



**Rapport annuel
2012 - 2013**

Sommaire

Rapport annuel	2
Principaux chiffres-clés	3
Organisation et organes	4
Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse	5 - 12
- Activité d'investissement et résultats	5
- Transactions du portefeuille	7
- Structure du portefeuille	8
- Revue des immeubles	9
Comptes annuels du groupe de placement immobilier résidentiel suisse	13 - 15
- Bilan	13
- Compte de résultat	14
- Evolution du nombre de parts	15
- Evolution de la fortune nette	15
Comptes de fortune	16
- Bilan	16
- Compte d'exploitation	16
Annexes aux comptes	17 - 23
Rapport des responsables des évaluations immobilières	24 - 25
Rapport de l'organe de révision	26 - 27

Rapport annuel

Chers investisseurs,

La Fondation de Placement de Patrimonium se développe bien et nous nous réjouissons de vous présenter son rapport annuel 2012/2013. Le groupe de placement immobilier résidentiel Suisse a connu une forte croissance et a réalisé un résultat solide. La Fondation de Placement de Patrimonium a aussi reçu l'aval de la commission de la haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP) pour le lancement du groupe de placement Mezzanine PME Suisse.

La fortune de placement totale du groupe de placement Immobilier résidentiel suisse est passée de CHF 77 Mio à CHF 145 Mio. Cette croissance devrait se poursuivre avec deux projets de construction et les engagements de souscription ouverts. Le rendement de placement a pu être augmenté à 5.71% durant l'exercice écoulé. En plus d'un bon exercice opérationnel, les gains de valorisation lors d'acquisitions, les estimations immobilières revues légèrement à la hausse par les experts Wüest & Partner, ainsi que la baisse du taux de perte sur loyer ont tous contribué aux bons résultats.

La fondation a réalisé son deuxième apport en nature durant l'exercice écoulé. Un immeuble résidentiel à Etoy (VD) a été acquis de la Fondation de Prévoyance Genolier Swiss Medical Network. Beat Röthlisberger, CEO de Genolier Swiss Medical Network, s'est proposé comme membre du conseil de fondation et l'assemblée des investisseurs l'a élu en septembre 2012. Le conseil de fondation se compose ainsi aujourd'hui de six membres. Le portefeuille du groupe de placement a aussi été élargi et diversifié à travers des acquisitions réalisées au prix du marché dans les cantons de Genève, Valais et Bâle-Campagne.

De plus, des projets de construction ont été lancés à Holderbank (AG) avec un rendement brut attendu de 5.8% et à Bâle-Ville avec un rendement brut attendu de 5.5%. Nous attendons de ces deux projets de construction une contribution positive à la performance. Ces deux projets proposeront surtout des appartements de petite et de moyenne taille à des loyers modérés. Durant la phase de construction, le financement de ces projets sera assuré principalement par des crédits bancaires.

La Fondation de Placement de Patrimonium propose maintenant le groupe de placement Mezzanine PME Suisse. Ce groupe de placement permet aux caisses de pension un accès au financement direct de PME suisses et propose ainsi une rentabilité attractive et une corrélation faible par rapport aux autres classes d'actifs.

La Fondation de Placement de Patrimonium est depuis le début de cette année membre de l'association suisse des institutions de prévoyance ASIP et s'est ainsi assujettie à la charte ASIP. Le conseil de fondation soutient les objectifs de l'association et l'engagement pour la prévoyance professionnelle. L'ordonnance pour les fondations de placement entrée en vigueur en 2012 rend nécessaire la révision des statuts et du règlement de fondation. L'examen préalable par la commission de la haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP) est bouclé, permettant ainsi aux statuts révisés ainsi qu'au règlement de fondation d'être présentés à l'assemblée des investisseurs.

Le conseil de fondation et la direction vous remercient pour votre confiance.

Baar, le 19 août 2013

Alfred Theiler
Président du conseil de fondation

Ruedi Stutz
Directeur

Principaux chiffres clés

Groupe de placement Immobilier résidentiel suisse

Fortune - chiffres clés	30.06.2011	30.06.2012	30.06.2013
Fortune totale en CHF	42'874'378	77'153'357	145'390'284
Valeur de marché des immeubles en CHF	41'627'746	76'052'831	142'009'574
Fortune nette en CHF	38'757'727	66'720'678	121'835'000
Taux de financement externe ¹	6.61%	10.97%	13.84%

Valeur par part (en CHF)	30.06.2011	30.06.2012	30.06.2013
Valeur en capital	1'010.29	1'028.80	1'077.71
Rendement annuel net	12.99	30.80	42.37
Valeur nette d'inventaire	1'023.28	1'059.60	1'120.08

Performance - chiffres clés¹ (en %)	2009-11	2011-12	2012-13
Taux de perte sur loyers	5.23	5.26	4.15
Rendement d'exploitation (Marge EBIT)	64.32	65.58	69.26
TER _{ISA} (FPT) ²	0.77	0.80	0.77
TER _{ISA} (FPN) ²	0.85	0.91	0.90
Rendement des fonds propres (ROE) ³	⁴ 4.59	3.39	5.02
Rendement du capital investi (ROIC) ²	⁴ 4.22	3.28	4.94
Rendement de placement de l'exercice	⁴ 4.71	3.55	5.71

Performance - chiffres clés¹ (en %)	2011	2012	2013
Rendement de placement année civile	4.27	4.90	⁵2.40

¹ Le calcul a été réalisé selon les recommandations de la publication spécialisée «Kennzahlen von Immobilien-Anlagegruppen in Anlagestiftungen» de la KGAST, version d'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 d'exercice.

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

⁴ annualisé (lancement du groupe de placement au 31.12.2010)

⁵ 31.12.2012 – 30.06.2013

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

Organisation et organes (au 30.06.2013)

Conseil de fondation

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

Comité de placement immobilier

Hans Peter Berchtold**, Président	Patrimonium Asset Management AG
Alberto Romaneschi	Romaneschi & Partners
Jean-Lou Rivier	Rivier Architectes

Direction

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

Direction de placement

Patrimonium Asset Management AG, Baar/Echandens

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 l'exercice, le portefeuille d'immeubles a continué à se développer avec l'acquisition d'immeubles d'habitation dans les cantons de Genève, Valais et Bâle-Campagne, ainsi qu'un apport en nature dans le canton de Vaud, pour une valeur totale de CHF 44.7 Mio. Le montant des immeubles en portefeuille est ainsi de CHF 136 Mio au 30 juin 2013. Avec le projet de construction à Holderbank (AG) comptabilisé parmi les constructions en cours à la valeur comptable, la valeur vénale des immeubles a augmenté de CHF 76.1 Mio à CHF 142 Mio. En juin 2013 un contrat d'achat pour un projet de construction à Bâle (BS) a été signé.

Le portefeuille compte ainsi au 30 juin 2013 dix-huit immeubles existants et le projet de construction à Holderbank. La date de transfert des risques et profits du projet de Bâle se fera au 1er octobre 2013. En incluant le projet de construction à Bâle, le portefeuille est diversifié sur huit cantons, nouvellement dans les cantons du Valais, Bâle-Campagne et Bâle-Ville. La part des immeubles d'habitation se situe à 91%. Le développement futur du portefeuille continuera à être focalisé sur le segment stable des immeubles d'habitation aux loyers bas à moyen.

Acquisition d'immeubles

En septembre 2012, le groupe de placement a acquis un immeuble d'habitation à Meyrin (GE) pour CHF 10.2 Mio présentant un rendement brut de 6.1%. L'immeuble est attractif au vu de sa proximité immédiate de Genève et de son accès facile en transports publics. Un potentiel attractif d'augmentation de l'état locatif sera exploité à moyen / long terme.

En novembre 2012, un immeuble commercial a été acquis à Meyrin (GE) pour CHF 10.5 Mio. Dans la foulée, un contrat de location à long terme (sale and lease back) a été signé avec le vendeur, une société internationale de relocation (déménagement et garde-meuble). L'immeuble construit en 1995 est dans un parfait état et génère un très bon rendement, ce qui contribue positivement au rendement net du portefeuille. L'immeuble peut être utilisé à des fins diverses et pourrait si nécessaire très bien servir à d'autres activités. Le prix d'achat ayant été en dessous des estimations de Wüest & Partners AG, il en résulte un bénéfice d'évaluation important pour le groupe de placement.

Les premiers investissements dans le canton du Valais ont été réalisés avec l'achat de trois immeubles d'habitation à Vouvry (VS) en décembre 2012 et à Martigny (VS) en juin 2013 pour un total d'environ CHF 20 Mio, augmentant ainsi la diversification régionale. Les immeubles génèrent des rendements bruts d'environ 6%.

Enfin, un immeuble d'habitation a pu être acquis en avril 2013 à Pratteln (BL) pour CHF 4.1 Mio. Cet immeuble a été complètement rénové ces dernières années et ne devrait donc nécessiter aucun investissement durant les 10 prochaines années. Pratteln fait aussi partie du troisième plus grand espace économique de la Suisse et le centre de Bâle est atteignable en transport public en quelques minutes.

Projets de construction

Les cinq immeubles d'habitation de Mézières (VD) comptant au total 55 appartements ont été construits dans les temps et terminés au 30 juin et au 31 juillet 2012. Ils ont tous pu être loués rapidement et génèrent un rendement net attractif. Ce projet a pu être intégré dans le portefeuille avec un bénéfice d'évaluation. Les honoraires de la Régie De Rahm SA pour la première mise en location ont été comptabilisés comme frais de recherche de locataires dans le compte de résultats.

Le groupe de placement réalise depuis janvier 2013 son deuxième projet de construction à Holderbank (AG). Les quatre immeubles d'habitation d'une valeur approximative de CHF 22 Mio seront terminés fin 2014. Il s'agit de construire des appartements à loyer modéré de petite et moyenne taille.

En juin 2013 un troisième projet de construction au centre de Bâle (BS) a pu être signé. L'immeuble Erlenmatt avec 48 appartements sera réalisé dans le quartier de Kleinbasel. Les appartements sont spécialement conçus pour de petits ménages, ceux-ci représentant la principale demande à Bâle. Ils se situent directement aux abords de l'Erlenpark, un des plus grands parcs de la ville. L'investissement est d'environ CHF 19 Mio, la construction démarrant au quatrième trimestre de cette année et devant se terminer fin 2015. L'acompte de CHF 0.8 Mio versé en juin 2013 est comptabilisé dans les créances à court terme.

Apport en nature

Le groupe de placement a repris un immeuble résidentiel à Etoy (VD) à la Fondation de Prévoyance Genolier Swiss Medical Network au prix de CHF 8.61 Mio contre 8'020.8632 parts émises. L'immeuble entièrement loué se trouve dans le centre historique du village et a été bâti en 1992. La transaction a été réalisée dans le cadre de la loi sur les fusions avec le transfert des risques et profits au 1er Septembre 2012 et l'enregistrement au registre du commerce au 18 Septembre 2012. L'estimation réalisée par les experts indépendants Wüest & Partner AG se situait au-dessus du prix de l'apport en nature. La différence a couvert les coûts de transaction du groupe de placement. Un deuxième expert indépendant, Swiss Valuation Group, a confirmé la première estimation de Wüest & Partner AG. L'organe de révision a contrôlé l'apport en nature dans le cadre de la révision des comptes annuels 2012-2013.

Financement

Pour le financement des acquisitions et des projets de construction, des engagements de souscription ont été appelés à hauteur de CHF 42.4 Mio. Le total des parts a augmenté ainsi à 108'773.1128. Le taux d'endettement était de 13.84% au 30 juin 2013. Il est prévu que les projets de construction soient financés principalement par des fonds étrangers jusqu'à leur réalisation et que le taux d'endettement sur les immeubles existants soit augmenté.

Evolution des revenus et résultat de l'exercice

Suite aux nouvelles acquisitions et à la nouvelle construction réalisée à Mézières, l'état locatif théorique des immeubles existants est passé de CHF 2.7 Mio à CHF 6.2 Mio par an.

Le taux de perte sur loyers a pu être réduit de 5.26% l'année dernière à 4.15% cette année. Le nombre d'appartements vacants a augmenté à Lyssach et Urtenen-Schönbühl. Les travaux de rénovation à Meyrin ont provisoirement abouti à des vacances et des pertes de loyer. Les charges d'entretien par rapport au loyer théorique s'élevaient durant l'exercice à 9.6% (année précédente 10.3%).

La marge d'exploitation s'est améliorée pour atteindre 69.26% (année précédente 65.58%). Les frais de gestion ont pu être abaissés de 13.1% à 8.8% du loyer théorique. Le résultat net de l'exercice a augmenté de CHF 1.9 Mio à CHF 4.6 Mio sous l'effet des acquisitions. Compte tenu des gains en capital non réalisés, des bénéfices d'évaluation et de la valorisation du portefeuille par Wüest & Partner AG, le résultat total de l'exercice s'élève à CHF 6.1 Mio (année précédente CHF 2.3 Mio).

Estimation des valeurs vénales

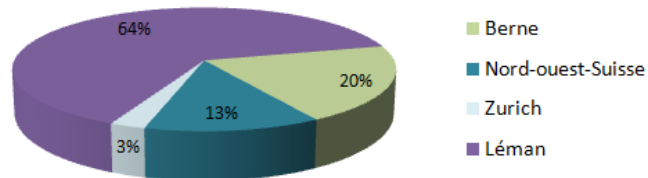
Dans le cadre de la valorisation annuelle de chaque immeuble, Wüest & Partner AG a actualisé son estimation de 14 immeubles au 31 décembre 2012. Huit immeubles ont vu leur valorisation diminuée, six immeubles augmentée. Il en résulte une appréciation totale de CHF 300'000. Les acquisitions faites en cours d'exercice sont comptabilisées au moment de l'achat à leur valeur vénale. Au 30 juin 2013, les estimations de deux immeubles ont été actualisées. Le taux d'escompte utilisé se situe entre 4.2% et 4.6%.

Transactions du portefeuille (01.07.2012-30.06.2013)

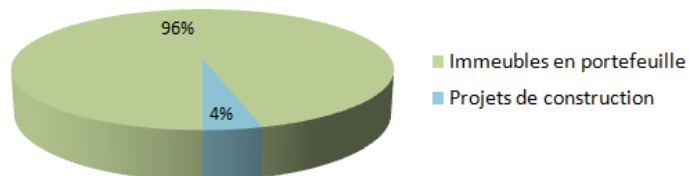
Acquisitions	Date	Prix d'achat
Avenue Mategnin 67/69, Meyrin (GE)	30.09.2012	10'200'000
Chemin de Grenet 18, Meyrin (GE)	01.12.2012	10'500'000
Rue du Vieux-Port 5/7, Vouvry (VS)	01.12.2012	7'800'000
Augsterheglistrasse 52/56, Pratteln (BL)	01.04.2013	4'100'000
Rue des Finettes 32, Martigny (VS)	01.06.2013	12'110'000
Total		44'710'000
Projets en cours		Prix de revient
Chemin de l'Ancien-Tram 2-10, Mézières (VD)		17'505'101
Buchenweg 12-15, Holderbank (AG)		6'028'574
Erlenmatt, Basel (BS)		-
Total		23'533'675
Apports en nature		Prix d'achat
Clos Devant 2-4 / Rue du Jura 1, Etoy (VD)	01.09.2012	8'610'000
Total		8'610'000
Ventes		Prix de vente
Total		0

Structure du portefeuille au 30.06.2013

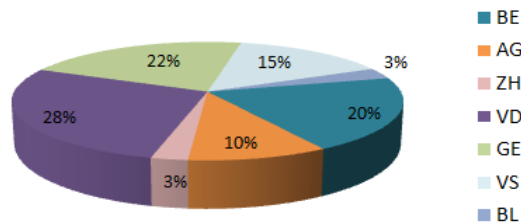
Valeur vénale selon marchés régionaux



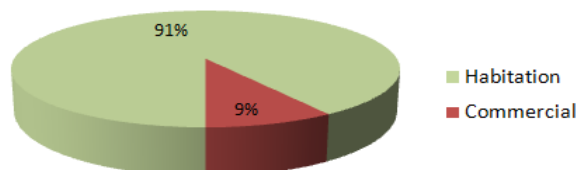
Valeur vénale selon stratégie d'objet



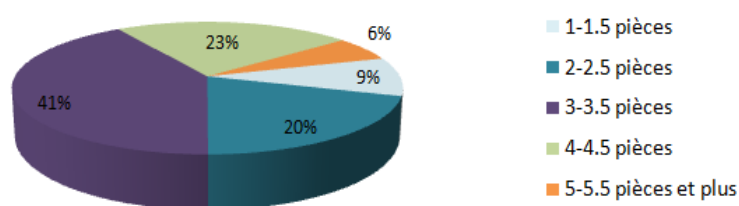
Valeur vénale selon cantons



Valeur vénale selon utilisation



Types des logements*



* projets de construction non compris

Revue des immeubles au 30.06.2013

Basel BS (projet en cours)



Erlenmatt	
Appartements	48
Autres surfaces	
Prix de revient	0
Valeur de marché	0
Loyer théorique	0

Bergdietikon AG



Egelseestrasse 8	
Appartements	7
Autres surfaces	
Prix de revient	3'122'338
Valeur de marché	3'123'000
Loyer théorique	168'636

Burgdorf BE



Eyfeldweg 1/3	
Appartements	18
Autres surfaces	
Prix de revient	2'341'104
Valeur de marché	2'484'000
Loyer théorique	145'200

Etoy VD



Chemin du Clos-Devant 2/4	
Appartements	24
Autres surfaces	2
Prix de revient	8'982'365
Valeur de marché	8'899'000
Loyer théorique	516'072

Hindelbank BE



Unterdorfweg 6/8	
Appartements	12
Autres surfaces	
Prix de revient	2'563'650
Valeur de marché	2'608'000
Loyer théorique	151'080

Holderbank AG (projet en cours)



Schümel IV	
Appartements	69
Autres surfaces	
Prix de revient	6'028'574
Valeur de marché	0
Loyer théorique	0

Loyer théorique selon budget pour l'exercice 2013-2014

Lausanne VD



Chemin Aimé-Steinlen 10

Appartements	12
Autres surfaces	
Prix de revient	5'935'494
Valeur de marché	6'135'000
Loyer théorique	337'200

Lyssach BE



Lindenmatte 1-7

Appartements	53
Autres surfaces	
Prix de revient	14'527'540
Valeur de marché	14'992'000
Loyer théorique	836'388

Martigny



Rue des Finettes 32

Appartements	67
Autres surfaces	
Prix de revient	12'344'685
Valeur de marché	12'490'000
Loyer théorique	721'680

Meyrin GE



Avenue François-Besson 22

Appartements	28
Autres surfaces	1
Prix de revient	7'459'930
Valeur de marché	7'856'000
Loyer théorique	436'032

Meyrin GE



Avenue de Mategnin 67/69

Appartements	34
Autres surfaces	
Prix de revient	10'688'976
Valeur de marché	11'240'000
Loyer théorique	640'434

Meyrin GE



Chemin de Grenet 18

Appartements	1
Autres surfaces	2
Prix de revient	10'988'817
Valeur de marché	11'660'000
Loyer théorique	644'704

Loyer théorique selon budget pour l'exercice 2013-2014

Mézières VD



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

Appartements	55
Autres surfaces	
Prix de revient	17'505'101
Valeur de marché	18'000'000
Loyer théorique	1'060'630

Oberengstringen ZH



Zürcherstrasse 153

Appartements	9
Autres surfaces	
Prix de revient	2'260'701
Valeur de marché	2'249'000
Loyer théorique	128'748

Oberrohrdorf AG



Badenerstrasse 6/8/10/12

Appartements	32
Autres surfaces	
Prix de revient	5'104'748
Valeur de marché	5'049'000
Loyer théorique	355'380

Payerne VD



Rue de la Gare 4 - 4bis

Appartements	24
Autres surfaces	3
Prix de revient	6'040'410
Valeur de marché	6'122'000
Loyer théorique	366'600

Pratteln BL



Augsterheglistrasse 52/56

Appartements	14
Autres surfaces	
Prix de revient	4'235'253
Valeur de marché	4'269'000
Loyer théorique	228'319

Rümlang ZH



Friedackerstrasse 7

Appartements	6
Autres surfaces	
Prix de revient	1'493'719
Valeur de marché	1'489'000
Loyer théorique	89'424

Urtenen-Schönbühl BE



Grubenstrasse 76 c/d/e

Appartements	24
Autres surfaces	
Prix de revient	8'432'354
Valeur de marché	8'669'000
Loyer théorique	480'000

Vouvry VS



Rue du Vieux-Port 5/7

Appartements	45
Autres surfaces	
Prix de revient	8'020'485
Valeur de marché	8'647'000
Loyer théorique	540'000

Loyer théorique selon budget pour l'exercice 2013-2014

Comptes annuels du groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse

Bilan

	30.06.2012	30.06.2013
	CHF	CHF
Actifs		
Actifs circulants		
Liquidités	511'483	1'350'373
Créances à court terme	470'503	1'905'681
Stocks	44'694	0
Actifs transitoires	73'846	124'656
Total actifs circulants	1'100'526	3'380'710
Immobilier		
Terrains à bâtir (y.c. objets à démolir)	0	0
Constructions en cours (y.c. terrain)	4'930'831	6'028'574
Immeubles existants	71'122'000	135'981'000
Total Immobilier	76'052'831	142'009'574
Total Actifs	77'153'357	145'390'284
Passifs		
Fonds étrangers		
Engagements à court terme	708'470	1'348'206
Passifs transitoires	389'667	811'201
Impôts latents	993'143	1'747'935
Dettes hypothécaires	8'341'400	19'647'942
Total fonds étrangers	10'432'679	23'555'284
Fortune nette	66'720'678	121'835'000
Total Passifs	77'153'357	145'390'284

Compte de résultat

	01.07.2011 - 30.06.2012		01.07.2012 - 30.06.2013	
	CHF		CHF	
Revenu locatif net	2'522'815	95.2%	5'938'407	95.9%
Revenus théoriques	2'651'357	100.0%	6'195'436	100.0%
./. vacants	-128'542	-4.8%	-249'787	-4.0%
./. pertes sur loyers et frais accessoires	0	-0.0%	-7'242	-0.1%
Entretien des immeubles	-272'755	-10.3%	-597'406	-9.6%
Entretien	-272'755	-10.3%	-472'814	-7.6%
Réparation	0	0.0%	-124'592	-2.0%
Dépenses d'exploitation	-270'468	-10.2%	-1'075'967	-17.4%
Approvisionnement et évacuation (déchets)	-15'106	-0.6%	-1'326	-0.0%
Frais de chauffage et d'exploitation non compensables	-15'792	-0.6%	-222'556	-3.6%
Pertes sur débiteurs, variation de provisions	-14'300	-0.5%	0	-0.0%
Assurances	-50'342	-1.9%	-67'987	-1.1%
Honoraires de gérance	-130'883	-4.9%	-307'316	-5.0%
Frais d'annonce et de relocation	-10'892	-0.4%	-133'351	-2.2%
Autres frais d'exploitation	-17'536	-0.7%	-161'736	-2.6%
Impôts et taxes	-15'616	-0.6%	-181'695	-2.9%
Résultat opérationnel	1'979'592	74.7%	4'265'034	68.9%
Autres revenus	14'145	0.5%	267'247	4.3%
Intérêts créanciers	570		436	
Revenus de commissions d'émission	13'575		141'555	
Divers	0		125'256	
Charges financières	-6'899	-0.3%	-56'478	-0.9%
Intérêts hypothécaires	-6'726		-54'339	
Autres intérêts passifs et frais	-172		-2'139	
Frais de gestion	-348'528	-13.1%	-544'061	-8.8%
Honoraires de direction	-215'000		-413'264	
Honoraires de la commission de placement	-6'280		-5'400	
Attribution au compte de fortune	-70'000		-61'000	
Frais d'expertise	-20'701		-27'406	
Frais de révision	-24'160		-25'000	
Autres frais de gestion	-12'388		-11'991	
Revenu/Charge lors de changement de parts	301'258		677'295	
Encaissement de revenus en cours (émission de parts)	301'258		688'978	
Versement de revenus en cours (reprise de parts)	0		-11'683	
Résultat net de l'exercice	1'939'568		4'609'037	

	01.07.2011 - 30.06.2012	01.07.2012 - 30.06.2013
	CHF	CHF
Gains en capital réalisés/-pertes	0	0
Gains en capital réalisés/-pertes	0	0
Résultat réalisé de l'exercice	1'939'568	4'609'037
Gains en capital non réalisés/-pertes	324'640	1'503'543
Gains en capital non réalisés	534'619	2'792'754
Pertes en capital non réalisés	-9'419	-534'419
Variation des impôts latents	-200'560	-754'792
Résultat total de l'exercice	2'264'208	6'112'580
Utilisation du résultat		
Résultat total de l'exercice	2'264'208	6'112'580
Report sur les fonds propres	2'264'208	6'112'580

Evolution des parts en circulation

	01.07.2011 - 30.06.2012	01.07.2012 - 30.06.2013
	Parts	Parts
Solde initial en début d'exercice	37'876.0616	62'967.6798
Emissions	25'091.6182	47'031.3528
Reprises	0	1'225.9198
Solde en fin d'exercice	62'967.6798	108'773.1128
Parts dénoncées	0	0

Variation de la fortune nette

	01.07.2011 - 30.06.2012	01.07.2012 - 30.06.2013
	CHF	CHF
Fortune nette en début d'exercice	38'757'727	66'720'678
Souscriptions	25'698'742	49'001'742
Dénonciations	0	0
Distribution	0	0
Résultat total de l'exercice	2'264'209	6'112'580
Fortune nette en fin d'exercice	66'720'678	121'835'000

Compte de fortune

Bilan	30.06.2012	30.06.2013
Actifs	CHF	CHF
Liquidités	12'484	5'726
Créances envers le groupe de placement	68'500	56'672
Autres engagements	215	23'310
Actifs transitoires	29'100	7'062
Total de la fortune en circulation	110'298	92'770
Frais de constitution et organisation	18'000	21'640
Total de la fortune investie	18'000	21'640
Total des actifs	128'298	114'410
Passifs		
Divers engagements	12'920	0
Passifs transitoires	14'200	13'950
Total des capitaux étrangers	27'120	13'950
Capital propre	100'000	100'000
Bénéfice reporté	204	1'178
Bénéfice net de l'exercice	974	-718
Total des passifs	101'178	100'460
Passifs	128'298	114'410
Compte d'exploitation	01.07.2011 - 30.06.2012	01.07.2012 - 30.06.2013
	CHF	CHF
Revenus		
Contributions du groupe de placement	70'000	61'000
Intérêts	43	19
Total des revenus	70'043	61'019
Dépenses		
Organes, assemblée des investisseurs	33'171	28'595
Frais de révision	12'918	7'068
Haute surveillance	1'500	4'818
Contribution à la KGAST et ASIP	12'770	13'262
Frais de gestion	3'367	2'584
Amortissement frais de constitution et d'organisation	5'344	5'410
Total des dépenses	69'069	61'737
Résultat net de l'exercice	974	-718

Annexes aux comptes annuels

1 Fondement et organisation

Bases légales et but

Patrimonium Fondation de placement est une fondation au sens des articles 80 ss du Code civil suisse (CC) et de l'article 53 g ss LPP. Elle a son siège à Baar (ZG) et a été créée le 23 octobre 2009.

La fondation a pour but le placement et la gestion de fonds de prévoyance confiés par les investisseurs. Elle soutient ainsi les investisseurs à placer leur fortune de manière optimale et selon des principes professionnels.

Par la décision du 13 décembre 2011 de l'Office fédéral des assurances sociales (OFAS), le but de Patrimonium Fondation de placement a été étendu d'une fondation immobilière à une fondation poly-thématique.

Patrimonium Fondation de placement gère le groupe de placement Immobilier résidentiel suisse et propose le groupe de placement Mezzanine PME Suisse.

Documents et règlements (entrée en vigueur)

Les statuts (13.12.2011)

Le règlement (13.12.2011)

Le règlement d'organisation (14.12.2012)

Le règlement sur les indemnisations (01.07.2012)

Les directives de placement du groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse (29.06.2011)

La charte de durabilité (03.11.2009)

Les directives de placement du groupe de placement Mezzanine PME Suisse (01.01.2013)

Le prospectus du groupe de placement Mezzanine PME Suisse (01.01.2013)

Le règlement sur les frais du groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse (01.01.2013)

Le règlement sur les frais du groupe de placement Mezzanine PME Suisse (01.01.2013)

Organisation

Les organes de la fondation sont l'assemblée des investisseurs, le conseil de fondation et l'organe de révision. Les tâches et compétences sont définies dans les statuts, dans le règlement ainsi que dans le règlement d'organisation.

Le conseil de fondation se compose d'au moins cinq membres et se constitue de 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 4.

Le conseil de fondation a conclu un mandat de gestion avec Patrimonium Asset Management AG. Patrimonium Asset Management AG gère les affaires courantes de la fondation dans le cadre légal, des

statuts, du règlement, des directives de placement, des règlements d'organisation et de frais ainsi que les instructions du conseil de fondation.

Ruedi Stutz*	Directeur de Patrimonium Fondation de Placement
Stéphane Bonvin	Managing Director Real Estate
Hans Peter Berchtold*	Business Development Manager, président du comité de placement
Armin Gote	Portfolio Manager
Gaël Thomas*	Chef de projet
Evelyne Ogger*	Finance et Controlling

* Autorisation de signer collectivement à deux avec un membre du conseil de fondation

Depuis le 1er janvier 2013, Bieri Verwaltungs AG, Oberwil-Lieli soutient Patrimonium Asset Management AG dans les domaines de la comptabilité, finances, controlling et administration. Jusqu'au 31 décembre 2012 Ernst & Young AG, Bern était actif pour Patrimonium Asset Management AG.

Gestion du risque et Compliance

Patrimonium Fondation de placement dispose d'un système de contrôle interne (IKS). Selon les articles 9 et 10 du règlement d'organisation, le conseil de fondation est responsable d'une gestion du risque adaptée. Il détermine les principes de la politique de risque de l'entreprise. La mise en place et l'application du système de contrôle interne (IKS) ont été confiées par le conseil de fondation à la société directrice de la fondation.

Le Compliance Officer veille au respect des directives légales, réglementaires et internes, ainsi qu'à l'observation des standards et règles du marché. Il est soumis directement au conseil de fondation. Le Compliance Officer vérifie le respect des directives de placement dans le cadre de l'Investment Controlling et rapporte les résultats au directeur de la fondation ainsi qu'au président de la fondation.

KGAST (Conférence des Administrateurs de Fondations de Placement)

Patrimonium fondation de placement est membre de la KGAST et observe ses standards de qualité. Le respect des normes de qualité est vérifié chaque année par l'auditeur et confirmé dans le cadre d'un rapport à l'intention du conseil de fondation et des membres du conseil de la KGAST.

Pour le groupe de placement Immobilier résidentiel suisse, les chiffres clés uniformes des groupes de placement immobilier dans des fondations de placement de la KGAST sont calculés et publiés.

Loyauté dans la gestion de fortune

Les membres du conseil de fondation et du comité de placement, toutes les personnes qui sont impliquées dans la gestion de la fondation auprès de Patrimonium Asset Management AG, ainsi que les tiers mandatés ont confirmé à la fondation qu'ils respectent les prescriptions en matière de loyauté.

Association Suisse des Institutions de Prévoyance ASIP

La fondation de placement Patrimonium est membre de l'ASIP et s'engage dans le cadre de la Charte ASIP à respecter les principes de loyauté et d'intégrité de la LPP.

2 Principe d'évaluation, de comptabilisation et de continuité

Standard de comptabilisation

La comptabilité est tenue selon Swiss GAAP RPC 26. La structure du bilan et du compte de résultats s'oriente d'après les directives de structure minimale de la KGAST (Fachinformation Nr. 1 - Kennzahlen von Immobilien-Sondervermögen (Anlagegruppen) in Anlagestiftungen - août 2013).

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

La tenue des comptes, l'établissement du bilan et les principes d'évaluation se conforment aux dispositions du Code des obligations (CO), le règlement sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (OPP2) et l'ordonnance sur les fondations de placement (OFP). La comptabilité du groupe de placement et du compte de fortune est tenue sur des livres séparés.

Les liquidités, les créances à court terme, les stocks et les engagements tout comme les prêts hypothécaires sont comptabilisés à la valeur nominale. Les reports sont pris en compte selon le dernier état des connaissances de la direction. Pour les éventuels risques de défaut une provision est constituée.

Les immeubles existants sont évalués au moins une fois par an par des experts indépendants selon la méthode du Discounted Cash-Flow (DCF) et comptabilisés à la valeur déterminée. Les estimations de l'année courante sont maintenues pour l'évaluation annuelle, pour autant qu'aucune modification significative ne soit intervenue entre-temps. Les projets en construction sont évalués au coût de construction actuel (at cost), sous réserve d'éventuelles déductions. Un rapport de synthèse des experts d'évaluation de Wüest & Partner AG se trouve à la page 24.

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

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

La valeur d'inventaire nette (VNI) par part est publiée au début de chaque mois. Jusqu'à fin 2012, la comptabilité immobilière a été consolidée mensuellement. Depuis 2013, la VNI est calculé sur la base du Budget annuel. Les immeubles sont réévalués au moins une fois par an. Il est tenu compte des éventuelles variations de valeur dans la VNI au moment de la nouvelle estimation. La VNI révisée et publiée dans le rapport annuel au 30 juin peut différer de la VNI provisoire publiée début juillet selon des réévaluations / nouvelles estimations d'immeubles ainsi que des différences entre le bouclage annuel et le budget.

3 Explications sur les placements et le résultat net

Organisation des investissements, directives de placement

Les directives de placement sont définies par le conseil de fondation. Patrimonium Asset Management AG est chargée de l'Asset Management du groupe de placement Immobilier résidentiel suisse dans le cadre du mandat de gestion.

Le comité de placement immobilier décide des investissements, en particulier de l'acquisition et de la vente ainsi que des rénovations d'immeubles sur demande de Patrimonium Asset Management AG. Les décisions concernant les transactions qui atteignent ou dépassent les CHF 30 Mo doivent être approuvées par le conseil de fondation.

Le comité de placement immobilier est élu par le conseil de fondation pour une période d'un an. La composition du comité est détaillée à la page 4.

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

La gérance des immeubles est déléguée aux régies Niederer AG, Ostermundigen, Baumann Verwaltungen und Treuhand AG, Bern, Régie du Rhône SA, Lancy ainsi que l'Agence Immobilière Rodolphe Burger SA, Genève (jusqu'au 31.12.2012).

Pour le pilotage du projet de construction à Mézières, la société PRAGMA PARTENAIRES SA, Lausanne, a été mandatée. Le projet de construction à Holderbank (AG) est réalisé avec Muntana AG, Obergösgen en tant qu'entreprise totale (ET), le projet de nouvelle construction Erlenmatt (BS) avec Losinger Marazzi AG, Bâle en tant que ET.

Le groupe de placement suit une stratégie d'achat / construction et 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 une gamme de loyers modérés et la priorité est donnée aux régions qui présentent un bon potentiel de développement démographique et économique à moyen et long terme.

Le groupe de placement Immobilier résidentiel suisse complète et combine l'achat d'immeubles existants présentant un potentiel de croissance des loyers avec la construction d'immeubles neufs. Les projets de construction sont une part importante de la stratégie de croissance.

Explication du résultat net de placement

Le résultat net de placement (résultat total de l'exercice) provient du compte de résultat du groupe de placement selon pages 14 et 15. Il est détaillé sur les pages 5 à 7.

4 Explications sur les autres positions des comptes annuels du groupe de placement

Hypothèques

Les hypothèques „flex-rollover“ (Credit Suisse) d'un montant total de CHF 19'647'942 au 30.06.2013 se basent sur le LIBOR pour CHF et l'intérêt dû est actuellement de 0.75%. D'une durée d'un an, les tranches peuvent être limités à un mois.

Résultat commission d'émission

Lors de l'émission de parts durant l'exercice 2012 – 2013 une commission de 0.5% a été facturée en faveur du groupe de placement.

Honoraires de direction

Une Management Fee d'au maximum 0.5% est débitée au groupe de placement pour la conduite et l'administration de la fondation ainsi que pour l'Asset Management du groupe de placement Immobilier résidentiel suisse par Patrimonium Asset Management AG. Jusqu'à fin 2012 le calcul se faisait sur la moyenne arithmétique de la fortune de placement entre le début et la fin de chaque exercice. Depuis le 1er janvier 2013, la fortune moyenne à la fin de chaque mois est déterminante pour le calcul. Durant l'exercice 2012/2013 une Management Fee de 0.37% seulement a été facturée au groupe de placement.

Honoraires du comité de placement immobilier

Les honoraires pour les membres de la commission de placement immobilier sont définis par le règlement des indemnités. Le conseil de fondation a modifié le règlement des indemnités au 1^{er} juillet 2012. L'indemnité des membres est nouvellement un forfait de CHF 2'500 par an (jusqu'ici CHF 5'000 plus indemnité de présence). 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

Ni Patrimonium fondation de placement ni Patrimonium Asset Management AG ne perçoivent ou ne paient des rémunérations pour la vente et la gestion d'immeubles ou des rétrocessions.

Honoraires lors de la construction de projet, rénovations ou transformations

Patrimonium Asset Management AG peut facturer au groupe de placement des honoraires pour ses prestations lors de la construction de projet, la rénovation et la transformation de 3% au maximum des coûts totaux. Lors de l'exercice sous revue, des honoraires de 0.72% des coûts totaux du projet de nouvelle construction à Mézières ont été facturés au groupe de placement. Pour les projets de construction à Holderbank et Bâle aucune commission n'a été facturée ou reporté. Aucun honoraire n'a été facturé non plus pour les rénovations et transformations.

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

Patrimonium Asset Management AG peut facturer au groupe de placement des honoraires pour ses prestations lors de l'achat ou la vente de terrains et d'immeubles de 2% au maximum du montant de la transaction. Lors de l'exercice sous revue, des honoraires de 0.63% du volume de transaction ont été facturés.

5 Explications concernant certaines positions du compte de fortune

Organes et assemblée des investisseurs

Les honoraires des membres du conseil de fondation sont définis par le règlement sur les indemnités. Le conseil de fondation a modifié le règlement des indemnités au 1er juillet 2012. L'indemnité du président est nouvellement de CHF 13'000 (jusqu'ici CHF 12'000 plus indemnités de présence). Les membres du conseil de fondation qui sont délégués par une institution de prévoyance reçoivent nouvellement une indemnité forfaitaire de CHF 3'000 par année (jusqu'ici CHF 5'000 plus indemnités de présence). Les membres du conseil de fondation qui ne sont pas délégués par une institution de prévoyance reçoivent nouvellement une indemnité forfaitaire de CHF 5'000 par an (jusqu'ici CHF 5'000 plus indemnité de présence). Les représentants de la fondatrice Patrimonium AG n'ont pas perçu d'honoraires durant l'exercice 2012-2013.

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

Restrictions de propriété / mise en gage d'actifs

Les actifs mis en gage sur tous les immeubles de Patrimonium Fondation de placement se montent à un total de CHF 79.5 Mio (année précédente CHF 31.0 Mio).

Responsabilité solidaire

Il n'y a pas de responsabilité solidaire.

Engagements non portés au bilan

Avec le projet de construction en cours à Holderbank (AG), un engagement non porté au bilan de CHF 15.4 Mio (année précédente 0) existe à la date de la clôture. Avec le projet de construction à Erlenmattpark, il y a un engagement non porté au bilan de CHF 17.5 Mio (année précédente 0).

8 Evènements depuis la clôture

Entre la date de clôture au 30 juin 2012 et le 24 août 2012, il n'est pas apparu d'évènements significatifs qui influeraient sur ladite clôture.

Prise de 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 2012 – 2013 le 19 août 2013. 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

Wüest & Partner

Bref rapport des responsables des évaluations immobilières au 30 Juin 2013

1 Mandat

Les évaluations des immeubles de Patrimonium Fondation de placement ont été réalisées par Wüest & Partner AG – représentée par Nabil Aziz et Hervé Froidevaux.

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 existants dans le portefeuille sont ensuite réévalués chaque année sur la base des documents et indications fournis par la Fondation.

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.

Les immeubles en construction sont évalués selon la méthode des coûts dans la mesure où la valeur de marché n'est pas dépassée (Impairment).

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

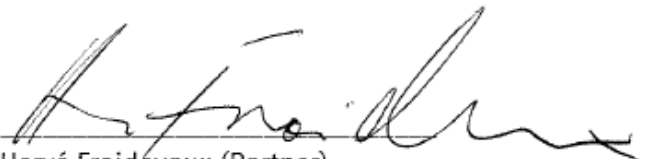
Les responsables des évaluations immobilières ainsi que Wüest & Partner confirment leur indépendance et garantissent la confidentialité de toutes les informations liées à cette évaluation.

Genève/Zürich, le 26 août 2013

Wüest & Partner SA



Nabil Aziz (Partner)



Hervé Froidevaux (Partner)

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 le bilan, compte d'exploitation du groupe d'investissement immobilier résidentiel suisse (pages 13 à 15) et du compte administratif (page 16) ainsi que l'annexe (pages 17 à 23) pour l'exercice arrêté au 30 juin 2013.

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 31 juin 2013 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 19 août 2013

BDO SA

Peter Stalder
Auditeur responsable

Expert-réviser agréé

Urban Pürro

Expert-réviser agréé

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