



Rapport annuel
2014 - 2015

Sommaire

Rapport annuel	2
Principaux chiffres-clés	3
Organisation et organes	4
Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse	
- Activité d'investissement et résultats	5
- Transactions et projets de construction	8
- Structure du portefeuille	9
- Inventaire des immeubles	10
- Revue des immeubles	12
Comptes annuels du groupe de placement immobilier résidentiel Suisse	
- Bilan	17
- Compte de résultat	18
- Evolution du nombre de parts	19
- Evolution de la fortune nette	19
Comptes de fortune	
- Bilan	20
- Compte de résultat	20
Annexes aux comptes	21
Rapport des responsables des évaluations immobilières	28
Rapport de l'organe de révision	29

Rapport annuel

Chers investisseurs,

L'exercice 2014-2015 s'est bien déroulé pour la Fondation de placement Patrimonium. L'immobilier Suisse continue d'être un placement attractif et recherché. Ainsi, le groupe de placement a pu continuer sa croissance autant au niveau de sa fortune de placement qu'au niveau des investisseurs dont on dénombre actuellement 48 institutions de prévoyance. Patrimonium Fondation de placement a lancé son deuxième groupe de placement en août 2015 et propose à présent le groupe de placement Immobilier de la santé Suisse.

Durant l'exercice, le groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse a réalisé l'acquisition de quatre immeubles existants ainsi qu'un apport en nature. Des investissements de CHF 40 mio. ont pu être réalisés en tenant compte des deux projets de construction. Le projet de Holderbank (AG) a été terminé avec grand succès. Le mix de logements de petite à moyenne taille, à loyer concurrentiel, a rencontré une forte demande. Le projet de Bâle Erlenmatt (BS) sera terminé en automne 2015. La mise en location progresse de manière très réjouissante. En procédant au quatrième apport en nature depuis son lancement, Patrimonium Fondation de placement démontre qu'elle est un excellent partenaire pour les apports en nature. La stratégie d'acquisition d'immeubles existants complétée par des projets de nouvelles constructions sera poursuivie sans changement.


En août 2015, Patrimonium Fondation de placement a lancé son deuxième groupe de placement: Immobilier de la santé Suisse. Pendant une courte phase de lancement, les capitaux nécessaires pour la première transaction, une clinique en Suisse romande d'un volume d'investissement d'environ CHF 48 mio., ont été souscrits. Patrimonium Asset Management, en charge de la gestion du nouveau groupe de placement peut s'appuyer sur son expérience en tant qu'Asset Manager d'un des deux premiers groupes de cliniques privées suisses. L'immobilier de la santé promet des rendements attractifs et stables grâce à l'évolution de la démographie et des contrats de bail de longue durée.

Au nom des conseillers de la Fondation et de Patrimonium Asset Management SA nous vous remercions pour votre confiance.

Baar, le 28 août 2015



Alfred Theiler
Président du Conseil de fondation



Ruedi Stutz
Directeur

3

Principaux chiffres clés

Groupe de placement
Immobilier résidentiel Suisse

Fortune - chiffres clés	30.06.2011	30.06.2012	30.06.2013	30.06.2014	30.06.2015
Fortune totale en MCHF	42.9	77.2	145.4	225.1	269.9
Valeur de marché des immeubles en MCHF	41.6	76.1	142.0	222.4	266.6
Fortune nette en MCHF	38.8	66.7	121.8	177.4	200.5
Taux de financement externe ¹	6.61%	10.97%	13.84%	17.70%	23.16%

Valeur par part (en CHF)	30.06.2011	30.06.2012	30.06.2013	30.06.2014	30.06.2015
Valeur en capital	1'010.29	1'028.80	1'077.71	1'125.74	1'183.17
Rendement annuel net	12.99	30.80	42.37	47.11	48.79
Valeur nette d'inventaire	1'023.28	1'059.60	1'120.08	1'172.85	1'231.96

Performance-chiffres clés¹ (en %)	2009-2011	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015
Taux de perte sur loyers	5.23	5.26	4.15	3.41	3.96
Rendement d'exploitation (Marge EBIT)	64.32	65.58	69.26	70.53	68.33
TER _{ISA} (FPT) ²	0.77	0.80	0.77	0.68	0.69
TER _{ISA} (FPN) ²	0.85	0.91	0.90	0.85	0.90
Rendement des fonds propres (ROE) ^{3,4}	4.59	3.39	5.02	4.41	4.76
Rendement du capital investi (ROIC) ^{2,4}	4.22	3.28	4.94	3.64	3.84
Rendement de placement	4.71	3.55	5.71	4.71	5.04

Performance-chiffres clés¹ (in %)	2011	2012	2013	2014	2015
Rendement de placement	4.27	4.90	4.86	5.00	2.31⁵

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

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 le 31.12.2010

⁵ 01.01. - 30.06.2015

4

Organisation et organes au 30 Juin 2015

Conseil de fondation

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

Comité de placement immobilier

Hans Peter Berchtold**, Présid.	Patrimonium Asset Management SA
Alberto Romaneschi	Membre indépendant
Jean-Lou Rivier	Membre indépendant

Direction

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

Administration

Patrimonium Asset Management SA

Investment Controlling

Patrimonium Asset Management SA

Experts immobiliers

Wüest & Partner SA, Genève/Zurich

Organe de révision

BDO SA, Zurich

Organe de surveillance

Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle
CHS PP

* Signature collective à deux

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

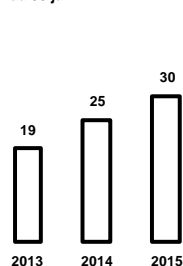
5

Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse

Activité d'investissement et résultats

Développement du portefeuille

Nombre de propriétés
au 30 juin



Durant le dernier exercice, la valeur des immeubles du portefeuille a pu être augmentée de CHF 40.3 mio. suite aux acquisitions dans les cantons de Vaud, Genève et Bern, à un apport en nature dans le canton de St-Gall et à la livraison du projet de construction à Holderbank dans le canton d'Argovie. L'inventaire des immeubles représente près de CHF 248 mio. au 30 juin 2015 (année précédente CHF 200 Mio.). En incluant le projet de construction à Bâle Erlenmatt (BS), la valeur de marché des immeubles est passée de CHF 222.3 mio. à CHF 265.9 mio.

A fin juin 2015, le portefeuille est constitué par 29 immeubles et un projet de nouvelle construction et est diversifié sur neuf cantons. La répartition par régions est de 56% (année précédente 58%) pour la Suisse romande et la région lémanique, de 36% (33%) en Suisse alémanique et de 8% (9%) dans le sud de la Suisse. La proportion d'immeubles résidentiels est de 91% (année précédente 95%).

Acquisition d'immeubles

En août 2014 le groupe de placement a acquis un immeuble résidentiel à Epalinges (VD) pour CHF 3.1 mio. présentant un rendement brut attractif de 5.99%. Epalinges se situe dans l'agglomération de Lausanne et bénéficie d'un excellent rating d'emplacement (Rating Wüest & Partner de la commune de 1.4 sur une échelle de 1 à 5). En outre, l'immeuble dispose d'importantes réserves locatives qui pourront être exploitées à moyen et long terme.



En janvier 2015 un immeuble à Bernex (GE) a pu être acquis pour CHF 9.0 mio. avec un rendement brut de 5.8%. Bernex, situé dans l'agglomération de Genève, est très prisé en tant que lieu de résidence et offre une qualité d'emplacement supérieure à la moyenne. Cet immeuble dispose également de réserves locatives pouvant être exploitées à moyen et long terme.

En juin 2015 deux immeubles mixtes ont été acquis à Berne (BE) et Yverdon (VD) pour un montant total de CHF 13.5 mio. lors d'une seule transaction avec un investisseur institutionnel.

L'immeuble de Berne est majoritairement résidentiel avec des surfaces commerciales au rez-de-chaussée et au sous-sol. Il se trouve dans le quartier de Bümpliz, très facilement accessible en transports publics et éloigné de quelques minutes seulement du centre ville. La ville de Berne bénéficie d'une excellente qualité d'emplacement. Le rendement brut est de l'ordre de 6.0%.

6

L'immeuble d'Yverdon a une situation très centrale, il fait partie du centre-ville et son utilisation est par conséquent majoritairement (60%) commerciale. Les surfaces commerciales au 1er étage, au rez-de-chaussée et au sous-sol se trouvent dans la zone piétonne et bénéficient d'une bonne fréquentation de passants. Dans les étages supérieurs (2.-5. étage) se trouvent des appartements. Yverdon est le chef-lieu de la région Nord-Vaudois. Le rendement brut est de 5.6% et il existe un intéressant potentiel de changement d'affectation (commercial en logement).

Apport en nature de la Montalin BVG Sammelstiftung

En décembre 2014 le quatrième apport en nature a pu être réalisé par la fondation de placement. La Montalin BVG Sammelstiftung, Coire a transmis un immeuble d'habitation à Sargans (SG) à la fondation de placement au prix de CHF 2'879'000 avec un rendement brut de 6.30%. En contrepartie, 2'397.9877 parts ont été émises. La transaction a été réalisée dans le cadre de la Loi sur les fusions. Sargans se trouve dans le sud-est du canton de St-Gall et est bien relié au réseau de la circulation. L'immeuble est entièrement loué et ne nécessite pas d'investissements particuliers à moyen-terme au vu de son âge (année de construction 1994).



14 Sargans
→ p. 12

Projets de nouvelle construction

Le projet de nouvelle construction à Holderbank (AG) avec un total de 69 appartements a été achevé en octobre 2014. Les appartements de 1.5 à 4.5-pièces sont de taille moyenne et ont des loyers modérés. L'offre était parfaitement ciblée par rapport au marché et pratiquement tous les appartements étaient loués à la fin du projet. L'actualisation de l'estimation après construction a généré un bénéfice de réévaluation de CHF 1.7 mio par rapport à un volume d'investissement de CHF 21.9 mio.

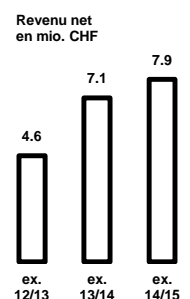


30 Bâle
→ p. 16

Les travaux de construction à Bâle Erlenmatt (BS) vont être terminés sous peu et les 48 appartements pourront être livrés aux locataires à partir d'octobre 2015. La première mise en location est effectuée par Burckhardt Immobilien AG, Bâle et a très bien débutée. Au 30 juin 2015 33 des 48 appartements sont loués. La plupart des logements sont conçus pour des ménages de petite taille qui représentent la majorité de la demande dans la région. Au rez-de-chaussée se trouvent des appartements de 4.5 pièces, idéales pour les familles car disposant de terrasses généreuses. L'immeuble se trouve en bordure du Erlenpark et profite ainsi d'une excellente micro-situation.

Financement

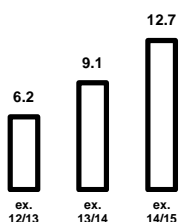
Le résultat net provenant de l'activité opérative et qui peut être utilisé pour le financement des investissements est monté à CHF 7.9 mio. (année précédente CHF 7.1 mio.) durant l'exercice. Le taux de financement externe a été augmenté de 17.70% à 23.16% durant l'exercice et se trouve dans la fourchette souhaitée de 15-25%.



Durant la période sous revue des parts d'une valeur de CHF 11.4 mio. ont été émises lors d'appels de capitaux ainsi que lors de l'apport en nature. Les souscriptions de capital ouvertes sont de CHF 32 mio. fin juin 2015 (année précédente CHF 0 mio.).

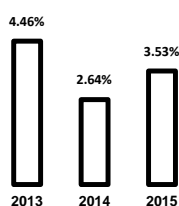
Evolution des revenus et résultat de l'exercice

Loyer théorique en mio. CHF



Le revenu locatif théorique pour l'exercice a augmenté à CHF 12.7 mio (année précédente CHF 9.1 mio.). Pour l'exercice à venir, une augmentation à plus de CHF 16 mio. est attendue. Le taux de perte sur loyer a augmenté légèrement de 3.41% à 3.96% en raison de l'achèvement du projet de nouvelle construction de Holderbank. Sans tenir compte de Holderbank, le taux a continué de se réduire et s'est établi à 3.0% pour l'exercice. L'immeuble d'Urtenen-Schönbühl (BE) y a notamment contribué car le taux de vacance a pu être réduit. Des appartements continuent d'être vacants à Lyssach (en raison d'offres de logements très bon marché dans le voisinage), à Pratteln (en raison de plusieurs changements de locataires et des vacances au niveau des places de parc), à Oberrohrdorf (en raison de travaux de réfection plus importants lors de changements de locataires) ainsi qu'à Servion Moléson (surfaces commerciales vacantes qui vont être transformées en appartements).

Taux de vacance au 30.06.



Les dépenses pour l'entretien des immeubles par rapport au loyer théorique se sont élevées à 11.7% et étaient en hausse par rapport à l'année précédente (10.7%), essentiellement à cause des travaux de réfection pour le remplacement des fenêtres des immeubles de Vouvry, St-Prex et Meyrin (Avenue François Besson 22).

Les coûts d'exploitation ont augmenté à 15.4% du loyer théorique et sont plus élevés que l'année précédente (14.6%). Cette augmentation s'explique par les coûts uniques pour la première mise en location de l'immeuble de Holderbank. La marge d'exploitation (marge EBIT) baisse légèrement à 68.33% (année précédente 70.53%) en raison des dépenses d'entretien plus élevées et des coûts de première mise en location. Les frais de gestion ont pu être réduits de 9.3% à 9.0% du loyer théorique.

Avec l'acquisition des nouveaux immeubles et la location de l'immeuble en construction, le revenu net passe à CHF 7.9 mio. (année précédente CHF 7.1 mio.). Compte tenu des gains en capital non-réalisés lors des acquisitions et lors de l'achèvement du projet de nouvelle construction ainsi que lors de la réévaluation annuelle du portefeuille, le résultat global s'élève à CHF 9.5 mio. (année précédente CHF 7.8 mio.).

Estimation des valeurs vénales

Les évaluations des immeubles sont actualisées pour moitié environ au 31.12. et moitié au 30.6. Dans le cadre de ces évaluations, Wüest & Partner AG a actualisé les estimations de 24 immeubles. Treize immeubles ont été réévalués, six dévalués alors que cinq n'ont pas subi de changement majeur. L'immeuble de Grand-Lancy a été dévalué en raison d'une prévision de coût plus élevée pour l'assainissement des façades. Les taux d'escomptes utilisés lors de l'actualisation au 30.06.

8

2015 ont été baissés de l'ordre de 0.1% à 0.3% et se situent désormais entre 3.8% et 4.7%. Additionné aux bénéfices d'évaluation lors des acquisitions et à la réévaluation du projet de nouvelle construction de Holderbank lors de l'achèvement, il en résulte une réévaluation du portefeuille de CHF 2.2 mio. avant impôt latents.

Transactions et projets de construction 01.07.2014 - 30.06.2015

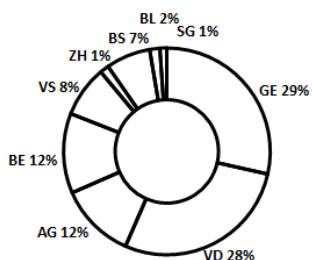
Acquisitions	Date	Prix d'achat en CHF	Rendement brut
Le Grand-Chemin 59, Epalinges (VD)	01.08.2014	3'100'000	5.99%
Chemin Sous le Têt 27/28/30, Bernex (GE)	01.01.2015	9'025'000	5.82%
Gotenstrasse 21, Bern (BE) ¹	30.06.2015	4'300'000	5.96%
Rue du Lac 49, Yverdon-les-Bains (VD)	30.06.2015	9'150'000	5.64%
Total		25'575'000	5.80%
Apports en nature		Prix d'achat	
Ragazerstrasse 37A, Sargans (SG)	01.12.2014	2'879'000	6.30%
Total		2'879'000	6.30%
Projets en cours		Investissements	
Erlenmatt, Basel (BS)	01.07. - 30.06.2015	8'763'619	
Total		8'763'619	
Projets de construction terminés		Investissements	
Buchenweg 13-15, Holderbank (AG)	01.07. - 30.06.2015	3'087'785	5.72%
Total		3'087'785	5.72%
Ventes		Prix de vente	
Total		0	

¹ Annoncé au registre foncier, inscription au RF encore en attente au 30.06.2015

9

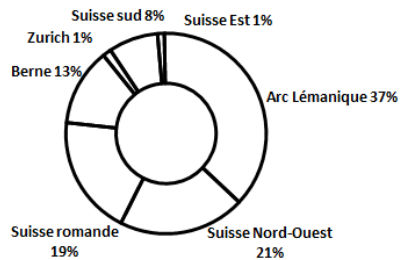
Structure du portefeuille d'après les valeurs vénales au 30 juin 2015

par cantons

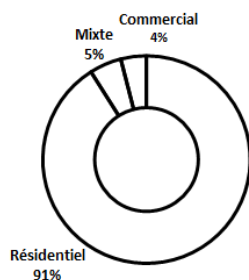


par marché régional

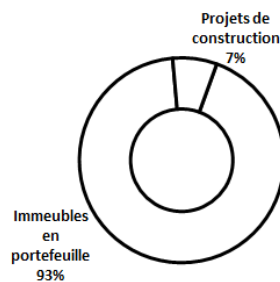
répartition géographique selon Wüest & Partner



par l'utilisation

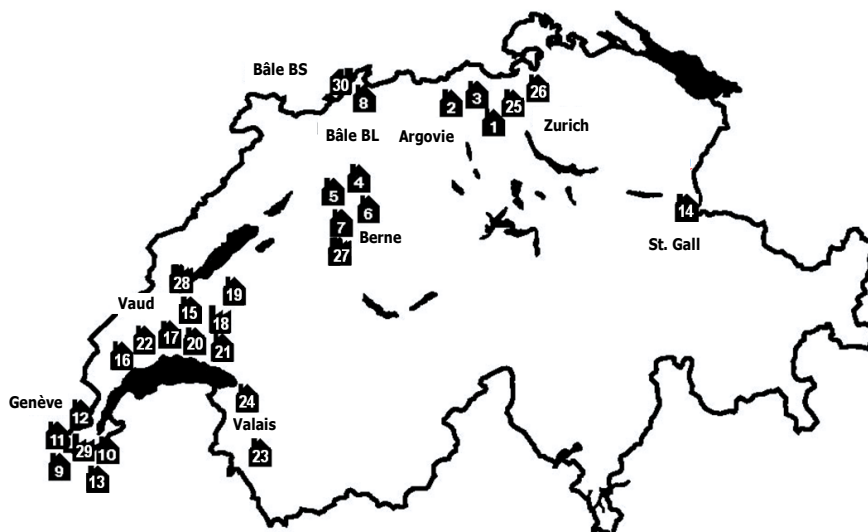


par type d'objet







Répartition géographique des objets

Résidentiel
 Commercial
 Mixte
 Projet de construction



Inventaire des immeubles au 30 juin 2015

N°	Ville	Adresse	Canton	Année de construction	Nombre d'app.	Surfaces commerc.(SC)	Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.07.14 - 30.06.15	Perte sur loyers en % du loyer théorique
 Immeubles d'habitation										
1	Bergdietikon	Egelsestrasse 8	AG	1983	7	1	3'122'300	3'141'000	168'156	0.9%
2	Holderbank	Buchenweg 12-15	AG	2014	69	-	21'873'800	23'570'000	1'034'741	14.3%
3	Oberrohrdorf	Badenerstrasse 6/8/10/12	AG	1963	32	-	5'104'700	5'002'000	347'001	8.8%
4	Burgdorf	Eyfeldweg 1/3	BE	1956	18	-	2'341'100	2'547'000	152'420	1.4%
5	Hindelbank	Unterdorfweg 6/8	BE	1965	12	-	2'563'600	2'596'000	151'898	1.9%
6	Lyssach	Lindematte 1-7, Burgdorfstr. 3	BE	1981	53	-	14'527'500	14'781'000	841'271	14.5%
7	Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 76 c/d/e	BE	1996	24	-	8'432'400	9'023'000	490'364	1.7%
8	Pratteln	Augsterheglstrasse 52/56	BL	1964	14	-	4'235'300	4'224'000	235'577	7.9%
9	Bernex	Chemin de Pré-Polly 12	GE	1977	6	-	2'256'900	2'337'000	123'386	0.0%
10	Bernex	Chemin Sous-Le-Têt 27/28/230	GE	1970	22	-	9'440'100	9'623'000	268'722	1.2%
11	Gd-Lancy	Communes-Réunies 62/76	GE	1967	162	9	33'014'600	32'780'000	1'827'316	1.7%
12	Meyrin	Av. François Besson 22	GE	1974	28	1	7'553'400	8'167'000	443'375	2.1%
13	Meyrin	Mategnin 67/69	GE	1967	34	-	10'914'200	11'570'000	660'717	0.5%
14	Sargans	Ragazerstrasse 37A	SG	1994	11	-	2'900'000	2'900'000	106'235	0.0%
15	Epalinges	Le Grand Chemin 59	VD	1984	9	-	3'252'700	3'343'000	179'663	1.3%
16	Etoy	Chemin du Clos Devant 2/4, Jura 1	VD	1992	24	2	8'982'400	9'152'000	523'245	1.7%
17	Lausanne	Chemin Aimé Steinlen 10	VD	2002	12	-	5'960'100	6'574'000	337'514	4.1%
18	Mézières	Chemin de l'Ancien Tram 2/4/6/8/10	VD	2012	55	-	17'868'900	18'370'000	1'054'940	0.5%
19	Payerne	Rue de la Gare 4 /4bis	VD	1993	24	3	6'053'000	6'108'000	365'572	4.3%
20	Servion	Chemin du Moléson 1/3/5/7	VD	1992	16	12	6'128'500	6'167'000	396'212	7.3%
21	Servion	Route de Vieux Collèges 5/7	VD	1991	39	-	10'753'400	10'920'000	678'135	3.1%
22	St. Prex	Chemin du Cherrat 8	VD	1974	19	-	4'225'100	4'259'000	222'771	0.9%
23	Martigny	Rue des Finettes 32	VS	1975	67	-	12'385'600	12'330'000	727'556	0.8%
24	Vouvry	Rue du Vieux Port 5-7	VS	1964	45	-	8'194'300	9'004'000	555'160	2.4%
25	Oberengstringen	Zürcherstrasse 153	ZH	1951	9	-	2'260'700	2'239'000	128'748	1.1%
26	Rümlang	Friedackerstrasse 7	ZH	1955	6	-	1'493'700	1'483'000	89'424	1.5%
 Immeubles mixtes										
27	Bern	Gotenstrasse 21	BE	1959	13	7	4'396'000	4'374'000	0	0.0%
28	Yverdon-Les-Bains	Rue du Lac 49 / Rue du Collège 2	VD	1960	12	12	9'626'200	9'858'000	0	
 Immeubles commerciaux										
29	Meyrin	Grenets 18	GE	1995	1	2	10'989'700	11'540'000	589'423	0.0%
 Projets de construction										
30	Basel	Erlenmatt	BS	2015	48	-	18'601'000	18'601'000	0	0.0%
Total					891	49	259'451'200	266'583'000	12'699'542	3.9%

Revue des immeubles au 30 juin 2015

Immeubles d'habitation



1 AG, Bergdietikon
Egelseestrasse 8
Valeur vénale: 3'141'000 / App. 7 / SC 1



2 AG, Holderbank
Buchenweg 12 - 15
Valeur vénale: 23'570'000 / App. 69 / SC –



3 AG, Oberrohrdorf
Badenerstrasse 6/8/10/12
Valeur vénale: 5'002'000 / App. 32 / SC –



4 BE, Burgdorf
Eyfeldweg 1/3
Valeur vénale: 2'547'000 / App. 18 / SC –



5 BE, Hindelbank
Unterdorfweg 6/8
Valeur vénale: 2'596'000 / App. 12 / SC –



6 BE, Lyssach
Lindematte 1-7, Burgdorfstr. 6
Valeur vénale: 14'781'000 / App. 53 / SC –



7 BE, Urtenen - Schönbühl
Grubenstrasse 76 c/d/e
Valeur vénale: 9'023'000 / App. 24 / SC -



8 BL, Pratteln
Augsterheglistrasse 52/56
Valeur vénale: 4'224'000 / App. 14 / SC -



9 GE, Bernex
Chemin de Pré-Polly 12
Valeur vénale : 2'337'000 / App. 6 / SC -



10 GE, Bernex
Chemin Sous-Le-Têt 27/28/30
Valeur vénale : 9'623'000 / App. 22 / SC -



11 GE, Grand-Lancy
Avenue des Communes Réunies 62/76
Valeur vénale: 32'780'000 / App. 162 / SC 9



12 GE, Meyrin
Avenue François Besson 22
Valeur vénale: 8'167'000 / App. 28 / SC 1



13 GE, Meyrin
Avenue de Mategnin 67/69
Valeur vénale: 11'570'000 / App. 34 / SC -



14 SG, Sargans
Ragazerstrasse 37A
Valeur vénale: 2'900'000 / App. 11 / SC -



15 VD, Epalinges
Le Grand-Chemin 59
Valeur vénale: 3'343'000 / App. 9 / SC –



16 VD, Etoy
Chemin du Clos Devant 2/4, Jura 1
Valeur vénale: 9'152'000 / App. 24 / SC 2



17 VD, Lausanne
Rue Aimé-Steinlen 10
Valeur vénale: 6'574'000 / App. 12 / SC –



18 VD, Mézières
Chemin de l'Ancien Tram 2/4/6/8/10
Valeur vénale: 18'370'000 / App. 55 / SC –



19 VD, Payerne
Rue de la Gare 4/4bis
Valeur vénale: 6'108'000 / App. 24 / SC 3



20 VD, Servion
Chemin du Moléson 1/3/5/7
Valeur vénale: 6'167'000 / App. 16 / SC 12



21 VD, Servion
Route du Vieux Collège 5/7
Valeur vénale: 10'920'000 / App. 39 / SC –



22 VD, St-Prex
Chemin du Cherrat 8
Valeur vénale: 4'259'000 / App. 19 / SC –

15



23 VS, Martigny

Rue des Finettes 32
Valeur vénale: 12'330'000 / App. 67 / SC –



24 VS, Vouvry

Rue du Vieux Port 5-7
Valeur vénale: 9'004'000 / App. 45 / SC –



25 ZH, Oberengstringen

Zürcherstrasse 153
Valeur vénale : 2'239'000 / App. 9 / SC –



26 ZH, Rümlang

Friedackerstrasse 7
Valeur vénale : 1'483'000 / App. 6 / SC –

Immeubles mixtes



27 BE, Bern

Gotenstrasse 21
Valeur vénale: 4'374'000 / App. 13 / SC 7



28 VD, Yverdon-Les-Bains

Rue du Lac 49 / Rue du Collège 2 + 2bis
Valeur vénale : 9'858'000 / App. 12 / SC 12

16

 Immeubles commerciaux



 29 GE, Meyrin

Chemin de Grenet 18

Valeur vénale: 11'540'000 / App. 1 / SC 2

 Projet de construction



 30 BS, Basel

Erlenmatt

Prix de revient: 18'601'000 / App. 48 / SC –

Comptes annuels du groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse

Bilan

Actifs	30.06.2014	30.06.2015
	CHF	CHF
Actifs circulants		
Liquidités	405'476	532'686
Créances à court terme	1'969'629	2'699'689
Actifs transitoires	381'553	101'826
Total actifs circulants	2'756'658	3'334'201
Immobilier		
Terrains à bâtir (y.c. objets à démolir)	0	0
Constructions en cours (y.c. terrain)	22'978'685	18'600'954
Immeubles existants	199'406'000	247'982'000
Total Immobilier	222'384'685	266'582'954
Total Actifs	225'141'343	269'917'155

Passifs	30.06.2014	30.06.2015
	CHF	CHF
Fonds étrangers		
Engagements à court terme	5'442'184	4'671'204
Passifs transitoires	877'204	313'453
Impôts latents	2'100'300	2'655'700
Dettes hypothécaires	39'355'007	61'732'257
Total fonds étrangers	47'774'695	69'372'614
Fortune nette	177'366'648	200'544'541
Total Passifs	225'141'343	269'917'155

Compte de résultat

	01.07.2013 - 30.06.2014 CHF		01.07.2014 - 30.06.2015 CHF	
Revenu locatif net	8'825'561	96.6%	12'196'910	96.1%
Revenus théoriques	9'137'272	100.0%	12'699'542	100.0%
Vacants	-311'478	-3.4%	-501'267	-3.9%
Pertes sur loyers et frais accessoires	-233	0.0%	-1'365	0.0%
Entretien des immeubles	-981'607	-10.7%	-1'481'074	-11.7%
Entretien	-811'097	-8.9%	-1'054'176	-8.3%
Réparation	-170'509	-1.9%	-426'898	-3.4%
Dépenses d'exploitation	-1'335'816	-14.6%	-1'952'873	-15.4%
Approvisionnement et évacuation (déchets)	1'667	0.0%	0	0.0%
Frais de chauffage et d'exploitation non compensables	-454'974	-5.0%	-595'765	-4.7%
Pertes sur débiteurs, variation de provisions	-72'590	-0.8%	25'359	0.2%
Assurances	-122'741	-1.3%	-145'753	-1.1%
Honoraires de gérance	-413'529	-4.5%	-558'214	-4.4%
Frais d'annonce et de relocation	-41'902	-0.5%	-183'421	-1.4%
Autres frais d'exploitation	-84'437	-0.9%	-249'531	-2.0%
Impôts et taxes	-147'310	-1.6%	-245'548	0.0%
Résultat opérationnel	6'508'138	71.2%	8'762'963	69.0%
Autres revenus	396'677	4.3%	287'792	2.3%
Intérêts créanciers	133'924		119'048	
Revenus de commissions d'émission	245'197		73'406	
Divers	17'557		95'338	
Charges financières	-256'957	-2.8%	-342'724	-2.7%
Intérêts hypothécaires	-251'254		-341'915	
Autres intérêts passifs et frais	-5'703		-809	
Frais de gestion	-850'877	-9.3%	-1'143'245	-9.0%
Honoraires de direction	-676'509		-921'989	
Honoraires de comité de placement	-5'400		-5'400	
Attribution au compte de fortune	-72'000		-93'500	
Frais d'expertise	-45'076		-52'423	
Frais de révision	-38'588		-30'901	
Autres frais de gestion	-13'304		-39'032	
Revenu/Charge lors de changement de parts	1'327'420		377'217	
Encaissement de revenus en cours (émission de parts)	1'327'420		382'465	
Versement de revenus en cours (reprise de parts)	0		-5'248	
Résultat net de l'exercice	7'124'402		7'942'003	

	01.07.2013 – 30.06.2014 CHF	01.07.2014 – 30.06.2015 CHF
Gains en capital non réalisés/-pertes (net)	695'362	1'595'247
Gains en capital non réalisés	1'598'723	3'550'820
Pertes en capital non réalisés	-550'996	-1'400'173
Variation des impôts latents	-352'365	-555'400
Résultat total de l'exercice	7'819'764	9'537'250
Utilisation du résultat		
Résultat total de l'exercice	7'819'764	9'537'250
Report sur les fonds propres	7'819'764	9'537'250

Evolution des parts en circulation

	01.07.2013 – 30.06.2014	01.07.2014 – 30.06.2015
	parts	parts
Solde initial en début d'exercice	108'773.1128	151'227.4436
Emissions	42'454.3308	11'740.5711
Reprises	-	-182.8504
Solde en fin d'exercice	151'227.4436	162'785.1643
Parts dénoncées	-	-

Variation de la fortune nette

	01.07.2013 – 30.06.2014	01.07.2014 – 30.06.2015
	CHF	CHF
Fortune nette en début d'exercice	121'835'000	177'366'648
Dénonciations	47'711'884	13'856'535
Souscriptions	-	-215'892
Distribution	-	-
Résultat total de l'exercice	7'819'764	9'537'250
Fortune nette en fin d'exercice	177'366'648	200'544'541

Compte de fortune

Bilan (capital de dotation)

Actifs	30.06.2014	30.06.2015
	CHF	CHF
Liquidités	22'255	25'231
Créances envers le groupe de placement	72'571	97'797
Autres engagements	22'916	18
Actifs transitoires	7'221	6'025
Total de la fortune en circulation	124'963	129'071
Frais de constitution et organisation	16'230	0
Total de la fortune investie	16'230	0
Total des actifs	141'193	129'071

Passifs	30.06.2014	30.06.2015
	CHF	CHF
Autres engagements	0	940
Passifs transitoires	39'650	26'330
Total des capitaux étrangers	39'650	27'270
Capital propre	100'000	100'000
Bénéfice reporté	460	1'542
Bénéfice net de l'exercice	1082	259
Total capital de la fondation	101'542	101'801
Total des passifs	141'192	129'071

Compte d'exploitation (capital de dotation)

Revenus	01.07.2013	01.07.2014
	- 30.06.2014	- 30.06.2015
	CHF	CHF
Contributions du groupe de placement	72'000	93'500
Intérêts	18	8
Total des revenus	72'018	93'508

Dépenses	01.07.2013	01.07.2014
	- 30.06.2014	- 30.06.2015
	CHF	CHF
Organes de la fondation, assemblée des investisseurs	26'038	30'995
Frais de révision	3'550	1'740
Haute surveillance	10'698	6'600
Contribution à la KGAST, ASIP et Vorsorgeforum	14'283	14'346
Frais de gestion	10'957	23'338
Amortissement frais de constitution et d'organisation	5'410	16'230
Total des dépenses	70'936	93'249
Résultat net de l'exercice	1'082	259

Annexe

1. Fondement et organisation

Bases légales et but

Patrimonium Fondation de placement est une fondation au sens des articles 80-89 du Code civil suisse (CC), dont le but se limite à la gestion de placements collectifs liés à la prévoyance dans le cadre des dispositions de la loi et des ordonnances de la LPP (p.ex. OFP, OPP 1, OPP 2) et subsidiairement du droit applicable aux fondations (art. 53 g LPP).

Patrimonium Fondation de placement a son siège à Baar (ZG) et a été fondée le 23 octobre 2009. Elle gère le groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse et propose le groupe de placement Mezzanine PME Suisse. En août, elle lance le nouveau groupe de placement Immobilier de la santé Suisse.

Documents et règlements

	entrée en vigueur /révision
Statuts	18.11.2013
Règlement	18.11.2013
Règlement d'organisation	29.05.2015
Directives de loyauté et d'intégrité	01.01.2014
Règlement sur les indemnisations	01.01.2014
Directives de placement du groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse	01.01.2015
Charte de durabilité du groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse	23.01.2015
Règlement sur les frais du groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse	01.01.2014
Directives de placement du groupe de placement Immobilier de la santé Suisse	01.05.2015
Prospectus groupe de placement Immobilier de la santé Suisse	01.05.2015
Le règlement sur les frais groupe de placement Immobilier de la santé Suisse	01.05.2015
Directives de placement du groupe de placement Mezzanine PME Suisse	01.01.2013
Prospectus groupe de placement Mezzanine PME 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 et 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 quatre.

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 et est mandatée pour la gestion de fortune des groupes de placement.

Ruedi Stutz*	Directeur de Patrimonium Fondation de Placement
Hanspeter Berchtold*	Real Estate acquisition & vente
Armin Gote	Portfolio Manager
Karl Budinsky	Junior Portfolio Manager
Fabio Dos Santos	Technical Manager
Damien Richard	Technical Manager
Evelyne Ogger*	Comptabilité

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

Bieri Verwaltungs AG à Oberwil-Lieli soutient Patrimonium Asset Management AG dans les domaines de la comptabilité, des finances, du controlling et de l'administration.

Gestion du risque et Compliance

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

Le Directeur de la fondation et le Compliance Officer veillent au respect des directives légales, réglementaires et internes, ainsi qu'à l'observation des standards et règles du marché. L'Investment Controller vérifie le respect des directives de placement et annonce les résultats au Directeur de la Fondation et au Président du Conseil de fondation.

Loyauté et intégrité 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.

CAFP / KGAST (Conférence des Administrateurs de Fondations de Placement)

Patrimonium fondation de placement est membre de la CAFP et observe ses standards de qualité et y est représenté par son directeur depuis le lancement de son premier groupe de placement.

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

Affiliations

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

2. 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 CAFP / 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 ainsi 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 27.

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. La VNI est calculée 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 bouclement annuel et le budget.

3. Explications sur les placements et le résultat net

Stratégie de placement

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.

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 mio. doivent être approuvées par le Conseil de fondation.

Le Comité de placement Immobilier résidentiel Suisse est élu par le Conseil de fondation pour la période d'un exercice. La composition du comité est détaillée à la page quatre.

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

25

La gérance des immeubles est déléguée aux régies Niederer AG à Ostermundigen, Baumann Verwaltungen und Treuhand AG à Berne et Régie du Rhône SA à Lancy.

Le projet de construction à Holderbank (AG) a été réalisé avec Muntana AG à Obergösgen en entreprise totale sous la supervision de la société Realit AG à Lenzburg. Le projet de nouvelle construction Erlenmatt (BS) a démarré avec Losinger Marazzi AG à Bâle en entreprise totale sous la supervision de la société Zwimpfer & Partner AG à Bâle. Burkhardt Immobilien AG, Bâle, a été mandaté pour la première mise en location.

Apports en nature

Le rapport concernant l'apport en nature de l'immeuble résidentiel de Sargans par la Montalin BVG-Sammelstiftung se trouve à la page 6. L'organe de révision a vérifié l'apport en nature et confirme le respect des directives légales et réglementaires en la matière.

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 17 et 18. Les activités d'investissement et les résultats sont détaillés aux pages 5 à 8.

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

Hypothèques

L'hypothèque rollover d'une durée cadre d'un an présente un solde de CHF 61'532'257 (année précédente CHF 39'155'007) au 30 juin 2015. Le taux d'intérêt est de 0.63% au 30 juin 2015. Lors d'une acquisition au cours de l'exercice 2013-2014, une hypothèque à taux fixe existante de CHF 200'000 a été reprise avec une échéance au 2 novembre 2015 et un taux d'intérêt de 1.26%.

Résultat des commissions d'émission

Lors de l'émission de parts durant l'exercice 2014 – 2015 une commission de 0.5% (année précédente 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. La fortune moyenne à la fin de chaque mois est déterminante pour le calcul. Durant l'exercice 2014-2015, une Management Fee réduite de 0.38% (exercice précédent 0.38%) a été facturée au groupe de placement.

Honoraires du comité de placement Immobilier résidentiel Suisse

Les honoraires pour les membres de la Commission de placement Immobilier résidentiel Suisse sont définis par le règlement des indemnités. L'indemnité des membres est un forfait de CHF 2'500 par an. Durant l'exercice 2014-2015, 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 1.11% ont été facturés sur la base des coûts totaux des trois derniers immeubles résidentiels du projet de construction à Holderbank. Aucune commission n'a été facturée ou provisionnée pour le projet de construction de Bâle Erlenmatt. Pour les rénovations et les transformations, une commission de 1.5% (année précédente 1.5%) du volume d'investissement de CHF 781'757 a été facturée au groupe de placement.

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 0.82% du volume des transactions ont été facturés (0.61% pour l'exercice précédent).

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. L'indemnité du président est de CHF 13'000. Les membres du Conseil de fondation, qui sont délégués par une institution de prévoyance, reçoivent une indemnité forfaitaire de CHF 3'000 par année. Les membres du Conseil de fondation qui ne sont pas délégués par une institution de prévoyance reçoivent une indemnité forfaitaire de CHF 5'000 par an. Les représentants de la fondatrice Patrimonium AG n'ont pas perçu d'honoraires durant l'exercice 2014 – 2015.

Autres engagements / Frais de gestion

La créance de CHF 22'900 envers le groupe de placement Mezzanine PME Suisse pour frais de lancement cumulés a été amortie par pertes et profits au 30 juin 2015.

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 du groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse se montent à un total de CHF 245.1 mio. (année précédente CHF 142.4 mio.) au 30 juin.

Responsabilité solidaire

Il n'y a pas de responsabilité solidaire.

Engagements non portés au bilan

Avec le projet de construction en cours à Erlenmattpark, Bâle, un engagement non porté au bilan de CHF 0.8 mio. (année précédente CHF 9.1 mio.) existe à la date de la clôture.

8. Evènements depuis la clôture

Entre la date de clôture au 30 juin 2015 et le 28 août 2015, 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 2014-2015 le 28 août 2015. 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

Patrimonium Fondation de placement

Bref rapport des responsables des évaluations immobilières au 30 juin 2015

- 1 **Mandat**

Les évaluations des immeubles acquis par Patrimonium Fondation de placement ont été réalisées par Wüest & Partner AG – représentée par Nabil Aziz et Andreas Ammann – en conformité avec les dispositions légales et réglementaires de Patrimonium Fondation de placement (OFP, LPP, OPP 2 et OPCC).
Les immeubles de Patrimonium Fondation de placement ont été visités et évalués lors des acquisitions par Wüest & Partner en tant qu'expert indépendant. 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 ces évaluations.

Genf/Zürich, le 10 juillet 2015

Wüest & Partner SA



Nabil Aziz (Partner)



Andreas Ammann (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 et compte d'exploitation du groupe d'investissement immobilier résidentiel suisse (pages 17 à 19), le bilan et compte d'exploitation du compte administratif (page 20) ainsi que l'annexe (pages 21 à 27) pour l'exercice arrêté au 30 juin 2015.

Responsabilité du Conseil de fondation

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

Responsabilité de l'organe de révision

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

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

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels de l'exercice arrêté au 30 juin 2015 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 28 août 2015

BDO SA

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Stalder'.

Peter Stalder
Auditeur responsable

Expert-réviseur agréé

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'U. Pürro'.

Urban Pürro

Expert-réviseur agréé

Contact

Patrimonium Fondation de placement
Zugerstrasse 74
CH-6340 Baar

T : +41 58 787 00 00

F : +41 58 787 00 01

E : investor@patrimonium.ch

www.pas.patrimonium.ch