

Rapport semestriel 2013 - 2014

Sommaire

Rapport semestriel	2
Principaux chiffres-clés	3
Organisation et organes	4
Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse	5 - 11
- Activité d'investissement et résultats	5
- Transactions du portefeuille	6
- Structure du portefeuille	7
- Revue des immeubles	9
Comptes annuels du groupe de placement Immobilier (non révisés)	13 - 15
- Bilan	13
- Compte de résultat	14
- Evolution du nombre de parts	15
- Evolution de la fortune nette	15
Compte de fortune (non révisé)	16
- Bilan	16
- Compte d'exploitation	16

Rapport semestriel

Chers Investisseurs,

Le groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse a été lancé le 31 décembre 2010. Avec le présent rapport semestriel, la Fondation de placement Patrimonium conclut avec succès ses trois premières années d'activité. Durant cette période, le portefeuille a connu une croissance continue et le nombre d'investisseurs a également progressé pour s'établir à 32 à la fin de l'année 2013. Nous sommes très heureux de cette évolution positive.

Durant le dernier semestre, le portefeuille s'est encore étoffé suite à l'acquisition de trois immeubles. Compte tenu des investissements en cours dans les deux projets de construction à Bâle (BS) et Holderbank (AG), la fortune de placement s'élève à plus de CHF 180 millions. Le financement a été assuré par deux appels de capital et l'augmentation prévue de la part de financement étranger. Il est prévu de financer la construction des deux projets en cours par des fonds étrangers. Les immeubles d'Holderbank seront terminés et mis en location durant le deuxième semestre 2014.

Du fait de la croissance du portefeuille, le revenu locatif a fortement progressé et le résultat opérationnel s'est amélioré par rapport à la période précédente. Le taux de vacance s'est réduit et la marge EBIT a augmenté à 73.3%. Les frais d'administration se sont réduits à 9.3%, contre 12.4% durant la période précédente. Pour l'année 2013, un bon rendement de placement de 4.9% a été réalisé.

Lors de l'Assemblée des investisseurs de septembre à Echandens, le Conseil de fondation a été réélu dans la même composition et le mandat de l'organe de révision a été prolongé d'une année.

Dans le cadre de la réforme structurelle de la prévoyance professionnelle, la révision des statuts et du règlement de la Fondation était devenue nécessaire. L'Assemblée des investisseurs a entériné le règlement révisé de la Fondation et a décidé de transmettre la demande de modification des statuts à la Commission de Haute Surveillance de la Prévoyance Professionnelle CHS PP. Après expiration du délai légal de contestation, les statuts et le règlement de la Fondation sont entrés en vigueur le 18 novembre 2013. Le Conseil de fondation a ensuite accepté les modifications du règlement d'organisation et du règlement des frais du groupe de placement Immobilier résidentiel, puis il a édicté de nouvelles directives de loyauté et d'intégrité qui sont entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2014.

Le groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse reste ouvert aux souscriptions. Nous prévoyons une croissance du portefeuille et une diversification accrue des investisseurs durant l'année en cours. La catégorie de placement relative au financement des PME en Suisse suscite un intérêt croissant de la part des investisseurs. La Fondation de placement Patrimonium propose dans ce domaine le groupe de placement Mezzanine.

Nous nous réjouissons de relever les défis de l'année en cours et vous remercions de votre confiance au nom du Conseil de fondation et de la direction.

Baar, le 14 février 2014

Alfred Theiler
Président du conseil de fondation

Ruedi Stutz
Directeur

Principaux chiffres clés

Groupe de placement Immobilier résidentiel suisse

Fortune - chiffres clés	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013
Fortune totale (en CHF mio.)	34.6	67.3	123.6	182.2
Valeur de marché des immeubles (en CHF mio.)	33.5	66.4	122.2	179.7
Fortune nette (en CHF mio.)	34.6	65.7	119.0	146.0
Taux de financement externe ¹	0.0%	0.0%	0.9%	15.8%

Valeur par part (en CHF)	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013
Valeur en capital	1'000.00	1'027.85	1'073.55	1'123.01
Rendement annuel net	-	14.84	20.24	23.91
Valeur nette d'inventaire	1'000.00	1'042.68	1'093.79	1'146.92

Performance - chiffres clés¹ (en %)	01.07.2011 – 31.12.2011	01.07.2012 – 31.12.2012	01.07.2013 – 31.12.2013
Taux de perte sur loyers	4.46	5.11	3.53
Rendement d'exploitation (Marge EBIT)	61.33	68.21	70.91
TERISA (FPT) ²	0.46	0.44	0.35
TERISA (FPN) ²	0.49	0.48	0.43
Rendement des fonds propres (ROE) ³	3.69	5.53	4.67
Rendement du capital investi (ROIC) ²	3.31	5.23	3.82
Rendement de placement de la période	1.90	3.23	2.40

Performance - chiffres clés¹ (en %)	2011	2012	2013
Rendement de placement	4.27	4.90	4.86

¹ Le calcul a été réalisé selon les recommandations de la publication spécialisée «Kennzahlen von Immobilien-Anlagegruppen in Anlagestiftungen» de la KGAST, version du 23 août 2013. Le rendement net annuel est thésaurisé et ajouté chaque année à la fortune de placement. De ce fait, le rendement de distribution et la quote-part de distribution sont de 0%.

² Le calcul de la fortune totale/nette moyenne se base sur les valeurs de début et de fin de semestre.

³ Le calcul se base sur la fortune nette à la fin de l'exercice.

⁴ annualisé

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



Organisation et Organes (au 31.12.2013)

Conseil de fondation

Alfred Theiler*, Président	Membre indépendant
Christoph Syz*, Vice-président	Patrimonium AG
Yves Cuendet	Membre indépendant
Dr. Daniel Heine*	Patrimonium AG
Didier Praz	Institution de prévoyance Amcor
Beat Röthlisberger	Fond. de prév. Genolier Swiss Medical Network

Comité de placement immobilier

Hans Peter Berchtold**, Président	Patrimonium Asset Management AG
Alberto Romaneschi	Membre indépendant
Jean-Lou Rivier	Membre indépendant

Direction

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

Direction de placement

Patrimonium Asset Management AG

Investment Controlling

Patrimonium Compliance Office

Experts immobiliers

Wüest & Partner AG, Genève/Zurich

Organe de révision

BDO AG, Zurich

Organe de surveillance

Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP)

* Signature collective à deux

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

Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse

Activité d'investissement et résultats

Développement du portefeuille

Durant le dernier semestre, le portefeuille a augmenté de CHF 20.2 mio. suite à l'acquisition de 3 immeubles dans le Canton de Vaud. Ainsi, au 31 décembre 2013, le total des immeubles en portefeuille s'élève à CHF 158 mio. En tenant compte des deux projets de construction en cours à Bâle (BS) et Holderbank (AG), la valeur de marché totale des immeubles a passé de CHF 142 mio à CHF 180 mio.

A fin 2013, le portefeuille est réparti sur 8 cantons et regroupe 21 Immeubles et 2 projets de construction. Les investissements par région sont répartis de la manière suivante : 51% en Suisse romande, 37% en Suisse alémanique et 12% dans le Sud de la Suisse. La proportion d'immeubles résidentiels s'élève à 94%.

Acquisition d'immeubles

En décembre 2013, le groupe de placement a pu acquérir un immeuble résidentiel à St-Prex (VD) pour CHF 4 mio. avec un rendement brut de 5.54%. St-Prex se trouve entre Lausanne et Genève, dans un environnement très favorable (rating Wüest & Partner de la commune 1.9 sur une échelle de 1 à 5). En outre, l'immeuble dispose d'importantes réserves locatives, qui pourront être réalisées à moyen et long terme.

Egalement en décembre 2013, 2 immeubles ont été achetés à Servion (VD) pour un total de CHF 16.2 mio. avec un rendement brut très attractif de 6.66%. Par ailleurs, il y a un potentiel de valorisation à exploiter en transformant les arcades commerciales du rez-de-chaussée en appartements. Servion se trouve dans l'agglomération Lausannoise et c'est une commune très appréciée des familles grâce à sa qualité de vie.

Projets de construction

Le projet de construction à Holderbank (AG) avance selon les prévisions : les quatre immeubles comptant au total 69 appartements pour une valeur globale d'environ CHF 22 mio. seront terminés progressivement entre juillet et novembre 2014 et mis à la disposition des futurs locataires. La majorité des appartements construits sont de taille petite à moyenne et à loyer modéré.

Les travaux du projet au centre de Bâle (BS) ont débuté en octobre 2013 et vont durer jusqu'à fin 2015. L'immeuble de 48 appartements sera construit directement dans l'Erlenpark, l'un des plus grands parcs de la ville. Les appartements sont spécialement conçus pour des petits ménages, qui représentent une grande part de la demande à Bâle.

Financement

Durant le semestre sous revue, un montant total de CHF 21.2 mio. a été appelé parmi les souscriptions faites par les investisseurs afin de financer les acquisitions et les projets de construction en cours. Le total des parts s'élève ainsi à 127'281.1375. Au 31 décembre 2013, le taux de financement étranger était de 15.8%. Il est prévu de financer les projets de construction principalement avec de la dette. En 2014, le taux de financement externe devrait se maintenir dans une fourchette d'environ 15 - 20%.

Evolution des revenus et résultat de la période

Le revenu locatif théorique a augmenté durant le semestre à plus de CHF 4 mio. Compte tenu des acquisitions, il s'élèvera à CHF 8.6 mio. par année durant l'exercice en cours.

Le taux de vacance a pu être sensiblement réduit à 3.54% durant ce semestre, contre 5.11% durant la période précédente. Les appartements vacants se trouvent dans les immeubles du Canton de Berne, de même que provisoirement à Meyrin où l'immeuble de l'Avenue de Mategnin 67-69 a été rénové. En proportion du revenu locatif théorique, les dépenses d'entretien et de gestion des immeubles sont inférieures à la période précédente.

La marge d'exploitation s'est améliorée à 70.91% (période précédente 68.21%). Les frais d'administration ont pu être réduits de 12.4% à 9.3% de l'état locatif théorique. En raison des acquisitions, le revenu net du semestre est également en hausse de CHF 2.2 mio. à CHF 3.0 mio. Compte tenu des gains en capital non réalisés suite à l'évaluation du portefeuille par Wüest & Partner AG, le résultat semestriel global s'élève à CHF 3.4 mio.

Estimation des valeurs vénales

Dans le cadre de l'évaluation annuelle de chaque immeuble, Wüest & Partner AG a actualisé la valorisation de 18 immeubles au 31 décembre 2013. Huit immeubles ont été réévalués positivement et même si dix immeubles ont été dévalués, la valeur vénale totale est en légère augmentation. Les immeubles acquis durant l'exercice sont valorisés au prix d'achat dans le bilan. Les taux d'escompte utilisés varient entre 4.2% et 4.8%.

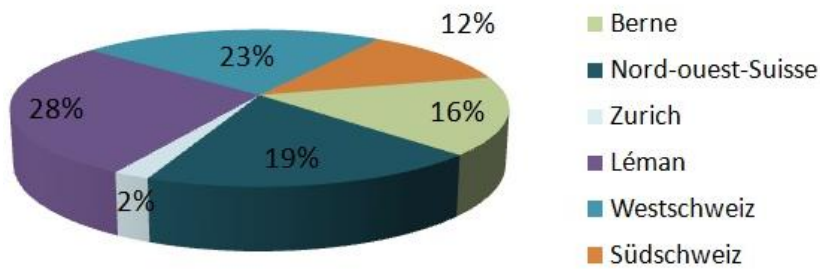
Transactions du portefeuille (01.07. - 31.12.2013)

	Date	Prix d'achat
Acquisitions		
Chemin du Cherrat 8, St-Prex (VD)	01.12.2013	4'000'000
Chemin du Moléson 1-7, Servion (VD)	01.12.2013	5'875'000
Route du Vieux Collège 5/7, Servion (VD)	01.12.2013	10'325'000
Total		20'200'000
Projets en cours		
		Investitions
Buchenweg 12-15, Holderbank (AG)	01.07.- 31.12.2012	8'872'237
Erlenmatt, Bâle (BS)	01.07.- 31.12.2012	6'995'143
Total		15'867'380
Ventes		
Total		0



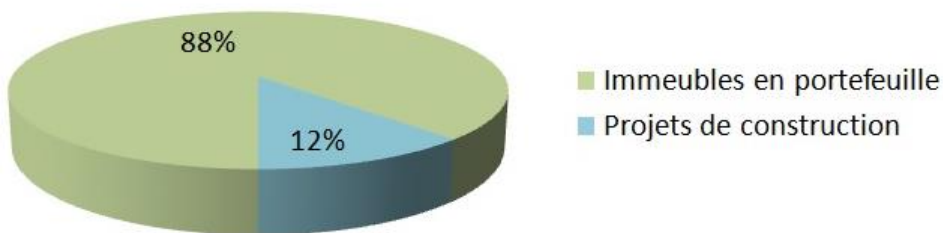
Structure du portefeuille au 31.12.2013

Valeur vénale selon marchés regionaux*

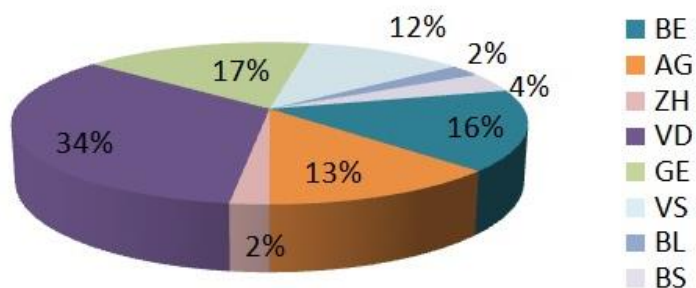


*Répartition géographique selon Wüest & Partner

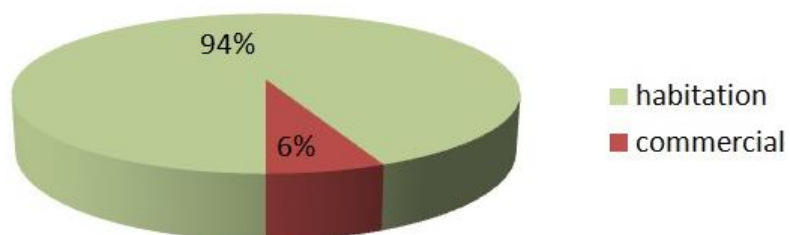
Valeur vénale selon stratégie d'objet



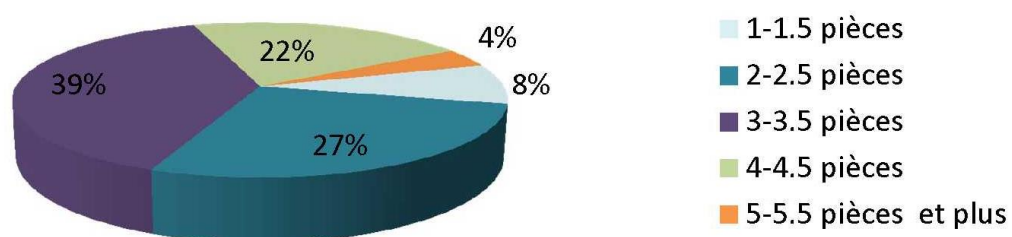
Valeur vénale selon cantons



Valeur vénale selon utilisation



Types de logements*



*projet de construction non compris

Revue des immeubles au 31.12.2013

Basel BS (projet en cours)



Erlenmatt

Appartements	48
Autres surfaces	
Prix de revient	6'995'143
Valeur de marché	
Loyer théorique	

Bergdietikon AG



Egelseestrasse 8

Appartements	7
Autres surfaces	
Prix de revient	3'122'300
Valeur de marché	3'116'000
Loyer théorique	168'636

Burgdorf BE



Eyfeldweg 1/3

Appartements	18
Autres surfaces	
Prix de revient	2'341'100
Valeur de marché	2'537'000
Loyer théorique	145'200

Etoy VD



Chemin du Clos-Devant 2/4

Appartements	24
Autres surfaces	2
Prix de revient	8'982'400
Valeur de marché	9'041'000
Loyer théorique	516'072

Hindelbank BE



Unterdorfweg 6/8

Appartements	12
Autres surfaces	
Prix de revient	2'563'600
Valeur de marché	2'597'000
Loyer théorique	151'080

Holderbank AG (projet en cours)



Schümel IV

Appartements	69
Autres surfaces	
Prix de revient	14'900'811
Valeur de marché	
Loyer théorique	

Lausanne VD



Chemin Aimé-Steinlen 10	
Appartements	12
Autres surfaces	
Prix de revient	5'960'100
Valeur de marché	6'241'000
Loyer théorique	337'200

Lyssach BE



Lindenmatte 1-7	
Appartements	53
Autres surfaces	
Prix de revient	14'527'500
Valeur de marché	15'039'000
Loyer théorique	836'388

Martigny VS



Rue des Finettes 32	
Appartements	67
Autres surfaces	
Prix de revient	12'371'700
Valeur de marché	12'490'000
Loyer théorique	721'680

Meyrin GE



Avenue François-Besson 22	
Appartements	28
Autres surfaces	1
Prix de revient	7'459'900
Valeur de marché	7'866'000
Loyer théorique	436'032

Meyrin GE



Avenue de Mategnin 67/69	
Appartements	34
Autres surfaces	
Prix de revient	10'699'400
Valeur de marché	11'280'000
Loyer théorique	640'434

Meyrin GE



Chemin de Grenet 18	
Appartements	1
Autres surfaces	2
Prix de revient	10'989'700
Valeur de marché	11'560'000
Loyer théorique	644'704

Mézières VD



Ch. de l'Ancien Tram 2/4/6/8/10

Appartements	55
Autres surfaces	
Prix de revient	17'847'300
Valeur de marché	18'080'000
Loyer théorique	1'060'630

Oberengstringen ZH



Zürcherstrasse 153

Appartements	9
Autres surfaces	
Prix de revient	2'260'700
Valeur de marché	2'227'000
Loyer théorique	128'748

Oberrohrdorf AG



Badenerstrasse 6/8/10/12

Appartements	32
Autres surfaces	
Prix de revient	5'104'700
Valeur de marché	4'980'000
Loyer théorique	355'380

Payerne VD



Rue de la Gare 4 - 4bis

Appartements	24
Autres surfaces	3
Prix de revient	6'040'400
Valeur de marché	6'121'000
Loyer théorique	366'600

Pratteln BL



Augsterheglistrasse 52/56

Appartements	14
Autres surfaces	
Prix de revient	4'235'300
Valeur de marché	4'252'000
Loyer théorique	228'319

Rümlang ZH



Friedackerstrasse 7

Appartements	6
Autres surfaces	
Prix de revient	1'493'700
Valeur de marché	1'485'000
Loyer théorique	89'424

Servion VD



Chemin du Moléson 1-7	
Appartements	16
Autres surfaces	12
Prix de revient	6'127'000
Valeur de marché	6'203'000
Loyer théorique	436'788

Servion VD



Route du Vieux Collège 5/7	
Appartements	39
Autres surfaces	
Prix de revient	10'762'800
Valeur de marché	10'900'000
Loyer théorique	671'408

St-Prex VD



Chemin du Cherrat 8	
Appartements	19
Autres surfaces	
Prix de revient	4'166'100
Valeur de marché	4'213'000
Loyer théorique	226'044

Urtenen-Schönbühl BE



Grubenstrasse 76 c/d/e	
Appartements	24
Autres surfaces	
Prix de revient	8'432'400
Valeur de marché	8'771'000
Loyer théorique	480'000

Vouvry VS



Rue du Vieux-Port 5/7	
Appartements	45
Autres surfaces	
Prix de revient	8'032'300
Valeur de marché	8'760'000
Loyer théorique	540'000

Prix de revient et valeur de marché au 31.12.2013

Loyer théorique selon budget 2013-2014

Comptes annuels du groupe de placement Immobilier (non révisé)

Bilan

Aktifs	31.12.2012	31.12.2013
	CHF	CHF
Actifs circulants		
Liquidités	682'296	1'100'785
Créances à court terme	581'895	1'347'288
Stocks	44'694	0
Actifs transitoires	123'215	105'846
Total actifs circulants	1'432'101	2'553'919
Immobilier		
Terrains à bâtir (y.c. objets à démolir)	0	0
Constructions en cours (y.c. terrain)	3'554'374	21'895'953
Immeubles existants	118'652'000	157'759'000
Total Immobilier	122'206'374	179'654'953
Total Actifs	123'638'474	182'208'872
Passifs		
Fonds étrangers		
Engagements à court terme	1'186'910	5'483'010
Passifs transitoires	588'795	686'195
Impôts latents	1'795'957	1'723'600
Dettes hypothécaires	1'091'897	28'334'836
Total fonds étrangers	4'663'558	36'227'641
Fortune nette	118'974'917	145'981'231
Total Passifs	123'638'474	182'208'872

Compte de résultat

	01.07.2012 - 31.12.2012		01.07.2013 - 31.12.2013	
	CHF		CHF	
Revenu locatif net	2'512'959	94.9%	3'905'199	96.5%
Revenus théoriques	2'647'515	100.0%	4'048'609	100.0%
./. vacants	-127'314	-4.8%	-143'410	-3.5%
./. pertes sur loyers et frais accessoires	-7'242	-0.3%	0	0.0%
Entretien des immeubles	-380'600	-14.4%	-394'593	-9.8%
Entretien	-334'289	-12.6%	-386'853	-9.6%
Réparation	-46'311	-1.8%	-7'740	-0.2%
Dépenses d'exploitation	-416'729	-15.7%	-542'423	-13.4%
Approvisionnement et évacuation (déchets)	-18'451	-0.6%	1'667	0.0%
Frais de chauffage et d'expl.non compensables	-19'253	-0.7%	-146'668	-3.6%
Pertes sur débiteurs, variation de provisions	0	0.0%	0	0.0%
Assurances	-40'197	-1.5%	-63'691	-1.6%
Honoraires de gérance	-115'937	-4.4%	-194'065	-4.8%
Frais de publicité et de relocation	-131'837	-5.0%	-7'683	-0.2%
Autres frais d'exploitation	-30'836	-1.2%	-42'747	-1.0%
Impôts et taxes	-60'217	-2.3%	-89'236	-2.2%
Résultat opérationnel	1'715'631	64.8%	2'968'183	73.3%
Autres revenus	155'620	5.9%	171'102	4.2%
Intérêts créanciers	211		45'984	
Revenus de commissions d'émission	134'505		105'750	
Divers	20'903		19'368	
Charges financières	-19'906	-0.8%	-94'851	-2.3%
Intérêts hypothécaires	-19'888		-91'740	
Autres intérêts passifs et frais	-18		-3'111	
Frais de gestion	-327'289	-12.4%	-377'785	-9.3%
Honoraires de direction	-252'750		-289'755	
Honoraires de la commission de placement	-3'000		-2'700	
Attribution au compte de fortune	-31'000		-30'500	
Frais d'expertise	-26'514		-34'180	
Frais de révision	-13'549		-15'726	
Autres frais de gestion	-476		-4'924	
Revenu/Charge lors de changement de parts	677'295		376'997	
Encaissement de revenus en cours (émission parts)	688'978		376'997	
Versement de revenus en cours (reprise parts)	-11'683		0	
Résultat net de l'exercice	2'201'351		3'043'646	

Rapport semestriel 2013 - 2014
01.07.2012 01.07.2013
- 31.12.2012 - 31.12.2013
CHF CHF

Gains en capital réalisés/-pertes	0	0
Gains en capital réalisés/-pertes	0	0
Résultat réalisé de l'exercice	2'201'351	3'043'646
Gains en capital non réalisés/-pertes	1'051'145	329'581
Gains en capital non réalisés	1'853'959	826'242
Pertes en capital non réalisés	0	- 520'996
Variation des impôts latents	-802'814	24'335
Résultat total de l'exercice	3'252'496	3'373'227

Utilisation du résultat

Résultat total de l'exercice	3'252'496	3'373'227
Report sur les fonds propres	-	-

Evolution des parts en circulation

	01.07.2012 - 31.12.2012	01.07.2013 - 31.12.2013
	Parts	Parts
Solde initial en début d'exercice	62'967.6798	108'773.1128
Emissions	47'031.3528	18'508.0247
Reprises	-1'225.9198	0
Solde en fin d'exercice	108'773.1128	127'281.1375
Parts dénoncées	0	0

Variation de la fortune nette

	01.07.2012 - 31.12.2012	01.07.2013 - 31.12.2013
	CHF	CHF
Fortune nette en début d'exercice	66'720'678	121'835'000
Souscriptions	-1'302'344	0
Dénonciations	50'304'087	20'773'004
Distribution	0	0
Résultat total de l'exercice	3'252'496	3'373'227
Fortune nette en fin d'exercice	118'974'917	145'981'231

Compte de fortune (non révisé)

Bilan	31.12.2012	31.12.2013
Actifs	CHF	CHF
Liquidités	52'722	44'410
Créances envers le groupe de placement	27'238	-7'291
Autres engagements	219	22'913
Actifs transitoires	22'900	30'500
Total de la fortune en circulation	103'079	90'532
Frais de constitution et organisation	23'750	18'935
Total de la fortune investie	23'750	18'935
Total des actifs	126'829	109'467
Passifs		
Divers engagements	4'292	0
Passifs transitoires	20'350	8'170
Total des capitaux étrangers	24'642	8'170
Capital propre	100'000	100'000
Bénéfice reporté	1'178	460
Bénéfice net de l'exercice	1'009	836
Total des passifs	102'187	100'460
Passifs	126'829	109'467
Compte d'exploitation	01.07.2012 – 31.12.2012	01.07.2013 – 31.12.2013
	CHF	
Revenus		
Contributions du groupe de placement	31'000	30'500
Intérêts	12	9
Total des revenus	31'012	30'509
Dépenses		
Organes, assemblée des investisseurs	9'979	10'849
Frais de révision	7'740	6'413
Haute surveillance	1'000	820
Contribution à la KGAST et ASIP	5'200	7'062
Frais de gestion	1'334	1'824
Amortissement des frais de constitution et d'organisation	4'750	2'705
Total des dépenses	30'003	29'673
Résultat net de l'exercice	1'009	836

Contact

Patrimonium Fondation de placement

Zugerstrasse 74

CH-6340 Baar

T : +41 58 787 00 00

F : +41 58 787 00 01

E : investor@patrimonium.ch

www.pas.patrimonium.ch