

**Rapport annuel  
2016 - 2017**



## Sommaire

<b>Rapport annuel</b>	<b>2</b>
<b>Indices des groupes de placement</b>	<b>3</b>
<b>Organisation et organes</b>	<b>5</b>
<b>Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse</b>	
- Activité d'investissement et résultats	6
- Transactions et projets de construction	10
- Structure du portefeuille	11
- Inventaire des immeubles	12
- Liste des immeubles	14
<b>Comptes annuels</b>	
- Bilan	18
- Compte de résultat	19
- Evolution du nombre de parts	20
- Evolution de la fortune nette	20
<b>Groupe de placement Immobilier de la santé Suisse</b>	
- Activité d'investissement et résultats	21
<b>Comptes annuels</b>	
- Bilan	23
- Compte de résultat	24
- Evolution du nombre de parts	25
- Evolution de la fortune nette	25
<b>Compte de fortune de Patrimonium Fondation de placement</b>	
- Bilan	26
- Compte de résultat	26
<b>Annexe</b>	<b>27</b>
- Rapport des responsables des estimations immobilières	36
- Rapport de l'organe de révision	37

## Rapport annuel

Chers investisseurs,

La Fondation de placement a une nouvelle fois connu une évolution réjouissante durant l'exercice sous revue et la fortune totale des deux groupes de placement immobiliers a pour la première fois franchi la barre des CHF 500 mio. Les deux portefeuilles ont dégagé durant cette période un rendement supérieur à 5%. Le cercle des investisseurs s'est nettement élargi et englobe actuellement 90 institutions de prévoyance.

Comme l'exercice précédent, la fortune du groupe de placement Immobilier résidentiel suisse a enregistré une robuste croissance de CHF 89 mio. Celle-ci résulte de l'acquisition d'objets existants dans les cantons de Bâle-Ville, Genève et Vaud, du lancement des deux projets de construction dans les cantons du Valais et du Tessin ainsi que des investissements dans des projets de transformation et de l'effet positif des estimations plus élevées.

Nous attendons une poursuite de la croissance du groupe de placement Immobilier résidentiel suisse l'exercice prochain. Les premières transactions ont été conclues en juillet et en août avec l'acquisition d'objets existants à Birsfelden (BL) et Lausanne (VD), ainsi que d'un projet de construction à Crissier (VD). Les investissements dans le portefeuille continuent avec les rénovations totales et l'agrandissement des immeubles d'habitation d'Oberrohrdorf (AG) et de Berne (BE) actuellement en cours. Avec les deux projets de transformation de la friche industrielle de Lorze à Baar (ZG) et l'immeuble de Lausanne-Malley (VD), le portefeuille dispose d'un potentiel de développement attrayant. A moyen terme, son volume devrait osciller entre CHF 750 millions et CHF 1 milliard.

Au sein du groupe de placement Immeubles de la santé suisse, l'extension de la Clinique CIC à Montreux-Clarens (VD) a avancé conformément aux projections avec l'achèvement des travaux d'agrandissement et ce portefeuille a généré un rendement attrayant de 5.78% durant l'exercice. Le permis de construire pour l'immeuble de Martigny (VS), pour lequel le groupe de placement a pris une option d'achat jusqu'à la fin 2017 n'a pas encore été délivré. L'exercice prochain, de nouveaux achats contribueront à diversifier le portefeuille.

A notre avis, le marché immobilier va continuer d'évoluer favorablement durant l'exercice 2017 - 2018 et nous restons confiants. Malgré l'augmentation généralisée du taux de vacance sur le marché, les rendements des immeubles résidentiels et de la santé demeurent intéressants. Nous saisissons l'occasion de vous remercier pour la confiance que vous témoignez à la fondation.

Baar, le 25 Août 2017



**Alfred Theiler**

Président du Conseil de fondation



**Ruedi Stutz**

Directeur

## Indices des groupes de placement

### Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse

<b>Fortune - chiffres clés</b>	30.06.2013	30.06.2014	30.06.2015	30.06.2016	<b>30.06.2017</b>
Fortune totale en MCHF	145.4	225.1	269.9	365.9	<b>454.3</b>
Valeur de marché des immeubles en MCHF	142.0	222.4	266.6	361.3	<b>448.1</b>
Fortune nette en MCHF	121.8	177.4	200.5	264.9	<b>335.2</b>
Coefficient d'endettement <sup>1</sup>	13.8%	17.7%	23.2%	24.3%	<b>23.1%</b>

<b>Valeur par part (en CHF)</b>	30.06.2013	30.06.2014	30.06.2015	30.06.2016	<b>30.06.2017</b>
Valeur en capital	1'077.71	1'125.74	1'183.17	1'277.94	<b>1'351.11</b>
Rendement net	42.37	47.11	48.79	57.71	<b>54.30</b>
Valeur nette d'inventaire	1'120.08	1'172.85	1'231.96	1'335.65	<b>1'405.42</b>

<b>Performance - chiffres clés<sup>1</sup> (en %)</b>	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	<b>2016-2017</b>
Taux de perte sur loyers	4.15	3.41	3.96	6.55	<b>6.35</b>
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	69.26	70.53	68.33	71.96	<b>69.70</b>
TER <sub>ISA</sub> (FPT) <sup>2</sup>	0.77	0.68	0.69	0.69	<b>0.58</b>
TER <sub>ISA</sub> (FPN) <sup>2</sup>	0.90	0.85	0.90	0.94	<b>0.79</b>
Rendement des fonds propres (ROE) <sup>3,4</sup>	5.02	4.41	4.76	7.54	<b>4.91</b>
Rendement du capital investi (ROIC) <sup>2,4</sup>	4.94	3.64	3.84	6.25	<b>3.82</b>
Rendement de placement	5.71	4.71	5.04	8.42	<b>5.22</b>
Rémunération des financements par fonds empruntés	0.75	0.75	0.63	0.65	<b>0.63</b>
Durée résiduelle des financements par fonds empruntés en années	0.08	0.09	0.08	0.14	<b>0.99</b>

<b>Performance - chiffres clés<sup>1</sup> (en %)</b>	2013	2014	2015	2016	<b>2017</b>
Rendement de placement annuel	4.86	5.00	7.14	6.13	<b>2.64<sup>4</sup></b>

<b>Numéro de valeur</b>	<b>N° de valeur</b>	<b>ISIN</b>
Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse	11258967	CH0112589673

<sup>1</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 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%.

<sup>2</sup> Le calcul de la fortune totale/nette se base sur les valeurs de début et de fin d'exercice.

<sup>3</sup> Le calcul se fonde sur la fortune nette au début de l'exercice.

<sup>4</sup> 01.01.-30.06.2017

## Groupe de placement Immobilier de la santé Suisse

<b>Fortune - chiffres clés</b>	30.06.2016	30.06.2017
Fortune totale en MCHF	44.0	53.4
Valeur de marché des immeubles en MCHF	43.7	53.0
Fortune nette en MCHF	34.1	42.2
Coefficient d'endettement <sup>1</sup>	19.8%	17.8%

<b>Valeur par part (en CHF)</b>	30.06.2016	30.06.2017
Valeur en capital	1'063.34	1'098.08
Rendement net	32.16 <sup>4</sup>	26.92
Valeur nette d'inventaire	1'095.50	1'125.00
Distribution	32.00	27.00
Valeur d'inventaire par part après distribution	1'063.50	1'098.00

<b>Performance - chiffres clés<sup>1</sup> (en %)</b>	31.08.2015 -30.06.2016	01.07.2016 -30.06.2017
Taux de perte sur loyers	0.00	0.00
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	92.60	73.73
TER <sub>ISA</sub> (FPT) <sup>2</sup>	0.50	0.46
TER <sub>ISA</sub> (FPN) <sup>2</sup>	0.66	0.58
Rendement des fonds propres (ROE) <sup>3,4</sup>	7.33	5.35
Rendement du capital investi (ROIC) <sup>2,4</sup>	6.34	4.44
Rendement de placement	9.55	5.78
Rendement sur distribution	2.92	2.40
Coefficient de distribution	99.50	100.30
Rémunération des financements par fonds empruntés	0.80	0.80
Durée résiduelle des financements par fonds empruntés en années	0.08	0.08
Durée résiduelle des contrats de bail fixes en années	28.61	27.61

<b>Performance - chiffres clés<sup>1</sup> (en %)</b>	2015 <sup>4</sup>	2016	2017 <sup>5</sup>
Rendement de placement annuel	7.13	4.59	3.29

<b>Numéro de valeur</b>	<b>N° de valeur</b>	<b>ISIN</b>
Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse	28252771	CH0282527719

<sup>1</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 01 janvier 2007, état au 01 septembre 2016.

<sup>2</sup> Le calcul de la fortune totale/nette se base sur les valeurs de début et de fin d'exercice.

<sup>3</sup> Le calcul se fonde sur la fortune nette au début de l'exercice.

<sup>4</sup> 31.08. – 31.12.2015

<sup>5</sup> 01.01. – 30.06.2017

## 5 Organisation et organes au 30 juin 2017

### Conseil de fondation

Alfred Theiler*, président	Membre indépendant
Christoph Syz*, vice-président	Patrimonium SA
Yves Cuendet	Fondation Patrimonia
Daniel Heine*	Patrimonium SA
Didier Praz	Institution de prévoyance Amcor Suisse
Beat Röthlisberger	Fondation de prévoyance Genolier
	Swiss Medical Network

### Commission de placement Immobilier résidentiel Suisse

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

### Directeur

Ruedi Stutz**	Patrimonium Asset Management SA
---------------	---------------------------------

### Direction

Patrimonium Asset Management SA

### Investment Controlling

Patrimonium Asset Management SA

### Estimateurs immobiliers

Wüest Partner SA, Genève/Zurich

### Organe de révision

BDO SA, 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

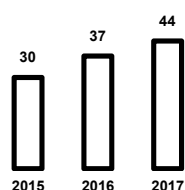
## Groupe de placement

### Immobilier résidentiel Suisse

#### Activité d'investissement et résultats

##### Développement du portefeuille

Nombre de propriétés  
au 30 juin



Durant l'exercice sous revue, le portefeuille a été étoffé à la suite d'un apport en nature dans le canton de Vaud et de nouvelles acquisitions dans les cantons de Genève, Vaud et Bâle pour un montant total de quelque CHF 67 mio. Les quatrième et cinquième projets de construction depuis le lancement du groupe de placement ont été acquis au Bouveret (VS) et à Lugano-Pazzallo (TI). A Oberrohrdorf (AG) et Berne (BE), les projets de transformation portant sur la rénovation des objets et la création d'appartements supplémentaires ont démarré. Le 30 juin 2017, la valeur du portefeuille s'établissait à CHF 448 mio. (2016 : CHF 361 mio.) sur la base des estimations actualisées de Wüest Partner.

A la fin juin 2017, le portefeuille se composait ainsi de 42 objets existants et de deux projets de construction répartis entre 13 cantons. Sur le plan régional, 53% (2016 : 54%) d'entre eux se situent en Suisse romande et sur l'arc lémanique, 39% (40%) en Suisse alémanique et 8% (6%) au sud des Alpes. L'arc lémanique reste la région la plus importante avec une part de 40% (37%), suivie du nord-ouest de la Suisse avec 24% (22%), de la Suisse romande avec 13% (17%), de la Suisse méridionale avec 8% (6%), de Berne avec 7% (9%) et de la Suisse centrale avec 6% (7%).

La part des immeubles résidentiels est de 79% (2016 : 84%), alors que 10% (5%) des immeubles ont une affectation mixte et 11% (11 %) une affectation purement commerciale. Vous trouverez une vue d'ensemble avec des graphiques à la page 10.

##### Acquisitions d'immeubles



4 Lausanne Malley  
→ p. 17

Début septembre 2016, un montant de CHF 10.4 mio. a été investi dans l'immeuble entièrement loué et à affectation principalement commerciale de la rue du Grand Pré 8/10 au cœur du quartier de Lausanne-Malley (VD), lequel offre un rendement brut de 5.4%. La ville de Lausanne est le centre de la cinquième agglomération de la Suisse et bénéficie d'une excellente qualité d'emplacement. Ces deux objets ont été construits respectivement en 1940 et en 1968 et se trouvent à proximité immédiate de la halte CFF de Malley. L'immeuble dispose d'un potentiel de développement et de densification (rehaussement d'un étage, extension de la surface utile, changement d'affectation) réalisable à moyen terme et convient également très bien pour un usage résidentiel du fait de sa situation centrale. La planification du développement est en cours et les travaux pourraient commencer en 2020.

7

En février 2017, l'objet à affectation mixte situé à la Kohlenberggasse 19/21/23 en ville de Bâle (BS) et offrant un rendement d'environ 5.3% a été acquis pour un montant de CHF 23.1 mio. Cet immeuble construit en 1971 se compose de 42 appartements et de 19 surfaces commerciales et possède un intéressant potentiel de changement d'affectation. Il est situé dans la vieille ville de Bâle, dans le quartier central de Steinen, qui est très bien desservi par les transports publics et la route. Selon le rating de Wüest Partner, Bâle est un emplacement d'excellente qualité pour les appartements, les bureaux et les surfaces de vente.



**36** Bâle  
→ p. 16

En février 2017, l'immeuble situé aux n° 2-4 du chemin de l'Ancien-Péage à Versoix (GE) et offrant un rendement brut d'environ 5.1% a été acheté à Mobimo pour un montant de CHF 22.6 mio. Cet objet construit en 1962 se compose de 70 appartements et de 3 surfaces commerciales. Versoix se trouve dans l'agglomération de Genève et jouit d'une excellente qualité d'emplacement pour le bâti résidentiel. Du fait des loyers en partie très modérés (29% dans le quantile moyen selon Wüest Partner), l'immeuble dispose en outre d'importantes réserves de loyer.



**19** Versoix  
→ p. 15

En avril 2017, le groupe de placement a acquis à la rue de Neuchâtel 8 dans le centre de Genève (GE) un immeuble à affectation mixte offrant un rendement brut de 4.5% pour un montant de CHF 5.4 mio. Cet objet construit en 1899 a été rénové en 1976 et présente un potentiel de changement d'affectation et de rehaussement d'un étage qui permettra d'améliorer son rendement. Actuellement, cet immeuble situé à proximité de la gare de Cornavin (gare centrale) se compose de 8 appartements et de 3 surfaces commerciales. La surélévation de deux étages est en planification et les travaux devraient commencer en 2019.



**37** Genève  
→ p. 16

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

En septembre 2016, le groupe de placement a reçu du Fonds de prévoyance en faveur du personnel du groupe SICPA en Suisse un apport en nature portant sur l'immeuble résidentiel situé au chemin de Villardiez 40 à Pully (VD). Pully est une commune très appréciée située à la périphérie de Lausanne et jouit d'une excellente qualité d'emplacement. Cet immeuble construit en 1965 se compose de trois appartements de 2 pièces et de sept appartements de 3 pièces. Les réserves de loyer sont substantielles. L'apport en nature a été effectué au prix de CHF 2.87 mio., sur la base d'un rendement brut de 4.69%. En contrepartie, 2'132.6873 parts ont été émises.



**28** Pully  
→ p. 16

### Projets de construction

En octobre 2016, un projet de construction a été acquis au Bouveret (commune de Port-Valais) VS. Les travaux d'excavation ont commencé à la fin octobre 2016. Le projet de construction portant sur un montant de 14 millions englobe la construction de deux bâtiments abritant au total 33 appartements et 38 places de parc ; la livraison est prévue pour avril 2018. Comme la parcelle se situe à proximité immédiate du Léman, la plupart des appartements disposeront d'une magnifique vue sur le lac. La région connaît un regain de dynamisme depuis quelque



**44** Le Bouveret  
→ p. 17

8

temps, notamment du fait de la construction du nouvel hôpital Riviera-Chablais à Rennaz, qui devrait déboucher sur la création de 2000 emplois. La situation dans la commune est excellente du fait de la proximité du lac. Les constructions seront réalisées par l'entreprise totale Batinég SA de Collonge-Bellerive (GE). Les travaux avancent conformément aux prévisions.



43 Lugano - Pazzallo  
→ p. 17

En juin 2017, le groupe de placement a acquis à la Via al Gaggio à Lugano (TI) un projet de construction d'un immeuble résidentiel. Il est prévu de construire trois immeubles abritant au total 36 appartements, 5 maisons contiguës et 58 places de parc. Les maisons contiguës seront vendues. Le montant total de l'investissement s'élève à CHF 18 mio. et le rendement brut attendu à plus de 5%. Ce projet de construction sera réalisé par l'entreprise totale Implemia Suisse SA, Dietlikon. Les travaux ont commencé en août 2017 et devraient être achevés en septembre 2019.

### Projets de transformation



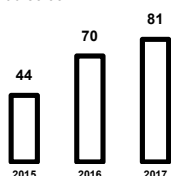
3 Oberrohrdorf  
→ p. 14

L'immeuble de la Badenerstrasse 6-12 à Oberrohrdorf (AG) est en cours de rénovation et les combles ont été aménagés. Le montant total de l'investissement devrait atteindre CHF 3.5 mio. Quatre nouveaux appartements ont été créés et l'isolation du toit et de l'enveloppe du bâtiment a été refaite. Les logements existants ont été dotés de nouvelles cuisines et salles d'eau et les plans de six des douze appartements de 4 pièces ont été modifiés (agrandissement de la salle de bains et cuisine ouverte) afin que ces objets répondent à la demande. Les travaux ont commencé en septembre 2016. Les locataires sont maintenus dans leurs logements pendant la durée de ce projet de transformation qui sera achevé à l'automne 2017.

L'immeuble de la Gotenstrasse 21 à Berne (BE) sera intégralement rénové d'ici à la fin 2017. Grâce à une modification des plans et au changement d'affectation de l'aile ouest, onze nouveaux appartements seront par ailleurs créés, ce qui contribue à optimiser le mix des appartements. Les travaux ont commencé en mai 2017. Le montant prévu de l'investissement est d'environ CHF 3.9 mio.

L'enveloppe du bâtiment situé à Meyrin Mategnin (GE) a été rénovée pour un montant de CHF 1.7 mio. D'autres investissements conséquents ont été effectués avec le remplacement des fenêtres à Vernier, Granges-Lévrier 12-13 (GE) et la rénovation de plusieurs appartements à Vouvry, Vieux-Port 5 et 7 (VS).

Nombres d'investisseurs au 30.06.



### Projets de développement

Outre le projet de développement à proximité de la halte CFF de Lausanne-Malley (VD) impliquant un changement d'affectation en logements, la planification du développement de la friche industrielle de Lorze à Baar (ZG) avance conformément à nos plans.

## Financement

Le 30 juin 2017, le coefficient d'endettement s'établissait à 23.1% (2016 : 24.3%) soit dans la moitié supérieure de la fourchette stratégique de 15 à 25%. Les revenus nets capitalisés durant l'exercice se chiffrent à CHF 13 mio. (2016 : CHF 11.4 mio.).

Durant la période sous revue, de nouvelles parts ont été émises pour un montant de CHF 55.2 mio., dans le cadre d'un appel de capital et d'un apport en nature. Les engagements de capital ouverts totalisaient CHF 63.4 mio. à la fin juin 2017.

## Evolution des revenus et résultat de l'exercice

En raison de la croissance du portefeuille, le revenu locatif théorique a progressé à CHF 21.4 mio. (2016 : CHF 18.1 mio.) durant l'exercice. Il devrait atteindre CHF 25 mio. avec la poursuite du développement du portefeuille.

Le taux de pertes sur loyer a légèrement reculé à 6.4% (2016 : 6.6%). Pour les immeubles d'habitation, il s'établit à 5.4% (5.3%). A Holderbank (AG), le taux de vacance a augmenté un an après la première mise en location en raison de l'importante fluctuation des locataires. Dans l'intervalle, ce taux de vacance a pu être ramené au-dessous de 10% grâce à des baisses de loyer. Cependant, de nombreux espaces de loisirs et places de parc n'ont pas encore pu être loués. A Lyssach (BE), le taux de vacance reste élevé malgré le niveau attractif des loyers. La proportion de logements vacants est aussi relativement importante à Urtenen-Schönbühl (BE) et à Soleure (SO).

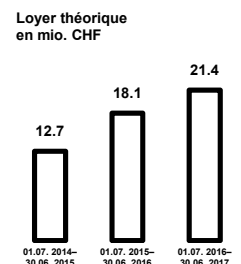
Les frais d'entretien des immeubles représentent 17.2% du revenu locatif théorique et sont ainsi nettement supérieurs au niveau de 13.5% enregistré l'exercice précédent. Cette augmentation est due aux travaux de rénovation de Meyrin Mategnin (VD) et d'Oberrohrdorf (AG). En raison du projet de transformation en cours à Berne (BE), les frais d'entretien demeureront élevés l'exercice prochain.

La marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) est restée stable et s'établit à 69.70%, contre 71.96% l'exercice précédent. Les frais de gestion ont pu être réduits à 6.9% (2016 : 7.9%) du revenu locatif théorique.

Le produit net de l'exercice se monte à CHF 13.0 mio. (2016 : CHF 11.4 mio.), ce qui est en ligne avec la croissance du portefeuille. Compte tenu des gains en capital non réalisés et de la réévaluation annuelle des immeubles, le résultat global se monte à CHF 16.5 mio. (2016 : CHF 20 mio.).

## Evolution de la valeur des immeubles

La moitié des immeubles sont estimés chaque année au 31 décembre et l'autre moitié au 30 juin. Lors des estimations effectuées en décembre 2016, Wüest Partner SA a actualisé les estimations de 19 immeubles pour une valeur totale de CHF 171 mio. Neuf immeubles ont



été estimés à un prix plus élevé, cinq à un prix plus faible et cinq approximativement à la même valeur. En juin 2017, 19 autres estimations pour une valeur CHF 198 mio. ont été actualisées. Onze immeubles ont été estimés à un prix plus élevé, deux à un prix plus faible et six approximativement à la même valeur.

Les taux d'escompte appliqués ont été abaissés d'en moyenne 0.21% (31.12.2016) et 0.07% (30.6.2017) et se situent entre 3.4% et 4.6%. Le taux d'escompte moyen au 30 juin 2017 s'établissait à 3.99 % (2016 : 4.06%). La plus-value avant impôts latents se chiffre à CHF 7.2 mio. Des investissements représentant un volume de CHF 2.4 mio. ont été activés.

## Transactions et projets de construction

### 01.07.2016 – 30.06.2017

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%
Chemin de Villardiez 40, Pully (VD)	01.09.2016	2'870'000	4.69%
Chemin de l'Ancien Péage 2/4, Versoix (GE)	22.02.2017	22'650'000	5.06%
Kohlenberggasse 19-23, Bâle (BS)	01.03.2017	23'100'000	5.34%
Rue de Neuchâtel 8, Genève (GE) <sup>1</sup>	01.05.2017	5'360'000	4.49%
<b>Total</b>		<b>64'380'000</b>	<b>5.16%</b>

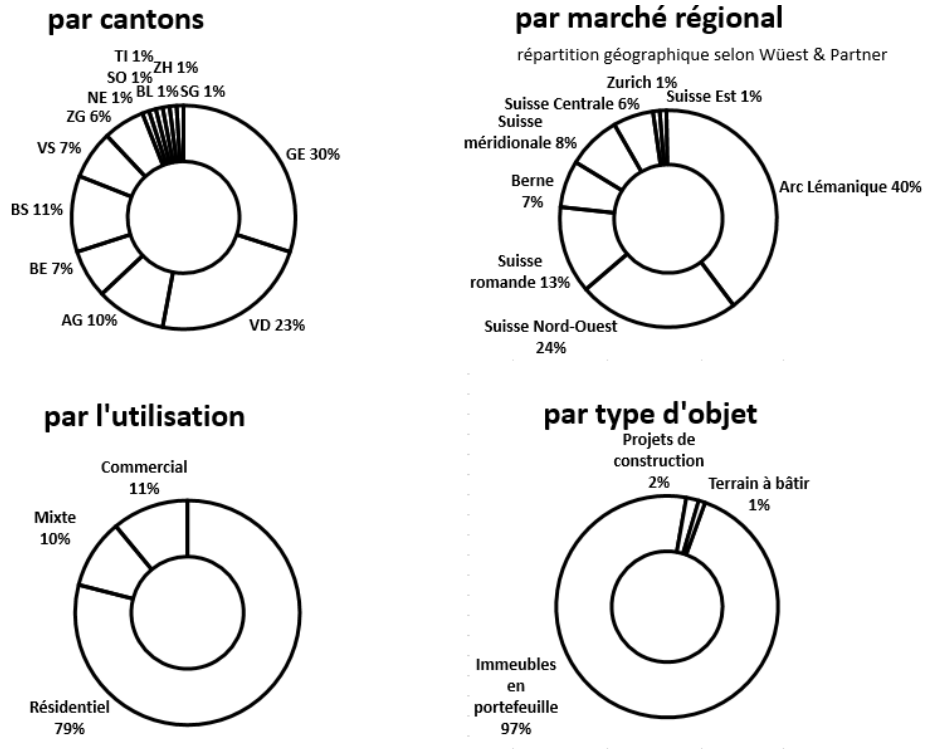
Projet de construction en cours	Investissement en CHF
Aux Vieilles Chenevières, Port-Valais (VS) <sup>1</sup> 06.10.2016 – 30.06.2017	8'055'296
<b>Total</b>	<b>8'055'296</b>

Acquisitions de terrains à bâtir	Prix d'achat en CHF
Via al Gaggio, Lugano Pazzallo (TI) <sup>1</sup>	4'255'674
<b>Total</b>	<b>4'255'674</b>

Ventes	Prix de vente en CHF
<b>Total</b>	<b>0</b>

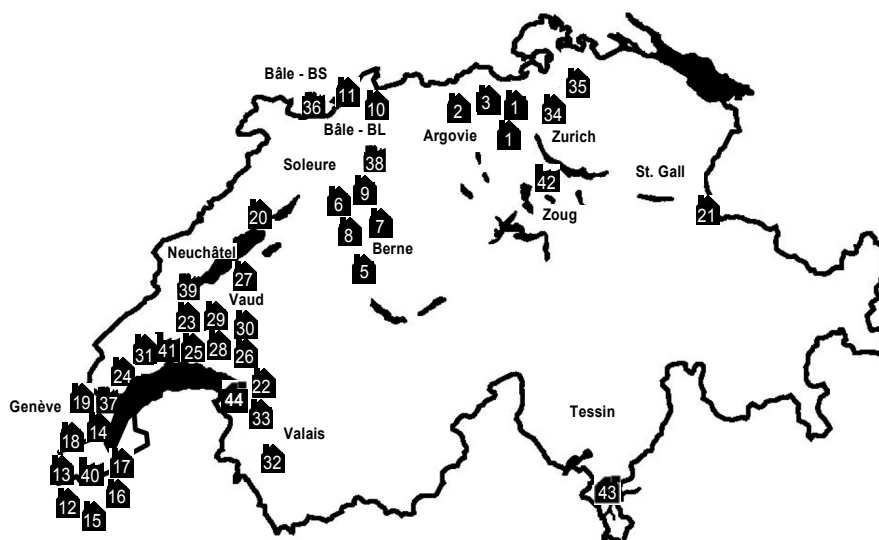
<sup>1</sup> Annoncé au registre foncier, inscription au RF encore en attente le 30.06.2017

## Structure du portefeuille selon les valeurs vénales au 30 juin 2017



### Répartition géographique des objets

Résidentiel
  Commercial
  Mixte
  Projet de construction



## Inventaire des immeubles au 30 juin 2017

N°	Ville	Adresse	Canton	Année de construction	Nombre d'app.	Surfaces com-merc. (SC)	Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.07.16 - 30.06.17	Pertes sur loyers en % du loyer théorique
<b>Immeubles d'habitation</b>										
1	Bergdietikon	Egelseestrasse 8	AG	1983	6	1	3'122'338	3'363'000	158'962	15.2%
2	Holderbank	Buchenweg 12-15	AG	2014	69	-	21'882'474	23'790'000	1'234'904	16.9%
3	Oberrohrdorf	Badenerstrasse 6/8/10/12	AG	1963	32	-	6'067'631	7'260'000	316'938	0.1%
4	Spreitenbach	Poststrasse 180	AG	1966	49	-	12'174'444	12'300'000	613'072	1.9%
5	Berne	Gotenstrasse 21	BE	1959	13	7	4'474'360	4'410'000	169'611	0.0%
6	Burgdorf	Eyfeldweg 1/3	BE	1956	18	-	2'341'104	2'370'000	153'210	1.1%
7	Hindelbank	Unterdorfweg 6/8	BE	1965	12	-	2'616'198	2'890'000	155'280	1.7%
8	Lyssach	Lindenmatte 1-7, Burgdorfstr.3	BE	1981	53	-	14'533'026	14'470'000	823'002	20.0%
9	Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 76 c/d/e	BE	1996	24	-	8'466'191	8'630'000	493'970	18.3%
10	Pratteln	Augsterheglstrasse 52/56	BL	1964	14	-	4'235'253	4'314'000	227'388	9.5%
11	Bâle	Erlkönigweg 31-41	BS	2015	48	-	19'816'084	25'770'000	1'105'680	0.8%
12	Bernex	Chemin de Pré-Polly 12	GE	1977	6	-	2'284'714	2'480'000	125'418	0.0%
13	Bernex	Sous-Le-Têt 27,28,30	GE	1970	22	-	9'473'930	10'550'000	542'128	2.5%
14	Genève	Rue de Lyon 14	GE	1960	20	4	7'947'698	8'135'000	375'248	4.1%
15	Grand Lancy	Av. des Communes Réunies 62/76	GE	1967	162	9	33'222'165	33'700'000	2'266'958	1.9%
16	Meyrin	Avenue Francois-Besson 22	GE	1967	28	1	7'659'957	9'450'000	464'455	3.1%
17	Meyrin	Avenue de Mategnin 67/69	GE	1967	34	-	11'708'316	13'940'000	651'814	0.8%
18	Vernier	Rue Grange-Lévrier 12/13	GE	1976	47	-	15'475'763	15'390'000	822'471	2.0%
19	Versoix	Chemin de l'Ancien Péage 2/4	GE	1963	70	3	23'516'195	23'610'000	399'199	1.4%
20	Le Landeron	Route de Neuveville 43/43a/43b	NE	1967	24	-	5'727'777	5'750'000	288'800	19.2%
21	Sargans	Ragazerstrasse 37A	SG	1994	11	-	2'901'620	3'008'000	165'981	12.6%
22	Aigle	Chemin des Dents-du-Midi 42	VD	1990	21	1	5'448'384	5'650'000	298'107	0.4%
23	Epalinges	Grand Chemin 59	VD	1984	9	-	3'256'649	3'530'000	190'750	0.8%
24	Etoy	Clos Devant 2/4, Jura 1	VD	1992	24	2	8'982'365	10'000'000	526'663	1.8%
25	Lausanne	Chemin Aimé-Steinlen 10	VD	2002	12	-	5'960'094	7'240'000	342'369	3.0%
26	Mézières	Ch. de L'Ancien Tram 2/4/6/8/10	VD	2012	55	-	17'871'646	19'800'000	1'058'810	0.8%
27	Payerne	Rue de la Gare 4/4bis	VD	1993	24	3	6'056'883	6'101'000	369'567	4.0%
28	Pully	Chemin de Villardiez 40	VD	1965	10	-	2'990'501	3'005'000	112'260	2.1%
29	Servion	Chemin du Moléson 1/3/5/7	VD	1992	24	-	7'190'158	8'170'000	461'701	8.0%
30	Servion	Chemin du Vieux Collège 5/7	VD	1991	39	-	10'763'623	11'500'000	667'909	5.4%
31	St. Prex	Chemin du Cherrat 8	VD	1974	19	-	4'238'058	4'727'000	232'302	0.8%
32	Martigny	Rue des Finettes 32	VS	1975	67	-	12'498'723	13'100'000	737'722	5.2%
33	Vouvry	Rue du Vieux-Port 5/7	VS	1964	45	-	8'374'827	9'662'000	535'318	5.8%
34	Oberengstringen	Zürcherstrasse 153	ZH	1951	9	-	2'252'274	2'061'000	129'094	5.4%
35	Rümlang	Friedackerstrasse 7	ZH	1955	6	-	1'493'719	1'550'000	88'988	6.7%
<b>Immeubles mixtes</b>										
36	Bâle	Kohlenberggasse 19-23	BS	1971	42	19	23'617'433	23'700'000	412'809	10.4%
37	Genève	Rue de Neuchâtel 8	GE	1959	11	3	5'568'779	5'602'000	31'522	0.0%
38	Soleure	Berstorstrasse 6; Oberer Winkel 1/3	SO	1986	12	3	5'835'917	5'747'000	298'856	29.6%
39	Yverdon	Rue du Lac 49	VD	1960	12	12	9'665'255	9'580'000	513'618	3.4%
<b>Immeubles commerciaux</b>										
40	Meyrin	Chemin de Grenets 18	GE	1995	1	2	11'359'715	12'160'000	645'348	0.0%
41	Lausanne – Malley	Rue du Grand-Pré 8/10	VD	1968	2	14	11'194'372	11'330'000	471'557	0.1%
42	Baar	Haldenstrasse 1/3/5; Langgasse 40	ZG	1995	-	150	25'343'240	25'900'000	1'770'174	16.0%
<b>Projets de construction</b>										
43	Lugano Pazzallo	Via al Gaggio	TI				4'255'674	4'255'674		
44	Port-Valais	Aux Vieilles Chenevières	VS				8'055'296	8'173'327		
<b>Total global</b>					1'209	234	421'920'823	448'124'001	21'449'929	6.4%

## Liste des immeubles au 30 juin 2017

### Immeubles résidentiels



**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: 7'260'000 / App. 32 / SC -



**AG, Spreitenbach** **4**  
Poststrasse 180  
Valeur vénale: 12'300'000 / App. 49 / SC -



**BE, Berne** **5**  
Gotenstrasse 21  
Valeur vénale: 4'410'000 / App. 13 / SC 7



**BE, Burgdorf** **6**  
Eyfeldweg 1/3  
Valeur vénale: 2'370'000 / App. 18 / SC -



**BE, Hindelbank** **7**  
Unterdorfweg 6/8  
Valeur vénale: 2'890'000 / App. 12 / SC -



**BE, Lyssach** **8**  
Lindenmatte 1-7, Burgdorfstrasse 3  
Valeur vénale: 14'470'000 / App. 53 / SC -



**BE, Urtenen-Schönbühl** **9**  
Grubenstrasse 76 c/d/e  
Valeur vénale: 8'630'000 / App. 24 / SC -



**BL, Pratteln** **10**  
Augsterheglistrasse 52/56  
Valeur vénale: 4'314'000 / App. 14 / SC -



**BS, Bâle** **11**  
Erkönigweg 31-41  
Valeur vénale: 25'770'000 / App. 48 / SC -



**GE, Bernex** **12**  
Chemin de Pré-Polly 12  
Valeur vénale: 2'480'000 / App. 6 / SC -



**GE, Bernex** 13  
Sous-Le-Têt 27, 28, 30  
Valeur vénale: 10'550'000 // App. 22 / SC -



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



**GE, Grand Lancy** 15  
Avenue des Communes-Réunies 62/76  
Valeur vénale: 33'700'000 / App. 162 / SC 9



**GE, Meyrin** 16  
Avenue François-Besson 22  
Valeur vénale: 9'450'000 / App. 28 / SC 1



**GE, Meyrin** 17  
Avenue de Mategnin 67/69  
Valeur vénale: 13'940'000 / App. 34 / SC -



**GE, Vernier** 18  
Rue Grange-Lévrier 12/13  
Valeur vénale: 15'390'000 / App. 47 / SC -



**GE, Versoix** 19  
Chemin de l'Ancien Péage 2/4  
Valeur vénale: 23'610'000 / App. 70 / SC 3



**NE, Le Landeron** 20  
Route de Neuveville 43/43a/43b  
Valeur vénale: 5'750'000 / App. 24 / SC -



**SG, Sargans** 21  
Ragazerstrasse 37A  
Valeur vénale: 3'008'000 / App. 11 / SC -



**VD, Aigle** 22  
Chemin des Dents-du-Midi 42  
Valeur vénale: 5'650'000 / App. 21 / SC 1



**VD, Epalinges** 23  
Grand Chemin 59  
Valeur vénale: 3'530'000 / App. 9 / SC -



**VD, Etoy** 24  
Chemin du Clos Devant 2/4, Jura 1  
Valeur vénale: 10'000'000 / App. 24 / SC 2



**VD, Lausanne** 25  
Chemin Aimé-Steinlen 10  
Valeur vénale: 7'240'000 / App. 12 / SC -



**VD, Mézières** 26  
Chemin de l'Ancien Tram 2/4/6/8/10  
Valeur vénale: 19'800'000 / App. 55 / SC -



**VD, Payerne** 27  
Rue de la Gare 4/4bis  
Valeur vénale: 6'101'000 / App. 24 / SC 3



**VD, Pully** **28**  
 Chemin de Villardiez 40  
 Valeur vénale: 3'005'000 / App. 10 / SC -



**VD, Servion** **29**  
 Chemin du Moléson 1/3/5/7  
 Valeur vénale: 8'170'000 / App. 24 / SC -



**VD, Servion** **30**  
 Rue du Vieux Collège 5/7  
 Valeur vénale: 11'500'000 / App. 39 / SC -



**VD, Saint-Prex** **31**  
 Chemin du Cherrat 8  
 Valeur vénale: 4'727'000 / App. 19 / SC -



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



**VS, Vouvry** **33**  
 Rue du Vieux-Port 5/7  
 Valeur vénale: 9'662'000 / App. 45 / SC -



**ZH, Oberengstringen** **34**  
 Zürcherstrasse 153  
 Valeur vénale: 2'061'000 / App. 9 / SC -



**ZH, Rümlang** **35**  
 Friedackerstrasse 7  
 Valeur vénale: 1'550'000 / App. 6 / SC -

### Immeubles mixtes



**BS, Bâle** **36**  
 Kohlenberggasse 19-23  
 Valeur vénale: 23'700'000 / App. 42 / SC 19



**GE, Genève** **37**  
 Rue du Neuchâtel 9  
 Valeur vénale: 5'602'000 / App. 11 / SC 3



**SO, Soleure** **38**  
 Berntorstrasse 6, Oberer Winkel 1/3  
 Valeur vénale: 5'747'000 / App. 12 / SC 3



**VD, Yverdon-les-Bains** 39  
Rue du Lac 49 / Rue du Collège 2  
Valeur vénale: 9'580'000 / App. 12 / SC 12

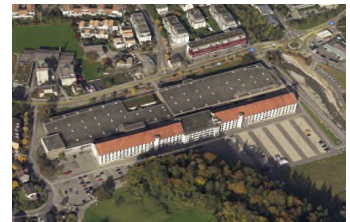
## Immeubles mixtes



**GE, Meyrin** 40  
Chemin de Grenets 18  
Valeur vénale: 12'160'000 / App. 1 / SC 2



**VD, Lausanne-Malley** 41  
Rue du Grand-Pré 8/10  
Valeur vénale: 11'330'000 / App. 2 / SC 14



**ZG, Baar** 42  
Haldenstrasse 1/3/5; Langgasse 40  
Valeur vénale: 25'900'000 / App. - / SC 150

## Projets de construction



**TI, Lugano Pazzallo** 43  
Via al Gaggio  
Valeur vénale: 4'255'673 / App. 22 / SC -



**VS, Port-Valais** 44  
Aux Vieilles Chenevières  
Valeur vénale: 8'173'327 / App. 33 / SC -

## Comptes annuels du groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse

### Bilan

<b>Actifs</b>	<b>30.06.2016</b>	<b>30.06.2017</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>Fonds de roulement</b>		
Disponibilités	1'262'393	1'367'719
Créances à court terme	2'975'782	4'542'934
Comptes de régularisation de l'actif	385'013	273'950
<b>Total fonds de roulement</b>	<b>4'623'188</b>	<b>6'184'603</b>
<b>Immobilier</b>		
Terrains à bâtir (y.c. objets à démolir)	0	4'255'674
Constructions en cours (y.c. terrain)	0	8'173'327
Constructions terminées	361'289'000	435'695'000
<b>Total Immobilier</b>	<b>361'289'000</b>	<b>448'124'001</b>
<b>Total Actifs</b>	<b>365'912'188</b>	<b>454'308'604</b>

<b>Passifs</b>	<b>30.06.2016</b>	<b>30.06.2017</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>Fonds empruntés</b>		
Engagements à court terme	4'284'443	5'501'228
Comptes de régularisation du passif	661'720	403'243
Dettes hypothécaires	87'682'115	103'532'346
Impôts latents	8'357'554	9'696'300
<b>Total fonds empruntés</b>	<b>100'856'669</b>	<b>119'133'117</b>
<b>Fortune nette</b>	<b>264'926'357</b>	<b>335'175'487</b>
<b>Total Passifs</b>	<b>365'912'188</b>	<b>454'308'604</b>

## Compte de résultat

	01.07.2015 - 30.06.2016 CHF		01.07.2016 - 30.06.2017 CHF	
<b>Revenu locatif net</b>	<b>16'931'726</b>	<b>93.6%</b>	<b>20'087'531</b>	<b>93.7%</b>
Revenu locatif prévisionnel	18'117'802	100.0%	21'449'929	100.0%
Perte de produit sur locaux vides	-1'153'031	-6.4%	-1'307'534	-6.1%
Perte d'encaissement sur loyers et créances de charges	-33'045	-0.2%	-54'864	-0.2%
<b>Entretien des immeubles</b>	<b>-2'442'657</b>	<b>-13.5%</b>	<b>-3'690'361</b>	<b>-17.2%</b>
Maintenance	-1'601'780	-8.8%	-1'865'813	-8.7%
Remise en état	-840'877	-4.7%	-1'824'547	-8.5%
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>-2'379'347</b>	<b>-13.1%</b>	<b>-3'110'640</b>	<b>-14.4%</b>
Approvisionnement et élimination (déchets), taxes	-291	0.0%	-2'971	0.0%
Frais d'exploitation et de chauffage non compensables	-750'110	-4.1%	-898'261	-4.2%
Pertes sur créances, variations de ducroires	-25'309	-0.2%	14'471	0.1%
Assurances	-242'467	-1.3%	-230'279	-1.1%
Honoraires de gestion	-763'415	-4.2%	-886'265	-4.1%
Frais de location et de publication d'annonces	-66'727	-0.4%	-41'785	-0.2%
Impôts et taxes	-311'852	-1.7%	-439'582	-2.0%
Autres charges d'exploitation	-219'176	-1.2%	-625'968	-2.9%
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>12'244'813</b>	<b>67.7%</b>	<b>13'286'530</b>	<b>66.1%</b>
<b>Autres revenus</b>	<b>669'657</b>	<b>3.7%</b>	<b>362'176</b>	<b>1.7%</b>
Intérêts créanciers	19'298		0	
Revenus de commissions d'émission	226'547		14'350	
Autres revenus	423'811		347'826	
<b>Frais de financement</b>	<b>-520'730</b>	<b>-2.9%</b>	<b>-605'232</b>	<b>-2.8%</b>
Intérêts hypothécaires	-520'006		-605'232	
Autres intérêts passifs	-724		0	
Frais bancaires et charges hypothécaires	0		0	
<b>Frais d'administration</b>	<b>-1'435'697</b>	<b>-7.9%</b>	<b>-1'473'075</b>	<b>-6.9%</b>
Honoraires de la direction	-1'292'151		-1'288'764	
Honoraires du comité de placement	-5'400		-7'140	
Attribution au compte de fortune	-46'490		-63'037	
Frais d'expertise	-53'924		-79'030	
Frais de révision	-27'681		-33'888	
Autres frais d'administration	-10'051		-1'216	
<b>Produit / frais des mutations de parts</b>	<b>623'298</b>		<b>1'380'589</b>	
Participation des souscripteurs aux revenus courus	627'254		1'380'590	
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus courus	-3'956		-1	
<b>Produit net de l'exercice</b>	<b>11'446'250</b>		<b>12'950'987</b>	

	01.07.2015 – 30.06.2016 CHF	01.07.2016 – 30.06.2017 CHF
<b>Gains / pertes en capital réalisé(e)s</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gains / pertes en capital réalisé(e)s	0	0
<b>Gains / pertes en capital non réalisé(e)s</b>	<b>8'524'198</b>	<b>3'506'677</b>
Gains en capital non réalisés	15'471'246	8'812'466
Pertes en capital non réalisés	-1'245'194	-3'967'043
Variation des impôts latents	-5'701'854	-1'338'746
<b>Résultat global de l'exercice</b>	<b>19'970'448</b>	<b>16'457'664</b>
<b>Utilisation du résultat<sup>1</sup></b>		
Résultat total de l'exercice	11'446'250	12'950'987
Report sur le compte de capital	11'446'250	12'950'987

### Evolution des parts en circulation

	01.07.2015 – 30.06.2016	01.07.2016 – 30.06.2017
	parts	parts
Solde au début de l'exercice	162'785.1643	198'350.5204
Emissions	35'633.9251	40'137.5625
Rachats	-68.5690	0
Solde en fin d'exercice	198'350.5204	238'488.0830
Parts dénoncées	0	0

### Evolution de la fortune nette

	01.07.2015 – 30.06.2016 CHF	01.07.2016 – 30.06.2017 CHF
Fortune nette au début de l'exercice	200'544'541	264'926'357
Emission de parts	44'498'994	53'791'466
Reprises de parts	-87'626	0
Distributions	0	0
Résultat total	19'970'448	16'457'664
Fortune nette en fin d'exercice	264'926'357	335'175'487

<sup>1</sup> Le rendement net annuel est thésaurisé et ajouté à la fin de chaque année à la fortune de placement.

## Groupe de placement

### Immobilier de la santé Suisse

#### Activité d'investissement et résultats

##### Développement du portefeuille



Clinique CIC,  
Montreux-Clarens  
(VD)

Les travaux d'agrandissement de la clinique CIC à Montreux-Clarens (VD) se sont achevés en octobre 2016 et représentaient un investissement total d'environ CHF 23.2 mio. Le nombre de salles d'opération de la clinique est ainsi passé de 2 à 5, le nombre de chambres de patients de 10 à 41 et le nombre de cabinets médicaux de 2 à 11. La rénovation de l'objet et le relèvement d'un étage devraient être achevés à la fin août 2017. Après la fin des travaux, le rendement brut minimal se situera vers 6.05%.

Durant l'exercice 2016 - 2017, le groupe de placement a effectué des investissements à hauteur de CHF 7.7 mio. La valeur vénale de l'immeuble y compris l'extension s'établissait à CHF 53.0 mio. le 30 juin 2017.

La façade du bâtiment a été entièrement ravalée dans le cadre de la rénovation du bien-fonds. Le rafraîchissement de la façade, qui n'était pas prévu dans le descriptif initial des travaux, contribue à améliorer de manière significative l'efficacité énergétique du bâtiment. Le groupe de placement propriétaire de cette clinique se conforme ainsi à la directive d'application cantonale qui fixe aux grands consommateurs d'énergie un délai pour engager des mesures d'efficacité énergétique.

En automne 2016, le groupe de placement a pris une option sur un terrain à bâtir situé en Valais, en vue de la construction d'un immeuble d'appartements protégés pour personnes âgées. L'investissement prévu dans le cadre de ce projet oscille autour de CHF 17 mio. Ce dernier ne pourra être réalisé que si le permis de construire est accordé. Contrairement aux attentes, la décision à ce sujet est encore pendante. Nous attendons une réponse dans le courant de l'automne 2017.

Au terme de l'exercice, le portefeuille se composait donc toujours de l'immeuble existant situé dans le canton de Vaud et du projet de construction planifié dans le canton du Valais. La fondation examine régulièrement d'autres objets en vue d'une acquisition.

##### Financement

Le coefficient d'endettement stratégique est compris entre 15 et 25%. Le 30 juin 2017, il s'établissait à 17.8% (2016 : 19.8%). Durant la période sous revue, de nouvelles parts représentant une valeur de CHF 6.9 mio. (2016 : CHF 31.8 mio.) ont été émises à la suite d'appels de capitaux. Les engagements de capital ouverts se montaient à CHF 17.0 mio. à la fin juin 2017 (2016 : CHF 11.5 mio.).

### Evolution des revenus et résultat de l'exercice

Durant l'exercice, le groupe de placement a dégagé un résultat opérationnel de CHF 1.2 mio. (du 31.08.2015 au 30.06.2016 : CHF 0.9 mio.), correspondant à 87.9% du revenu locatif (2016 : 93.6%). Avec l'avancement des travaux de construction et l'augmentation correspondante de la valeur du bâtiment, les charges d'assurance et d'impôt ont fortement progressé, alors que les locataires ont payé un loyer réduit pendant la durée du projet.

Etant donné que l'immeuble de Montreux-Clarens est entièrement loué, les taux de vacance et de pertes sur loyers sont nuls. La marge EBIT est passée de 92.6% à 73.8% d'une année à l'autre. Outre les frais liés à l'immeuble, les coûts de financement se sont également accrus : en effet, il n'a plus été possible d'activer des intérêts intercalaires après l'achèvement des travaux d'agrandissement en octobre 2016 et les frais de gestion sont également plus élevés du fait de l'augmentation substantielle de la valeur du bâtiment.

Durant l'exercice sous revue, le groupe de placement a généré un produit net de CHF 1.0 mio qui est resté stable au niveau de l'exercice précédent. Avec les gains en capital non réalisés sur le projet de rénovation et les travaux d'agrandissement achevés à la fin octobre, le résultat total de l'exercice se monte à CHF 2.2 mio. (2016 : CHF 2.5 mio.). La plus-value attendue du projet d'agrandissement et de rénovation, correspondant à la différence entre la valeur estimée par Wüest Partner à l'achèvement des travaux et le coût estimé de ceux-ci, est répartie uniformément sur la durée du projet.

Durant l'exercice sous revue, le portefeuille a dégagé un rendement de 5.78%. L'exercice précédent, le rendement se montait à 9.55% en raison de la plus-value par rapport à l'évaluation initiale réalisée au moment de l'acquisition de l'immeuble CIC à Montreux. Le rendement net du cash-flow a atteint 2.53% (2016 : 3.22%). La distribution versée pour l'exercice 2016 - 2017 se monte à CHF 27.00 par part (2016 : CHF 32.00). Les investisseurs ont la possibilité de réinvestir la distribution sans frais.

### Evolution de la valeur du portefeuille

Le 30 juin 2017, l'estimation de l'immeuble CIC à Montreux-Clarens y compris le projet d'agrandissement en cours a été actualisée à la date d'achèvement du projet (31.8.2017). Il en résulte une plus-value de CHF 0.8 mio. par rapport à la dernière estimation, effectuée le 30 juin 2016. Le taux d'escompte appliqué a diminué de 0.1%.

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

### Bilan

<b>Actifs</b>	<b>30.06.2016</b>	<b>30.06.2017</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>Fonds de roulement</b>		
Disponibilités	350'326	301'700
Créances à court terme	0	0
Comptes de régularisation de l'actif	7'719	25'895
<b>Total fonds de roulement</b>	<b>358'045</b>	<b>327'595</b>
<b>Immobilier</b>		
Terrains à bâtir (y.c. objets à démolir)	0	0
Constructions en cours (y.c. terrain)	13'726'729	0
Constructions terminées	29'960'000	53'031'153
<b>Total Immobilier</b>	<b>43'686'729</b>	<b>53'031'153</b>
<b>Total Actifs</b>	<b>44'044'774</b>	<b>53'358'748</b>

### Passifs

<b>Fonds empruntés</b>		
Engagements à court terme	587'345	599'100
Comptes de régularisation du passif	35'377	82'367
Dettes hypothécaires	8'659'940	9'462'450
Impôts latents	641'925	1'015'097
<b>Total fonds empruntés</b>	<b>9'924'587</b>	<b>11'159'014</b>
<b>Fortune nette</b>	<b>34'120'187</b>	<b>42'199'734</b>
<b>Total Passifs</b>	<b>44'044'774</b>	<b>53'358'748</b>

## Compte de résultat

	31.08.2015 - 30.06.2016 CHF		01.07.2016 - 30.06.2017 CHF	
<b>Revenu locatif net</b>	<b>916'666</b>	<b>100.0%</b>	<b>1'371'370</b>	<b>100.0%</b>
Revenu locatif prévisionnel	916'666	100.0%	1'371'370	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%
<b>Entretien des immeubles</b>	<b>-894</b>	<b>-0.1%</b>	<b>-1'805</b>	<b>-0.1%</b>
Maintenance	-894	-0.1%	-1'805	-0.1%
Remise en état	0	0.0%	0	0.0%
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>-58'194</b>	<b>-6.3%</b>	<b>-163'485</b>	<b>-11.9%</b>
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	-8'469	-0.9%	-32'437	-2.4%
Honoraires de gestion	-18'333	-2.0%	-27'428	-2.0%
Frais de location et de publication d'annonces	0	0.0%	0	0.0%
Impôts et taxes	-31'392	-3.4%	-103'620	-7.6%
Autres charges d'exploitation	0	0.0%	0	0.0%
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>857'578</b>	<b>93.6%</b>	<b>1'206'080</b>	<b>87.9%</b>
<b>Autres revenus</b>	<b>158'976</b>	<b>17.3%</b>	<b>0</b>	<b>0.0%</b>
Intérêts créanciers	0	0.0%	0	0.0%
Revenus de commissions d'émission	158'976	17.3%	0	0.0%
Autres revenus	0	0.0%	0	0.0%
<b>Frais de financement</b>	<b>-21'669</b>	<b>-2.4%</b>	<b>-48'088</b>	<b>-3.5%</b>
Intérêts hypothécaires	0	0.0%	-47'633	-3.5%
Autres intérêts passifs	-438	0.0%	0	0.0%
Frais bancaires et charges hypothécaires	-21'231	-2.3%	-455	0.0%
<b>Frais d'administration</b>	<b>-167'723</b>	<b>-18.3%</b>	<b>-194'914</b>	<b>-14.2%</b>
Honoraires de la direction	-130'030		-169'164	
Attribution au compte de fortune	-4'870		-7'534	
Frais d'expertise	-25'323		-7'654	
Frais de révision	-7'500		-3'562	
Autres frais d'administration	0		-7'000	
<b>Produit / frais des mutations de parts</b>	<b>174'465</b>		<b>46'676</b>	
Participation des souscripteurs aux revenus courus	174'465		46'676	
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus courus	0		0	
<b>Produit net de l'exercice</b>	<b>1'001'627</b>		<b>1'009'754</b>	

	31.08.2015 - 30.06.2016 CHF	01.07.2016 - 30.06.2017 CHF
<b>Gains / pertes en capital réalisé(e)s</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gains / pertes en capital réalisé(e)s	0	0
<b>Gains / pertes en capital non réalisé(e)s</b>	<b>1'497'824</b>	<b>1'246'696</b>
Gains en capital non réalisés	2'139'749	1'619'868
Pertes en capital non réalisés	0	0
Variation des impôts latents	-641'925	-373'172
<b>Produit net de l'exercice</b>	<b>2'499'451</b>	<b>2'256'450</b>
<b>Distribution et utilisation du résultat</b>		
Produit net de l'exercice comptable	1'001'627	1'009'754
Report de l'exercice précédent	0	4'966
Montant disponible pour la distribution	1'001'627	1'014'720
Montant prévu pour la distribution	996'661	1'012'791
Report à nouveau	4'966	1'929

### Evolution des parts en circulation

	31.08.2015 - 30.06.2016	01.07.2016 - 30.06.2017
	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

	31.08.2015 - 30.06.2016 CHF	01.07.2016 - 30.06.2017 CHF
Fortune nette au début de période	0	34'120'187
Souscriptions	31'620'736	6'819'760
Reprises	0	0
Distributions	0	-996'663
Résultat global de période	2'499'451	2'256'450
Fortune nette à la fin de période	34'120'187	42'199'734

## Comptes de fortune – Patrimonium

## Fondation de placement

## Bilan

<b>Actifs</b>	<b>30.06.2016</b>	<b>30.06.2017</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Liquidités	67'858	27'764
Créances envers les groupes de placement	48'104	95'134
Autres engagements	18	18
Actifs transitoires	6'335	8'156
<b>Total de la fortune en circulation</b>	<b>122'315</b>	<b>131'072</b>
Frais de constitution et organisation	0	0
<b>Total de la fortune investie</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total des actifs</b>	<b>122'315</b>	<b>131'072</b>
<b>Passifs</b>	<b>30.06.2016</b>	<b>30.06.2017</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Divers engagements	0	0
Passifs transitoires	20'500	29'250
<b>Total des capitaux étrangers</b>	<b>20'500</b>	<b>29'250</b>
Capital propre	100'000	100'000
Bénéfice reporté	1'801	1815
Bénéfice net de l'exercice	14	7
<b>Total du capital de la fondation</b>	<b>101'815</b>	<b>101'822</b>
<b>Total des passifs</b>	<b>122'315</b>	<b>131'072</b>

## Compte d'exploitation

<b>Revenus</b>	<b>01.07.2015</b>	<b>01.07.2016</b>
	<b>– 30.06.2016</b>	<b>– 30.06.2017</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Contributions des groupes de placement	51'360	70'570
Intérêts	0	0
<b>Total des revenus</b>	<b>51'360</b>	<b>70'570</b>
<b>Charges</b>	<b>01.07.2015</b>	<b>01.07.2016</b>
	<b>– 30.06.2016</b>	<b>– 30.06.2017</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Conseil de fondation, assemblée des investisseurs	32'135	41'863
Frais de révision	2'740	3'240
Haute surveillance	3'236	11'055
Contributions aux associations	12'910	14'081
Frais de gestion	324	324
Amortissements frais de constitution et organisation	0	0
<b>Total des dépenses</b>	<b>51'346</b>	<b>70'563</b>
<b>Résultat net de l'exercice</b>	<b>14</b>	<b>7</b>

## Annexe

### 1. Fondement et organisation

#### Forme juridique et but

Patrimonium Fondation de placement est une fondation au sens des articles 80 à 89 du Code civil suisse (CC), dont le but se limite au placement et à la gestion collective d'avoirs de prévoyance dans le cadre des dispositions de la loi et des ordonnances de la LPP (p.ex. OFP, OPP 1, OPP 2). Si la LPP et ses ordonnances d'exécution ne prévoient pas de réglementation spécifique aux fondations de placement, toutes les dispositions générales du droit applicable aux fondations (art. 53 g LPP) s'appliquent subsidiairement.

Patrimonium Fondation de placement 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

entrée en vigueur / révision

Statuts	18.11.2013
Règlement	18.11.2013
Règlement d'organisation	17.02.2017
Statuts	22.08.2014
Directive Investment Controlling	18.02.2016
Règlement sur les indemnisations du conseil de fondation et du comité de placement	01.07.2016
Directives de loyauté et d'intégrité	01.01.2014
Directive location à des personnes proches	17.02.2017
Directives de placement du groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse	01.01.2015
Charte de durabilité du groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse	23.01.2015
Règlement sur les frais du groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse	30.05.2016
Prospectus groupe de placement Immobilier de la santé Suisse	18.02.2016
Directives de placement du groupe de placement Immobilier de la santé Suisse	18.02.2016
Règlement sur les frais du groupe de placement Immobilier de la santé Suisse	30.05.2016

#### Organisation

Les organes de la fondation sont l'assemblée des investisseurs, le Conseil de fondation et l'organe de révision. Le Conseil de fondation peut constituer un comité de placement pour chaque groupe de placement. Les tâches et compétences sont définies dans les statuts et le règlement ainsi que dans le règlement d'organisation.

Le Conseil de fondation se compose d'au moins cinq membres et se constitue lui-même. Le Conseil de fondation et l'organe de révision sont élus chaque année par l'assemblée des investisseurs. Une vue d'ensemble actuelle de l'organisation et des organes est présentée à la page 5.

Le Conseil de fondation a conclu un mandat de gestion avec Patrimonium Asset Management AG. Patrimonium Asset Management AG est chargée de la direction de la fondation et de la gestion de fortune des groupes de placement. Certaines tâches peuvent être déléguées à des tiers. Les tiers importants sont mentionnés aux pages 31 et 32, à la rubrique Organisation. Patrimonium Asset Management SA ainsi que les membres du Conseil de fondation qui siègent également au conseil de fondation d'un investisseur de Patrimonium Fondation de placement sont considérés comme des personnes proches.

Ruedi Stutz*	Directeur de Patrimonium Fondation de Placement
Hanspeter Berchtold*	Acquisition & vente d'immeubles
Armin Gote	Gestionnaire du groupe de placement Immobilier résidentiel
Karl Budinsky	Gestionnaire du groupe de placement Immobilier de la santé
Olivier Meyer	Responsable de projet Immobilier Suisse
Evelyne Ogger*	Comptabilité

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

Patrimonium Fondation de placement est placée sous la supervision de la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle CHS PP.

Conformément à l'art. 11 al. 1 OFP, le Conseil fondation mandate au moins deux personnes physiques ou une personne morale dont le siège est en Suisse à titre d'experts chargés des estimations. Les experts chargés des estimations sont désignés chaque année et sont rééligibles. Ils estiment les immeubles acquis et actualisent périodiquement les estimations en accord avec les dispositions légales et les directives de Patrimonium Fondation de placement. Le 26 juin 2017, le Conseil de fondation a réélu Wüest Partner en qualité d'expert indépendant chargé des estimations.

L'organe de révision est élu par l'assemblée générale pour un an sur proposition du Conseil de fondation. L'organe de révision s'acquitte de ses tâches en application des dispositions de l'art. 10 OFP et, par analogie, de l'art. 52c LPP. Lors de la dernière assemblée générale du 23 septembre 2016, la société BDO SA, Zurich a été réélue en qualité d'organe de révision de Patrimonium Fondation de placement.

### **Gestion du risque et contrôles internes**

Patrimonium Fondation de placement s'est dotée d'un système de contrôle interne (SCI). Le Conseil de fondation veille à la gestion adéquate des risques et définit les principes de la politique de risque de l'entreprise. Il a édicté une directive SCI et Gestion du risque et délégué la mise en place et l'application du système de contrôle interne (SCI) à Patrimonium Asset Management AG.

L'Investment Controlling contrôle régulièrement le respect des directives en matière de placement. Le Conseil de fondation a édicté une directive y afférente.

### **Intégrité et loyauté dans la gestion de fortune**

Les membres du Conseil de fondation, les membres du comité de placement du groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse, l'ensemble des personnes chargées de la direction et de la gestion des actifs de Patrimonium Asset Management SA ainsi que les tiers mandatés par cette dernière confirment chaque année à la fondation qu'ils respectent les prescriptions en matière de loyauté et d'intégrité.

## **CAFP / KGAST (Conférence des administrateurs de fondations de placement)**

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

Pour les groupes de placement Immobilier résidentiel Suisse et Immobilier de la santé, les chiffres clés uniformes de la CAFP pour les groupes de placement immobiliers des fondations de placement affiliées à la CAFP sont calculés et publiés. Ces chiffres clés ont été vérifiés dans le cadre de la révision par l'organe de révision.

### **Affiliations**

Patrimonium Fondation de placement soutient l'objectif de maintenir et encourager la prévoyance professionnelle sur une base libre et décentralisée. Elle est membre du forum de la prévoyance (Vorsorgeforum), de l'Association Immobilier Suisse (AIS) ainsi que de l'Association Suisse des Institutions de Prévoyance ASIP et s'engage dans le cadre de la Charte ASIP à respecter les principes de loyauté et d'intégrité de la LPP.

## **2. Principes d'évaluation et de comptabilisation, continuité**

### **Normes de comptabilisation**

La comptabilité est tenue conformément à la norme Swiss GAAP RPC 26. La structure du bilan et du compte de résultat s'appuie sur les directives de structure minimale de la CAFP / KGAST (Directive n° 1 – Calcul et publication des chiffres clés des groupes de placement immobiliers investissant directement en Suisse du 1<sup>er</sup> septembre 2016).

### **Tenue des comptes, établissement du bilan et principes d'évaluation**

La tenue des comptes, l'établissement du bilan et les principes d'évaluation sont conformes aux dispositions du Code des obligations (CO), à l'ordonnance sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (OPP2) et à l'ordonnance sur les fondations de placement (OFP). Une comptabilité séparée est tenue pour les groupes de placement et le compte de fortune.

Les liquidités, les créances à court terme et les engagements ainsi que les prêts hypothécaires sont comptabilisés à la valeur nominale. Les écritures de régularisation sont prises en compte selon le dernier état des connaissances de la direction. Une provision est constituée pour les éventuels risques de défaut.

Les immeubles existants sont évalués au moins une fois par an par des experts indépendants selon la méthode Discounted-Cash-Flow et inscrites au bilan à la valeur ainsi déterminée. Les taux de capitalisation du groupe de placement Immobilier résidentiel suisse sont mentionnés à la page 10. Les estimations de l'année courante sont reprises pour l'évaluation annuelle pour autant qu'aucune modification significative ne soit intervenue entretemps. Les constructions en cours sont évaluées au coût de construction actuel (« at cost »), sous réserve d'éventuels amortissements. La plus-value attendue des projets de construction, correspondant à la différence entre la valeur à l'achèvement des travaux estimée par Wüest Partner et les coûts effectifs du projet est répartie uniformément sur la durée du projet et ajouté chaque mois à la fortune de placement. Les projets de construction destinés à être vendus sont inscrits au bilan au coût

actuel (at cost) pendant la durée des travaux. Les intérêts hypothécaires dus sur les projets de construction sont activés. Le rapport de synthèse de l'estimateur immobilier Wüest Partner figure à la page 36.

Les impôts latents sur les gains immobiliers sont déterminés et comptabilisés par objet en fonction de la durée de possession et des variations de la valeur vénale.

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

La valeur nette d'inventaire (VNI) par part est publiée au début de chaque mois. La VNI est calculée sur la base des comptes prévisionnels. Les immeubles sont réévalués au moins une fois par an. Les éventuelles variations de valeur sont prises en compte dans la VNI au moment de la nouvelle estimation. Depuis septembre 2015, le résultat attendu des projets de construction, correspondant à la différence entre la valeur à l'achèvement des travaux estimée par Wüest Partner et les coûts effectifs de ceux-ci est réparti uniformément sur la durée du projet et prise en compte chaque mois dans la VNI. La VNI révisée et publiée dans le rapport annuel au 30 juin peut différer de la VNI provisoire publiée début juillet sur la base des réévaluations / nouvelles estimations des immeubles, ainsi que des différences entre le bouclage annuel et les comptes prévisionnels.

### **3. Commentaires sur les placements et le résultat net**

#### **Stratégie de placement**

##### *Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse*

Le groupe de placement suit une stratégie d'achat/de construction et de rénovation des immeubles visant une appréciation du capital à long terme. Les directives de placement et la charte de durabilité constituent la base de la stratégie d'investissement.

Les immeubles recherchés se situent dans le segment des loyers modérés et la priorité est donnée aux régions présentant un bon potentiel de développement démographique à moyen et long terme.

En plus de l'acquisition d'immeubles existants présentant un potentiel de hausse des loyers, le groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse investit dans la construction d'immeubles neufs. Les projets de construction représentent un élément important de la stratégie de croissance.

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

Le groupe de placement Immobilier de la santé Suisse investit dans des biens immobiliers du secteur de la santé situés en Suisse. La part visée des immeubles de la santé avec une affectation médicale est d'environ 60% des placements (fourchette de 40% à 80%), alors que la part visée des immeubles de la santé sans affectation médicale est de 40% (fourchette de 20% à 60%).

Les placements sont bien diversifiés du point de vue des régions, des objets et des exploitants.

## Organisation de l'activité de placement

Les directives de placement sont définies par le Conseil de fondation. Patrimonium Asset Management AG est chargée de la gestion des actifs des groupes de placement Immobilier résidentiel Suisse et Immobilier de la santé Suisse dans le cadre du mandat de gestion.

Wüest Partner AG a été mandaté par Patrimonium fondation de placement en tant qu'expert immobilier indépendant.

### *Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse*

Le comité de placement du groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse décide de l'acquisition et de la vente de biens immobiliers, ainsi que des rénovations importantes d'immeubles sur proposition de Patrimonium Asset Management SA. Les décisions concernant les transactions dépassant un volume de CHF 30 mio. doivent être soumises pour approbation au Conseil de fondation.

Le comité de placement du groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse est élu par le Conseil de fondation pour un exercice. La composition du comité est détaillée à la page 5.

Patrimonium Asset Management SA a délégué la gérance des immeubles aux régies immobilières régionales Niederer Immobilien und Verwaltungen AG, Ostermundigen, Baumann Verwaltungen & Treuhand AG, Berne, Régie du Rhône SA, Lancy, Wohnplus AG, Zurich, et MISA Immobilier SA, Lausanne. Les services de conciergerie sont en partie délégués à Synergie Services FM SA, Petit-Lancy. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, la comptabilité est tenue de manière centralisée par Privera, Gümliigen.

L'immeuble de Baar (ZG), dont la fondation a acquis une part de 33%, est détenu en copropriété avec Patrimonium Swiss Real Estate Fund (direction de fonds GAM SA). La gérance immobilière est assurée par Privera, Kriens, alors que le Facility Management a été délégué à Treos SA, Kriens.

Le projet de construction « Les perles du lac » à Port-Valais (VS) est réalisé avec l'entreprise totale Batineg SA, Vézenaz. Patrimonium Asset Management SA est chargée du suivi des travaux. La régie Domicim MK SA, Lausanne est chargée de la première location.

Le projet de construction « Residenza Verde » à Lugano – Pazzallo (TI) est réalisé par l'entreprise totale Implenia Suisse SA, Dietlikon. Patrimonium Asset Management SA est chargée du suivi des travaux. Le projet de rénovation et de transformation de Berne (BE) est réalisé par Renobau Planung + Bauleitung AG, Berne. L'entreprise Realit Bautreuhand AG, Lenzburg, est chargée de la réalisation du projet de rénovation et d'agrandissement de l'immeuble d'Oberrohrdorf (AG).

Régie du Rhône SA, Lancy, Synergie Services FM SA, Petit-Lancy, Privera AG, Gümliigen, Treos AG, Kriens, SoRenova SA, Crans-Montana ainsi que le Patrimonium Swiss Real Estate Fund sont considérés comme des personnes proches.

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

Le gestionnaire de fortune Patrimonium Asset Management SA décide de l'acquisition et de la vente de biens immobiliers, ainsi que des rénovations importantes d'immeubles. Patrimonium Healthcare Property Advisors SA intervient en tant que conseiller de Patrimonium Asset Management SA.

La gérance des immeubles est assurée par Patrimonium Asset Management SA. Le projet de construction et d'agrandissement à Montreux-Clarens (VD) est réalisé en entreprise totale avec Losinger Marazzi SA, Bussigny.

Patrimonium Healthcare Property Advisors sont considérés comme personnes proches.

#### **Divergence par rapport aux directives de placement**

Lors de l'acquisition d'un immeuble, le groupe de placement Immobilier résidentiel suisse a repris un crédit hypothécaire de la Banque Migros. Un compte de transaction est ouvert à la Banque Migros pour l'amortissement du crédit hypothécaire et le paiement des intérêts. Le rating à court terme de A-2 (Standard & Poors) de la Banque Migros ne satisfait pas aux prescriptions minimales pour les liquidités. Le Conseil de fondation a approuvé cette divergence. Le compte sera bouclé à l'échéance de l'hypothèque le 28 juin 2018.

#### **Apport en nature**

##### *Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse*

Le rapport relatif à l'apport en nature de l'immeuble locatif de Pully du Fonds de prévoyance en faveur du personnel du groupe SICPA en Suisse figure à la page 7. L'organe de révision a examiné l'apport en nature et confirmé que les dispositions légales et réglementaires étaient respectées.

#### **Commentaire sur le résultat net de placement**

##### *Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse*

Le résultat net de placement (résultat total de l'exercice) ressort du compte de résultat du groupe de placement aux pages 19 et 20. L'activité de placement et les résultats sont commentés aux pages 6 à 10.

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

Le résultat net de placement (résultat total de l'exercice) ressort du compte de résultat du groupe de placement aux pages 24 et 25. L'activité de placement et les résultats sont commentés aux pages 21 et 22.

## **4. Commentaire sur les autres positions des comptes annuels du groupe de placement**

#### **Hypothèques**

##### *Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse*

L'hypothèque rollover auprès du Credit Suisse d'une durée cadre d'un an se montait à CHF 75'822'346 (2016 : CHF 84'912'115) le 30 juin 2017. A cette date, le taux d'intérêt était de 0.63%. Depuis le 30 septembre 2016, il existe en outre une hypothèque Libor de CHF 15'000'000 auprès du Hypothekenzentrum AG. Le 30 juin 2017, le taux d'intérêt était de 0.42%. Lors de l'acquisition d'un immeuble dans le courant de l'exercice sous revue, un prêt hypothécaire de CHF 2'830'000 échéant le 28 juin 2018 et rémunéré au taux de 1.277% a été repris à la Banque Migros. Les tranches d'amortissement semestrielles se montent à CHF 30'000. Le 30 juin 2017, le montant du crédit ouvert était de CHF 2'710'000.

*Groupe de placement Immobilier de la santé Suisse*

L'hypothèque rollover auprès du Credit Suisse d'une durée cadre d'un an se montait à CHF 9'462'450 le 30 juin 2017 (année précédente : CHF 8'659'940). A cette date, le taux d'intérêt était de 0.80%.

**Produit des commissions d'émission**

*Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse*

Depuis le 30 mai 2016, aucune commission n'est perçue lors de l'émission de parts. En lien avec l'émission de parts, des tiers peuvent percevoir une commission afin de couvrir leurs frais.

*Groupe de placement Immobilier de la santé Suisse*

Depuis le 30 mai 2016, aucune commission n'est perçue lors de l'émission de parts. En lien avec l'émission de parts, des tiers peuvent percevoir une commission afin de couvrir leurs frais.

**Honoraires de la direction**

Une commission de gestion d'au maximum 0,5% par an est facturée aux groupes de placement pour la conduite et l'administration de la fondation et pour la gestion des actifs par Patrimonium Management SA. La fortune moyenne à la fin de chaque mois est déterminante pour le calcul.

*Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse*

Durant l'exercice 2016 – 2017, une commission de gestion réduite de 0.28% + TVA (2016 : 0.35% + TVA) a été facturée au groupe de placement.

*Groupe de placement Immobilier de la santé Suisse*

Durant l'exercice 2016 – 2017, une commission de gestion réduite de 0.31% + TVA a été facturée au groupe de placement (2016 : 0.37% + TVA)

**Honoraires du comité de placement**

*Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse*

Les honoraires des membres du comité de placement Immobilier résidentiel Suisse sont fixés dans le règlement sur les indemnisations du 1<sup>er</sup> juillet 2016. Les membres de cette commission touchent un montant forfaitaire de CHF 3'500 par an. Durant l'exercice 2016 - 2017, le représentant de Patrimonium Asset Management AG n'a pas perçu d'honoraires.

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

Durant l'exercice 2016 - 2017, Patrimonium Fondation de placement n'a pas perçu ou versé des rétrocessions ou des rémunérations pour la vente et la gestion d'immeubles.

### **Honoraires pour la réalisation de projets, les rénovations ou les transformations**

Patrimonium Asset Management SA peut facturer au groupe de placement des honoraires d'au maximum 3% des coûts totaux pour ses prestations lors de la réalisation de projets ou la rénovation ou la transformation d'immeubles.

#### *Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse*

Durant l'exercice sous revue, une commission de 1.50% des coûts totaux a été facturée au groupe de placement pour la réalisation des projets de construction de Port-Valais (VS) et de Lugano Pazzallo (TI). La commission est répartie de manière uniforme sur la durée du projet. Des commissions de 1.5% (2016 : 1.5%) du volume de l'investissement de CHF 1'824'547 ont été facturées au groupe de placement durant l'exercice pour des travaux de rénovation et de transformation.

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

Une commission de 1.5% des coûts totaux a été facturée au groupe de placement pour la réalisation et l'agrandissement du projet CIC à Montreux-Clarens (VD). Cette commission est répartie de manière égale sur toute la durée du projet.

### **Honoraires lors d'achats et de ventes de terrains et immeubles**

Pour ses prestations lors de l'achat ou la vente de terrains et d'immeubles, Patrimonium Asset Management AG peut facturer à un groupe de placement des honoraires d'au maximum 2% du montant de la transaction.

#### *Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse*

Durant la période sous revue, une commission de 1.05% (2015 : 0.54%) du volume des transactions a été facturée au groupe de placement.

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

Durant la période sous revue, le groupe de placement n'a pas effectué de transaction. Par conséquent, aucune commission ne lui a été facturée (2016 : 0.97% du volume des transactions).

## **5. Commentaires concernant certaines positions du compte de fortune**

### **Organes et assemblée des investisseurs**

Les honoraires des membres du Conseil de fondation sont fixés dans le règlement sur les indemnités du 1<sup>er</sup> Juillet 2016. L'indemnisation du président est de CHF 14'000. Les membres du Conseil de fondation délégués par une institution de prévoyance touchent une indemnisation forfaitaire de CHF 6'000 par année. Les représentants de la fondatrice Patrimonium SA n'ont pas perçu d'honoraires durant l'exercice 2016 – 2017.

## **6. Conditions imposées par l'autorité de haute surveillance**

Il n'y a pas de conditions imposées par l'autorité de haute surveillance.

## **7. Informations complémentaires concernant la situation financière**

### **Restriction de propriété / mise en gage d'actifs**

#### *Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse*

A la date de clôture du bilan, les actifs mis en gage sur tous les immeubles du groupe de placement Immobilier de la santé Suisse représentaient un montant total de CHF 378.4 mio. (année précédente : CHF 275.7 mio.).

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

A la date de clôture du bilan, les actifs mis en gage sur tous les immeubles du groupe de placement Immobilier de la santé Suisse représentaient un montant total de CHF 53.0 mio. (année précédente : CHF 43.7 mio.).

### **Responsabilité solidaire**

Il n'existe pas de responsabilité solidaire.

### **Engagement ne figurant pas au bilan**

#### *Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse*

A la date de clôture du bilan, les engagements ne figurant pas au bilan se montaient à CHF 19.3 mio. (année précédente : 0.0 mio.).

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

A la date de clôture du bilan, les engagements ne figurant pas au bilan se montaient à CHF 2.0 mio. (année précédente : 0.0 mio.).

## **8. Evénements survenus après la clôture du bilan**

Entre la date de clôture au 30 juin 2017 et le 25 août 2017, aucun événement significatif susceptible d'avoir une influence sur ladite clôture n'est survenu.

### **Décision du Conseil de fondation sur les comptes annuels et proposition à l'assemblée des investisseurs**

Le Conseil de fondation de Patrimonium Fondation de placement a délibéré sur le présent rapport annuel 2016 – 2017 le 25 août 2017. Il le soumet à l'assemblée des investisseurs de Patrimonium Fondation de placement avec le présent contenu et sous la présente forme pour décision et acceptation.

## Rapport des responsables des évaluations immobilières



### Patrimonium Fondation de placement

#### Bref rapport des responsables des évaluations immobilières au 30 juin 2017

- 1 **Mandat**

Les évaluations des immeubles acquis par Patrimonium Fondation de placement ont été réalisées par Wüest Partner AG – représentée par Nabil Aziz et Andreas Ammann – en conformité avec les dispositions légales et réglementaires de Patrimonium Fondation de placement (OFP, LPP, OPP 2 et OPCC).  
Les immeubles de Patrimonium Fondation de placement ont été visités et évalués lors des acquisitions par Wüest Partner en tant qu'expert indépendant.  
Les évaluations des immeubles en portefeuille sont actualisées annuellement.  
Patrimonium Fondation de placement a été responsable de la récolte et de la transmission aux experts, des documents les plus récents des immeubles à évaluer.
- 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.  
Pour les immeubles en construction : Le résultat attendu du projet de développement, qui provient de la différence entre la valeur d'estimation du projet après construction de Wüest Partner et les coûts effectifs de construction du projet, sera réparti uniformément sur la durée du projet.
- 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 leur indépendance et garantit la confidentialité de toutes les informations liées à ces évaluations.

Genève/Zürich, le 12 Juillet 2017

Wüest Partner SA

Nabil Aziz (Partner)

Andreas Ammann (Partner)

Wüest Partner SA  
Rue du Stand 60-62  
1204 Genève  
Suisse  
T +41 22 319 30 00  
wuestpartner.com  
Regulated by RICS

## Rapport de l'organe de révision



Tél. 044 444 35 55  
Fax 044 444 35 35  
www.bdo.ch

BDO SA  
Fabrikstrasse 50  
8031 Zurich

**Rapport de l'organe de révision**  
A l'Assemblée des investisseurs de la

Patrimonium Fondation de placement, Baar

En notre qualité d'organe de révision, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joints de Patrimonium Fondation de placement, comprenant les comptes de fortune et de résultat de la fortune de placement (pages 18 à 20 et 23 à 25), le bilan et le compte de résultats de la fortune de base (page 26), ainsi que l'annexe (pages 27 à 35) pour l'exercice arrêté au 30 juin 2017.

### **Responsabilité du Conseil de fondation**

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels, conformément aux dispositions légales, au statuts et aux règlements, incombe au Conseil de fondation. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En outre, le Conseil de fondation est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées, ainsi que des estimations comptables adéquates.

### **Responsabilité de l'organe de révision**

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur les comptes annuels. Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes d'audit suisses. Ces normes requièrent de planifier et réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne contiennent pas d'anomalies significatives.

Un audit inclut la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes annuels puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de celui-ci. Un audit comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées et du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour former notre opinion d'audit.

### **Opinion d'audit**

Selon notre appréciation, les comptes annuels de l'exercice arrêté au 30 juin 2017 sont conformes à la loi suisse, au statuts et aux règlements.



**Rapport sur d'autres dispositions légales et réglementaires**

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément (art. 9 OFP) et d'indépendance (art. 34 OPP 2) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

Nous avons également procédé aux vérifications prescrites aux art. 10 OFP et 35 OPP 2.

Le Conseil de fondation répond de l'exécution de ses tâches légales et de la mise en œuvre des dispositions statutaires et réglementaires en matière d'organisation, de gestion et de placements, à moins que ces tâches ne relèvent de la compétence de l'assemblée des investisseurs.

Nous avons vérifié

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

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

Nous recommandons d'approuver les comptes annuels présentés.

Zurich, le 25 août 2017

BDO SA

Peter Stalder  
Auditeur responsable

Expert-réviseur agréé

Urban Pürro

Expert-réviseur agréé

## **Contact**

Patrimonium Fondation de placement  
Zugerstrasse 74  
CH-6340 Baar

T +41 58 787 00 00

F +41 58 787 00 01

E [contact@patrimonium.ch](mailto:contact@patrimonium.ch)

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