13% l'année précédente), la Suisse méridionale avec 12% (contre 13% l'année précédente) et de la Suisse romande avec 10% (contre 10% l'année précédente).

La part des immeubles résidentielles représente 83% (contre 85% l'année précédente), 7% (contre 7% l'année précédente) des immeubles ont une utilisation mixte et 10% (contre

8% l'année précédente) une utilisation commerciale. L'augmentation de la part des propriétés à usage commercial par rapport à l'année précédente est due à la reclassification de la parcelle de terrain constructible «En Chise» à Crissier (VD) de résidentiel à commerciale. Un aperçu avec des graphiques de la structure du portefeuille se trouve à la page 17.

## Ventes

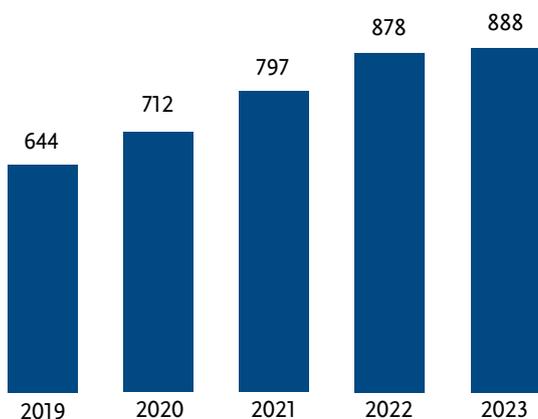
En décembre, le contrat de vente de la propriété à usage commercial à Meyrin, chemin de Grenet 18, a été signé pour un montant de CHF 11,8 millions. Le transfert des profits et des pertes aura lieu fin février 2024. L'immeuble est située dans une zone commerciale et un changement d'affectation en habitation n'est pas possible.

## Projets de nouvelle construction

Les travaux de construction de l'immeuble d'habitation à Kriens (LU) ont été achevés en septembre 2023 et l'immeuble a été intégré au portefeuille existant (début des travaux en novembre 2020). L'immeuble comprend un total de 104 unités d'habitation (68 studios de différentes tailles et 12 appartements de 3 pièces avec salles de bains séparées et une cuisine commune), ainsi que 31 places de parking souterraines et une salle commune ainsi qu'une salle de fitness. La moitié des logements sont loués par Privera AG, Gümligen, selon un modèle traditionnel l'autre moitié est louée par Homenhancement SA, Genève, comme appartements meublés pour des locations de courte durée. La demande pour les logements est très bonne et la plupart des logements de la partie louée de manière traditionnelle étaient loués lors de la livraison de l'immeuble. Le volume d'investissement s'élève à CHF 23,2 millions avec un rendement brut d'environ 4,8%. Le rendement locatif attendu est d'environ CHF 1,1 million par an. La valeur de marché de l'immeuble a été estimée à CHF 24,6 millions par Wüest Partner AG. L'architecture a été réalisée par Christ Gantenbein Architekten, Bâle, et la construction a été réalisée par Losinger-Marazzi AG, Lucerne.

Deux nouveaux bâtiments comprenant au total 76 logements (24 studios, 21 appartements de 2,5 pièces, 22 appartements de 3,5 pièces et 9 appartements de 4,5 pièces) ainsi que 49 places de parking souterraines sont en construction à la Rue du Grand Pré 8 et 10 à Lausanne-Malley (VD). La démolition des bâtiments existants à usage commercial a eu lieu fin 2022. En raison de la proximité immédiate des voies ferrées des CFF, des mesures spéciales de protection contre le bruit et les vibrations ont été prises. La nouvelle construction devrait être terminée fin septembre 2024, avec un retard de 3 mois par rapport au plan initial. Le volume d'investissement (y compris l'achat du terrain avec l'immeuble à usage commerciale en 2016) devrait s'élever à environ CHF 35 millions, avec un rendement locatif attendu d'environ CHF 1,6 million et un rendement brut prévu d'environ 4,6%. L'architecture est assurée par Magizan SA, Lausanne, et la construction est réalisée par HRS Real Estate SA, St-Sulpice.

## Fortune totale en MCHF au 31 décembre



## Projets de rénovation et de transformation

La rénovation et la transformation de l'immeuble Rue du Lac 49 à Yverdon-les-Bains (VD), dont les travaux ont débutés en juillet 2022, ont été achevées avec succès en décembre 2023. Grâce à une réaffectation du premier et du deuxième étage de surface à usage commercial en logement et à l'aménagement des combles jusqu'alors inutilisés, un total de 18 nouveaux logements ont été créés. De plus, l'enveloppe du bâtiment a été rénovée. Les coûts d'investissement s'élèvent à environ CHF 5,5 millions. Le remplacement du système de chauffage au mazout est prévu ultérieurement, dès que le raccordement au réseau de chauffage à distance sera disponible. Les revenus locatifs projetés augmentent de CHF 478'000 à CHF 664'000 par an. Tous les nouveaux logements ont déjà été loués.

Un projet de rénovation et de changement d'affectation est en préparation pour l'immeuble à usage mixte à Kohlenberggasse 19-23, à Bâle (BS). Le permis de construire a été obtenu en avril 2023. Il est prévu de rénover entièrement la propriété, de convertir les espaces de bureau et une partie des espaces de vente en petits appartements, et de réduire la taille des appartements existants. Le début des travaux est prévu pour le deuxième semestre 2024, après le départ des locataires restants. Le volume d'investissement est estimé à environ CHF 16 millions.

La rénovation énergétique de la propriété située au Chemin de l'Ancien-Péage 2 et 4 à Versoix (GE) a été achevée en mai 2023 après près d'un an de travaux. L'enveloppe extérieure a été isolée et des panneaux solaires ont été installés sur le toit et sur une façade. Les coûts de rénovation énergétique se sont élevés à CHF 3,3 millions. Pour le chauffage, il est prévu de passer du gaz au chauffage à distance utilisant des énergies renouvelables. Depuis octobre 2023, les 70 appartements sont tous en cours de rénovation, pour une durée prévue d'un an. Un budget de CHF 5 millions est prévu à cet effet.

Des rénovations énergétiques sont prévues pour les immeubles à Etoy (VD) et Bussigny (VD), comprenant l'isolation de l'enveloppe extérieure et le remplacement des chaudières à gaz et à mazout par des pompes à chaleur air-eau. Des investissements d'environ CHF 1 million pour Bussigny et CHF 1,5 million pour Etoy sont budgétisés. Les travaux ont débuté en août à Bussigny et sont imminents à Etoy.

L'immeuble situé à Hofackerstrasse 61 à Muttenz (BL), était loué à la Fondation Novartis pour l'éducation, la formation et l'apprentissage dans le cadre d'un contrat de location de longue durée et servait de foyer pour les apprentis et les étudiants. Le bail a pris fin en décembre 2023. Une transformation est prévue en 2024. Il s'agira d'agrandir les chambres individuelles et de les équiper 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. Les coûts d'investissement prévus s'élèvent à CHF 11 millions.

D'autres projets sont en planification, notamment la rénovation de l'immeuble à Bellinzona (TI), la surélévation dans l'immeuble à Wylerfeldstrasse 11 à Berne (BE) ainsi qu'une réaffectation partielle de l'immeuble de bureaux à la Wangenstrasse 86a à Berne (BE).

## Projets de développement

Dans le cadre de la contribution de la Cassa Pensionsi di Lugano en 2021, des parcelles de terrain situées à Via Marco da Carona et Via Ferri (Rione Madonna) à Lugano (TI) ont été acquises en vue d'un projet de construction comprenant deux nouveaux immeubles résidentiels totalisant 65 logements. La demande de permis de construire a été déposée en février 2023 et devrait être approuvée en mars 2024. Il est également prévu de rénover une partie des logements de l'immeuble existant (79 logements) pour en améliorer l'attrait. L'investissement estimé s'élève à environ CHF 32 millions (CHF 30 millions pour les deux nouveaux projets de construction, CHF 2 millions pour la rénovation de cuisines, de salles de bains et de revêtements de sol de 22 logements dans les immeubles existants). Le début des travaux est prévu pour 2024. Le projet est confié à Implen AG à Lugano, tandis que l'architecte responsable est Christina Guerra de Bellinzona.

Pour l'immeuble située à Route de Villars 37 à Fribourg (FR), acquise à parts égales avec le groupe de placement en immobilier de la santé suisse en 2022, il est prévu de construire un nouveau bâtiment d'une valeur totale d'environ CHF 42 millions (CHF 21 millions par groupe de placement) à partir de 2025. Après des ateliers avec la commune et le canton l'année dernière, le projet a été optimisé en termes de coûts et de surfaces locatives au cours du premier semestre 2023. Le permis de construire a été demandé en décembre 2023. Au total, environ 10 000 m<sup>2</sup> de nouveaux espaces seront créés pour des logements, 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. Les baux existants seront résiliés d'ici fin 2024.

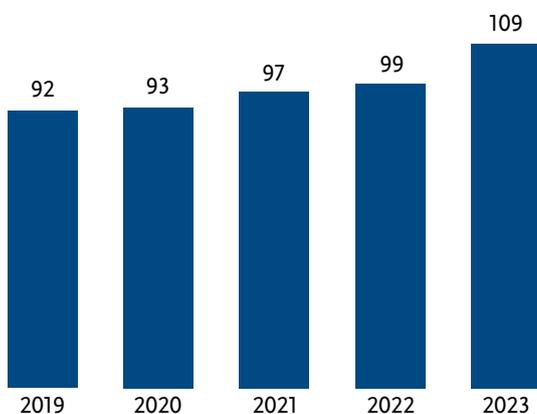
À Crissier (VD), la population a rejeté en juin 2023 le plan d'aménagement «En Chise», qui prévoyait le changement d'affectation de la parcelle actuellement en zone industrielle à une zone à usage mixte. La parcelle conserve ses droits initiaux en tant que zone industrielle conformément au plan de zonage en vigueur. Actuellement, l'accent est mis sur la viabilisation à court terme du terrain par rapport à une nouvelle procédure de plan d'aménagement. En accord avec les autres copropriétaires, les efforts visant à revaloriser à long terme cette parcelle se poursuivent. La parcelle est désormais évaluée comme terrain constructible à usage commercial au prix du marché par Wüest Partner (jusqu'à présent évaluée at cost).

Dans le cadre du développement du site de l'ancienne Spinnerei au bord de la Lorze à Baar (ZG), la population a largement accepté le plan d'aménagement et la modification du plan de zone lors d'un vote populaire le 26 novembre 2023. L'entrée en vigueur des décisions populaires sera retardée en raison de recours. 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. L'investissement total est estimé à environ CHF 70 millions (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 %).

Dans le cas de Muttenzerstrasse/Rheinfelderstrasse à Birsfelden (BL), la commune a approuvé le plan de quartier lors de l'examen préalable en 2022. En raison du changement prévu dans le tracé de la route par le canton, le début des travaux initialement prévu pour fin 2024 devrait probablement être retardé d'au moins deux ans. Le projet consiste à remplacer l'immeuble commerciale 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 38 millions. Halter AG, à Münchenstein, est chargée du développement, tandis que le bureau Jessen Vollenweider, à Bâle, est responsable de l'architecture.

L'immeuble à usage mixte situé à St. Jakob-Strasse 84 et 86 à Muttenz (BL) se trouve dans le quartier Apfhalter-

#### Nombre d'investisseurs au 31 décembre



Brügglimatt, pour lequel un nouveau plan de quartier est en cours d'élaboration. La commune a approuvé le projet indicatif. La prochaine étape consiste l'élaboration du plan de quartier. 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 millions dans le cas d'une nouvelle construction. La parcelle voisine se trouve également dans le périmètre de développement et a été acquise en 2021 par Truststone real estate Sicav (un fonds géré par Patrimonium Asset Management AG). Losinger Marazzi AG, à Bâle, a été chargé du développement du site, tandis que Hosoya Schaefer Architects AG, à Zurich, a remporté le concours d'architecture.

L'immeuble de la Steinackerstrasse à Kloten (ZH), acquis en octobre 2022, sera loué jusqu'à fin 2025 au locataire actuel, Lüchinger Schmid AG (utilisation commerciale). Le règlement de la zone à bâtir actuellement en vigueur est en cours de révision et devrait permettre à l'avenir la construction de logements. Il est prévu de construire un nouveau bâtiment avec une part importante de logements. Le volume d'investissement est estimé à environ 55 millions de CHF, dont 49 % reviennent au groupe de placement immobilier résidentiel suisse. La propriété est détenue en copropriété (MEG) avec Patrimonium Swiss Real Estate Fund (51 %).

## Financement

Le taux d'endettement a été réduit au cours de l'exercice grâce à l'augmentation des fonds propres (appels de capitaux) et s'élevait à 14,8% au 31 décembre 2023 (contre 22,3% l'année précédente). Les dettes hypothécaires ont été réduites à CHF 132 millions contre CHF 196 millions auparavant. Deux appels de fonds d'un montant total de CHF 78,7 millions ont été effectués au cours de l'exercice. La fourchette cible pour le taux d'endettement actuel est de 15% à 20% (fin de l'exercice précédent : objectif de taux d'endettement de 15%).

Au 31 décembre 2023, le taux d'intérêt moyen des financements externes était de 1,85%, soit à nouveau supérieur à celui de l'année précédente (1,14%). Cela est dû à l'augmentation des taux d'intérêt sur les prêts hypothécaires à court terme, en raison des hausses successives des taux directeurs de la Banque nationale (voir tableau récapitulatif des hypothèques et des prêts en annexe, page 43).

Le revenu net pour l'exercice 2023 s'est élevé à CHF 16,1 millions, légèrement supérieur à celui de l'année précédente (CHF 15,7 millions). Cela s'explique par l'augmentation des revenus locatifs, qui ont pu compenser les coûts plus élevés liés à la hausse des taux d'intérêts hypothécaires.

La distribution de CHF 16,9 millions pour l'exercice 2022 a eu lieu en mai 2023. Elle comprenait une distribution en espèces de CHF 5,6 millions et une réinvestissement gratuit de CHF 11,3 millions.

Les engagements de capitaux ouverts ont été appelés dans le cadre de deux appels de fonds en avril et mai 2023 pour réduire le taux d'endettement et financer les projets en cours. Fin décembre, il n'y avait plus d'engagements de capitaux ouverts (contre CHF 39 millions l'année précédente).

## Évolution des revenus et résultat global

Le revenu locatif prévu pour la période se sont élevé à CHF 35,3 millions, soit une augmentation par rapport à l'année précédente (CHF 33,5 millions). Cette hausse s'explique d'un part par des augmentations de loyer qui ont pu être appliqué sur le portefeuille existant et d'autre part par des revenus locatifs supplémentaires provenant de l'immeuble à Kloten (ZH), acquis en octobre 2022.

Le taux de vacance locative a légèrement diminué pour s'établir à 4,3 % (contre 4,6 % l'année précédente), grâce à la demande toujours soutenue pour les logements dans toute la Suisse. Le taux de vacance locative des immeubles à usage résidentiel est désormais de 3,7 % (contre 3,9 % 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 11,2 % (contre 14 % l'année précédente), mais restent dans la fourchette basse des années précédentes.

Les dépenses de remise en état s'élèvent à 11,6 % et sont donc pratiquement inchangées par rapport à l'année précédente (11,4 %).

Les charges d'exploitation en pourcentage du revenu locatif théorique de 15,8 % ont diminué par rapport à l'année précédente (17,6 %), au cours de laquelle des dépenses ponctuelles ont été engagées pour la mesure et l'analyse des données de consommation d'énergie des biens immobiliers.

La marge d'exploitation (marge EBIT) s'est améliorée à 64,9 % par rapport à l'année précédente (63,4 %), principalement en raison de coûts d'exploitation et d'entretien légèrement plus bas.

Les revenus net de l'exercice se sont élevés à CHF 16,1 millions (contre CHF 15,7 millions l'année précédente). Cette augmentation s'explique par la hausse des revenus locatifs plus élevés, qui ont pu compenser en grande partie la hausse des charges financières. Avec la réévaluation de l'ensemble du portefeuille et la prise en compte des nouveaux taux d'imposition des plus-values immobilières dans le canton de Bâle-Ville (augmentation à partir de 2023), un résultat global de CHF -0,44 million a été enregistré (contre CHF 33,6 millions l'année précédente). La réduction du résultat global s'explique par le résultat de la réévaluation du portefeuille. En 2022, un gain en capital non réalisé de CHF 17,8 millions a été constaté, et pour cet exercice, une perte en capital non réalisée de CHF 16,5 millions.

## 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, 11 immeubles ont été évalués à la hausse, 35 à la baisse et 19 à peu près au même niveau.

Les taux d'escompte appliqués ont été augmentés en juin 2023 de 4 points de base en moyenne et en décembre 2023 de 11 points de base en moyenne. Le taux d'escompte moyen, pour la moitié du portefeuille mise à jour en juin 2023, était de 3,06 % (contre 3,02 % l'année précédente) et de 3,03 % en décembre 2023 (contre 2,92 % l'année précédente). La fourchette des taux d'actualisation se situe entre 2,6 % et 3,9 % (contre 2,6 % et 4,0 % 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 diminué d'environ 2% 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 au cours des prochaines années grâce à l'amélioration des normes d'isolation dans les nouvelles constructions et les transformations, à l'assainissement énergétique des anciens bâtiments et au remplacement des agents thermiques fossiles (mazout et gaz) utilisés pour le chauffage par des agents énergétiques non fossiles (chauffage urbain, pompes à chaleur, bois, photovoltaïque, etc).

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

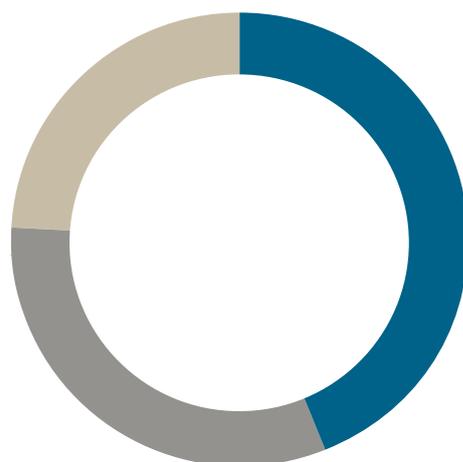
A Rümlang (ZH), le chauffage au mazout a été remplacé par un chauffage à distance utilisant une énergie renouvelable (copeaux de bois).

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

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

## Mix énergétique

Base Surface de référence énergétique selon



■ Chauffage urbain 44% ■ Gaz 32% ■ Mazout 24%

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

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



Rue du Lac 49 / Rue du Collège 2, Yverdon

Crédit photo : Yannic Bartolozzi

## Transactions et nouveaux projets de construction du 01.01. - 31.12.2023

TRANSACTIONS	Date	Investissement
Meyrin, Ch. Grenet 18 (GE)	20.12.2023	11'820'000*
<b>Total</b>		<b>11'820'000</b>

PROJETS DE CONSTRUCTION	Date	Investissement
Kriens, Nidfeldstrasse 2u-v (LU)	01.01. - 31.12.2023	9'001'567
Lausanne Malley, Rue du Grand-Pré 8-10 (VD)	01.01. - 31.12.2023	8'432'998
<b>Total</b>		<b>17'434'565</b>

\*Signature du contrat d'achat (transfert d'utilisation et de dommages le 26 février 2024)

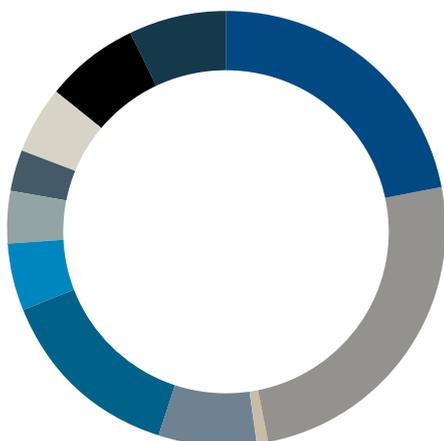


Nidfeldstrasse 2 u-v, Kriens

# Structure du portefeuille selon les valeurs vénales au 31 décembre 2023

## Par canton

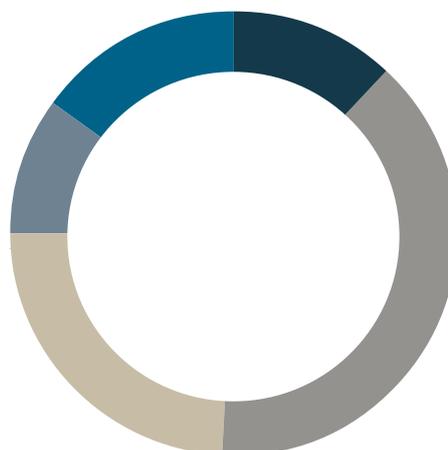
Base valeur du marché selon Wüest Partner



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

## Par marché régional

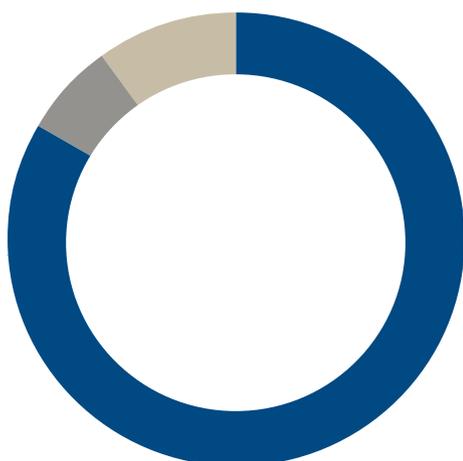
Répartition géographique selon Wüest Partner



- Suisse méridionale 12%
- Arc lémanique 39%
- Suisse nord-ouest 24%
- Suisse romande 10%
- Suisse alémanique 15%

## Par utilisation

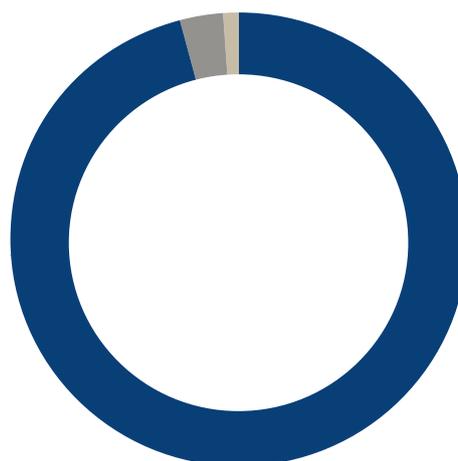
Base valeur du marché selon Wüest Partner



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

## Par type d'objet

Base valeur du marché selon Wüest Partner



- Immeubles en portefeuille 96%
- Projets de construction 3%
- Terrain à construire 1%

# Inventaire des propriétés au 31 décembre 2023

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	Pertes sur loyer en % du loyer théorique
				<b>1'934</b>	<b>54</b>	<b>596'522'902</b>	<b>713'521'575</b>	<b>29'452'754</b>	<b>-1'091'979</b>	<b>3.7%</b>
Bergdietikon	Egelseestrasse 8	AG	1983	6	1	3'122'338	4'098'000	162'666	-6'241	3.8%
Holderbank	Buchenweg 12,13,14,15	AG	2014	69	0	21'882'544	25'260'000	1'187'073	-23'700	2.0%
Oberrohrdorf	Badenerstrasse 6,8,10,12	AG	1963	36	0	7'386'092	11'010'050	499'100	-19'377	3.9%
Spreitenbach	Poststrasse 180	AG	1966	49	0	14'453'530	17'430'000	738'432	-40'555	5.5%
Berne	Gotenstrasse 21	BE	1959	20	3	5'393'295	8'743'000	347'711	-25'525	7.3%
Berne	Wylfeldstrasse 11	BE	1975	24	0	4'840'501	4'962'452	259'228	-487	0.2%
Burgdorf	Eyfeldweg 1-3	BE	1956	18	0	2'622'442	3'717'000	166'994	-2'771	1.7%
Hindelbank	Unterdorfweg 6-8	BE	1965	12	0	3'154'097	3'795'000	167'480	-7'400	4.4%
Kirchlindach	Lindachstrasse 15C	BE	1998	9	0	2'897'828	2'736'000	148'901	-84	0.1%
Krauchthal	Aegerte 13	BE	1996	9	0	2'297'828	2'231'000	132'068	-2'256	1.7%
Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 76 c,d,e	BE	1996	24	0	8'466'191	9'247'000	500'643	-17'327	3.5%
Muttenz	Hofackerstrasse 61	BL	1974	85	0	9'770'570	10'150'000	552'500	-	0.0%
Pratteln	Augsterheglstrasse 52,56	BL	1964	21	0	6'653'592	8'030'000	347'367	-8'744	2.5%
Bâle	Erlkönigweg 31-41	BS	2015	48	0	19'764'001	32'010'000	1'124'236	-46'710	4.2%
Bâle	St. Jakobs-Strasse 187, 189, 191	BS	2020	117	3	46'483'041	66'910'000	2'475'284	-97'334	3.9%
Bernex	Chemin de Pré-Polly 12	GE	1977	6	0	2'299'806	3'172'000	132'802	-	0.0%
Bernex	Sous-Le-Têt 27,28,30	GE	1970	22	0	9'682'416	14'296'462	574'599	-17'205	3.0%
Genève	Rue de Lyon 14	GE	1960	26	4	12'435'632	14'070'000	527'373	-9'222	1.7%
Genève	Rue de Neuchâtel 8	GE	1959	21	2	11'860'162	12'820'000	466'812	-1'634	0.3%
Grand Lancy	Avenue des Communes-Réunies 62,76	GE	1967	162	9	48'279'676	58'490'000	2'312'127	-408'692	17.7%
Meyrin	Avenue Francois-Besson 22	GE	1967	28	1	7'828'273	11'298'413	521'181	-	0.0%
Meyrin	Mategnin 67-69	GE	1967	34	0	12'444'081	18'753'134	758'309	-3'035	0.4%
Vernier	Rue Grange Lévrier 12-13	GE	1976	47	0	16'377'573	20'140'000	916'571	-	0.0%
Versoix	Chemin de l'Ancien-Péage 2,4	GE	1963	70	5	28'377'608	26'410'000	1'114'213	-558	0.1%
Kriens	Nidfelfstrasse 2u-v	LU	2023	104	0	23'189'898	24'550'000	140'130	-2'580	1.8%
Le Landeron	Route de la Neuveville 43-43a-43b	NE	1902	24	0	5'863'235	5'594'000	234'480	-23'240	9.9%
St-Aubin-Sauges	Rue du Senet 5	NE	1971	10	4	4'181'950	3'983'000	194'249	-	0.0%
Sargans	Ragazerstrasse 37a	SG	1994	11	0	2'910'756	3'098'000	178'347	-3'725	2.1%
Bellinzona	Via San Gottardo 6/8/10	TI	1967	42	1	10'433'549	10'684'803	347'357	-8'248	2.4%
Locarno	Via Angelo Nessi 42	TI	1969	42	0	9'213'173	9'531'000	454'787	-57'806	12.7%
Locarno	Via Dr. Giovanni Varesi 54,56	TI	1967	56	0	12'388'062	12'880'000	592'744	-3'730	0.6%
Lugano	Via Marco da Carona 19-27 et Via Ferri 22-26	TI	1940	79	0	23'793'899	20'584'798	674'449	-6'414	1.0%
Lugano	Via al Gaggio 15	TI	2020	14	0	6'605'579	6'498'256	231'450	-	0.0%
Aigle	Chemin des Dents du Midi 42	VD	1990	23	0	5'825'483	5'870'000	324'275	-570	0.2%
Bussigny	Rue de l'industrie 5	VD	1963	16	0	4'613'141	4'671'000	201'821	-17'092	8.5%
Crissier	Chemin des Lentillières 5 d-g	VD	2020	90	6	42'911'325	56'060'000	2'144'413	-8'771	0.4%
Epalinges	Grand Chemin 59	VD	1984	9	0	3'268'748	4'070'000	195'600	-	0.0%
Etoy	Clos Devant 2-4, Jura 1	VD	1992	24	2	9'240'441	11'330'933	542'169	-1'200	0.2%
Lausanne	Chemin Aimé-Steinlen 10	VD	2002	12	0	5'960'094	9'021'000	361'527	-2'550	0.7%
Lausanne	Route du Châtelard 52,52a,52b	VD	1970	39	5	14'355'624	16'760'000	687'614	-47'408	6.9%
Mézières	Chemin de l'Ancien-Tram 2,4,6,8,10	VD	2012	55	0	17'871'646	21'550'000	1'097'490	-10'884	1.0%
Payerne	Rue de la Gare 4-4bis	VD	1993	24	3	6'066'436	6'590'000	384'766	-881	0.2%

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	Pertes sur loyer en % du loyer théorique
Pully	Villardiez 40	VD	1965	10	0	3'087'713	3'808'000	143'873	-420	0.3%
Servion	Chemin du Moléson 1,3,5,7	VD	1992	24	0	7'304'682	9'069'000	521'674	-28'830	5.5%
Servion	Route du Vieux Collège 5,7	VD	1991	39	0	10'802'296	12'670'000	681'747	-45'482	6.7%
St. Prex	Chemin du Cherrat 8	VD	1974	19	0	4'592'623	6'594'000	252'805	-	0.0%
Vevey	Ch. De Pomey 14a	VD	1963	17	0	5'916'776	6'026'274	253'540	-11'100	4.4%
Martigny	Rue des Finettes 32	VS	1975	66	0	12'762'111	13'820'000	735'526	-42'758	5.8%
Port-Valais	Les vieilles Chenevières 76a-b, 80a-b	VS	2018	33	2	14'579'427	14'880'000	658'171	-9'610	1.5%
Sion	Avenue de Pratifori 29	VS	1962	29	3	5'980'454	5'882'000	272'789	-16'200	5.9%
Vouvry	Vieux Port 5-7	VS	1964	45	0	10'237'972	12'390'000	579'764	-2'300	0.4%
Oberengstringen	Zürcherstrasse 153	ZH	1951	9	0	2'265'736	2'933'000	134'166	-1'325	1.0%
Rümlang	Friedackerstrasse 7	ZH	1955	6	0	1'526'958	2'343'000	97'360	-	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	Pertes sur loyer en % du loyer théorique
				152	40	64'852'460	61'425'536	1'770'453	-39'593	2.2%
Muttenz	St. Jakobs-Strasse 84-86	BL	1948	7	6	7'505'671	9'283'000	442'500	-34'423	7.8%
Bâle	Kohlenberggasse 19-23	BS	1971	42	8	24'600'427	19'650'000	461'996	-663	0.1%
Fribourg	Villars 37	FR	1989	79	20	13'087'952	12'753'536	246'447	-2'522	1.0%
Soleure	Oberer Winkel 1,3, Berntorstrasse 6	SO	1986	12	3	5'846'542	5'059'000	272'337	-1'986	0.7%
Yverdon	Rue du Lac 49, Rue du Collège 2	VD	1960	12	3	13'811'868	14'680'000	347'173	-	0.0%
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	Pertes sur loyer en % du loyer théorique
				1	149	75'379'477	77'733'858	4'114'311	-399'927	9.7%
Berne	Wangenstrasse 86a	BE	2002	0	15	9'145'159	8'693'331	273'145	-438	0.2%
Birsfelden	Rheinfelderstrasse 2, Muttenzerstrasse 1,3,5,7	BL	1983	1	3	7'114'617	6'653'081	188'039	-	0.0%
Meyrin	Grenets 18	GE	1995	0	6	11'532'486	11'180'000	570'101	-	0.0%
Baar	Langgasse 40 / Haldenstrasse 1/3/5	ZG	1903	0	125	26'137'329	27'150'890	1'761'457	-352'787	20.0%
Kloten	Steinackerstrasse 35, 37, 39	ZH	1978	0	29	21'449'886	24'056'557	1'321'570	-46'703	3.5%
TOTAL IMMEUBLES EXISTANTS				Nombre d'appartement	Surfaces commerciales (SC)	Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01. - 31.12.	Perte sur loyer	Pertes sur loyer en % du loyer théorique
				2087	243	736'754'839	852'680'968	35'337'519	-1'531'499	4.3%
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	Pertes sur loyer en % du loyer théorique
				180	0	25'396'154	27'199'773	12'097	-	0.0%
Lausanne Malley	Rue du Grand-Pré 8-10	VD	-	76	0	25'396'154	27'199'773	12'097	-	0.0%
TOTAL PROJETS DE CONSTRUCTION				Nombre d'appartement	Surfaces commerciales (SC)	Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01. - 31.12.	Perte sur loyer	Pertes sur loyer en % du loyer théorique
				76	0	25'396'154	27'199'773	12'097	-	0.0%
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	Pertes sur loyer en % du loyer théorique
				-	-	8'682'316	8'259'000	-	-	0.0%
Crissier	En Chise 4/14ème	VD	-	0	0	8'682'316	8'259'000	-	-	0.0%
TOTAL GLOBAL				Nombre d'appartement	Surfaces commerciales (SC)	Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01. - 31.12.	Perte sur loyer	Pertes sur loyer en % du loyer théorique
				2163	243	770'833'308	888'139'741	35'349'616	-1'531'499	4.3%

# Comptes annuels du groupe de placement immobilier résidentiel Suisse

## Compte de patrimoine<sup>8</sup>

<b>ACTIFS</b>	<b>31.12.2022 CHF</b>	<b>31.12.2023 CHF</b>
<b>Fonds de roulement</b>		
Disponibilités	1'180'725	2'953'399
Créances à court terme	7'477'847	8'099'874
Comptes de régularisation de l'actif	787'885	251'059
<b>Total fonds de roulement</b>	<b>9'446'457</b>	<b>11'304'332</b>
<b>Actifs immobilisés</b>		
Terrains à bâtir (y.c. objets à démolir) - copropriété	8'659'595	8'259'000
Constructions en cours (y.c. terrain)	36'687'000	27'199'773
Constructions terminées	770'969'266	788'719'987
Constructions terminées - copropriété	61'986'750	63'960'982
<b>Total Actifs immobilisés</b>	<b>878'302'611</b>	<b>888'139'742</b>
<b>Total Actifs (Fortune totale)</b>	<b>887'749'067</b>	<b>899'444'074</b>

<b>PASSIFS</b>	<b>31.12.2022 CHF</b>	<b>31.12.2023 CHF</b>
<b>Fonds empruntés</b>		
Engagements à court terme	8'814'952	12'007'868
Comptes de régularisation du passif	5'228'028	6'941'228
Dettes hypothécaires	195'541'285	131'563'000
Impôts latents	35'520'593	33'712'923
<b>Total fonds empruntés</b>	<b>245'104'858</b>	<b>184'225'019</b>
<b>Fortune nette</b>	<b>642'644'210</b>	<b>715'219'055</b>
<b>Total Passifs</b>	<b>887'749'067</b>	<b>899'444'074</b>

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

## Compte de résultat<sup>9</sup>

	01.01. - 31.12.2022 CHF		01.01. - 31.12.2023 CHF	
<b>Revenu locatif net</b>	<b>31'979'138</b>	<b>95.4%</b>	<b>33'818'116</b>	<b>95.7%</b>
Revenu locatif prévisionnel	33'528'149	100.0%	35'349'616	100.0%
Perte de produits sur locaux vides	-1'497'985	-4.5%	-1'517'185	-4.3%
Perte d'encaissement sur loyers et créances de charges	-51'026	-0.2%	-14'315	0.0%
<b>Entretien des immeubles</b>	<b>-8'521'345</b>	<b>-25.4%</b>	<b>-8'075'823</b>	<b>-22.8%</b>
Maintenance	-3'841'496	-14.0%	-3'988'934	-11.2%
Remise en état	-4'679'849	-11.5%	-4'086'889	-11.6%
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>-5'910'625</b>	<b>-17.6%</b>	<b>-5'595'202</b>	<b>-15.8%</b>
Approvisionnement et élimination (déchets), taxes	-15'726	0.0%	-16'754	0.0%
Frais d'exploitation et de chauffage non compensables	-1'684'093	-5.0%	-1'618'880	-4.6%
Pertes sur créances, variations de ducroires	-298'350	-0.9%	-401'516	-1.1%
Assurances	-342'794	-1.0%	-403'349	-1.1%
Honoraires de gestion	-1'271'793	-3.8%	-1'386'543	-3.9%
Frais de location et de publication d'annonces	-63'557	-0.2%	-202'889	-0.6%
Impôts et taxes	-975'402	-2.9%	-974'539	-2.8%
Autres charges d'exploitation	-1'258'910	-3.8%	-590'732	-1.7%
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>17'547'168</b>	<b>52.3%</b>	<b>20'147'091</b>	<b>57.0%</b>
<b>Autres revenus</b>	<b>1'190'167</b>	<b>3.5%</b>	<b>661'508</b>	<b>1.9%</b>
Intérêts créanciers	126'560	0.4%	19'407	0.1%
Revenus de commissions d'émission	-	0.0%	-	0.0%
Autres revenus	1'063'607	3.2%	642'101	1.8%
<b>Frais de financement</b>	<b>-755'839</b>	<b>-2.3%</b>	<b>-2'470'849</b>	<b>-7.0%</b>
Intérêts hypothécaires	-661'935	-2.0%	-2'457'865	-7.0%
Autres intérêts passifs	-93'904	-0.3%	-12'984	0.0%
<b>Frais d'administration</b>	<b>-2'959'960</b>	<b>-8.8%</b>	<b>-2'893'173</b>	<b>-8.2%</b>
Management Fees	-2'721'240	-8.1%	-2'633'152	-7.4%
Honoraires du comité de placement	-9'158	0.0%	-	0.0%
Attribution au compte de fortune	-48'241	-0.1%	-66'563	-0.2%
Frais d'expertise	-108'660	-0.3%	-134'813	-0.4%
Frais de révision	-52'163	-0.2%	-57'540	-0.2%
Autres frais d'administration	-20'498	-0.1%	-1'105	0.0%
<b>Produit / frais des mutations de parts</b>	<b>725'600</b>		<b>646'180</b>	<b>-</b>
Participation des souscripteurs aux revenus courus	725'600		646'180	-
<b>Produit net de l'exercice</b>	<b>15'747'134</b>		<b>16'090'755</b>	

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

	01.01. - 31.12.2022 CHF	01.01. - 31.12.2023 CHF
<b>Gains / pertes en capital réalisé(e)s (net)</b>	<b>5'385</b>	<b>-</b>
Gains/pertes en capital réalisés	5'385	-
<b>Bénéfice de l'exercice réalisé</b>	<b>15'752'518</b>	<b>16'090'755</b>
<b>Gains / pertes en capital non réalisé(e)s (net)</b>	<b>17'831'304</b>	<b>-16'534'462</b>
Gains en capital non réalisés	31'556'333	5'430'842
Pertes en capital non réalisées	-6'684'892	-23'772'974
Variation des impôts latents	-7'040'137	1'807'670
<b>Résultat global de l'exercice</b>	<b>33'583'822</b>	<b>-443'707</b>

<b>EVOLUTION DES PARTS EN CIRCULATION</b>	01.01. - 31.12.2022 parts	01.01. - 31.12.2023 parts
Nombre de parts en circulation au début de la période	328'754.0801	350'481.4663
Emissions	21'727.3862	49'133.0090
Reprises	-	-
Nombre de parts à la fin de la période sous revue	350'481.4663	399'614.4753

<b>EVOLUTION DE LA FORTUNE NETTE</b>	01.01. - 31.12.2022 CHF	01.01. - 31.12.2023 CHF
Fortune nette au début de période	584'078'698	642'644'210
Souscriptions	26'264'385	78'650'010
Emissions (apport en nature Lugano)	-	-
Reprises	-	-
Distributions	-13'478'917	-16'912'885
Montant du reinvestissement	12'196'223	11'281'427
Résultat global de période	33'583'822	-443'707
<b>Fortune nette en fin de période</b>	<b>642'644'210</b>	<b>715'219'055</b>

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



Route des Grange-Saint-Martin 1/3, Orbe

## Activité de placement et résultats

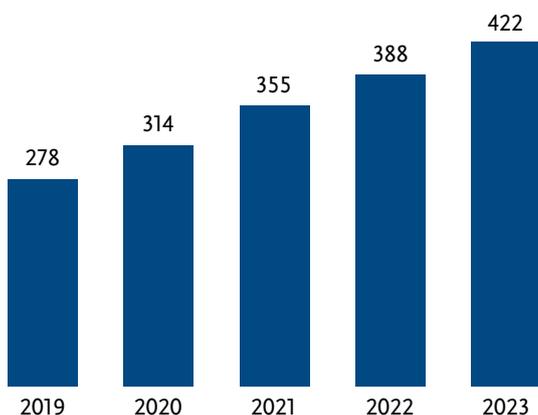
### Évolution du portefeuille

Au cours de la période sous revue, une acquisition a été réalisée, portant ainsi le portefeuille à un total de seize propriétés. En mars 2023, un terrain avec un projet de construction d'un bâtiment de santé a été acquis à Bülach (ZH). Cette acquisition est une étape importante pour le groupe de placement afin de poursuivre sa croissance et sa diversification. En plus de cette acquisition, des investissements ont été réalisés dans les projets de construction à Kriens (LU), Orbe (VD), Boudry (NE) et à Bülach (ZH) pour un montant total de CHF 33,6 millions. Le projet de construction à Orbe a été achevé le 30 juin 2023 et celui à Boudry le 31 décembre 2023. Les deux projets de construction terminés sont désormais inclus dans les biens immobiliers finis. Ces deux projets achevés constituent des jalons importants pour le groupe de placement, renforçant ainsi le portefeuille et réduisant simultanément le quota de projets. En combinaison avec la mise à jour des évaluations du portefeuille au 30 juin et au 31 décembre 2023 (à parts égales), Les actifs immobilisés sont passés de CHF 388 millions (au 31.12.2022) à CHF 422 millions au 31.12.2023.

À fin décembre 2023, le portefeuille se composait de douze biens immobiliers finis, de deux projets de construction et de deux terrains à bâtir. Sur la base des valeurs de marché actuelles, les biens immobiliers finis représentent 90% (contre 80% l'année précédente) de l'actif immobilisé, les projets de construction 7% (17%) et les terrains à bâtir 3% (3%). La réduction du quota de projets de construction est due à l'achèvement du projet de construction à Orbe le 30 juin 2023 et du projet de construction à Boudry le 31 décembre 2023. Une nouvelle réduction de ce quota est prévue avec l'achèvement du projet de construction à Bülach en août 2024.

Sur la base des loyers théoriques perçus au 31 décembre 2023, la part des utilisations médicales représente 73% (contre 78% l'année précédente), la part des résidences pour personnes âgées 17% (11%) et la part d'autres utilisations 10% (11%).

### Fortune totale en MCHF au 31 décembre



39% (47%) du portefeuille est composé de cliniques, 20% (20%) de centres médicaux, 17% (12%) d'appartements protégés, 14% (10%) d'EMS, 3% (5%) d'appartements, 2% (2%) d'autres utilisations dans le secteur de la santé et 5% (4%) d'autres utilisations. Un aperçu des graphiques se trouve à la page 31.

Après l'achèvement des projets de construction à Bülach et à Kriens, 34% du loyer théorique proviendra de cliniques (contre 37% l'année précédente), 22% (18%) de centres médicaux, 22% (22%) d'appartements protégés, 13% (15%) d'EMS, 3% (3%) d'appartements, 2% (2%) d'autres utilisations dans le secteur de la santé et 4% (3%) d'autres utilisations.

La durée résiduelle pondérée des baux commerciaux (hors usage résidentielle), a légèrement augmenté par rapport à 2022, passant de 16,6 ans à 16,8 ans à la fin de l'exercice 2023.

### Aquisitions d'immeubles existants

#### Achat d'un terrain avec projet de construction à Bülach (ZH)

En mars 2023, un contrat d'achat a été signé pour l'acquisition d'un terrain avec un projet de construction d'un bâtiment de santé avec la société Steiner AG. La propriété sera située juste à côté de la gare de Bülach, dans le nouveau «Glasiquartier», un quartier à usage mixte comprenant au total environ 580 logements, 62 logements pour personnes âgées, un centre de soins avec 40 chambres, des restaurants, des magasins et des entreprises. Le «Glasiquartier» est entièrement terminé et loué, à l'exception du projet de construction de ce groupe de placement.

La propriété comprendra 4'135 m<sup>2</sup> d'espaces à usage médical sur cinq étages. La réalisation de ce projet a été confiée à l'entreprise Steiner AG en tant qu'entreprise générale, avec la société Frutiger AG agissant en tant que sous-traitant. Le bâtiment sera livré brut, avec un investissement total d'environ 22,3 millions de CHF pour le projet de construction et un rendement brut attendu d'environ 4,5%. La pose de la première pierre a eu lieu en septembre 2023 et la fin des travaux est prévue pour le mois d'août 2024. Steiner AG est responsable de la première location et a déjà engagé des discussions avancées avec plusieurs acteurs de la santé et des médecins. Une garantie de location de deux ans est en place.

## Projets de construction achevés

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

Deux bâtiments interconnectés ont été achevés fin juin 2023 par Orllati Real Estate SA. La société CSC Costruzioni SA, filiale de Lausanne, était chargée de la construction. Le nouveau bâtiment comprend 77 logements protégés pour personnes âgées et des espaces communs, un centre médico-social régional et plusieurs espaces à usage médical au rez-de-chaussée et en sous-sol pour des médecins, physiothérapeutes et ostéopathes, ainsi qu'un garage souterrain avec 96 places de parking pour voitures et 5 pour motos.

Avec la société Swiss Evolife SA, un contrat de location de 20 ans a été conclu pour l'exploitation des logements pour personnes âgées. Le contrat a pris effet le 1er septembre 2023. La Fondation Saphir exploite à partir du 1er septembre 2023 et pour les 20 prochaines années une colocation pour seniors. Il s'agit d'un projet pilote soutenu par le canton de Vaud, comprenant des chambres individuelles, une salle de bain privée et des espaces communs (salon, salle à manger, terrasse). La fondation propose un soutien aux activités de la vie quotidienne et des services de soins de base. Il s'agit d'un organisme médico-social ayant pour mission générale d'aider les personnes dépendantes, ayant des problèmes de santé ou handicapées à rester dans leur environnement de vie. Dans ce but, elle fournit des services visant à promouvoir, maintenir ou restaurer leur santé, à maximiser leur degré d'autonomie, à maintenir leur intégration sociale et à faciliter le soutien de leur entourage. Des cabinets médicaux avec des médecins généralistes, des physiothérapeutes et des ostéopathes complètent l'offre de services dans la propriété. Tous les contrats de location ont une durée de 20 ans.

L'investissement total s'élève à environ 37,4 millions de CHF, les revenus locatifs annuels à 1,68 million de CHF (début de la location en juillet 2023), avec un rendement brut de 4,5 %.

La propriété est située dans un emplacement très bien desservi proche de la rivière de l'Orbe, dans le quartier en pleine expansion de Moulin et Gruvatiez.

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

La nouvelle construction, comprenant deux entrées et totalisant 57 lits d'EMS autorisés et 19 appartements protégés, a été achevée par Implenla AG en décembre 2023, après quelques retards de construction. L'EMS répondra au nouveau standard architectural cantonal, avec un accent particulier sur la modularité et la flexibilité du bâtiment, la taille des chambres, les espaces communs et les espaces pour le personnel. Un contrat de location de 20 ans en tant qu'exploitant de l'EMS a été conclu avec la société EMS Carpe Diem SA, avec prise d'effet au 1er janvier 2024. L'exploitant gère depuis plus de 30 ans une maison de retraite de 37 lits à Boudry. Les 37 lits de soins de Boudry et les lits des deux autres EMS des communes avoisinantes (Les Jonchères à Bevaix et Chomette à Chaumont) ont été repris et intégrés à ce nouvel EMS dénommé : «Carpe Diem». Les 19 appartements protégés sont labellisés par le canton de Neuchâtel et sont exploités par la société Carpe Diem Service AG, avec laquelle un contrat de location de 20 ans a également été conclu, débutant le 1er janvier 2024. Les appartements protégés sont labellisés par

le canton et garantissent le respect des normes de construction et de sécurité pour les personnes âgées et à mobilité réduite, et que des services de soutien sont bien fournis, telles que : aide au déménagement, visites hebdomadaires à domicile, système d'alerte 24 heures sur 24 et connexion à des services externes tels que les services de soins à domicile.

La propriété est située dans un quartier résidentiel calme et entouré de vignobles. Dans la région, en raison de l'évolution démographique, une forte demande de places en EMS et en appartements pour personnes âgées est prévue à l'avenir. Le volume total d'investissement pour le terrain et le projet de construction s'élève à environ CHF 30,1 millions, les revenus locatifs annuels étant d'au moins CHF 1,3 million (début de la location en janvier 2024), ce qui correspond à un rendement brut d'au moins 4,3 %. Les discussions avec le canton sur l'augmentation du loyer en raison de l'adaptation du bâtiment au nouveau standard architectural cantonal ne sont pas encore terminées.

## Projets de construction en cours

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

Après le début des travaux en janvier 2022, la construction des logements pour personnes âgées à Kriens se déroule comme prévu. La date de livraison prévue est en juin 2025. La durée relativement longue de la construction s'explique par le développement du nouveau quartier, qui se déroule en deux phases. La propriété est située dans le nouveau quartier «Nidfeld», un quartier mixte, intergénérationnel, respectueux de l'environnement, à 2000-Watt, construit selon les normes Minergie-Eco, comprenant au total environ 500 logements, 7'000 m<sup>2</sup> de bureaux et 4'000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales. La propriété comprendra 61 logements pour personnes âgées, des espaces communs et des espaces médicaux au rez-de-chaussée et au premier étage. Les logements pour personnes âgées seront certifiés avec le label «LEA» (Living Every Age). Losinger Marazzi AG est chargée de la réalisation du projet en tant qu'entrepreneur général. Le volume d'investissement pour le projet est d'environ CHF 33,8 millions.

La société Trevita AG, basée à Horgen, a été chargée de la location, de l'exploitation et des services. Les services possibles pour les résidents comprennent des services de soins individuels, des services de repas, des services de nettoyage de l'appartement, le lavage 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.

## Projets de rénovation

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

En 2021, le groupe de placement a déposé deux demandes de permis de construire pour surélever des bâtiments existants au 155, rue de la Jardinière à La Chaux-de-Fonds et au 2-4, rue Georges-Jordil à Fribourg. Au cours du premier semestre 2023, le permis de construire pour la surélévation à La Chaux-de-Fonds a été délivré. La surélévation de deux étages plus un attique pour une superficie totale de 1'500 m<sup>2</sup> vise à créer une résidence pour personnes handicapées

et des logements pour personnes à mobilité réduite. Le principal locataire, la Fondation Perce-Neige, a confirmé son intention de louer 300 m<sup>2</sup> supplémentaires. 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 doit être optimisé pour réduire les coûts de construction et atteindre le rendement attendu. Un éventuel début des travaux pourrait avoir lieu en 2024. Le projet vise à obtenir un rendement brut d'environ 5%.

Le permis de construire pour le projet de surélévation à Fribourg est toujours en suspens en raison d'une opposition au projet. Les discussions menées avec les opposants ont abouti et les oppositions ont été retirées. Il est prévu que le permis de construire soit délivré par les autorités au premier trimestre 2024. La construction de deux étages supplémentaires devrait permettre de créer des logements conformes à la norme SIA 500 pour les personnes âgées, avec un rendement brut attendu d'environ 5% et un potentiel de plus-value. L'investissement total est d'environ CHF 7 millions (y compris la rénovation de la façade).

À Muttenz, les travaux d'aménagement des étages quatre à six de la «Rennbahntower» sont terminés. Le quatrième étage est exploité par la Rennbahnklinik et un centre ORL (début de la location en août 2023). Les cinquième et sixième étages sont occupés depuis mars 2023 par le canton de Bâle-Campagne, département de la criminalité économique (début de la location en septembre 2022). Les travaux d'aménagement du septième étage sont toujours en cours. La société Adimmo AG, Basel, est chargée de la commercialisation. Des discussions sont en cours avec des locataires potentiels.

## Projets de développement

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

En mai 2022, le groupe de placement a acquis la propriété actuellement à usage mixte, connue sous le nom de «Au Parc Hôtel», située au 37, Route de Villars à Fribourg, en copropriété (50%) avec le groupe de placement Immobilier Résidentiel Suisse, qui a acquis les autres 50%. La propriété est idéalement située et se trouve à proximité immédiate de l'hôpital cantonal de Fribourg. Actuellement, les locaux sont principalement utilisés comme hôtel, bureaux/cabinets médicaux, espaces de vente ainsi que quelques logements. Il est prévu de construire un nouveau bâtiment de remplacement sur le site à partir de fin 2025. Un projet a été élaboré avec HRS Real Estate AG et la ville de Fribourg. L'objectif est d'augmenter la part résidentielle ainsi que d'étendre les espaces prévus pour un usage médical. Après des ateliers avec la ville et le canton de Fribourg 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 m<sup>2</sup> 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 projet de construction est mis à l'enquête public en janvier 2024. Le volume d'investissement pour la nouvelle construction s'élève à environ CHF 42 millions, soit environ CHF 21 millions 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 millions. La parcelle de terrain à bâtir est située en face du quartier «Oassis», dans un emplacement central pour le développement de la commune, car elle relie les quartiers plus récents au vieux centre du village. La parcelle est bien desservie et une liaison directe par bus vers Lausanne est prévue pour 2025. Sur la parcelle devait être construit le quartier planifié «En Chise» avec des logements et une utilisation commerciale. En juin 2023, la population de Crissier a rejeté, lors d'un référendum, 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. À l'heure actuelle, différentes alternatives de développement sont examinées et les efforts en vue d'une valorisation à long terme du terrain se poursuivent. La parcelle est désormais évaluée comme terrain à bâtir avec usage industriel selon la valeur de marché de Wüest Partner (auparavant at cost).

### Parcelle de terrain à Ingenbohl-Brunnen (SZ)

En avril 2021, le groupe de placement a acquis une parcelle de terrain à bâtir à Ingenbohl-Brunnen. La parcelle a une superficie de 7'546 m<sup>2</sup> et est adjacente à la parcelle existante avec la clinique AMEOS Seeklinikum Brunnen. Avec cet achat, le groupe de placement peut notamment garantir les besoins de croissance de la clinique sur le site au cours des prochaines années. 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 AG au groupe AMEOS en 2018. La parcelle n°

2292 faisait historiquement partie du domaine de l'ancien hôtel Park, aujourd'hui la Seeklinik Brunnen. 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»). Le plan de quartier existant permet la construction de trois bâtiments pouvant aller jusqu'à quatre étages et d'une superficie totale d'environ 5'000 m<sup>2</sup>. La zone permet diverses utilisations. L'étude de faisabilité réalisée par l'urbaniste mandaté confirme que le rassemblement des deux parcelles serait possible, ce qui permettrait d'optimiser la surface constructible. Actuellement, des démarches sont entreprises avec les autorités communales et cantonales pour élaborer un nouveau plan de développement qui préserverait le parc existant et les arbres tout en permettant une augmentation de la surface constructible. La procédure devrait durer jusqu'en mars 2026. De plus, un concours d'architecture devrait être lancé.

## Financement et fonds propres

Le taux de financement externe au 31 décembre 2023 s'élève à 17.5% (2022 : 16.9%) et se situe donc dans la nouvelle fourchette stratégique fixée de 15 à 20%. Compte tenu de l'évolution actuelle du marché, la fourchette a été réduite de 15-30% à 15-20%.

Le taux moyen d'intérêt de l'endettement a augmenté par rapport à l'année précédente, passant de 0.63% à 1.77% au 31.12.2023 (voir tableau récapitulatif des hypothèques et des prêts en annexe en page 43). Le portefeuille a été partiellement refinancé. Tous les nouveaux financements ont été conclus avec des hypothèques à court terme d'une durée d'un mois à trois ans au maximum. La durée résiduelle de l'endettement par emprunt au 31 décembre 2023 était de 0.75 an (contre 0.75 an l'année précédente).

Au cours de la période sous revue, des engagements d'une valeur de CHF 35.26 millions (augmentation de capital et réinvestissement des distributions) ont été émises. En avril 2023, le capital a été augmenté de CHF 25.5 millions dans le cadre d'un appel de capitaux. La distribution pour l'exercice 2022 a eu lieu en juin 2023. CHF 3.0 millions ont été distribués en espèces et CHF 9.7 millions ont été réinvestis sans frais. Au 31 décembre 2023, aucun engagement de capital n'était en suspens (CHF 27.7 millions l'année précédente).

## Performance des revenus et résultat global

Le revenu locatif de la période a augmenté par rapport à l'année précédente pour s'établir à CHF 15.5 millions (2022 : CHF 14.4 millions). Cette augmentation s'explique par l'indexation des loyers et l'achèvement de la propriété à la route des Granges-Saint-Martin à Orbe (VD).

Le taux de vacance a diminué par rapport à l'année précédente pour s'établir à 1.7% (contre 2.6% l'année précédente). Cela est dû à la location des étages quatre à six dans l'immeuble «Rennbahntower» à Muttenz. Le seul espace économiquement vacant actuellement dans le portefeuille est un espace de 612 m<sup>2</sup> au 7e étage de la propriété à Muttenz. La société Adimmo AG, Bâle, est chargée de la commercialisation. Des discussions sont en cours avec des locataires potentiels.

Les dépenses d'entretien des immeubles par rapport au revenu locatif se sont élevées à 3.1%, soit moins que l'année précédente (4.6%). 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 2023, il y a eu moins de changements de locataires et donc moins de rénovations d'appartements. Les frais d'exploitation se sont élevés à 8.8% des revenus locatifs théoriques, soit moins que l'année précédente (9.8%). La réduction des frais de chauffage et d'exploitation non imputables est la principale raison de cette baisse. Cette diminution est la conséquence d'un taux de vacance plus faible. Le résultat opérationnel pour 2023 s'est amélioré, atteignant 86.5% contre 83.0% l'année précédente. Les frais administratifs ont augmenté pour représenter 10.8% des revenus locatifs théoriques (contre 9.7% l'année précédente) en raison de l'augmentation des actifs immobilisés sous gestion due à l'activation des projets de construction. La marge bénéficiaire opérationnelle (EBIT) s'élève à 77.7% (contre 76.0% en 2022). Les hausses de taux de la Banque nationale ont eu un impact sur les coûts d'emprunt hypothécaire, qui représentent désormais 6.8% du loyer cible (contre 2.7% en 2022). Les revenus générés par l'émission de nouvelles parts étaient plus faibles en raison d'un seul appel de capitaux par rapport à deux l'année précédente. Le bénéfice net pour la période sous revue s'est élevé à CHF 11.6 millions (2022 : CHF 12.2 millions). Avec les gains en capital non réalisés provenant des acquisitions et de la

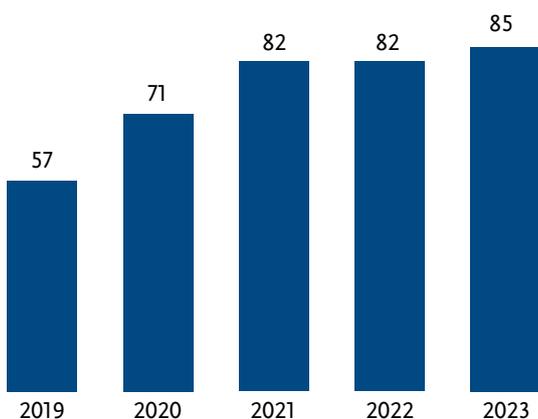
baisse des valeurs de marché des objets du portefeuille lors de la mise à jour des évaluations de CHF 7.1 millions, le résultat global pour la période sous revue s'élève à CHF 4.5 millions (2022 : CHF 13.1 millions).

## Evolution 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 2023, Wüest Partner AG a mis à jour les estimations de six bâtiments terminés et de deux projets de nouvelles constructions d'une valeur totale de 168 CHF millions. Tous les biens immobiliers, à l'exception du projet de nouvelle construction à Bülach, ont été évalués à la baisse. A fin juin 2023, six bâtiments terminés et deux parcelles de terrain à bâtir d'une valeur totale de CHF 254 millions ont été évalués. Trois biens immobiliers ont été évalués à la hausse et cinq biens immobiliers ont été évalués à la baisse. La principale raison de la baisse de valeur est une augmentation des taux d'escompte due à la hausse des taux d'intérêt, variant de 10 à 30 points de base selon le lieu et le type de bien. Les loyers plus élevés ont atténué la réduction de la valeur.

Nombre d'investisseurs au 31 décembre



Le taux d'escompte moyen a légèrement augmenté pour atteindre 3.29% (2022 : 3.25%). En 2023, la fourchette des taux d'escompte varie entre 2.80% et 4.00% (année précédente entre 2.70% et 3.90%).

## 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 Crissier (VD), Muttenz (BL), La Chaux-de-Fonds (NE), Orbe (VD) et Ingenbohl-Brunnen (SZ) sont déjà raccordées au réseau de chauffage à distance. La nouvelle propriété construite à Orbe (VD) sera 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).

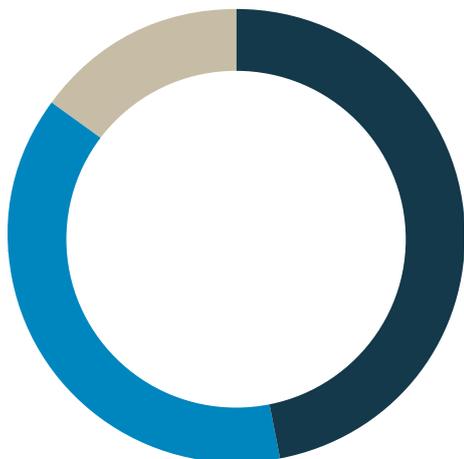
Les projets de construction en cours à Kriens (LU) et Bülach (ZH) atteindront un haut standard d'efficacité énergétique. Le bâtiment à Kriens atteindra la norme Minergie-P-ECO. Le quartier Nidfeld est en cours de développement en tant que quartier 2000-Watt, certifié par l'association «Energie-stadt», 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 avec de l'eau du lac et une application permettant des économies d'énergie individuelles. L'énergie produite par les panneaux photovoltaïques dans le quartier de Nidfeld sera utilisée collectivement, ce qui permettra aux résidents de former une communauté de consommation propre. Un concept innovant permet un chauffage et un refroidissement écologiques dans le quartier de Nidfeld, en utilisant une pompe à chaleur et de l'eau du lac en collaboration avec EWL Energie Wasser Luzern. Le bâtiment du groupe de placement sera 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 bâtiment à Bülach sera raccordé au réseau de chauffage central. Il s'agit d'une installation de plaquettes de bois située dans le quartier «Glasi». La chaleur est distribuée aux bâtiments individuels via un réseau de chaleur local.

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

## Mix énergétique

Base Surface de référence énergétique selon  
Signa-Terre



■ Chauffage urbain 47% ■ Gaz 38% ■ Mazout 15%

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

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

# Transactions et projets de nouvelles Constructions 01.01. – 31.12.2023

## Achats

ACHAT BÂTIMENTS EXISTANTS	Date	Investissement en CHF
Bülach, Trafostrasse 1 (ZH)	01.03.2023	2'455'381
<b>Total</b>		<b>2'455'381</b>

PROJET DE CONSTRUCTION EN COURS	Date	Investissement en CHF
Boudry, Ch. des Repaires 3 (NE)	01.01. - 31.12.2023	7'995'054
Orbe, Route des Granges St-Martin 1-3 (VD)	01.01. - 31.12.2023	9'218'477
Kriens, Nidfeldstrasse (LU)	01.01. - 31.12.2023	7'412'484
Bülach, Trafostrasse 1 (ZH)	01.01. - 31.12.2023	8'972'657
<b>Total</b>		<b>33'598'672</b>



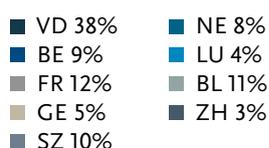
Chemin des Repaires 3, Boudry

Crédit photo : Yannic Bartolozzi

## Structure du portefeuille au 31 décembre 2023

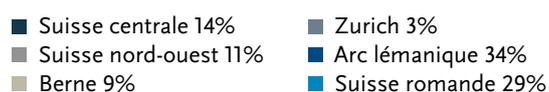
### Par canton

Base valeur du marché selon Wüest Partner



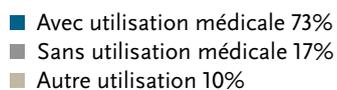
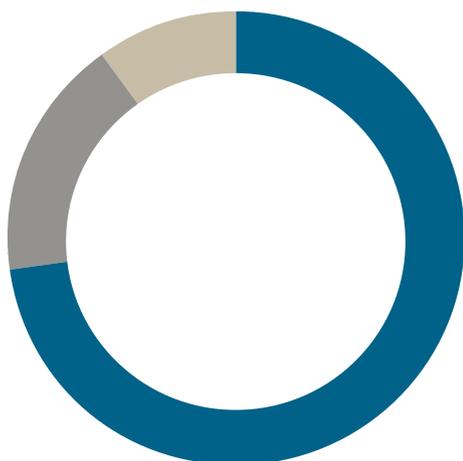
### Par région

Selon les régions de Wüest Partner



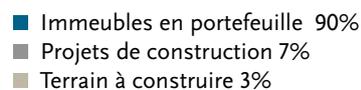
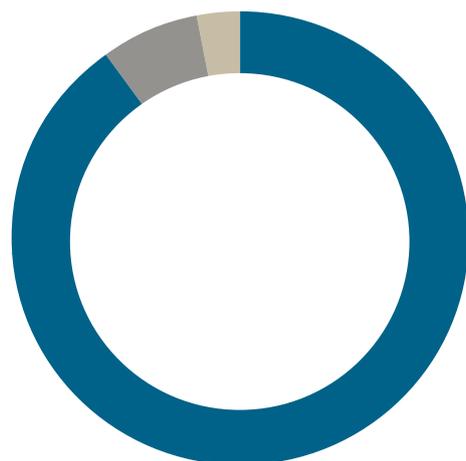
### Selon utilisation

Base valeur du marché selon Wüest Partner



### Par type d'objet

Base valeur du marché selon Wüest Partner



# Liste des immeubles au 31 décembre 2023

IMMEUBLES EXISTANTS								
Ville	Adresse	Canton	Année de construction	Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01. - 31.12.	Vacant	Pertes sur loyers en % du loyer théorique
				<b>365'688'790</b>	<b>379'552'073</b>	<b>15'512'100</b>	<b>-256'082</b>	<b>1.7%</b>
Wabern	Mohnstrasse 4	BE	1973	33'299'360	38'170'000	1'574'592	-	0.0%
Muttenz	Kriegackerstrasse 100	BL	2013	52'500'436	47'696'378	2'193'744	-238'177	10.9%
Fribourg	Georges-Jordils 2-4	FR	1996	30'629'520	31'811'828	1'760'441	-960	0.1%
Fribourg	Saint-Nicolas-De-Flüe 22a	FR	1965	4'311'911	4'010'000	215'868	-640	0.3%
Fribourg	Villars 37	FR	1989	13'084'958	12'753'536	246'447	-2'522	1.0%
Genève	Maunoir 26	GE	1991	17'679'343	20'134'380	1'092'112	-5'400	0.5%
Boudry	Repaires 3	NE	2021	31'779'355	28'760'000	-	-	-
Chaux-de-Fonds	Jardinière 155	NE	1960	5'963'636	5'619'879	289'986	-7'903	2.7%
Ingenbohl	Gersauerstrasse 8	SZ	1857	32'936'083	32'781'122	1'718'688	-	0.0%
Clarens	Rue du Lac 92	VD	1963	52'162'518	59'049'593	3'310'724	-	0.0%
Crissier	Lentillières 1 a-d	VD	2020	53'845'390	60'495'357	2'525'156	-	0.0%
Orbe	Route des Granges St-Martin 1-3	VD	2023	37'496'280	38'270'000	584'343	-480	0.1%
PROJETS DE CONSTRUCTION								
Ville	Adresse	Canton	Année de construction	Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01. - 31.12.	Vacant	Pertes sur loyers en % du loyer théorique
				<b>29'979'335</b>	<b>30'942'217</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Kriens	Nidfeldstrasse	LU	TBC	18'551'297	18'673'845	-	-	-
Bülach	Trafostrasse 1	ZH	TBC	11'428'038	12'268'372	-	-	-
TERRAIN A CONSTRUIRE								
Ville	Adresse	Canton	Année de construction	Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01. - 31.12.	Vacant	Pertes sur loyers en % du loyer théorique
				<b>12'514'117</b>	<b>11'482'650</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Brunnen	Gersauerstrasse	SZ	1857	10'342'270	9'417'650	-	-	-
Crissier	En Chise 1/14e	VD	TBD	2'171'847	2'065'000	-	-	-
TOTAL GLOBAL				Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01. - 31.12.	Vacant	Pertes sur loyers en % du loyer théorique
				<b>408'182'242</b>	<b>421'976'940</b>	<b>15'512'100</b>	<b>-256'082</b>	<b>1.7%</b>

# Comptes annuels du groupe de placement immobilier de la santé Suisse

## Bilan<sup>10</sup>

<b>ACTIFS</b>	<b>31.12.2022</b> <b>CHF</b>	<b>31.12.2023</b> <b>CHF</b>
<b>Fonds de roulement</b>		
Disponibilités	921'099	1'274'526
Créances à court terme	1'463'968	2'195'242
Comptes de régularisation de l'actif	44'369	60'550
<b>Total fonds de roulement</b>	<b>2'429'436</b>	<b>3'530'318</b>
<b>Actifs immobilisés</b>		
Terrains à bâtir (y.c. objets à démolir)	10'334'297	9'417'650
Terrains à bâtir (y.c. objets à démolir) - copropriété	2'167'198	2'065'000
Constructions en cours (y.c. terrain)	64'025'177	30'942'217
Constructions terminées	300'172'766	366'798'537
Constructions terminées - copropriété	11'153'036	12'753'536
Créances à long terme	6'726'453	6'142'812
<b>Total Actifs immobilisés</b>	<b>394'578'927</b>	<b>428'119'752</b>
<b>Total Actifs (Fortune totale)</b>	<b>397'008'364</b>	<b>431'650'070</b>

<b>PASSIFS</b>	<b>31.12.2022</b> <b>CHF</b>	<b>31.12.2023</b> <b>CHF</b>
<b>Fonds empruntés</b>		
Engagements à court terme	3'729'363	2'493'552
Comptes de régularisation du passif	4'510'974	4'851'699
Dettes hypothécaires	65'552'000	73'805'000
Impôts latents	5'103'385	5'560'447
<b>Total fonds empruntés</b>	<b>78'895'722</b>	<b>86'710'698</b>
<b>Fortune nette</b>	<b>318'112'642</b>	<b>344'939'372</b>
<b>Total Passifs</b>	<b>397'008'364</b>	<b>431'650'070</b>

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

## Compte de résultat<sup>11</sup>

	01.01. - 31.12.2022 CHF		01.01. - 31.12.2023 CHF	
<b>Revenu locatif net</b>	<b>14'064'463</b>	<b>97.4%</b>	<b>15'256'018</b>	<b>98.3%</b>
Revenu locatif prévisionnel	14'436'987	100.0%	15'512'100	100.0%
Perte de produits sur locaux vides	-372'524	-2.6%	-256'082	-1.7%
<b>Entretien des immeubles</b>	<b>-667'461</b>	<b>-4.6%</b>	<b>-478'010</b>	<b>-3.1%</b>
Maintenance	-631'134	-4.4%	-424'679	-2.7%
Remise en état	-36'327	-0.3%	-53'331	-0.3%
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>-1'415'916</b>	<b>-9.8%</b>	<b>-1'360'244</b>	<b>-8.8%</b>
Approvisionnement et élimination (déchets), taxes	-1'351	0.0%	-23'094	-0.1%
Frais d'exploitation et de chauffage non compensables	-606'545	-4.2%	-329'109	-2.1%
Pertes sur créances, variations de ducroires	-	0.0%	-17'990	-0.1%
Assurances	-123'002	-0.9%	-154'112	-1.0%
Honoraires de gestion	-233'450	-1.6%	-299'929	-1.9%
Frais de location et de publication d'annonces	-9'509	-0.1%	-10'101	-0.1%
Impôts et taxes	-391'092	-2.7%	-451'096	-2.9%
Autres charges d'exploitation	-50'967	-0.4%	-74'813	-0.5%
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>11'981'086</b>	<b>83.0%</b>	<b>13'417'764</b>	<b>86.5%</b>
<b>Autres revenus</b>	<b>315'581</b>	<b>2.2%</b>	<b>330'669</b>	<b>2.1%</b>
Intérêts créanciers	243'926	1.7%	278'042	1.8%
Autres revenus	71'655	0.5%	52'627	0.3%
<b>Frais de financement</b>	<b>-369'297</b>	<b>-2.6%</b>	<b>-925'137</b>	<b>-6.0%</b>
Intérêts hypothécaires	-388'943	-2.7%	-1'056'555	-6.8%
Autres intérêts passifs	19'646	0.1%	131'418	0.8%
<b>Frais d'administration</b>	<b>-1'395'720</b>	<b>-9.7%</b>	<b>-1'676'375</b>	<b>-10.8%</b>
Management fees	-1'245'018	-8.6%	-1'513'722	-9.8%
Attribution au compte de fortune	-21'380	-0.1%	-31'552	-0.2%
Frais d'estimation	-99'904	-0.7%	-80'710	-0.5%
Frais de révision	-16'776	-0.1%	-35'654	-0.2%
Autres frais d'administration	-12'642	-0.1%	-14'737	-0.1%
<b>Produit / frais des mutations de parts</b>	<b>1'653'194</b>	<b>-</b>	<b>441'809</b>	<b>-</b>
Participation des souscripteurs aux revenus courus	1'653'194	-	441'809	-
<b>Produit net de l'exercice</b>	<b>12'184'844</b>		<b>11'588'730</b>	

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

	01.01. - 31.12.2022 CHF	01.01. - 31.12.2023 CHF
<b>Gains / pertes en capital réalisé(e)s (net)</b>	-	-
Gains/pertes en capital réalisés	-	-
Bénéfice de l'exercice réalisé	12'184'844	11'588'730
<b>Gains / pertes en capital non réalisé(e)s (net)</b>	<b>917'390</b>	<b>-7'137'138</b>
Gains en capital non réalisés	3'023'462	3'469'256
Pertes en capital non réalisés	-2'751'717	-10'149'332
Variation impôts latents	645'645	-457'062
<b>Résultat global de l'exercice</b>	<b>13'102'234</b>	<b>4'451'592</b>

<b>EVOLUTION DES PARTS EN CIRCULATION</b>	01.01. - 31.12.2022 parts	01.01. - 31.12.2023 parts
Nombre de parts en circulation au début de la période	208'864.4180	257'506.7961
Emissions	48'642.3781	28'736.2512
Reprises	-	-
Nombre de parts à la fin de la période sous revue	257'506.7961	286'243.0473

<b>EVOLUTION DE LA FORTUNE NETTE</b>	01.01. - 31.12.2022 CHF	01.01. - 31.12.2023 CHF
Fortune nette au début de période	256'630'040	318'112'642
Souscriptions	50'436'912	25'479'911
Reprises	-	-
Distributions	-9'398'899	-12'793'034
Montant du reinvestissement	7'342'354	9'688'261
Résultat global de période	13'102'234	4'451'592
<b>Fortune nette en fin de période</b>	<b>318'112'642</b>	<b>344'939'372</b>

# COMPTES DE FORTUNE PATRIMONIUM FONDATION DE PLACEMENT

## Bilan<sup>12</sup>

<b>ACTIFS</b>	<b>31.12.2022 CHF</b>	<b>31.12.2023 CHF</b>
<b>Fonds de roulement</b>		
Disponibilités	9'018	1'244
Créances à court terme	118'467	130'671
Comptes de régularisation de l'actif	840	-
<b>Total fonds de roulement</b>	<b>128'325</b>	<b>131'915</b>
<b>Total Actifs (Fortune totale)</b>	<b>128'325</b>	<b>131'915</b>

<b>PASSIFS</b>	<b>31.12.2022 CHF</b>	<b>31.12.2023 CHF</b>
<b>Fonds empruntés</b>		
Engagements à court terme	-	-
Comptes de régularisation du passif	26'491	30'081
Fortune nette	100'000	100'000
Bénéfice reporté	1'834	1'834
Résultat net de d'exercice	-	-
<b>Total du capital de la fondation</b>	<b>101'834</b>	<b>101'834</b>
<b>Total Passifs</b>	<b>128'325</b>	<b>131'915</b>

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

## Compte de résultat<sup>13</sup>

<b>REVENUS</b>	<b>01.01. - 31.12.2022 CHF</b>	<b>01.01. - 31.12.2023 CHF</b>
Contributions des groupes de placement	70'461	97'275
<b>Total des revenus</b>	<b>70'461</b>	<b>97'275</b>
<b>CHARGES</b>		
	<b>01.01. - 31.12.2022 CHF</b>	<b>01.01. - 31.12.2023 CHF</b>
Organes et assemblée des investisseurs	-30'211	-47'281
Frais de révision	-2'962	-3'231
Contribution aux associations	-20'850	-20'850
Haute surveillance	-15'963	-18'651
Frais de gestion	-475	-7'262
<b>Total des dépenses</b>	<b>-70'461</b>	<b>-97'275</b>
<b>Résultat net de l'exercice</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

<sup>13</sup> 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 les groupes de placement Immobilier résidentiel Suisse et Immobilier de la santé Suisse.

Documents et Règlements	Date d'entrée en vigueur/Révision
Statuts	21.07.2021
Règlement de la Fondation	26.05.2021
Règlement d'organisation	25.08.2017
Directives Politique de Risques & Gestion des Risques	17.10.2019
Instruction contrôle des Investissements	18.02.2016
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	27.10.2023
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	09.04.2021
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	27.10.2020
Règlement sur les frais du groupe de placement Immobilier de la santé Suisse	09.04.2021

## Organisation

Les organes de la fondation de placement sont l'Assemblée des investisseurs, le Conseil de fondation et l'organe de révision. Le Conseil de fondation peut mettre en place des comités de placement pour les groupes de placement. Les tâches et 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 41, 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

### 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. 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 Conseil de fondation et les personnes responsables de la gestion de la fondation de placement et de la gestion des groupes de placement chez Patrimonium Asset Management AG, ainsi que les tiers mandatés, confirment chaque année à la fondation de placement leur respect des règles 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. La transaction du groupe de placement Immobilier de la santé Suisse à Orbe (achat de parcelle de terrain avec projet de construction neuve) 2020-2023. Le vendeur Avni Orllati est également mandaté en tant qu'entrepreneur de travaux et actionnaire minoritaire chez PATURBO (Patrimonium Urban Opportunity), dirigée par Patrimonium Asset Management AG. D'autres proches sont mentionnés à la page 42.

## KGAST (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 KGAST.

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 KGAST sont calculés et publiés. 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) sont également publiés conformément à la directive KGAST.

## 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 du Forum de la prévoyance, de l'Association Immobilier Suisse (AIS) et de l'Association Suisse des Institutions de Prévoyance (ASIP) 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 est basée sur les directives minimales de la KGAST (directive n° 1 «Calcul et publication des indicateurs des groupes de placement immobilier investissant directement en Suisse» du 1er septembre 2016).

### 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). 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 28. 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, «at cost». 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 l'actif. 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 «at cost» pendant la durée de la construction. Le rapport abrégé de l'expert en estimation Wüest Partner AG est reproduit à la page 46.

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

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

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.

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

### Stratégie d'investissement

#### Groupe Immobilier résidentiel Suisse

Le groupe de placement poursuit une stratégie «Buy, Build, 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 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.

### 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 Immobilier résidentiel Suisse et Immobilier de la santé Suisse 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.

#### 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 Hans Peter Berchtold.

La gestion des biens immobiliers est soutenue par les administrateurs immobiliers régionaux Niederer Immobilien et Verwaltungen AG, Ostermundigen, Härkingen et Muttenz, Baumann Verwaltungen und Treuhand AG, Ostermundigen, Régie du Rhône SA, Lancy, Pully et Montreux, Adimmo AG, Basel, Freiburg et Gestione immobiliare per Istituzionali SA, Lugano. Certaines tâches de conciergerie sont déléguées à Hauswartprofis AG, Mägenwil. La comptabilité immobilière est centralisée auprès de Privera AG, Gümliigen.

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

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

Patrimonium Swiss Real Estate Fund, Patrimonium Residential Opportunity I AG, 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 Hans Peter Berchtold.

La gestion des biens immobiliers est assurée par Patrimonium Asset Management AG, Agence Immobilière Rodolphe Burger SA, Genève, Niederer AG Immobilien und Verwaltungen, Freiburg, 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 AG, 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 AG 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 AG, Fribourg.

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

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

## **Dérogations aux directives de placement**

### **Groupe de placement immobilier résidentiel Suisse**

Aucun

### **Groupe de placement immobilier de la santé Suisse**

Aucun

## **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.

## **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 16.

### **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 30.

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

### Hypothèques et prêts

#### Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse

TYPE	MONTANT AU 31.12.2022	MONTANT AU 31.12.2023	DURÉE JUSQU'AU
Prêt	10'000'000	-	-
Prêt	5'000'000	-	-
Hypothèque Saron	71'078'285	25'600'000	11.01.2024
Avance à terme fixe	85'300'000	81'800'000	13.01.2024
Hypothèque fixe	6'000'000	6'000'000	31.03.2025
Hypothèque fixe	4'000'000	4'000'000	31.03.2025
Hypothèque fixe	10'000'000	10'000'000	30.06.2026
Hypothèque fixe	4'163'000	4'163'000	19.08.2029
<b>Total</b>	<b>195'541'285</b>	<b>131'563'000</b>	

Le taux d'intérêt moyen des financements externes s'élève à 1.85 % à la date de référence du 31 décembre 2023 (1.14 % l'année précédente).

#### Groupe de placement immobilier de la santé Suisse

TYPE	MONTANT AU 31.12.2022	MONTANT AU 31.12.2023	DURÉE JUSQU'AU
Hypothèque Saron	20'747'000	19'000'000	04.01.2024
Prêt	10'000'000	10'000'000	09.01.2024
Hypothèque fixe	-	3'000'000	15.01.2024
Hypothèque fixe	-	17'000'000	22.01.2024
Hypothèque fixe	14'805'000	14'805'000	11.09.2025
Hypothèque fixe	20'000'000	10'000'000	03.11.2026
<b>Total</b>	<b>65'552'000</b>	<b>73'805'000</b>	

Le taux d'intérêt moyen des financements externes s'élève à 1.77 % à la date de référence du 31 décembre 2023 (0.63 % l'année précédente).

## Honoraires de gestion

Pour la gestion de la fondation de placement et la gestion des deux groupes de placement par Patrimonium Asset Management AG, les groupes de placement sont soumis à 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 2023, 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 2023, le groupe de placement a été facturé des frais de gestion s'élevant à 0.40% + TVA (année précédente 0.40% + 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 au cours de l'exercice 2023.

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

Conformément au règlement des coûts des groupes de placement, Patrimonium Asset Management AG peut facturer à un groupe de placement une commission pouvant aller jusqu'à 3% maximum des coûts totaux pour la gestion lors de la construction, des rénovations et des transformations.

### Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse

Pour la construction de nouveaux projets, les rénovations et les transformations, le groupe de placement a été facturé 3.00% sur un volume d'investissement de CHF 27.7 millions (année précédente 2.86% sur 69.4 millions). Les coûts déclarés concernent les projets de construction, les rénovations et les transformations achevés.

### Groupe de placement Immobilier de la santé Suisse

Aucune commission de construction facturée pour l'année 2023.

## 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, 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 2023, des commissions de 1.5% (année précédente 1.35%) du volume de transaction ont été facturées au groupe de placement.

### Groupe de placement Immobilier de la santé Suisse

Sur les transactions réalisées en 2023, des commissions de 2.00% (année précédente 1.22%) du volume de transaction ont été facturées au groupe de placement.

# 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 6'000 par année de mandat. Les membres de la société mère, Patrimonium Holding AG, n'ont pas reçu d'honoraires pour l'exercice 2023.

Les membres de la société mère, Patrimonium Holding AG, n'ont pas reçu d'honoraires pour l'exercice 2023.

# 6. Prescriptions des autorités de surveillance

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

## 7. Autres informations relatives à la situation financière

### 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 659.3 millions (année précédente CHF 641.9 millions) étaient en vigueur à la date de clôture de l'exercice au 31 décembre 2023.

#### 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 343.3 millions (année précédente CHF 300.2 millions) étaient en vigueur à la date de clôture de l'exercice au 31 décembre 2023.

### 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 2023, des obligations non comptabilisées d'un montant de CHF 8.7 millions (année précédente CHF 23.3 millions) sont en vigueur. Elles concernent le projet de construction à Lausanne-Malley (VD).

#### Groupe de placement Immobilier de la santé Suisse

À la date de clôture de l'exercice, des obligations non comptabilisées d'un montant de CHF 26.3 millions (année précédente CHF 38.3 millions) sont en vigueur. CHF 11.7 millions concernent le projet de construction à Bülach (ZH) et CHF 14.6 millions concernent le projet de construction à Kriens (LU).

## 8. Événements postérieurs à la date de clôture

Entre la date de clôture au 31 décembre 2023 et le 16 avril 2024, aucun événement majeur n'est survenu qui aurait une incidence sur le présent bilan annuel.

### 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 2023 le 16 avril 2024. Il le soumet à l'assemblée des investisseurs de la fondation de placement Patrimonium pour approbation dans sa forme et son contenu actuels.

# Fondation de placement Patrimonium

Bref rapport des responsables des évaluations immobilières au 31 décembre 2023

## 1 Mandat

Les évaluations des immeubles acquis par la Fondation de placement Patrimonium dans l'intervalle entre le 1<sup>er</sup> janvier 2023 et le 31 décembre 2023 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 2023

Wüest Partner AG



Andreas Ammann (Partenaire)



Matthias Weber (Partenaire)

**Wüest Partner AG**

Alte Börse

Bleicherweg 5

8001 Zürich

Schweiz

T +41 44 289 90 00

wuestpartner.com

Regulated by RICS

## BERICHT DER REVISIONSSTELLE

An die Anlegerversammlung der Patrimonium Anlagestiftung, Baar

### Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

#### Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Patrimonium Anlagestiftung (der Anlagestiftung) - bestehend aus den Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens (Seiten 20 bis 22 und 33 bis 35), der Bilanz und der Erfolgsrechnung der Verwaltungsrechnung (Seiten 36 bis 37) für das am 31. Dezember 2023 endende Jahr sowie dem Anhang (Seiten 38 bis 45), einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden - geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

#### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung" unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Anlagestiftung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

#### Sonstige Informationen

Der Stiftungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

### Verantwortlichkeiten des Stiftungsrates für die Jahresrechnung

Der Stiftungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, den Statuten und den Reglementen und für die interne Kontrolle, die der Stiftungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

### Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht/vorsorgeeinrichtungen>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

### Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

Der Stiftungsrat ist für die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben und die Umsetzung der statutari-schen und reglementarischen Bestimmungen zur Organisation, zur Geschäftsführung und zur Vermö-gensanlage verantwortlich, soweit diese Aufgaben nicht von der Anlegerversammlung wahrgenom-men werden. In Übereinstimmung mit Art. 10 ASV und Art. 35 BVV 2 haben wir die vorgeschriebenen Prüfungen vorgenommen.

Wir haben geprüft, ob

- die Organisation und die Geschäftsführung den gesetzlichen und reglementarischen Bestimmun-gen entsprechen und ob eine der Grösse und Komplexität angemessene interne Kontrolle existiert;
- die Vermögensanlage den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen einschliesslich der Anlagerichtlinien entspricht;
- die Vorkehren zur Sicherstellung der Loyalität in der Vermögensverwaltung getroffen wurden und die Einhaltung der Loyalitätspflichten sowie die Offenlegung der Interessenverbindungen durch das oberste Organ hinreichend kontrolliert wird;
- die vom Gesetz verlangten Angaben und Meldungen an die Aufsichtsbehörde gemacht wurden;
- in den offen gelegten Rechtsgeschäften mit Nahestehenden die Interessen der Anlagestiftung gewahrt sind.

Wir bestätigen, dass die diesbezüglichen anwendbaren gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Vorschriften einschliesslich der Anlagerichtlinien eingehalten sind.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 30. April 2024

BDO AG

Peter Stalder  
Leitender Revisor  
Zugelassener Revisionsexperte

Urban Pürro  
Zugelassener Revisionsexperte

**PATRIMONIUM ANLAGESTIFTUNG – FONDATION DE PLACEMENT**

**LAUSANNE**

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

**ZÜRICH**

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

**ZUG**

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

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