

Rapport semestriel
2016 - 2017

Sommaire

Rapport semestriel	2
Indices	3
Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse	
- Activité d'investissement et résultats	5
- Transactions et projets de construction	8
- Structure du portefeuille	8
- Inventaire des immeubles	10
- Revue des immeubles	12
Comptes semestriels (non révisés)	
- Bilan	16
- Compte de résultat	17
- Evolution des parts en circulation	18
- Variation de la fortune nette	18
Groupe de placement Immobilier de la santé Suisse	
- Activité d'investissement et résultats	19
Comptes semestriels (non révisés)	
- Bilan	20
- Compte de résultat	21
- Evolution des parts en circulation	22
- Variation de la fortune nette	22
Compte de fortune Patrimonium fondation de placement (non révisé)	
- Bilan	23
- Compte d'exploitation	23
Organisation et organes	24

Rapport semestriel

Chers investisseurs,

Patrimonium a bouclé le premier semestre de l'exercice sur un bon résultat. Le groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse a enregistré une croissance modérée et le groupe de placement Immobilier de la santé Suisse est en passe de réaliser son deuxième projet. Tous deux ont dégagé un rendement attrayant en 2016.

Le cercle des investisseurs du groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse s'est élargi en 2016, passant de 48 à 76. Cette évolution témoigne de la demande toujours vive d'immeubles résidentiels et de la confiance placée dans notre fondation. Durant la période, le portefeuille a été étoffé avec l'acquisition de deux objets existants et les travaux de construction pour le quatrième projet depuis le lancement du groupe de placement ont commencé à l'automne. Le projet de transformation à Servion est achevé et la rénovation de l'objet d'Oberrohrdorf est en cours. Il s'agit du deuxième projet de transformation d'importance. Les plans ont été optimisés et quatre studios seront créés dans les combles. Le développement actif du portefeuille fait partie de la stratégie.

L'automne dernier, le groupe de placement Immobilier de la santé Suisse s'est porté acquéreur d'un terrain situé à Martigny (VS), en vue de la construction d'appartements protégés. Ce nouveau projet promet un rendement attrayant et les travaux devraient commencer au premier semestre 2017. D'autres acquisitions sont planifiées et contribueront à améliorer la diversification du portefeuille. Du fait de l'évolution démographique, ce segment demeure très recherché.

L'assemblée des investisseurs qui s'est déroulée le 23 septembre 2016 à Berne a réélu le conseil de fondation dans sa composition actuelle et BDO SA, Zurich, en qualité d'organe de révision pour l'exercice 2016 - 2017. Depuis début 2017, Patrimonium est membre de l'association des investisseurs immobiliers (AAI), qui s'engage en faveur de conditions-cadres optimales pour les propriétaires fonciers.

Nous restons confiants pour le nouvel exercice. La demande de valeurs immobilières stables générant des flux de trésorerie réguliers demeure vive dans le contexte actuel. Les segments du résidentiel et de la santé se démarquent par leur stabilité défensive.

Baar, le 28. Février 2017



Alfred Theiler

Président du conseil de fondation



Ruedi Stutz

Directeur

Indices

Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse

Fortune - chiffres clés	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016
Fortune totale en MCHF	123.6	182.2	241.2	348.7	390.9
Valeur de marché des immeubles en MCHF	122.2	179.7	238.1	344.1	385.2
Fortune nette en MCHF	119.0	146.0	186.0	256.0	290.8
Coefficient d'endettement ¹	0.9%	15.8%	19.7%	23.3%	22.1%

Valeur par part (en CHF)	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016
Valeur en capital	1'073.55	1'123.01	1'180.05	1'260.60	1'341.34
Rendement net (1.7.-31.12.)	20.24	23.91	24.17	29.57	27.88
Valeur nette d'inventaire	1'093.79	1'146.92	1'204.22	1'290.17	1'369.22

Performance - chiffres clés¹ (en %)	01.07.2012 -31.12.2012	01.07.2013 -31.12.2013	01.07.2014 -31.12.2014	01.07.2015 -31.12.2015	01.07.2016 -31.12.2016
Taux de perte sur loyers	5.11	3.53	4.19	5.32	6.55
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	68.21	70.91	70.31	74.37	73.07
TER _{ISA} (FPT) ²	0.44	0.35	0.35	0.34	0.32
TER _{ISA} (FPN) ²	0.48	0.43	0.45	0.44	0.43
Rendement des fonds propres (ROE) ^{3,4}	12.56	10.19	5.24	9.67	5.11
Rendement du capital investi (ROIC) ^{2,4}	9.87	7.29	4.26	6.96	3.81
Rendement de placement	3.23	2.40	2.67	4.72	2.51

Performance - chiffres clés¹ (en %)	2012	2013	2014	2015	2016
Rendement de placement annuel	4.90	4.86	5.00	7.14	6.13

Numéro de valeur	No de valeur	ISIN
Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse	11258967	CH0112589673

¹ Le calcul a été réalisé selon la Directive CAFP n° 1 „Calcul et publication des indices des groupes de placement immobilier investissant directement en Suisse“ du 01 janvier 2007, état au 01 septembre 2016. Le rendement net annuel est thésaurisé et ajouté chaque année à la fin d'exercice à la fortune de placement. De ce fait, le rendement de distribution et la quote - part de distribution sont de 0%.

² Le calcul de la fortune totale/nette moyenne se base sur les valeurs de début et de fin de la période comptable (1.7.-31.12.)

³ Le calcul se base sur la fortune nette au début de la période comptable

⁴ Annualisé

Groupe de placement Immobilier de la santé Suisse

Fortune - chiffres clés	31.12.2015	31.12.2016
Fortune totale en MCHF	39.3	51.7
Valeur de marché des immeubles en MCHF	38.9	51.5
Fortune nette en MCHF	33.4	40.8
Coefficient d'endettement ¹	12.7%	18.7%

Valeur par part (en CHF)	31.12.2015	31.12.2016
Valeur en capital	1'052.17	1'076.20
Rendement net (1.7.-31.12.)	19.16 ⁴	12.35
Valeur nette d'inventaire	1'071.33	1'088.55

Performance - chiffres clés¹ (en %)	01.09.2015 -31.12.2015	01.07.2016 -31.12.2016
Taux de perte sur loyers	0.00	0.00
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	119.48	71.52
TER _{ISA} (FPT) ²	0.21	0.24
TER _{ISA} (FPN) ²	0.26	0.31
Rendement des fonds propres (ROE) ³	5.23	2.24
Rendement du capital investi (ROIC) ²	4.59	1.77
Rendement de placement	7.13	2.29
Rémunération des financements par fonds empruntés	0.80	0.80
Durée résiduelle des financements par fonds empruntés en années	0.1	0.1
Durée résiduelle des contrats de bail fixes en années	29.1	28.1

Performance - chiffres clés¹ (en %)	2015	2016
Rendement de placement annuel	7.13 ⁴	4.59

Numéro de valeur	No de valeur	ISIN
Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse	28252771	CH0282527719

¹ 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 01 janvier 2007, état au 01 septembre 2016. Le rendement sur distribution et le coefficient de distribution sont distribués dans le rapport annuel

² Le calcul de la fortune totale/nette moyenne se base sur les valeurs de début et de fin de la période comptable (1.7.-31.12.)

³ Le calcul se base sur la fortune nette au début de la période comptable

⁴ 01.09.2015 – 31.12.2015

Groupe de placement

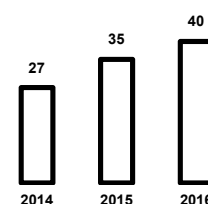
Immobilier résidentiel Suisse

Activité d'investissement et résultats

Evolution du portefeuille

Au cours du semestre sous revue, le portefeuille a été étoffé grâce à un apport en nature et une nouvelle acquisition dans le canton de Vaud pour un montant total d'environ CHF 14 mio. Le quatrième projet de construction depuis le lancement du groupe de placement a commencé au Bouveret et un investissement de CHF 5,8 mio. a été effectué durant la période. Le projet de transformation d'Oberrohrdorf portant sur la rénovation de l'immeuble et la création de nouveaux appartements a démarré. Avec l'actualisation des estimations de 19 immeubles au 31.12.2016 par Wüest Partner, la valeur au 31.12.2016 des constructions achevées est passée à CHF 379 mio. (2015 : CHF 344 mio.).

Nombre de propriétés au 31 décembre



A la fin décembre 2016, le portefeuille se composait ainsi de 39 immeubles et d'un projet de construction répartis entre 12 cantons. Du point de vue régional, 55% (2015 : 53%) des placements se situent en Suisse romande et sur l'arc lémanique, 38% (40%) en Suisse alémanique et 7% (7%) en Suisse méridionale. Avec 39% (38%) des placements, la région lémanique reste la plus importante, suivie par le nord-ouest de la Suisse avec 21% (21%), la Suisse romande avec 16% (15%), Berne avec 9 % (10%), la Suisse méridionale avec 7% (7%) et la Suisse centrale avec 6% (7%).

La part des immeubles d'habitation atteint 82% (2015 : 85%), 5% (4%) des objets ont une affectation mixte et 13% (11 %) un usage purement commercial. Une vue d'ensemble avec des graphiques se trouve à la page 9.

Acquisitions d'objets existants

Au début du mois de septembre 2016, le groupe de placement a acquis pour un montant d'environ CHF 11 mio. un immeuble entièrement loué, principalement à usage commercial, situé au centre de Lausanne Malley (VD) et offrant un rendement de 5,44%. Lausanne se trouve au cœur de la cinquième agglomération de la Suisse et est le chef-lieu du canton de Vaud et la ville jouit d'un emplacement excellent (rating Wüest Partner des communes de 1,2 sur une échelle de 1 à 5). L'immeuble possède un important potentiel de densification et convient également très bien pour un usage résidentiel du fait de sa situation centrale. A moyen terme, une transformation partielle en logements est prévue.



38 Lausanne Malley → S. 15

6

Apport en nature du Fonds de prévoyance en faveur du personnel du groupe SICPA en Suisse



26 Pully
→ S. 14

En septembre 2016 également, un contrat d'apport en nature a pu être signé avec la caisse de pension de Sicpa, un fabricant d'encre de sécurité occupant une position dominante au plan mondial. L'apport en nature se compose d'un immeuble situé à Pully, une localité très appréciée en périphérie de Lausanne, représentant une valeur de quelques CHF 3 mio. et offrant un rendement brut de 4,7%. La qualité de l'emplacement de Pully est très bonne (rating Wüest Partner des communes de 1,7 sur une échelle de 1 à 5). L'objet dispose de réserves de loyers importantes qui pourront être utilisées pour une rénovation dans une perspective à moyen ou long terme.

Projets de construction



40 Le Bouveret
→ S. 16

En octobre 2016, un projet de construction a été acquis au Bouveret (commune de Port-Valais) dans le canton du Valais. Les travaux d'excavation ont commencé en octobre 2016. Ce projet représentant un investissement de plus de CHF 14 mio. porte sur la construction de deux bâtiments totalisant 33 logements et 38 places de parc qui seront achevés en avril 2018. La plupart des appartements jouiront d'une belle vue sur le lac Léman. Cette région connaît un regain de dynamisme depuis quelque temps en raison de la construction du nouvel hôpital Riviera-Chablais à Rennaz qui se traduira par la création de 2000 emplois. La situation dans la commune est excellente du fait de la proximité du lac. La construction est réalisée par l'entreprise totale Batineg SA de Collonge-Bellerive (GE).

Projets de transformation



3 Oberrohrdorf
→ S. 13

L'immeuble d'habitation de la Badenerstrasse 6-12 à Oberrohrdorf est entièrement rénové et les combles sont aménagés. Quatre nouveaux appartements sont créés et l'isolation de l'enveloppe du bâtiment est remplacée. Les logements existants sont dotés de nouvelles cuisines et salles de bain et les plans de six appartements sont optimisés (agrandissement de la salle de bains et cuisine ouverte) afin de les adapter à la demande. Les travaux ont commencé en septembre 2016. Le projet de transformation réalisé avec le maintien des locataires en place sera achevé en automne 2017.

Une rénovation totale est en planification pour l'objet de la Gotenstrasse 21 à Berne. Six nouveaux logements seront créés grâce à une modification des plans, ce qui contribuera à améliorer le mix de logement. Le début des travaux est prévu pour mai 2017.

Financement

Le coefficient d'endettement s'établissait à 22,1% le 31.12.2016 (2015 : 23.3%) et reste donc dans la fourchette stratégique de 15 à 25%. Le produit net s'est monté à CHF 5,9 mio. pour les six premiers mois de l'exercice (2015 : CHF 5.9 mio.).

Durant la période, de nouvelles parts pour un montant de CHF 19,0 mio. ont été émises dans le cadre d'un appel de capitaux et d'un ap-

port en nature. A la fin décembre 2016, les souscriptions de capital totalisaient CHF 63 mio.

Evolution des revenus et résultat

Du fait de la croissance du portefeuille, le revenu locatif s'est accru à CHF 10,2 mio. durant le semestre (2015 : CHF 8,2 mio.). Une croissance à plus de CHF 20 mio. est attendue sur l'entier de l'exercice.

Globalement, le taux de pertes sur loyer a progressé à 6,6% (2015 : 5,3%). Le taux de pertes sur loyer des immeubles d'habitation se situe vers 5,5% (5,2%).

Les frais d'entretien des immeubles représentent 17,6% du revenu locatif théorique et se sont donc accrus par rapport à la même période de l'exercice précédent (11,9%). Cette évolution s'explique par la rénovation en cours des immeubles de Meyrin Mategnin et d'Oberrohrdorf, dont l'enveloppe du bâtiment est entièrement rénovée. Ces investissements augmentent la valeur des objets. En raison du projet de transformation en cours à Berne, les frais d'entretien resteront élevés le semestre prochain.

Les charges d'exploitation représentent 11,8% du revenu locatif théorique et s'inscrivent comme prévu en recul par rapport au niveau de 13,6% enregistré l'année dernière, qui était exceptionnellement élevé en raison de la première location de l'objet de Bâle Erlenmatt.

La marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) s'établit à 73,1%, contre 74,4% au 1er semestre de l'exercice précédent, une situation qui s'explique par le taux de vacance légèrement plus élevé. Les frais de gestion ont reculé à 7,5% (2015 : 7,9%) du revenu locatif théorique.

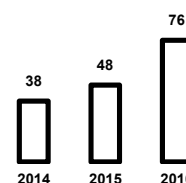
Le produit net du semestre s'établit à CHF 5,9 mio. (2015 : CHF 5,9 mio.), une évolution qui s'explique par l'augmentation des frais de rénovation. Avec les gains en capital non réalisés sur les nouvelles acquisitions et l'estimation annuelle des objets en portefeuille, il en résulte un résultat global de CHF 7,1 mio. (2016 : CHF 11 mio.).

Evolution de la valeur des immeubles

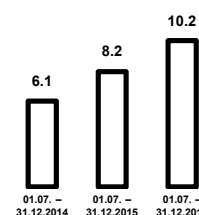
La moitié des estimations des immeubles sont actualisées au 31 décembre et l'autre moitié au 30 juin. A la fin décembre 2016, Wüest Partner SA a actualisé les estimations de 19 immeubles pour une valeur totale de CHF 171 mio. Neuf objets ont été estimés à une valeur plus élevée, cinq à une valeur plus faible et cinq à la même valeur.

Les taux d'escompte appliqués ont été réduits de 0,21% et oscillent entre 3,4% et 4,6%. La plus-value avant impôts latents s'élève à quelque CHF 3,7 mio. Des investissements d'un montant de CHF 1,9 mio. ont été activés.

Nombre d'investisseurs
au 31 décembre



Revenu locatif prévisionnel
en mio. CHF



8

Transactions et projets de construction

01.07.2016 – 31.12.2016

Acquisitions	Date	Prix d'achat en CHF	Rendement brut
Rue du Grand-Pré 8-10, Lausanne Malley (VD)	01.09.2016	10'400'000	5.44%
Total		10'400'000	5.44%

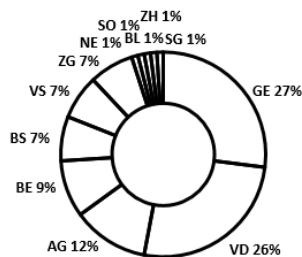
Apports en nature	Date	Prix d'achat en CHF	Rendement brut
Chemin de Villardiez 40, Pully (VD)	01.09.2016	2'870'000	4.69%
Total		2'870'000	4.69%

Projets de construction en cours	Date	Investissement en CHF
Aux Vieilles Chenevières, Port-Valais / Le Bouveret (VS)	06.10. – 31.12.2016	5'780'000
Total		5'780'000

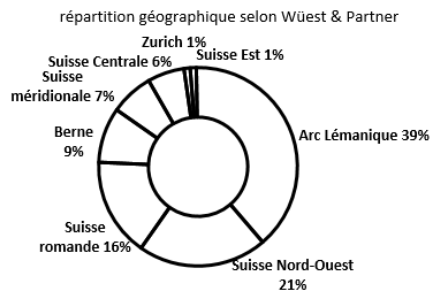
Ventes	Date	Prix de vente en CHF
		0

Structure du portefeuille selon valeur vénale au 31 décembre 2016

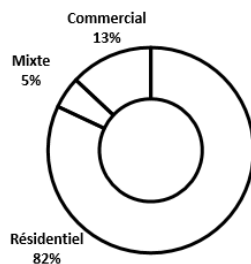
par cantons



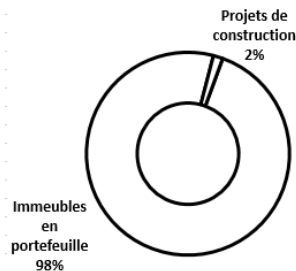
par marché régional



par l'utilisation



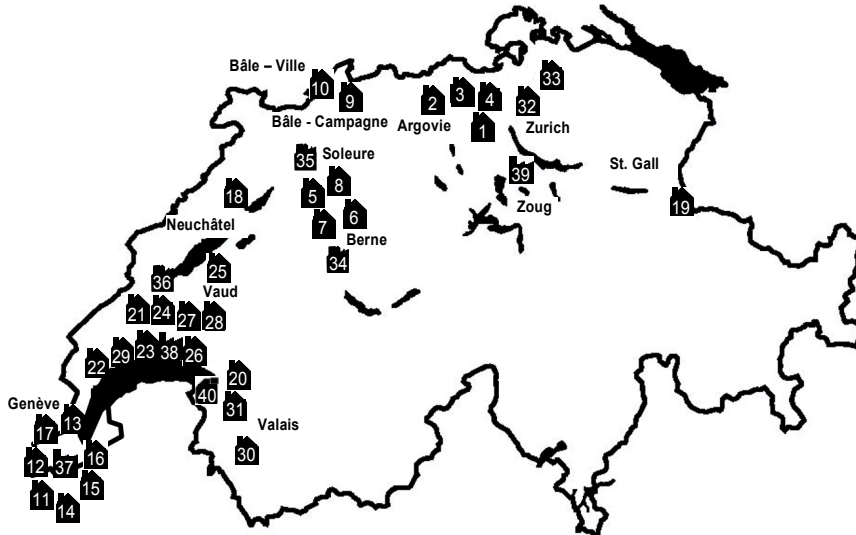
par type d'objet



9

Répartition géographique des objets

 Résidentiel
  Commercial
  Mixte
  Projets de construction



Inventaire des immeubles au 31 décembre 2016

No	Ville	Adresse	Canton	Année de construction	Nb d'appt.	Surfaces commerciales (SC)	Investissement	Valeur vénale	Loyer théorique 01.07 - 31.12 2016	Taux de perte sur loyers en % du loyer théorique
Immeubles d'habitation										
1	Bergdietikon	Egelseestrasse 8	AG	1983	6	1	3'122'338	3'363'000	76'700	9.6%
2	Holderbank	Buchenweg 12-15	AG	2014	69	-	21'882'474	23'790'000	622'125	23.5%
3	Oberrohrdorf	Badenerstrasse 6-12	AG	1963	32	-	5'689'331	5'566'000	168'662	0.0%
4	Spreitenbach	Poststrasse 180	AG	1966	49	-	12'174'444	12'120'000	303'981	2.1%
5	Burgdorf	Eyfeldweg 1-3	BE	1956	18	-	2'341'104	2'267'000	76'872	1.8%
6	Hindelbank	Unterdorfweg 6-8	BE	1965	12	-	2'616'198	2'831'000	77'640	0.4%
7	Lyssach	Lindenmatte 1-7, Burgdorfstr.3	BE	1981	53	-	14'533'026	14'418'000	416'844	19.9%
8	Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 76 c/d/e	BE	1996	24	-	8'466'191	9'107'000	247'952	18.4%
9	Pratteln	Augsterheglistrasse 52+56	BL	1964	14	-	4'235'253	4'314'000	109'287	9.8%
10	Bâle	Erlkönigweg 31-41	BS	2015	48	-	19'777'804	25'770'000	552'840	0.3%
11	Bernex	Chemin de Pré-Polly 12	GE	1977	6	-	2'284'714	2'398'000	62'562	0.0%
12	Bernex	Sous-Le-Têt 27,28,30	GE	1970	22	-	9'473'930	10'550'000	270'233	2.2%
13	Genève	Rue de Lyon 14	GE	1960	20	4	7'888'565	8'135'000	182'803	7.7%
14	Grand Lancy	Av. des Communes Réunies 76+62	GE	1967	162	9	33'153'454	33'450'000	1'124'372	2.9%
15	Meyrin	Avenue Francois-Besson 22	GE	1967	28	1	7'659'957	9'411'000	228'709	1.8%
16	Meyrin	Mategnin 67-69	GE	1967	34	-	11'689'148	13'940'000	321'730	1.0%
17	Vernier	Rue Grange Lévrier 12-13	GE	1976	47	-	15'394'245	15'390'000	410'057	1.6%
18	Le Landeron	Route de la Neuveville 43/43a/43b	NE	1967	24	-	5'727'777	5'897'000	140'680	13.2%
19	Sargans	Ragazerstrasse 37a	SG	1994	11	-	2'901'620	3'008'000	76'355	5.4%
20	Aigle	Chemin des Dents du Midi 42	VD	1990	21	1	5'438'200	5'525'000	148'806	0.2%
21	Epalinges	Grand Chemin 59	VD	1984	9	-	3'256'649	3'371'000	94'963	0.8%
22	Etoy	Clos Devant 2-4, Jura 1	VD	1992	24	2	8'982'365	9'579'000	259'700	2.0%
23	Lausanne	Chemin Aimé-Steinlen 10	VD	2002	12	-	5'960'094	6'918'000	170'766	2.8%
24	Mézières	Ch. de L'Ancien Tram 2/4/6/8/10	VD	2012	55	-	17'868'898	19'450'000	530'528	0.8%
25	Payerne	Rue de la Gare 4-4bis	VD	1993	24	3	6'052'995	6'101'000	184'425	4.9%
26	Pully	Chemin de Villardiez 40	VD	1965	10	-	3'001'296	3'005'000	45'080	2.0%
27	Servion	Chemin du Moléson 1,3,5,7	VD	1992	24	-	7'190'158	7'899'000	199'099	1.2%
28	Servion	Chemin du Vieux Collège 5&7	VD	1991	39	-	10'753'401	11'650'000	330'365	3.3%
29	St. Prex	Chemin du Cherrat 8	VD	1974	19	-	4'228'614	4'727'000	114'762	0.6%
30	Martigny	Rue des Finettes 32	VS	1975	67	-	12'483'136	13'100'000	367'866	2.5%
31	Vouvry	Vieux Port 5-7	VS	1964	45	-	8'261'199	9'662'000	253'038	1.5%
32	Oberengstringen	Zürcherstrasse 153	ZH	1951	9	-	2'252'274	2'061'000	64'374	8.6%
33	Rümlang	Friedackerstrasse 7	ZH	1955	6	-	1'493'719	1'550'000	44'712	7.9%
Immeubles mixtes										
34	Berne	Gotenstrasse 21	BE	1959	13	7	4'421'949	4'413'000	92'847	0.0%
35	Soleure	Oberer Winkel 1/3, Berntorstrasse 6	SO	1902	12	3	5'835'917	5'747'000	151'404	25.5%
36	Yverdon-Les-Bains	Rue du Lac 49 / Rue du Collège 2	VD	1960	12	12	9'664'967	9'662'000	256'809	0.4%
Immeubles commerciaux										
37	Meyrin	Grenets 18	GE	1989	1	2	11'359'715	12'160'000	322'674	0.0%
38	Lausanne Malley	Rue du Grand-Pré 8/10	VD	1968	2	14	11'025'184	11'330'000	188'623	0.0%
39	Baar	Langgasse 40 / Haldenstrasse 1/3/5	ZG	1995	-	150	25'343'240	25'707'000	897'573	19.4%
Projets de construction										
40	Port-Valais/ Le Bouveret	Aux Vieilles Chenevières	VS				5'780'000	5'819'344		
Total					1'083	209	361'665'542	385'161'344	10'188'817	6.6%

Revue des immeubles au 31 décembre 2016

Immeubles d'habitation



AG, Bergdietikon **1**
Egelseestrasse 8
Valeur vénale: 3'363'000 / App. 6 / SC 1



AG, Holderbank **2**
Buchenweg 12-15
Valeur vénale: 23'790'000 / App. 69 / SC -



AG, Oberrohrdorf **3**
Badenerstrasse 6/8/10/12
Valeur vénale: 5'566'000 / App. 32 / SC -



AG, Spreitenbach **4**
Poststrasse 180
Valeur vénale: 12'120'000 / App. 49 / SC -



BE, Burgdorf **5**
Eyfeldweg 1-3
Valeur vénale: 2'267'000 / App. 18 / SC -



BE, Hindelbank **6**
Unterdorfweg 6/8
Valeur vénale: 2'831'000 / App. 12 / SC -



BE, Lyssach **7**
Lindenmatte 1-7, Burgdorfstrasse 3
Valeur vénale: 14'418'000 / App. 53 / SC -



BE, Urtenen-Schönbühl **8**
Grubenstrasse 76 c/d/e
Valeur vénale: 9'107'000 / App. 24 / SC -



BL, Pratteln **9**
Augsterheglstrasse 52/56
Valeur vénale: 4'314'000 / App. 14 / SC -



BS, Bâle **10**
Erlkönigweg 31-41
Valeur vénale: 25'770'000 / App. 48 / SC -



GE, Bernex **11**
Chemin de Pré-Polly 12
Valeur vénale: 2'398'000 / App. 6 / SC -



GE, Bernex **12**
Chemin de Sous-le-Têt 27/28/30
Valeur vénale: 10'550'000 / App. 22 / SC -



GE, Genève **13**
Rue de Lyon 14
Valeur vénale: 8'135'000 / App. 20 / SC 4



GE, Grand Lancy **14**
Avenue des Communes-Réunies 62/76
Valeur vénale: 33'450'000 / App. 162 / SC 9



GE, Meyrin **15**
Avenue François Besson 22
Valeur vénale: 9'411'000 / App. 28 / SC 1



GE, Meyrin **16**
Avenue de Mategnin 67/69
Valeur vénale: 13'940'000 / App. 34 / SC -



GE, Vernier **17**
Rue Grange-Lévrier 12/13
Valeur vénale: 15'390'000 / App. 47 / SC -



NE, Le Landeron **18**
Route de Neuveville 43/43a/43b
Valeur vénale: 5'897'000 / App. 24 / SC -



SG, Sargans **19**
Ragazerstrasse 37A
Valeur vénale: 3'008'000 / App. 11 / SC -



VD, Aigle **20**
Chemin des Dents-du-Midi 42
Valeur vénale: 5'525'000 / App. 21 / SC 1



VD, Epalinges **21**
Le Grand Chemin 59
Valeur vénale: 3'371'000 / App. 9 / SC -



VD, Etoy **22**
Chemin du Clos Devant 2/4, Jura 1
Valeur vénale: 9'579'000 / App. 24 / SC 2



VD, Lausanne **23**
Chemin Aimé Steinlen 10
Valeur vénale: 6'918'000 / App. 12 / SC -



VD, Mézières **24**
Chemin de l'Ancien Tram 2/4/6/8/10
Valeur vénale: 19'450'000 / App. 55 / SC -



VD, Payerne **25**
Rue de la Gare 4/4bis
Valeur vénale: 6'101'000 / App. 24 / SC 3



VD, Pully **26**
Chemin de Villardiez 40
Valeur vénale: 3'005'000 / App. 10 / SC -



VD, Servion **27**
Chemin du Moléson 1/3/5/7
Valeur vénale: 7'899'000 / App. 24 / SC -



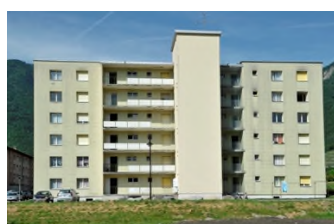
VD, Servion 28
Rue du Vieux Collège 5/7
Valeur vénale: 11'650'000 / App. 39 / SC -



VD, Saint-Prex 29
Chemin du Cherrat 8
Valeur vénale: 4'727'000 / App. 19 / SC -



VS, Martigny 30
Rue des Finettes 32
Valeur vénale: 13'100'000 / App. 67 / SC -



VS, Vouvry 31
Rue du Vieux-Port 5/7
Valeur vénale: 9'662'000 / App. 39 / SC -



ZH, Oberengstringen 32
Zürcherstrasse 153
Valeur vénale: 2'061'000 / App. 9 / SC -



ZH, Rümlang 33
Friedackerstrasse 7
Valeur vénale: 1'550'000 / App. 6 / SC -

Immeubles mixtes



BE, Berne 34
Gotenstrasse 21
Valeur vénale: 4'413'000 / App. 13 / SC 7



SO, Soleure 35
Berntorstrasse 6, Oberer Winkel 1, 3
Valeur vénale: 5'747'000 / App. 12 / SC 3



VD, Yverdon-les-Bains 36
Rue du Lac 49 / Rue du Collège 2
Valeur vénale: 9'662'000 / App. 12 / SC 12

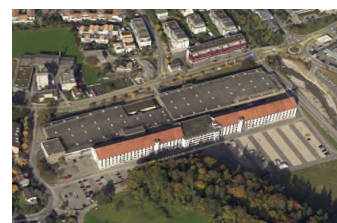
Immeubles commerciaux



GE, Meyrin 37
Chemin de Grenets 18
Valeur vénale: 12'160'000 / App. 1 / SC 2



VD, Lausanne Malley 38
Rue du Grand-Pré 8-10
Valeur vénale: 11'330'000 / App. 2 / SC 14



ZG, Baar 39
Haldenstrasse 1 -5, Langgasse 40
Valeur vénale: 25'707'000 / App. - / SC 150

15

Projets de construction



VS, Port-Valais/ Le Bouveret 40

Aux Vieilles Chenevières

Valeur vénale: 5'819'344 / App. 33 / SC -

Comptes semestriels du groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse (non révisés)

Bilan

Actifs	31.12.2015	31.12.2016
	CHF	CHF
Fonds de roulement		
Disponibilités	1'151'552	1'442'426
Créances à court terme	3'380'112	4'218'893
Comptes de régularisation de l'actif	145'497	98'481
Total fonds de roulement	4'677'161	5'759'800
Immobilier		
Terrains à bâtir (y.c. objets à démolir)	0	0
Constructions en cours (y.c. terrain)	0	5'819'344
Constructions terminées	344'071'300	379'342'000
Total Immobilier	344'071'300	385'161'344
Total Actifs	348'748'461	390'921'144
Passifs	31.12.2015	31.12.2016
	CHF	CHF
Fonds empruntés		
Engagements à court terme	4'746'310	5'430'580
Comptes de régularisation du passif	380'920	239'897
Dettes hypothécaires	80'293'803	85'153'713
Impôts latents	7'333'706	9'302'500
Total fonds empruntés	92'754'739	100'126'690
Fortune nette	255'993'722	290'794'454
Total Passifs	348'748'461	390'921'144

Compte de résultat

	01.07.2015 - 31.12.2015 CHF		01.07.2016 - 31.12.2016 CHF	
Revenu locatif net	7'728'452	94.7%	9'521'504	93.5%
Revenu locatif prévisionnel	8'162'482	100.0%	10'188'817	100.0%
Perte de produit sur locaux vides	-432'073	-5.3%	-644'170	-6.3%
Perte d'encaissement sur loyers et créances de charges	-1'957	0.0%	-23'143	-0.2%
Entretien des immeubles	-968'837	-11.9%	-1'795'928	-17.6%
Maintenance	-710'714	-8.7%	-784'869	-7.7%
Remise en état	-258'123	-3.2%	-1'011'059	-9.9%
Charges d'exploitation	-1'107'011	-13.6%	-1'198'405	-11.8%
Approvisionnement et élimination (déchets), taxes	0	0.0%	0	0.0%
Frais d'exploitation et de chauffage non compensables	-308'198	-3.8%	-391'768	-3.8%
Pertes sur créances, variations de ducroires	0	0.0%	11'201	0.1%
Assurances	-116'406	-1.4%	-121'874	-1.2%
Honoraires de gestion	-340'695	-4.2%	-419'965	-4.1%
Frais de location et de publication d'annonces	-90'957	-1.1%	-22'457	-0.2%
Impôts et taxes	-162'830	-2.0%	-221'062	-2.2%
Autres charges d'exploitation	-87'925	-1.1%	-32'480	-0.3%
Résultat opérationnel	5'652'604	69.3%	6'527'171	64.1%
Autres revenus	480'216	5.9%	181'012	1.8%
Intérêts créanciers	19'298		0	
Revenus de commissions d'émission	225'631		14'350	
Autres revenus	235'287		166'662	
Frais de financement	-249'384	-3.1%	-291'867	-2.9%
Intérêts hypothécaires	-248'363		-291'867	
Autres intérêts passifs	-405		0	
Frais bancaires et charges hypothécaires	-616		0	
Frais d'administration	-643'317	-7.9%	-762'190	-7.5%
Honoraires de la direction	-585'713		-677'026	
Honoraires du comité de placement	-2'700		-3'500	
Attribution au compte de fortune	-16'480		-23'680	
Frais d'expertise	-14'730		-38'518	
Frais de révision	-15'681		-18'888	
Autres frais d'administration	-8'013		- 578	
Produit / frais des mutations de parts	627'255		267'575	
Participation des souscripteurs aux revenus courus	627'255		267'575	
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus courus	0		0	
Produit net du semestre	5'867'374		5'921'700	

	01.07.2015 - 31.12.2015	01.07.2016 - 31.12.2016
	CHF	CHF
Gains / pertes en capital réalisé(e)s	0	0
Gains / pertes en capital réalisé(e)s	0	0
Gains / pertes en capital non réalisé(e)s	5'082'812	1'193'098
Gains en capital non réalisés	9'879'062	4'613'694
Pertes en capital non réalisés	-118'244	-2'475'650
Variation des impôts latents	-4'678'006	-944'946
Résultat global du semestre	10'950'186	7'114'797

Evolution des parts en circulation

	01.07.2015 - 31.12.2015	01.07.2016 - 31.12.2016
	Parts	Parts
Nombre de parts en circulation au début de la période	162'785.1643	198'350.5204
Emissions	35'633.9251	14'028.8402
Reprises	0	0
Nombre de parts à la fin de la période sous revue	198'419.0894	212'379.3606
Parts dénoncées	0	0

Variation de la fortune nette

	01.07.2015 - 31.12.2015	01.07.2016 - 31.12.2016
	CHF	CHF
Fortune nette au début de période	200'544'541	264'926'357
Souscriptions	44'498'995	18'753'300
Reprises	0	0
Distributions	0	0
Résultat global de période	10'950'186	7'114'797
Fortune nette à la fin de période	255'993'722	290'794'454

Groupe de placement

Immobilier de la santé Suisse

Activité d'investissement et résultats

Evolution du portefeuille



Clinique CIC,
Clarens (VD)

Les travaux de construction pour l'agrandissement de la clinique CIC à Clarens (VD) ont pu être achevés en octobre 2016. Les coûts totaux s'élèvent à environ CHF 23,2 mio. Le nombre de salles d'opération est ainsi passé de 2 à 5, le nombre de chambres de patient de 10 à 41 et le nombre de salles de consultation de 2 à 11. Les travaux de rénovation et la surélévation du bâtiment d'un étage devraient être terminés à la fin 2017. A l'achèvement des travaux, le rendement brut atteindra 6,07%.

Durant le premier semestre de l'exercice 2016/17, le groupe de placements a effectué des investissements pour un montant de total de CHF 7,2 mio. La valeur vénale du bâtiment y compris les travaux d'agrandissement s'établissait ainsi à CHF 51,5 mio. le 31 décembre 2016.

En automne 2016, le groupe de placement s'est porté acquéreur d'un terrain à bâtir dans le canton du Valais, en vue de la construction de logements protégés. L'investissement prévu dans le cadre de ce projet est estimé à CHF 17 mio. La réalisation du projet est subordonnée à l'obtention de l'autorisation de construire. La décision des autorités est attendue au printemps 2017.

Financement

Le coefficient d'endettement stratégique est compris entre 15 et 25%. Le 31 décembre 2016, il s'établissait à 18,7%. Durant la période, de nouvelles parts représentant un montant de CHF 6,9 mio. ont été émises à la suite d'appels de capitaux. Les souscriptions de capital ouvertes se montaient à CHF 9,0 mio. à la fin décembre 2016.

Résultat du groupe de placement

Les revenus locatifs ont atteint CHF 0,6 mio. au premier semestre. Le résultat opérationnel est passé de CHF 0,3 mio. à CHF 0,5 mio. Avec les gains en capital non réalisés dans le cadre du projet d'agrandissement et de rénovation, il en résulte un résultat global de 0,9 mio. Au premier semestre, le rendement a atteint 2,29%.

A la fin novembre 2016, une distribution de CHF 32,00 par part a été versée pour l'exercice partiel 2015 – 2016.

Comptes semestriels du groupe de placement Immobilier de la Santé Suisse (non révisés)

Bilan

Actifs	31.12.2015	31.12.2016
	CHF	CHF
Fonds de roulement		
Disponibilités	335'804	186'412
Créances à court terme	0	0
Comptes de régularisation de l'actif	3'001	0
Total fonds de roulement	338'805	186'412
Immobilier		
Terrains à bâtir (y.c. objets à démolir)	0	0
Constructions en cours (y.c. terrain)	8'975'477	21'583'340
Constructions terminées	29'960'000	29'960'000
Total Immobilier	38'935'477	51'543'340
Total Actifs	39'274'282	51'729'752

Passifs

Fonds empruntés		
Engagements à court terme	470'832	439'513
Comptes de régularisation du passif	15'644	3'750
Dettes hypothécaires	4'926'940	9'622'450
Impôts latents	493'535	826'556
Total fonds empruntés	5'906'951	10'892'269
Fortune nette	33'367'331	40'837'483
Total Passifs	39'274'282	51'729'752

Compte de résultat

	01.09.2015 - 31.12.2015 CHF		01.07.2016 - 31.12.2016 CHF	
Revenu locatif net	366'666	100.0%	583'187	100.0%
Revenu locatif prévisionnel	366'666	100.0%	583'187	100.0%
Perte de produit sur locaux vides	0	0.0%	0	0.0%
Perte d'encaissement sur loyers et créances de charges	0	0.0%	0	0.0%
Entretien des immeubles	-5'000	-1.4%	-1'805	-0.3%
Maintenance	-5'000	-1.4%	-1'805	-0.3%
Remise en état	0	0.0%	0	0.0%
Charges d'exploitation	-16'866	-4.6%	-59'755	-10.2%
Approvisionnement et élimination (déchets), taxes	0	0.0%	0	0.0%
Frais d'exploitation et de chauffage non compensables	0	0.0%	0	0.0%
Pertes sur créances, variations de ducroires	0	0.0%	0	0.0%
Assurances	-750	-0.2%	-7'719	-1.3%
Honoraires de gestion	-7'333	-2.0%	-11'664	-2.0%
Frais de location et de publication d'annonces	0	0.0%	0	0.0%
Impôts et taxes	-5'639	-1.5%	-36'053	-6.2%
Autres charges d'exploitation	-3'144	-0.9%	-4'319	-0.7%
Résultat opérationnel	344'800	94.0%	521'627	89.4%
Autres revenus	158'976	43.4%	0	0%
Intérêts créanciers	0		0	
Revenus de commissions d'émission	158'976		0	
Autres revenus	0		0	
Frais de financement	-15'688	-4.3%	-393	-0.1%
Intérêts hypothécaires	0		0	
Autres intérêts passifs	-437		0	
Frais bancaires et charges hypothécaires	-15'251		-393	
Frais d'administration	-65'684	-17.9%	-104'519	-17.9%
Honoraires de la direction	-45'964		-94'403	
Attribution au compte de fortune	-4'120		-2'950	
Frais d'expertise	-8'100		-5'354	
Frais de révision	-7'500		-1'812	
Autres frais d'administration	0		0	
Produit / frais des mutations de parts	174'465		46'676	
Participation des souscripteurs aux revenus courus	174'465		46'676	
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus courus	0		0	
Produit net du semestre	596'869		463'391	

	01.09.2015 - 31.12.2015 CHF	01.07.2016 - 31.12.2016 CHF
Gains / pertes en capital réalisé(e)s	0	0
Gains / pertes en capital réalisé(e)s	0	0
Gains / pertes en capital non réalisé(e)s	1'149'727	430'807
Gains en capital non réalisés	1'643'262	615'439
Pertes en capital non réalisés	0	-
Variation des impôts latents	-493'535	-184'632
Résultat global du semestre	1'746'596	894'198

Evolution des parts en circulation

	01.09.2015 - 31.12.2015	01.07.2016 - 31.12.2016
	Parts	Parts
Nombre de parts en circulation au début de la période	0	31'145.6911
Emissions	31'145.6911	6'365.0973
Reprises	0	0
Nombre de parts à la fin de la période sous revue	31'145.6911	37'510.7884
Parts dénoncées	0	0

Variation de la fortune nette

	01.09.2015 - 31.12.2015	01.07.2016 - 31.12.2016
	CHF	CHF
Fortune nette au début de période	0	34'120'187
Souscriptions	31'620'735	6'819'760
Reprises	0	0
Distributions	0	-996'662
Résultat global de période	1'746'596	894'198
Fortune nette à la fin de période	33'367'331	40'837'483

Compte de fortune – Patrimonium

Fondation de placement (non révisé)

Bilan (fortune de base)

Actifs	31.12.2015	31.12.2016
	CHF	CHF
Liquidités	94'988	108'158
Créances envers les groupes de placement	17'344	13'434
Autres engagements	18	18
Actifs transitoires	0	0
Total de la fortune en circulation	112'350	121'610
Frais de constitution et organisation	0	0
Total de la fortune investie	0	0
Total des actifs	112'350	121'610

Passifs

Divers engagements	0	6000
Passifs transitoires	10'500	13'788
Total des capitaux étrangers	10'500	19'788
Capital propre	100'000	100'000
Bénéfice reporté	1'802	1'815
Bénéfice net de l'exercice	48	7
Total du capital de la fondation	101'850	101'822
Total des passifs	112'350	121'610

Compte d'exploitation (fortune de base)

Revenus	01.07.2015	01.07.2016
	- 31.12.2015	- 31.12.2016
	CHF	CHF
Contributions des groupes de placement	20'600	26'720
Intérêts	0	0
Total des revenus	20'600	26'720

Dépenses	01.07.2015	01.07.2016
	- 31.12.2015	- 31.12.2016
	CHF	CHF
Conseil de fondation, assemblée des investisseurs	15'677	20'556
Frais de révision	1'240	1'740
Haute surveillance	-2'964	-2'542
Contribution à KGAST, ASIP et Vorsorgeforum	6'275	6'635
Frais de gestion	324	324
Amortissements frais de constitution et organisation	0	0
Total des dépenses	20'552	26'713
Résultat net de l'exercice	48	7

Organisation et organes

au 31 décembre 2016

Conseil de fondation

Alfred Theiler*, Président	Indépendant
Christoph Syz*, Vice-président	Patrimonium AG
Yves Cuendet	Fondation Patrimonia
Dr. Daniel Heine*	Patrimonium AG
Didier Praz	Vorsorgewerk Amcor Schweiz
Beat Röthlisberger	Fondation de prévoyance Genolier
	Swiss Medical Network

Comité de placement immobilier résidentiel Suisse

Hans Peter Berchtold**, Présid.	Patrimonium Asset Management AG
Jean-Lou Rivier	Rivier Architectes
Alberto Romaneschi	Romaneschi & Partner

Directeur

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

Direction de placement

Patrimonium Asset Management AG

Investment Controlling

Patrimonium Asset Management AG

Experts immobiliers

Wüest Partner AG, Genève/Zurich

Organe de révision

BDO AG, Zurich

Organe de surveillance

Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle
CHS PP

* Signature collective à deux

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

Contact

Patrimonium Fondation de placement
Zugerstrasse 74
CH-6340 Baar

T : +41 58 787 00 00

F : +41 58 787 00 01

E : investor@patrimonium.ch

www.pas.patrimonium.ch