



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

**Rapport annuel
2011 - 2012**

Contenu

Rapport annuel	2
Chiffres clés	3
Organisation et organes	4
Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse	5
- Activité d'investissement et résultats	
- Achats, nouvelles constructions, projets en construction, ventes	
- Structure du portefeuille	
- Revue des immeubles au 30.06.2012	
Comptes annuels du groupe de placement	10
- Bilan	
- Compte de résultat	
- Evolution de la part	
- Variation de la fortune nette	
Compte de fortune	13
- Bilan	
- Compte de résultat	
Annexes aux comptes	14
Rapport des responsables des évaluations immobilières	21
Rapport de l'organe de révision	22

Rapport annuel

Chers investisseurs,

Nous nous réjouissons de vous délivrer le rapport annuel 2011/2012 de Patrimonium Fondation de placement. Durant son deuxième exercice, la fondation a continué sa croissance : la fortune de placement du groupe de placement Immobilier résidentiel suisse a passé de CHF 42 Mio. à CHF 76 Mio.

Le premier projet de construction du groupe de placement à Mézières dans le Canton de Vaud est sur le point d'être achevé dans les délais prévus. Les premiers appartements ont été remis aux locataires à partir du 1^{er} juillet 2012. Ainsi, le portefeuille se trouve rajeuni et complété d'un immeuble présentant un rendement attractif.

Le développement de nouveaux projets de construction en complément de l'acquisition d'immeubles existants constitue une part importante de la croissance future du groupe de placement. La stratégie de placement continue d'être focalisée sur des immeubles d'habitation avec un niveau de loyer moyen à modéré. De nouvelles acquisitions sont en préparation. La fondation de placement reste ouverte aux souscriptions.

Depuis le 1er janvier 2012 le groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse fait partie de l'indice immobilier KGAST. A partir de cette année, l'organe de révision vérifie le respect des standards de qualité KGAST et envoie une confirmation à l'attention de la KGAST. La transparence et la qualité se trouvent ainsi renforcées.

La nouvelle ordonnance sur les fondations de placement (OFP) est en vigueur depuis le 1er janvier 2012. Nous saluons ce développement qui signifie un renforcement des fondations de placement. De pair avec la réforme structurelle, un nouvel organe de surveillance a été constitué. Patrimonium Fondation de placement est désormais soumise à la commission de la haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP). Le transfert de l'office fédéral des assurances (OFAS) a eu lieu le 11 janvier 2012.

Juste avant l'entrée en vigueur de la nouvelle OFP, l'OFAS a validé les statuts modifiés ainsi que le nouveau règlement le 13 décembre 2011. Sur cette base, la fondation peut désormais lancer de nouveaux groupes de placement. La condition était la présentation d'une confirmation de l'organe de révision qui attestait que Patrimonium Fondation de placement remplissait les conditions légales, organisationnelles et personnelles pour la conduite d'une fondation poly-thématique.

Nous vous souhaitons une bonne lecture du rapport annuel et avons le plaisir de vous indiquer le nouveau Site Web de la Patrimonium Fondation de placement sous www.pas.patrimonium.ch. Le conseil de fondation et la direction vous remercient de la confiance que vous nous témoignez.

Baar, le 24 août 2012

Alfred Theiler
Président du conseil de fondation

Ruedi Stutz
Directeur de la fondation

Chiffres clés

Groupe de placement Immobilier résidentiel suisse

Compte de fortune	30.06.2011	30.06.2012
Fortune totale en CHF	42'874'378	77'153'357
Valeur de marché des immeubles en CHF	41'627'746	76'052'831
Fortune nette en CHF	38'757'727	66'720'678
Coefficient d'endettement	6.61%	10.97%

Valeur par part (en CHF)	30.06.2011	30.06.2012
Valeur de capital	1'010.29	1'028.80
Rendement net de l'exercice	12.99	30.80
Valeur d'inventaire nette	1'023.28	1'059.60

Performance-chiffres clés (en %)	*2009/11	2011/12
Taux de perte sur loyers	5.23	5.26
Marge de bénéfice d'exploitation (Marge-EBIT)	64.32	65.58
Quote-part des charges d'exploitation (TER _{ISA})	0.77	0.80
Rendement sur fonds propres (ROE)	4.59	3.39
Rendement de distribution	-	-
Quote-par de distribution	-	-
Rendement de placement	4.71	3.55

Le rendement net de l'exercice est thésaurisé et attribué à la fortune.

Le calcul des indices de performance se fait selon les directives de la KGAST du 1er avril 2010 «Kennzahlen von Immobilien-Anlagegruppen in Anlagestiftungen».

* Le rendement de placement pour la période du 31.12.2010 (lancement du groupe de placement) jusqu'au 30.06.2011 ainsi que le ROE sont présentés de façon annualisée. Pour le calcul de la quote-part des charges d'exploitation, du rendement sur fonds propres et du rendement de placement, les charges prises en considération remontent à la création de la fondation, soit le 23.10.2009.

Numéro de valeur	N° de valeur	ISIN
Groupe de placement Immobilier résidentiel suisse	11258967	CH0112589673

Organisation et organes (au 30.06.2012)

Conseil de fondation

Alfred Theiler*, Président	
Christoph Syz*, Vice-président	Patrimonium AG
Yves Cuendet	Patrimonia Fondation de prévoyance
Dr. Daniel Heine*	Patrimonium AG
Didier Praz	Caisse de pension Amcor

Commission de placement immobilier

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

Directeur de la fondation

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

Société de direction

Patrimonium Asset Management AG, Baar

Investment Controlling

Patrimonium Compliance Office

Comptabilité

Ernst & Young AG, Berne

Experts immobiliers

Wüest & Partner AG, Genève/Zürich

Organe de révision

BDO AG, Zürich

Autorité de surveillance

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

*Autorisation de signer collectivement à deux

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

Groupe de placement immobilier résidentiel suisse

Activité d'investissement et résultats

Durant l'exercice le portefeuille d'immeubles a continué à se développer avec l'acquisition d'immeubles d'habitation dans les cantons d'Argovie, Vaud et Zurich pour une valeur totale de CHF 25'896'000. En incluant les premiers immeubles d'habitation terminés du projet de construction à Mézières dans le Canton de Vaud d'une valeur de CHF 10'310'000, le montant des immeubles terminés se monte désormais à CHF 71'122'000. En tenant compte des constructions en cours, la valeur vénale des immeubles a augmenté de CHF 41'627'746 à CHF 76'052'831 durant l'exercice.

Le portefeuille s'est agrandi et compte désormais 12 immeubles existants et un projet de construction. Il s'est diversifié à travers 5 cantons, en incluant dorénavant les cantons d'Argovie et de Zurich. L'âge moyen du portefeuille se monte à 25 ans.

A Mézières, 3 des 5 immeubles d'habitation avec 33 appartements ont été remis aux locataires le 1er juillet et deux immeubles avec 22 appartements le 1er août 2012. En date du 30.06.2012, 51 des 55 appartements sont loués. La quote-part des projets se trouve ainsi réduite.

Le projet de construction terminé va améliorer le portefeuille immobilier avec un rendement attractif. 2 des 5 immeubles ont été constitués sous la forme de la propriété par étages. Le potentiel ainsi créé pourrait être réalisé en cas de hausse continue des prix des appartements en PPE. A l'avenir, les nouveaux projets de construction vont continuer de contribuer à la croissance du groupe de placement.

Le portefeuille se répartit sur le canton de Berne à hauteur de 38%, 36% pour le canton de Vaud, 16% pour les cantons de Zurich et Argovie et 10% pour le canton de Genève. Il est constitué exclusivement d'immeubles d'habitation avec une part de surfaces commerciales de 2%. Le développement futur du portefeuille se focalisera sur le segment de l'habitation.

Pour le financement des acquisitions et du projet de construction, des engagements de souscription ont été appelés à hauteur de CHF 26 millions. En contrepartie 25'091.6182 nouvelles parts ont été émises, portant le total des parts à 62'967.6798. Les capitaux qui n'ont pas encore été appelés s'élèvent à CHF 37.2 millions.

L'achat de l'immeuble à Payerne dans le Canton de Vaud pour fin juin 2012 a été financé à court terme par des fonds étrangers. Compte tenu des coûts comptabilisés sur le projet de construction à Mézières, il en résulte un endettement à hauteur de CHF 8'341'400. Un appel de fonds est prévu pour fin juillet pour rembourser le financement étranger à court terme.

L'état locatif théorique des immeubles existants est passé de CHF 740'847 à CHF 2'651'357 suite aux acquisitions. En tenant compte des immeubles récemment acquis ainsi que de la première location des appartements terminés à Mézières, l'état locatif continuera d'augmenter dans le prochain exercice. Les nouveaux contrats de bail sont conclus généralement avec une indexation sur IPC (indice suisse des prix à la consommation).

Le taux de perte sur loyers du portefeuille existant se monte à 5.26% contre 5.23% l'année précédente. Ceci est dû principalement aux appartements vacants dans le canton de Berne. Les immeubles dans les cantons d'Argovie, Genève, Vaud et Zurich n'ont pratiquement pas de pertes sur loyers. Le taux de vacance au 30 juin 2012 se monte à 4.6% (année précédente 5.0%).

Les charges d'entretien par rapport au loyer théorique ont augmenté durant l'exercice de 8.3% à 10.3%, les charges d'exploitation de 8.1% à 9.7%. Le rendement net de l'exercice a progressé de CHF 491'770 à CHF 1'939'569 grâce aux nouvelles acquisitions.

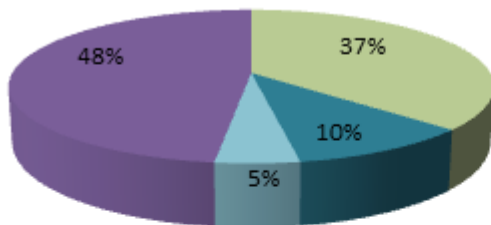
Un bénéfice d'évaluation a pu être réalisé sur tous les immeubles acquis durant l'exercice. Les estimations effectuées lors de l'achat ont été reprises dans le rapport annuel. Le rendement de placement du deuxième exercice se monte à 3.55%. Elle se situe un peu plus bas que lors du premier exercice. La raison est principalement la quote-part élevée de projets.

Les immeubles acquis durant le premier exercice ont de nouveau été estimés au 31.12.2011. Il en résulte que les valeurs de marché ont été réévaluées de 0.7% en moyenne. Le taux d'escompte moyen résultant des valeurs de marché des immeubles existants se monte à 4.49% et se situe dans une fourchette de 4.20% - 4.60%.

Achats, nouvelles constructions, projets en construction, ventes (01.07.2011 – 30.06.2012)

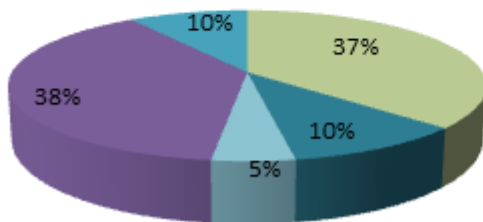
Achats	Date	Prix d'achat
Unterdorfweg 6-8, Hindelbank	01.11.2011	2'480'000
Aimé-Steinlen 10, Lausanne	01.11.2011	5'716'000
Badenerstrasse 6,8,10,12, Oberrohrdorf	01.12.2012	5'069'000
Egelseestrasse 8, Bergdietikon	01.12.2011	3'100'000
Zürcherstrasse 153, Oberengstringen	01.12.2011	2'248'000
Friedackerstrasse 7, Rümlang	01.12.2011	1'483'000
Rue de la Gare 4-4bis, Payerne	30.06.2012	5'800'000
Total achats		25'896'000
Nouvelles constructions		
Chemin de l'Ancien-Tram 2, 6, 10, Mézières	30.06.2012	10'259'300
Total nouvelles constructions		10'259'300
Projets en construction		
Chemin de l'Ancien-Tram 4 + 8, Mézières	30.06.2012	4'930'831
Total Projets en constructions		4'930'831
Ventes		
Total Ventes		0

Structure du portefeuille au 30.06.2012



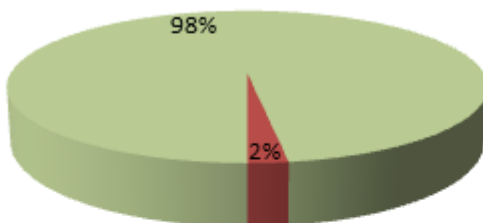
Marchés régionaux

- Région Berne
- Région Nord-ouest
- Région Zurich
- Region du Léman



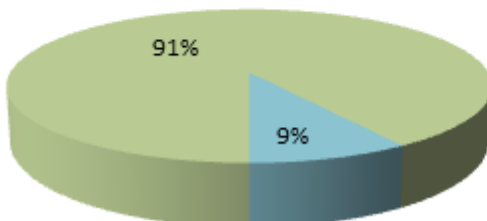
Cantons

- BE
- AG
- ZH
- VD
- GE



Utilisation

- Habitation
- Commercial



Stratégie par objets

- Immeubles en portefeuille
- Projets de construction

Revue des immeubles au 30.06.2012

Bergdietikon AG



Egelseestrasse 8

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

Burgdorf BE



Eyfeldweg 1-3

Appartements	18
Autres surfaces	
Prix de revient	2'305'800
Valeur de marché	2'431'000
Loyer théorique	130'800

Hindelbank BE



Unterdorfweg 6-8

Appartements	12
Autres surfaces	
Prix de revient	2'542'900
Valeur de marché	2'603'000
Loyer théorique	148'800

Lausanne VD



Chemin Aimé-Steinlen 10

Appartements	12
Autres surfaces	
Prix de revient	5'935'500
Valeur de marché	6'037'000
Loyer théorique	331'100

Lyssach BE



Lindenmatte 1-7

Appartements	53
Autres surfaces	
Prix de revient	14'517'500
Valeur de marché	15'161'000
Loyer théorique	851'400

Meyrin GE



Avenue François-Besson 22

Appartements	28
Autres surfaces	1
Prix de revient	7'459'900
Valeur de marché	7'683'000
Loyer théorique	414'500

Mézières VD



Chemin de l'Ancien Tram 2,4,6,8,10

Appartements	55*
Autres surfaces	
Prix de revient	15'190'100
Valeur de marché	15'240'800
Loyer théorique	1'054'080

Oberengstringen ZH



Zürcherstrasse 153

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

Oberrohrdorf AG



Badenerstrasse 6-12

Appartements	32
Autres surfaces	
Prix de revient	5'101'100
Valeur de marché	5'136'000
Loyer théorique	350'500

Payerne VD



Rue de la Gare 4 - 4bis

Appartements	24
Autres surfaces	3
Prix de revient	6'039'500
Valeur de marché	6'089'000
Loyer théorique	361'740

Rümlang ZH



Friedackerstrasse 7

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

Urtenen-Schönbühl BE



Grubenstrasse 76 c/d/e

Appartements	24
Autres surfaces	
Prix de revient	8'408'600
Valeur de marché	8'790'000
Loyer théorique	469'400

*33 appartements comptabilisés comme nouvelles constructions, 22 comme projets de constructions

Comptes annuels du groupe de placement Immobilier résidentiel suisse

Bilan

	30.06.2011	30.06.2012
	CHF	CHF
Actifs		
Actifs circulants		
Liquidités	842'044	511'483
Avoir à court terme	388'422	470'503
Stocks	0	44'694
Actifs transitoires	16'167	73'846
Total actifs circulants	1'246'633	1'100'526
Actifs immobilisés		
Terrain (y-c. objets à démolir)	0	0
Constructions en cours	7'784'746	4'930'831
Immeubles existants	33'843'000	71'122'000
Total actifs immobilisés	41'627'746	76'052'831
Total actifs	42'874'378	77'153'357
Passifs		
Fonds étrangers		
Engagements à court terme	389'719	708'470
Passifs transitoires	184'350	389'667
Impôts latents	792'583	993'143
Dettes hypothécaires	2'750'000	8'341'400
Total fonds étrangers	4'116'651	10'432'679
Fortune nette	38'757'727	66'720'678
Total Passifs	42'874'378	77'153'357

Compte de résultat

	23.10.2009 - 30.06.2011	01.07.2011 - 30.06.2012
	CHF	
Revenu locatif net	700'423	2'508'515
Revenus théoriques	740'847	2'651'357
./. vacants	-40'424	-128'542
./. pertes sur loyers et frais accessoires	0	-14'300
Entretien des immeubles	-61'642	-272'755
Entretien	-61'642	-272'755
Réparation	0	0
Dépenses d'exploitation	-59'754	-256'168
Approvisionnement et évacuation (déchets)	0	-15'106
Frais de chauffage et d'exploitation non compensables	-5'154	-15'792
Assurances	-10'167	-50'342
Honoraires de gérance	-33'907	-130'883
Frais d'annonce et de relocation	-3'298	-10'892
Autres frais d'exploitation	-134	-17'536
Impôts et taxes	-7'094	-15'616
Résultat opérationnel	579'027	1'979'592
Autres revenus	1'707	14'145
Intérêts créanciers	1'707	570
Commissions d'émission	0	13'575
Charges financières	0	-6'899
Intérêts hypothécaires	0	-6'726
Autres intérêts passifs	0	-172
Frais de gestion	-130'221	-348'528
Honoraires de direction	-40'000	-215'000
Honoraires commission de placement	-1'820	-6'280
Attribution au compte de fortune	-36'000	-70'000
Frais d'expertise	-4'104	-20'701
Frais de révision	-17'582	-24'160
Haute surveillance	0	-1'900
Autres frais de gestion	-30'715	-10'488
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	1'939'568

	23.10.2009 – 30.06.2011	01.07.2011 – 30.06.2012
	CHF	
Gains en capital réalisés/-pertes	0	0
Gains en capital réalisés/-pertes	0	0
Résultat réalisé de l'exercice	491'770	1'939'568
Gains en capital non réalisés/-pertes (net)	357'214	324'640
Gains en capital non réalisés (avant impôts latents)	1'149'797	534'619
Variation des impôts latents	-792'583	-200'560
Pertes en capital non réalisés	0	-9'419
Résultat total de l'exercice	848'984	2'264'208
Utilisation du résultat		
Résultat total de l'exercice	848'984	2'264'208
Report sur les fonds propres	848'984	2'264'208

Evolution des parts en circulation

	Parts en circulation
Etat au 30.06.2011	37'876.0616
Parts émises 01.07.2011 – 30.06.2012	25'091.6182
Parts reprises 01.07.2011 – 30.06.2012	0
Etat au 30.06.2012	62'967.6798
Parts dénoncées 01.07.2011 – 30.06.2012	0

Variation de la fortune nette

	30.06.2011	30.06.2012
Fortune nette en début d'exercice	0	38'757'727
Distribution	0	0
Souscriptions	37'908'743	25'698'742
Dénonciations	0	0
Résultat total de l'exercice	848'984	2'264'209
Fortune nette en fin d'exercice	38'757'727	66'720'678

Compte de fortune

Bilan

Actifs	30.06.2011	30.06.2012
	CHF	CHF
Liquidités	59'419	12'484
Créances envers le groupe de placement	36'000	68'500
Autres engagements	199	215
Actifs transitoires	6'759	29'100
Total fortune en circulation	102'378	110'298
Frais de constitution et organisation	11'900	18'000
Total fortune investie	11'900	18'000
Total actifs	114'278	128'298
Passifs		
Divers engagements	4'174	12'920
Passifs transitoires	9'900	14'200
Total capitaux étrangers	14'074	27'120
Capital propre	100'000	100'000
Bénéfice reporté	0	204
Bénéfice net de l'exercice	204	974
Total capital de la fondation	100'204	101'178
Total Passifs	114'278	128'298

Compte de résultat

	23.10.2009 – 30.06.2011	01.07.2011 – 30.06.2012
	CHF	CHF
Revenus		
Contributions du groupe de placement	36'000	70'000
Intérêts	570	43
Total Revenus	36'570	70'043
Dépenses		
Organes et assemblé des investisseurs	11'755	33'171
Frais de révision	4'861	12'918
Haute surveillance	1'000	1'500
Contribution à la KGAST	6'577	12'770
Frais de gestion	9'109	3'367
Amortissement frais de constitution et d'organisation	3'063	5'344
Total dépenses	36'366	69'069
Résultat net de l'exercice	204	974

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.

Patrimonium Fondation de placement gère le groupe de placement Immobilier résidentiel suisse. Les parts dans ce groupe de placement sont des placements immobiliers collectifs au sens de l'article 56 de l'Ordonnance sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (OPP2).

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.

Documents et règlements (Date limite 30.06.2012)

Les statuts du 13.12.2011

Le règlement du 13.12.2011

Les directives de placement du 29.06.2011

La charte de durabilité du 03.11.2009

Le règlement d'organisation du 25.05.2012

Le règlement sur les frais du 29.06.2011

Le règlement sur les indemnités du 25.05.2012

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 du 13 décembre 2011, dans le règlement du 13 décembre 2011 ainsi que dans le règlement d'organisation du 25 mai 2012.

Le conseil de fondation se compose d'au moins cinq membres et se constitue de lui-même. En tant que membre supplémentaire du conseil de fondation, Beat Röthlisberger représentant la caisse de pension Genolier Swiss Medical Network sera proposé pour l'élection lors de la prochaine assemblée des investisseurs.

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 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
Armin Gote	Fund Manager
Evelyne Ogger*	Finance et Controlling
Hans Peter Berchtold*	Chef des acquisitions et président du comité d'investissement
Gaël Thomas*	Chef de projet
Stéphane Bonvin	Directeur général du Real Estate

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

Ernst & Young AG soutient Patrimonium Asset Management AG dans la tenue du registre des investisseurs, de la comptabilité et l'administration.

La surveillance de Patrimonium Fondation de placement, effectuée jusqu'à présent par l'Office fédéral des assurances sociales (OFAS), a été transférée à la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP).

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.

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.

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 de la commission 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 de l'OPP2 et de la KGAST.

2 Principe d'évaluation, de comptabilisation et de continuité

Swiss GAAP RPC 26

La comptabilité est tenue selon Swiss GAAP RPC 26.

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 21.

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.

Changement dans les principes d'évaluation, de comptabilité et d'information financière

Dans les comptes annuels du groupe de placement Immobilier résidentiel suisse, les honoraires de la commission de placement immobilier et les frais pour la haute surveillance sont désormais publiés séparément, après avoir été présentés jusqu'à présent au même titre que d'autres frais de gestion.

Dans le compte de fortune, les frais de révision, les frais pour la haute surveillance ainsi que la contribution à la KGAST sont désormais présentés séparément. Les chiffres de l'exercice précédent ont été ajustés à la nouvelle structure.

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

La commission de placement immobilier est élue par le conseil de fondation pour une période d'un an. La composition de la commission est détaillée à la page 4. Hans Peter Berchtold a repris la présidence de David Doering au 1er avril 2012.

Patrimonium Asset Management AG est chargée de l'Asset Management du groupe de placement Immobilier résidentiel suisse dans le cadre du mandat de gestion.

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. Pour le pilotage du projet de construction à Mézières, la société PRAGMA PARTENAIRES SA, Lausanne, a été mandatée.

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 11 et 12. Il est détaillé sur les pages 5 et 6.

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

Hypothèques

Les hypothèques „flex-rollover“ d’un montant total de CHF 8'341'400 au 30.06.2012 se basent sur le LIBOR pour CHF et l’intérêt dû est actuellement de 0.7%. D’une durée d’un an, les tranches peuvent être limités à un mois.

Résultat commission d’émission

Lors de l’émission et de la reprise de parts, une commission peut être réclamée en faveur de la fortune de placement. La commission d’émission se monte à 0.5% depuis le 1^{er} juillet 2011. La commission de reprise est de 1%.

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. Le calcul se fait sur la moyenne arithmétique de la fortune de placement entre le début et la fin de chaque exercice. Durant l’exercice 2011/2012 une Management Fee de 0.38% seulement a été facturée au groupe de placement.

Honoraires de gérance immobilière

A titre de dédommagement pour la gérance des immeubles, Patrimonium Asset Management AG débite le groupe de placement de 5% au maximum des revenus locatifs annuels (honoraires de gérance). Durant l’exercice 2011/12, le dédommagement total pour la gérance immobilière s’est monté à 4.8%.

Honoraires de la commission de placement immobilier

Les honoraires pour les membres de la commission de placement immobilier sont définis par le règlement des indemnités. L’indemnité des membres est de CHF 5’000 par an. CHF 750 sont crédités pour les séances avec présence physique, CHF 250 sans présence physique. Durant l’exercice 2011/12 des dédommagements réduits ont été crédités. 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 perçoivent ou paient des rémunérations pour la vente et la gestion d’immeubles ou des rétrocessions. De ce fait, les comptes annuels ne contiennent pas de position correspondante.

Honoraires lors de la construction de projet

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 0.57% des coûts totaux ont été facturés.

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 immeubles de 2% au maximum du montant de la transaction. Lors de l'exercice sous revue, des honoraires de 0.31% du volume de transaction ont été facturés.

5 Explications concernant certaines positions du compte de fortune

Actifs transitoires

Deux tiers des frais d'audit de l'organisation demandé par l'OFAS et effectué par l'organe de révision dans le cadre de la modification des statuts et du positionnement comme fondation poly-thématique sont supportés par le nouveau groupe de placement Mezzanine qui est en préparation. Le montant de CHF 22'900 est reporté, car la décision écrite clôturant l'examen préalable de l'autorité de haute surveillance (CHS PP) n'est pas encore rendue.

Organes et assemblée des investisseurs

Les honoraires des membres du conseil de fondation sont définis par le règlement sur les indemnités. Les honoraires du président se montent à CHF 12'000. L'indemnité des membres est de CHF 5'000 par an. CHF 750 sont crédités pour les séances avec présence physique, CHF 250 sans présence physique. Les représentants de la fondatrice Patrimonium AG n'ont pas perçu d'honoraires.

Amortissement des frais de fondation et d'organisation

Un tiers des frais d'audit de l'organisation demandé par l'OFAS et effectué par l'organe de révision dans le cadre de la modification des statuts et du positionnement comme fondation poly-thématique ont été activés en tant que frais d'organisation. Les frais de fondation et d'organisation sont amortis sur une période de 5 ans.

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 de Patrimonium Fondation de placement se montent à un total de CHF 31'005'000 à la date de la clôture. A la date de la clôture, le montant de crédit hypothécaire effectivement utilisé était de CHF 8'341'400.

Responsabilité solidaire

Il n'y a pas de responsabilité solidaire.

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 2011 – 2012 le 24 août 2012. 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.

Wüest & Partner

Patrimonium Fondation de placement

Bref rapport des responsables des évaluations immobilières au 30 Juin 2012

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 – selon les exigences de l'Office fédéral des assurances sociales (OFAS).

Les immeubles de Patrimonium Fondation de placement ont été visités et évalués lors des acquisitions par Wüest & Partner en tant qu'expert indépendant. 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

Wüest & Partner confirme leur indépendance et garantit la confidentialité de toutes les informations liées à cette évaluation.

Genf/Zürich, le 17 juillet 2012

Wüest & Partner SA


Nabil Aziz (Partner)


Andreas Ammann (Partner)



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
à l'Assemblée des investisseurs de la
Patrimonium Fondation de placement, Baar

En notre qualité d'organe de révision, nous avons vérifié la légalité des comptes annuels (bilan, compte d'exploitation du groupe d'investissement immobilier résidentiel suisse (pages 10 à 12) et du compte administratif (page 13) ainsi que l'annexe (pages 14 à 20)), de la gestion et des placements de la Patrimonium Fondation de placement pour l'exercice arrêté au 30 juin 2012.

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels, de la gestion et des placements incombe au Conseil de fondation, alors que notre mission consiste à les vérifier et à émettre une appréciation les concernant. Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément et d'indépendance.

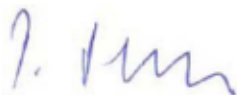
Notre révision a été effectuée selon les normes d'audit suisses. Ces normes requièrent de planifier et de réaliser la vérification de manière telle que des anomalies significatives dans les comptes annuels puissent être constatées avec une assurance raisonnable. Nous avons révisé les postes des comptes annuels et les indications fournies dans ceux-ci en procédant à des analyses et à des examens par sondages. En outre, nous avons apprécié la manière dont ont été appliquées les règles relatives à la comptabilité, à l'établissement des comptes annuels, aux placements et aux principales décisions en matière d'évaluation, ainsi que la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. La vérification de la gestion consiste à constater si les dispositions légales et réglementaires concernant l'organisation, l'administration ainsi que les prescriptions relatives au principe de loyauté dans la gestion de fortune sont respectées. Nous estimons que notre révision constitue une base suffisante pour former notre opinion.

Selon notre appréciation, les comptes annuels, la gestion et les placements sont conformes à la loi suisse, aux statuts et aux règlements.

Nous recommandons d'approuver les comptes annuels présentés.

Zurich, le 31 août 2012

BDO SA



Peter Stalder
Réviseur responsable
Expert-réviseur agréé



Urban Pürro
Expert-réviseur agréé

Contact

Patrimonium Anlagestiftung

Zugerstrasse 74

CH-6340 Baar

T : +41 58 787 00 00

F : +41 58 787 00 01

E : investor@patrimonium.ch