

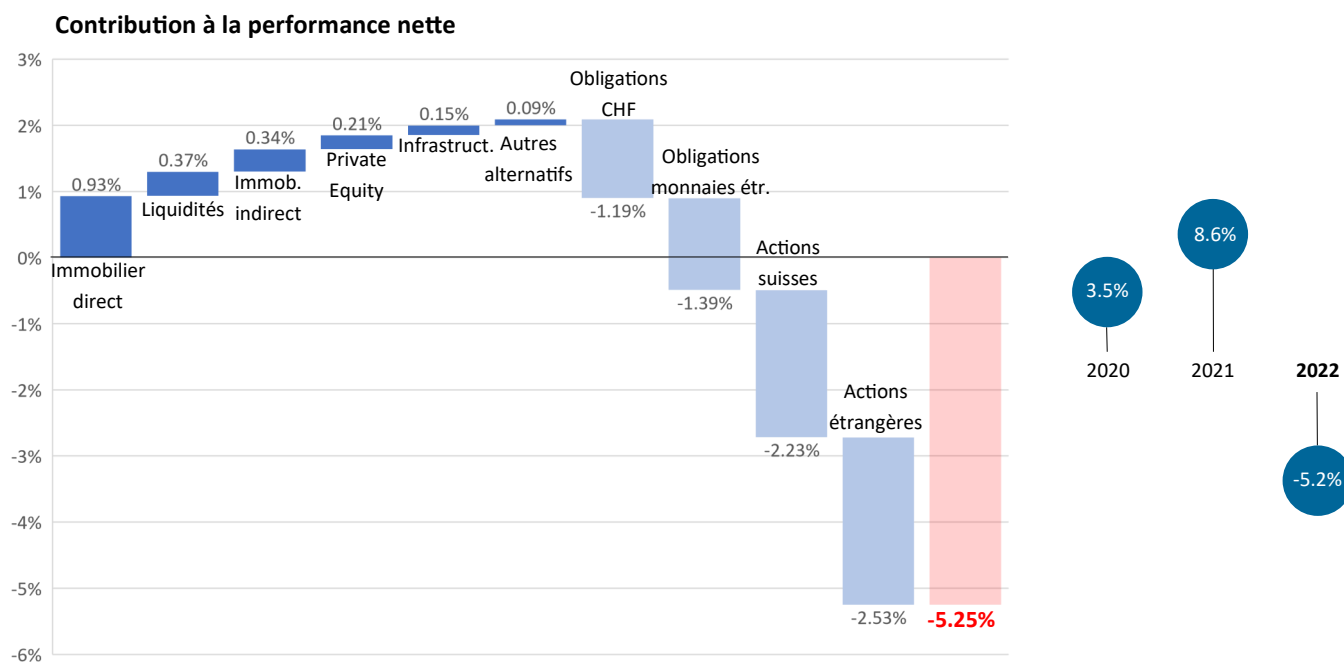
2

Performance et investissements

Après une très bonne année 2021 en terme de performance, l'année 2022 s'est révélée particulièrement compliquée. Le graphique ci-dessous illustre la contribution à la performance nette de chaque classe d'actifs. Si l'immobilier, l'infrastructure et les investissements dans les marchés privés ont tenu le choc, les actions et les obligations ont connu une chute vertigineuse. De plus, ces deux catégories d'actifs ont été impactées à la baisse de façon simultanée, phénomène extrêmement rare sur les marchés financiers. Les obligations n'ont cette fois-ci pas tenu leur rôle de protection en cas de baisse des actions.

Sur l'exercice 2022, la CPPEF affiche une performance nette de -5.25%, soit une perte nette de CHF 330mios. Cette situation est évidemment à mettre en lien avec le

conflit entre l'Ukraine et la Russie, qui a éclaté en début d'année 2022. En plus des conséquences humaines dramatiques, ces tensions géopolitiques ont eu un impact direct sur l'économie européenne, en faisant notamment flamber le prix de l'énergie. Parallèlement, l'inflation a pris l'ascenseur partout dans le monde, et tout au long de l'année. D'abord considérée comme transitoire, elle s'est en réalité maintenue de façon durable à un niveau très élevé. Cela a mené toutes les banques centrales à relever brusquement et de façon significative leurs taux directeurs, impactant négativement presque toutes les classes d'actifs. L'année écoulée a donc été marquée par beaucoup d'incertitude et de volatilité.



Et les autres caisses de pension ?

Si la performance nette de -5.25% est mauvaise, elle reste relativement meilleure que la moyenne des caisses de pensions suisses (-9.06% pour les caisses de pension de plus de CHF 1mrd selon UBS). Cela s'explique principalement par la proportion importante d'immobilier direct détenue par la CPPEF (plus de 26%). L'immobilier direct est une classe d'actif en général très résiliente, de par la stabilité des rendements locatifs qu'elle génère. En cas de baisse des marchés financiers, le parc immobilier de la Caisse permet donc d'atténuer le choc négatif. En 2022, il s'agit de la classe d'actifs qui a le plus contribué positivement à la performance (+0.93%).

En savoir plus sur le parc immobilier de la CPPEF

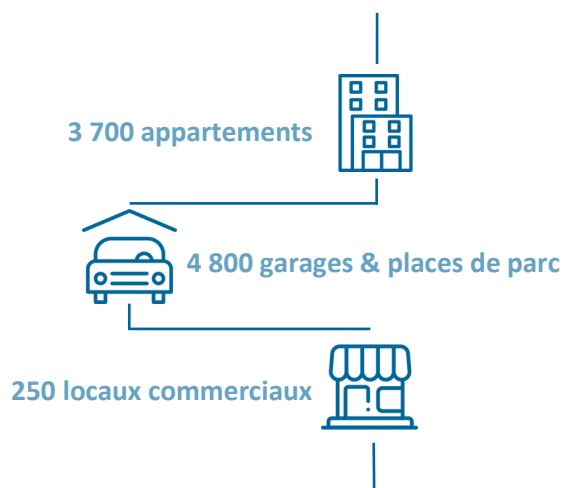
Le parc immobilier de la CPPEF représente 26.6% de la fortune totale de la Caisse, soit environ CHF 1.6mrds. Au 31.12.2022, le CPPEF est propriétaire de 116 immeubles construits, représentant plus de 3700 appartements, 4800 garages et places de parc et quelques 250 locaux commerciaux.

La part d'immobilier résidentiel s'élève à 75%. D'un point de vue géographique, une grande majorité des biens immobiliers détenus par la Caisse se situe dans le canton de Fribourg, comme l'illustre la carte ci-dessous. Elle représente la répartition de l'état locatif par commune par rapport au parc immobilier total de la Caisse.

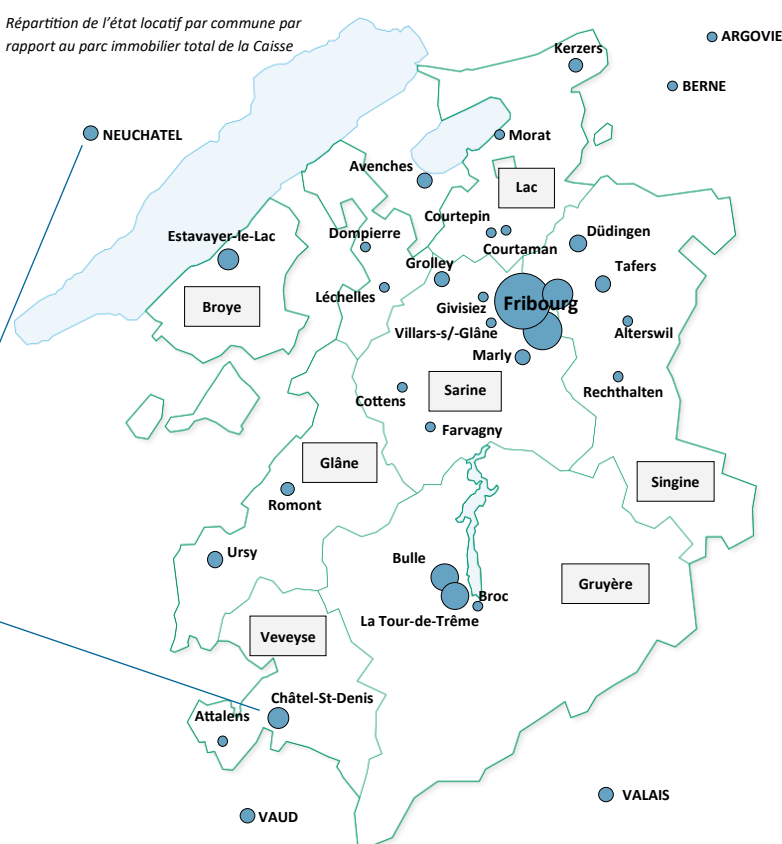
La CPPEF est donc un acteur immobilier important, en particulier dans le Grand Fribourg. Pour se diversifier, elle cherche désormais à investir dans des projets immobiliers hors du canton de Fribourg. De plus, l'investissement dans des fonds immobiliers permet une exposition à l'immobilier à l'étranger, notamment en Europe et aux Etats-Unis.

Les projets en cours de construction se trouvent à **Marin, dans la commune de la Tène (NE)** et à la **Route de Montmoin 1-4 à Châtel-St-Denis**.

Les deux projets se font sous le label Minergie et prévoient des systèmes de chauffage favorables à l'environnement tels que du chauffage à distance ou des pompes à chaleur alimentées par sondes géothermiques.



Répartition de l'état locatif par commune par rapport au parc immobilier total de la Caisse



Comment se décompose la performance immobilière ?

La performance immobilière se compose de deux parties : le rendement locatif net et les plus ou moins-values liées à la revalorisation immobilière.

Le rendement locatif net se calcule par les produits encaissés des loyers moins toutes les charges associées à la gestion immobilière (charges d'exploitation, honoraires de gérances, frais financiers, etc). Les plus ou moins-values sur la revalorisation immobilière découlent quant à elles d'un changement de valeur d'un actif immobilier. Il s'agit donc de plus ou moins-values dites non-réalisées, c'est-à-dire qui ne génèrent pas d'entrée de cash.

La plus grosse partie de la performance immobilière nette totale (près de 90%) provient du rendement locatif net. Ce composant du rendement est généralement stable, et c'est grâce à cela que la Caisse parvient à dégager une performance immobilière positive même lorsque les marchés financiers s'écroulent, comme durant l'année 2022.