



**Patrimonium Fondation de placement
Groupe de placement
Immobilier résidentiel suisse**

Rapport semestriel 2011/2012

Sommaire

Rapport semestriel	2
Principaux chiffres-clés	3
Organisation et organes	4
Groupe de placement «Immobilier résidentiel Suisse»	5
- activité d'investissement et structure du portefeuille au 31.12.2011	
- Acquisitions, projets de construction et ventes	
- Liste des immeubles au 31.12.2011	
Bouclément semestriel du groupe de placement «Immobilier résidentiel Suisse» (non révisé)	10
- Bilan	
- Compte d'exploitation	
- Evolution du nombre de parts, évolution de la fortune nette	
Compte de gestion (non révisé)	13
- Bilan	
- Compte d'exploitation	

Rapport semestriel

Chers investisseurs,

Nous sommes heureux de vous présenter le rapport semestriel au 31 décembre 2011 afin de vous informer de nos activités.

Patrimonium Fondation de placement a continué son développement durant le dernier semestre. A fin 2011, elle compte 18 investisseurs et le groupe de placement immobilier a vu sa fortune dépasser CHF 100 millions, compte tenu d'environ CHF 36 millions d'engagements de souscription non encore sollicités.

Avec une performance de 4.3%, le groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse a réalisé une première année d'activité satisfaisante. Deux appels de fonds ont été faits durant le dernier semestre afin de procéder à l'acquisition d'immeubles locatifs dans les cantons de Zurich, Argovie, Berne et Vaud. Le portefeuille comprend désormais 11 immeubles et augmente ainsi sa diversification. Dès la fin des travaux du projet de Mézières, le montant total investi s'élèvera à environ CHF 75 millions.

La stratégie d'acquisition reste ciblée sur les immeubles locatifs dans les segments de loyers bas à moyens, sur l'ensemble du marché suisse et avec un accent particulier sur les régions présentant un bon potentiel de développement démographique. Le portefeuille sera encore renforcé par des acquisitions d'immeubles locatifs et complété par des projets de développement bien ciblés.

L'assemblée des investisseurs du 28 septembre 2011 a réélu les 4 membres sortants du conseil de fondation et ont nouvellement élu Yves Cuendet en tant que 5^{ème} membre du conseil de fondation. Le 13 décembre 2011, l'OFAS a accepté la demande de modification des statuts de Patrimonium fondation de placement. Afin d'obtenir l'autorisation de l'OFAS pour devenir une fondation poly- thématique, un rapport favorable de l'organe de révision sur l'organisation de la fondation était une condition préalable. Après consultation de ce rapport, l'OFAS a accepté la modification des statuts. Patrimonium fondation de placement peut désormais élargir sa palette d'investissements, ce qui renforce l'assise de la fondation.

Dans le cadre de la réforme structurelle de la prévoyance professionnelle, la Commission de Haute Surveillance de la Prévoyance Professionnelle (CHS PP) a été nouvellement constituée en tant qu'autorité de surveillance indépendante. Elle se situe à l'extérieur de l'Administration Fédérale et elle est indépendante des directives du Parlement et du Conseil Fédéral. Elle est chargée de la surveillance directe des fondations de placement et reprend donc de l'OFAS la tâche d'organe de surveillance de Patrimonium fondation de placement au 1^{er} janvier 2012.

Nous vous remercions de votre confiance.

Baar, janvier 2012

Alfred Theiler
Président du conseil de fondation

Ruedi Stutz
Directeur

Principaux chiffres-clés

Groupe de placement «Immobilier résidentiel Suisse»

Fortune de placement	30.06.2011	31.12.2011
Fortune totale en CHF	42'874'378	67'275'294
Valeur de marché des immeubles en CHF	41'627'746	66'412'848
Fortune nette en CHF	38'757'727	65'655'256
Taux de financement externe	6.61%	0%
Nombre de parts	37'876.0616	62'967.6798
Valeur nette d'inventaire par part en CHF	1'023.28	1'042.68

Performance	*31.12.2010 – 30.06.2011	01.07.2011 – 31.12.2011
Taux de perte sur loyers	5.23%	4.46%
Rendement d'exploitation (Marge EBIT)	64.32%	61.33%
Coûts d'exploitation (TER _{ISA})	0.77%	0.46%
Rendement des fonds propres (ROE)	4.59%	3.69%
Dividende	-	-
Taux de distribution du dividende**	-	-
Rendement de placement**	2.33%	1.90%

Rendement de placement 31.12.2010 – 31.12.2011

4.27%

* Le groupe de placement a été lancé le 31.12.2010. Les ratios de rendement d'exploitation, de coûts d'exploitation et de rendement des fonds propres comprennent également les coûts liés au premier exercice depuis la création de la Fondation au 23.10.2009.

**Les rendements annuels sont thésaurisés et cumulés à la fortune.

Le calcul des chiffres-clés de performance a été réalisé selon les recommandations de la publication spécialisée «Chiffres-clés des groupes de placement immobiliers» de la CAF, version du 1^{er} avril 2010.

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

Organisation et organes

Société

Patrimonium Fondation de placement est une fondation au sens des Art. 80 ss du CSS. La fondation peut diriger plusieurs groupes de placement économiquement indépendants.

Conseil de Fondation

Alfred Theiler, Wallisellen, Président
Didier Praz, Caisse de Pension Amcor, Membre
Yves Cuendet, Lausanne, Membre
Dr. Daniel C. Heine, Patrimonium, Membre
Christoph Syz, Patrimonium, Membre

Commission d'investissement Immobilier

David Doering, Patrimonium AG, Président
Alberto Romaneschi, Romaneschi & Partners, Membre
Jean-Lou Rivier, Architecte, Membre

Direction de la fondation

Ruedi Stutz, Patrimonium Asset Management AG, Baar

Gestion du compartiment Immobilier

Patrimonium Asset Management AG, Baar

Investment Controlling

Patrimonium Compliance Office

Comptabilité

Ernst & Young AG, Berne

Experts immobiliers

Wüest & Partner AG, Zurich/Genève

Organe de révision

BDO AG, Zurich

Organe de surveillance

Commission de Haute Surveillance de la Prévoyance Professionnelle (CMS PP), Berne

Groupe de placement Immobilier résidentiel suisse

Activité d'investissement et portefeuille

Au cours du semestre sous revue, un montant total de CHF 26 millions a été appelé en 2 tranches auprès des investisseurs. Le capital appelé a été investi dans l'acquisition de 6 immeubles locatifs dans les cantons de Zurich, Argovie, Berne et Vaud, pour le financement du projet de construction de Mézières, ainsi que pour le remboursement du financement étranger à court terme.

Suite aux acquisitions réalisées, les loyers théoriques augmentent d'environ CHF 3.2 millions par année. Le taux de perte sur loyer s'élevait à 4.46% au premier semestre, soit une valeur inférieure aux 5.23% de l'exercice précédent. Suite au remboursement du crédit hypothécaire, il n'y a plus de financement étranger au 31.12.2011.

Avec les acquisitions faites durant le dernier semestre, le portefeuille s'est étoffé et compte désormais 10 immeubles et un projet de construction. Grâce à l'achat de 4 immeubles locatifs entièrement loués dans les cantons d'Argovie (Oberrohrdorf, Bergdietikon) et Zurich (Oberengstringen, Rümlang), le portefeuille possède désormais des objets dans les marchés importants de Zurich et du Nord-Ouest de la Suisse et se diversifie ainsi dans 5 cantons et 4 marchés régionaux. Toutes les acquisitions ont pu être réalisées à un coût total (prix d'achat et coûts de transaction) inférieur à la valeur de marché déterminée par Wüest & Partner. Les autres immeubles se situent dans la région de Berne (Burgdorf, Lyssach, Urtenen-Schönbühl et Hindelbank) et du Lac Léman (Meyrin, Lausanne et Mézières).

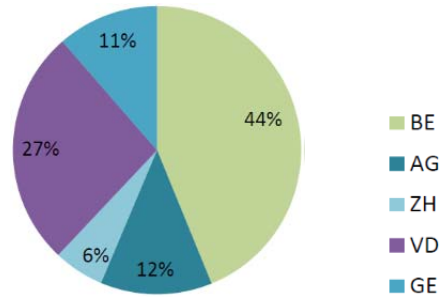
Le projet de construction à Mézières (VD) comprend 5 locatifs et 55 logements au total, ainsi qu'un parking de 60 places. Les travaux se déroulent selon le planning et les premiers logements seront disponibles en juillet 2012. La commercialisation commencera en février et sera assurée par notre partenaire local De Rahm & Cie. SA. Un appartement-témoin entièrement meublé sera préparé début mars et ouvert pour les visites des locataires potentiels.

Les immeubles de Burgdorf, Lyssach, Urtenen-Schönbühl et Meyrin déjà acquis durant l'exercice précédent ont été réévalués au 31.12.2011 par les experts indépendants Wüest & Partner. Les valeurs de marché se sont appréciées en moyenne de 0.7%, compte tenu d'un taux de capitalisation légèrement en baisse de 0.1%. L'augmentation des impôts latents en parallèle réduit légèrement l'influence positive de la réévaluation sur le rendement de l'investissement. Le projet de construction de Mézières est comptabilisé à prix coûtant au bilan jusqu'à la fin des travaux.

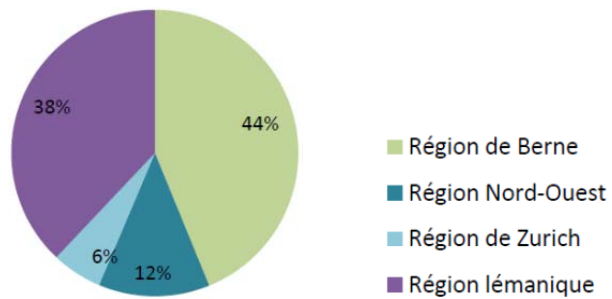
Le développement du portefeuille se concentrera comme jusqu'à présent sur des immeubles locatifs dans des régions présentant un bon potentiel de développement démographique. La diversification par marché régionaux et cantons sera poursuivie. Actuellement, le portefeuille se compose exclusivement d'immeubles locatifs. Des investissements dans des immeubles mixtes ou commerciaux seront envisagés en complément.

Structure du portefeuille au 31.12.2011

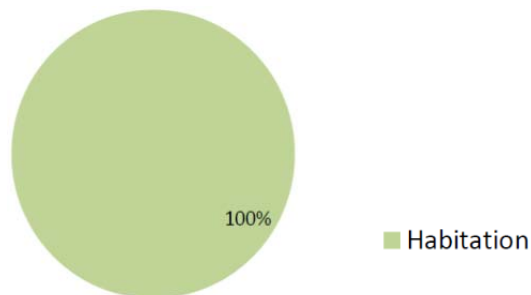
Cantons



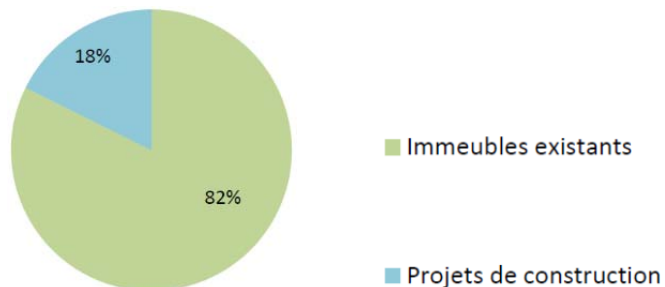
Marchés régionaux



Types d'immeubles



Stratégie par objet



Achats, projets de construction et ventes

	Valeur de marché CHF
Achats	
<hr/>	
Unterdorfweg 6/8, Hindelbank BE	2'603'000
Chemin Aimé Steinlen 10, Lausanne VD	6'037'000
Badenerstr. 6/8/10/12, Oberrohrdorf AG	5'136'000
Egelsestr. 8, Bergdietikon AG	3'137'000
Zürcherstr. 153, Oberengstringen ZH	2'256'000
Friedackerstr. 7, Rümlang ZH	1'489'000
Total achats	20'658'000
Projets de construction	
<hr/>	
Chemin de l'Ancien Tram 2-10, Mézières VD	11'689'848
Total projets de construction	11'689'848
Ventes	
<hr/>	
aucune	0

Liste des immeubles au 31.12.2011

Immeubles existants



Grubenstr. 76 c/d/e, 3322 Urtenen-Schönbühl BE
 Appartements 24
 Prix de revient CHF 8'408'600
 Valeur de marché CHF 8'720'000
 Loyer théorique CHF 469'400



Lindenmatte 1-7 und Burgdorfstr. 6, 3421 Lyssach BE
 Appartements 53
 Prix de revient CHF 14'517'500
 Valeur de marché CHF 15'188'000
 Loyer théorique CHF 851'400



Eyfeldweg 1/3, 3400 Burgdorf BE
 Appartements 18
 Prix de revient CHF 2'305'800
 Valeur de marché CHF 2'415'000
 Loyer théorique CHF 130'800



Avenue François Besson 22, 1217 Meyrin GE
 Appartements 28 + 1 surface commerciale
 Prix de revient CHF 7'459'900
 Valeur de marché CHF 7'520'000
 Loyer théorique CHF 414'500



Unterdorfweg 6/8, 3324 Hindelbank BE
 Appartements 12
 Prix de revient CHF 2'452'900
 Valeur de marché CHF 2'603'000
 Loyer théorique CHF 148'800



Chemin Aimé Steinlen 10, 1004 Lausanne VD
 Appartements 12
 Prix de revient CHF 5'935'500
 Valeur de marché CHF 6'037'000
 Loyer théorique CHF 331'100



Badenerstr. 6/8/10/12, 5452 Oberrohrdorf AG

Appartements	32
Prix de revient	CHF 5'101'400
Valeur de marché	CHF 5'136'000
Loyer théorique	CHF 350'500



Egelsestr. 8, 8962 Bergdietikon AG

Appartements	7
Prix de revient	CHF 3'122'300
Valeur de marché	CHF 3'137'000
Loyer théorique	CHF 172'900



Zürcherstr. 153, 8102 Oberengstringen ZH

Appartements	9
Prix de revient	CHF 2'260'700
Valeur de marché	CHF 2'256'000
Loyer théorique	CHF 129'000



Friedackerstr. 7, 8153 Rümlang ZH

Appartements	6
Prix de revient	CHF 1'493'700
Valeur de marché	CHF 1'489'000
Loyer théorique	CHF 88'000

Projets de construction



Chemin de l'Ancien Tram 2-10, 1083 Mézières VD

Appartements	55
Prix de revient	CHF 11'689'848 (coût de construction actuel)
Valeur de marché	CHF 18'000'000 (budget)
Loyer théorique	CHF 1'090'000 (budget)

Comptes semestriels du groupe de placement «Immobilier résidentiel suisse» (non audité)

Bilan

Actifs	30.06.2011 CHF	31.12.2011 CHF
Actifs circulants		
Liquidités	842'044	498'441
Avoir à court terme	388'422	339'121
Actifs transitoires	16'167	24'884
Total actifs circulants	1'246'633	862'447
Actifs immobilisés		
Terrain (y-c. objets à démolir)	0	0
Constructions en cours (y-c. terrain)	7'784'746	11'689'848
Immeubles existants	33'843'000	54'723'000
Total des actifs immobilisés	41'627'746	66'412'848
Total des actifs	42'874'378	67'275'294
Passifs		
Fonds étrangers		
Engagements à court terme	389'719	395'170
Passifs transitoires	184'350	272'200
Impôts latents	792'583	952'668
Dettes hypothécaires	2'750'000	0
Total des fonds étrangers	4'116'651	1'620'039
Fortune nette	38'757'727	65'655'256
Total des passifs	42'874'378	67'275'294

Compte de résultat

	23.10.2009 – 30.06.2011 CHF	01.07.2011 – 31.12.2011 CHF
Revenu locatif net	700'423	1'042'931
Revenus théoriques	740'847	1'093'139
./. vacants	-40'424	-50'208
./. pertes sur loyers et frais accessoires	0	0
Entretien des immeubles	-61'642	-98'109
Entretien	-61'642	-98'109
Réparation	0	0
Dépenses d'exploitation	-59'754	-116'299
Approvisionnement et évacuation (déchets)	0	-4'420
Frais de chauffage et d'exploitation non compensables	-5'154	-22'039
Assurances	-10'167	-17'192
Honoraires de gérance	-33'907	-48'452
Frais d'annonce et de relocation	-3'298	-3'170
Autres frais d'exploitation	-134	-6'048
Impôts et taxes	-7'094	-14'978
Résultat opérationnel	579'027	828'523
Autres revenus	1'707	13'984
Intérêts créanciers	1'707	410
Revenus de commissions d'émission	0	13'575
Charges financières	0	-6'726
Intérêts hypothécaires	0	-6'726
Frais de gestion	-130'221	-202'901
Honoraires de direction	-40'000	-90'000
Attribution au compte de fortune	-36'000	-44'212
Frais d'expertise	-4'104	-11'160
Frais de révision	-17'582	-16'200
Autres frais de gestion	-32'535	-41'329
Bénéfice / perte lors de changement de parts	41'257	301'258
Paiement des revenus courus lors de la souscription de droits	41'257	301'258
Résultat net de l'exercice	491'770	934'139

	23.10.2009 – 30.06.2011 CHF	01.07.2011 – 31.12.2011 CHF
Gains en capital réalisés/-pertes	0	0
Gains en capital réalisés/-pertes	0	0
Résultat réalisé de l'exercice	491'770	934'139
Gains en capital non réalisés/-pertes	357'214	264'648
Gains en capital non réalisés/-pertes	1'149'797	424'733
Variation des impôts latents	-792'583	-160'085
Résultat total de l'exercice	848'984	1'198'787

Utilisation du résultat

Résultat total de l'exercice	848'984	1'198'787
Report sur les fonds propres	848'984	-

Evolution des parts en circulation

Parts en circulation	30.06.2011	31.12.2011
Parts émises	37'876.0616	62'967.6798
Parts dénoncées	0	0
Valeur en capital par part	1'010.29	1'027.85
Résultat net par part	12.99	14.84
Valeur d'inventaire avant distribution	1'023.28	1'042.68
Nombre de part dénoncées à la fin de l'exercice	0	0

Variation de la fortune nette

Variation de la fortune nette

Fortune nette en début d'exercice	0
Distribution	0
Souscriptions	37'908'743
Dénonciations	0
Résultat total de l'exercice	848'984
Fortune nette en fin d'exercice	38'757'727

Compte de fortune (non audité)

Bilan

Actifs	30.06.2011	31.12.2011
	CHF	CHF
Liquidités	59'419	55'799
Créances envers le groupe de placement	36'000	44'212
Autres engagements	199	205
Actifs transitoires	6'759	22'900
Total de la fortune en circulation	102'378	123'116
Frais de constitution et organisation	11'900	10'400
Total de la fortune investie	11'900	10'400
Total des actifs	114'278	133'516

Passifs

Divers engagements	4'174	21'384
Passifs transitoires	9'900	11'900
Total des capitaux étrangers	14'074	33'284
Capital propre	100'000	100'000
Bénéfice net de l'exercice	0	204
Capital de la fondation	204	28
Total des passifs	100'204	100'232

Compte de résultat

	23.10.2009	01.07.2011
	- 30.06.2011	- 31.12.2011
	CHF	CHF
Revenus		
Contributions du groupe de placement	36'000	44'212
Intérêts	570	28
Total des revenus	36'570	44'240
Dépenses		
Organes, assemblée générale	16'617	22'185
Audit, affiliation à l'OFAS; contribution à la KGAST	7'577	6'577
Frais de gestion	9'109	13'951
Amortissement des frais de constitution	3'063	1'500
Total des dépenses	36'366	44'212
Résultat net de l'exercice	204	28

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