

Rapport semestriel 2012 - 2013

Sommaire

Rapport semestriel	2
Principaux chiffres-clés	3
Organisation et organes	4
Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse	5
- Activité d'investissement et résultats	
- Apports en nature, acquisitions, projets terminés et en cours, ventes	
- Structure du portefeuille	
- Liste des immeubles	
Bouclément annuel du groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse	11
- Bilan	
- Compte d'exploitation	
- Evolution du nombre de parts	
- Evolution de la fortune nette	
Compte de gestion	14
- Bilan	
- Compte d'exploitation	

Rapport semestriel

Chers investisseurs,

Nous sommes heureux de vous présenter le rapport semestriel au 31 décembre 2012 qui confirme le développement positif de nos activités.

La fortune de placement du groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse a progressé de CHF 76 à CHF 122 Mio. A fin décembre, le portefeuille compte 17 immeubles. Durant le semestre écoulé, un gain en capital a pu être comptabilisé sur tous les immeubles acquis, ce qui a contribué à une bonne performance de placement de 4.9% pour l'année 2012.

Le premier projet de construction de la Fondation à Mézières (VD) a été terminé dans les délais prévus et les appartements ont été loués rapidement. Le projet se termine avec un gain en capital et il génère un rendement net attractif de 5%. En novembre, le contrat d'acquisition pour le deuxième projet de construction a été signé. Le début des travaux pour ces 4 immeubles locatifs à Holderbank (AG) a eu lieu dans le courant du premier trimestre 2013.

Durant le semestre écoulé, la Fondation a réalisé le deuxième apport en nature depuis le lancement du groupe de placement. Un immeuble locatif intéressant situé à Etoy (VD) a été repris à l'institution de prévoyance de Genolier Swiss Medical Network. L'assemblée des investisseurs du 28 Septembre 2012 a élu son représentant Monsieur Beat Röthlisberger au Conseil de fondation.

Le groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse reste ouvert aux engagements de souscription. La stratégie de développement continuera de mettre l'accent sur les immeubles locatifs situés dans le segment de loyers bas à modérés. Pour les projets de construction, mais aussi pour les acquisitions, nous avons une préférence pour les appartements de taille réduite à moyenne pour lesquels la demande est structurellement favorable.

A fin décembre, La Commission de Haute Surveillance de la Prévoyance Professionnelle CHS PP a autorisé Patrimonium Fondation de placement à constituer le nouveau groupe de placement Mezzanine PME Suisse. Ce groupe de placement innovant permet aux investisseurs de la Fondation d'avoir accès au financement direct des PME suisses.

Le groupe de placement Mezzanine PME Suisse offre aux institutions de prévoyance un rendement attractif et une faible corrélation avec les investissements traditionnels. Les financements Mezzanine de la Fondation permettent aux PME suisse de régler leur succession ou de financer leur croissance.

Nous vous remercions de votre confiance.

Baar, le 28 février 2013

Alfred Theiler
Président du Conseil de fondation

Ruedi Stutz
Directeur

Principaux chiffres-clés

Groupe de placement Immobilier résidentiel suisse

Fortune de placement	31.12.2011	31.12.2012
Fortune totale en CHF	67'275'294	123'638'474
Valeur de marché des immeubles en CHF	66'412'848	122'206'374
Fortune nette en CHF	65'655'256	118'974'917
Taux de financement externe	0.00%	0.89%

Valeur par part (in CHF)	31.12.2011	31.12.2012
Capital	1'027.85	1'073.55
Rendement annuel net	14.84	20.24
Valeur nette d'inventaire	1'042.68	1'093.79

Performance	01.07.2011 – 31.12.2011	01.07.2012 – 31.12.2012
Taux de perte sur loyers	4.46	5.11
Rendement d'exploitation (Marge EBIT)	61.33	68.21
Coûts d'exploitation (TERISA)	0.46	0.44
Rendement des fonds propres (ROE)	1.83	2.73
Rendement de placement	1.90	3.23

Performance (en %)	2011	2012
Rendement de placement annuel	4.27	4.90

Le rendement net annuel est thésaurisé et ajouté chaque année à la fortune de placement.

Le calcul des chiffres-clés de performance a été réalisé selon les recommandations de la publication spécialisée «Kennzahlen von Immobilien-Anlagegruppen in Anlagestiftungen» de la CAFP, version du 1^{er} avril 2010.

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



Organisation et organes (au 31.12.2012)

Conseil de fondation

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

Comité d'investissement immobilier

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

Direction

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

Direction de placement

Patrimonium Asset Management AG, Baar/Echandens

Investment Controlling

Patrimonium Compliance Office

Comptabilité

Ernst & Young AG, Bern

Experts immobiliers

Wüest & Partner AG, Genf/Zürich

Organe de révision

BDO AG, Zürich

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

Durant le premier semestre de l'exercice 2012-2013, le portefeuille a connu une croissance régulière grâce à l'acquisition d'immeubles dans les Cantons de Genève et du Valais, ainsi que d'un apport en nature dans le Canton de Vaud. Suite à cette augmentation de CHF 37'110'000, le portefeuille d'immeubles s'élève à CHF 118'652'000 au 31.12.2012. Compte tenu du nouveau projet de construction à Holderbank (AG), la valeur de marché du portefeuille a passé de CHF 76'052'831 à CHF 122'206'374 au cours du semestre sous revue.

A fin décembre 2012, le portefeuille comprend 16 immeubles et 1 projet de construction, répartis dans 6 Cantons, dont nouvellement le Valais. L'âge moyen du portefeuille est de 26 ans.

Les cinq immeubles locatifs à Mézières (VD) ont été terminés dans les délais et sont loués à 100%, ce qui permet de réaliser un rendement net attractif de 5% environ. Le deuxième projet de construction de la Fondation se fera à Holderbank dans le Canton d'Argovie, à 30 km de Zürich : il s'agit de quatre immeubles locatifs pour un investissement total de CHF 22 Mio environ et un rendement brut escompté de 5.85%. Les travaux ont commencé à fin janvier 2013.

L'apport en nature d'un immeuble locatif à Etoy (VD) a été conclu en août pour un montant de CHF 8.6 Mio. Cet immeuble construit en 1992 est situé dans le centre historique du village. Il est entièrement loué et dégage un rendement brut de 5.94%.

En septembre, la Fondation a pu acquérir un immeuble locatif à Meyrin pour CHF 10.2 Mio avec un rendement brut de 6.1%. L'immeuble est bien situé et accessible facilement avec les transports publics. Il dispose d'une réserve locative intéressante qui pourra être exploitée progressivement à moyen et long terme.

La diversification cantonale s'est poursuivie avec l'achat de deux immeubles locatifs à Vouvry en Valais pour CHF 7.8 Mio. Grâce à un rendement brut de 6.5%, cet objet contribuera positivement à la performance du groupe de placement.

En novembre, un immeuble commercial à Meyrin a été acquis pour CHF 10.5 Mio et a fait l'objet d'un contrat de location à long terme avec la société de « relocation » qui le détenait (sale and lease back). L'immeuble construit en 1995 est en excellent état et présente un rendement très attractif qui influencera positivement le rendement moyen du portefeuille. Cet objet modulable pourrait également être utilisé pour d'autres activités compte tenu de son excellente situation. Du fait que le prix de vente était inférieur à l'évaluation des experts, il en résulte un gain en capital pour le groupe de placement.

Le portefeuille est réparti à 32% dans le Canton de Vaud, 25% dans le Canton de Genève, 24% dans le Canton de Berne, 13% dans les Cantons de Zurich et d'Argovie et nouvellement 7% dans le Canton du Valais. La part du portefeuille pour les immeubles commerciaux s'élève à 11%. La priorité de la stratégie d'investissement reste les immeubles commerciaux dans les segments de loyers bas à modérés.

Le financement des acquisitions et des projets de construction a été assuré au travers du capital souscrit par les investisseurs à hauteur de CHF 42.4 Mio. Le total des parts s'élève à CHF 108'773.1128 et tous les engagements de souscription ouverts ont été appelés. En 2013, il est prévu d'augmenter légèrement la part de financement étranger.

Suite aux acquisitions et à l'achèvement du projet de construction de Mézières, le loyer théorique annuel du portefeuille passe d'environ CHF 3.2 Mio à environ CHF 6.8 Mio.

Durant le premier semestre, le taux de vacance s'élevait à 5.11%, comparé à 4.46% durant la période précédente. Cette légère augmentation est due aux premières semaines de mise sur le marché des appartements de Mézières. Suite à la location de tous les appartements et à l'acquisition de nouveaux immeubles, le taux de vacance à fin décembre 2012 s'est réduit à 3.2%.

Les dépenses liées à l'entretien des immeubles représentent 14.4% du loyer théorique. De nouveaux investissements ont été réalisés pour maintenir la valeur des immeubles et améliorer le confort des locataires. Nous partons de l'idée que cette proportion de frais d'entretien va se maintenir au même niveau dans les prochaines années.

La marge d'exploitation s'est améliorée et représente 68.2%. Les coûts de première location à Mézières ont été comptabilisés en frais de location, mais n'ont pas été pris en compte dans le calcul de la marge d'exploitation.

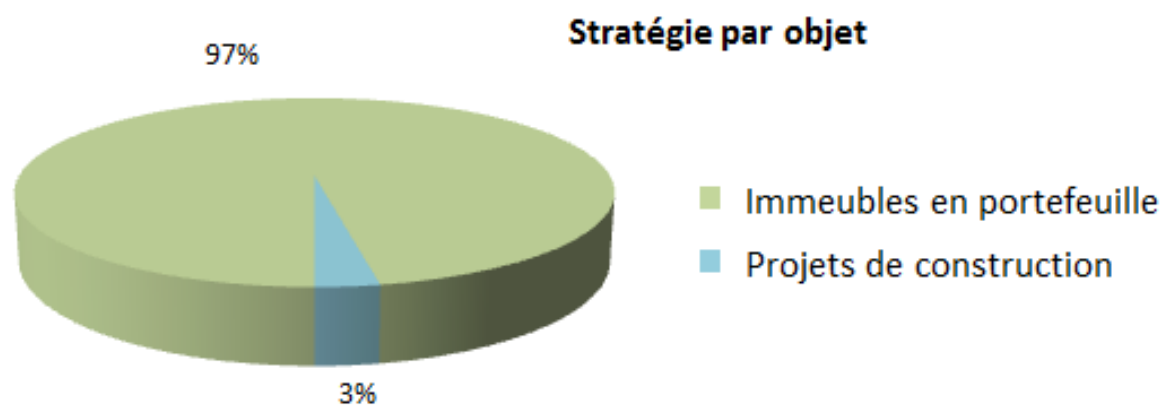
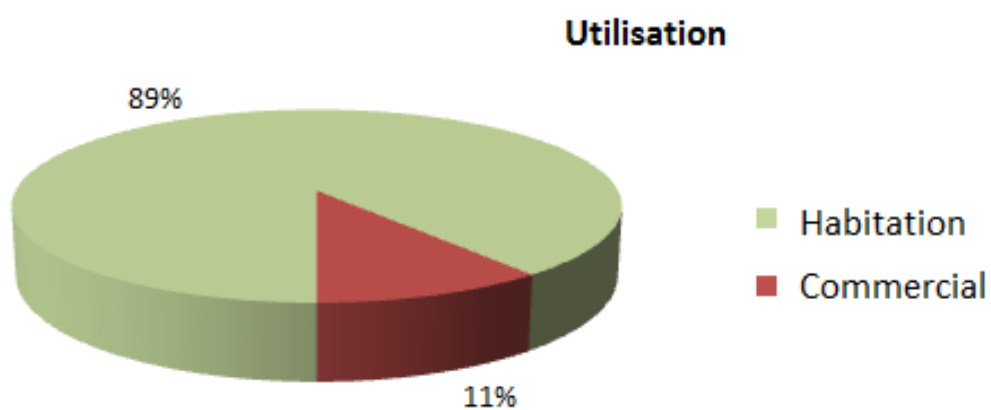
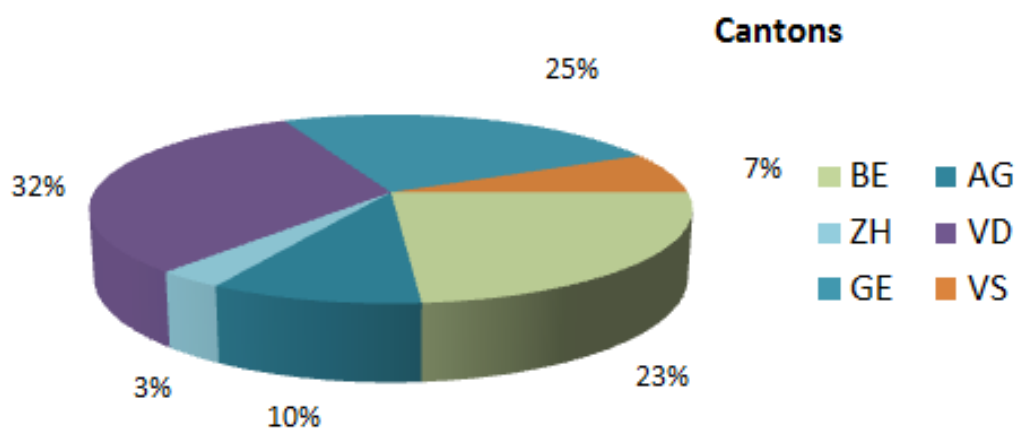
Suite aux acquisitions réalisées, le revenu semestriel net a augmenté de CHF 934'139 à CHF 2'201'351. A fin 2012, la plupart du portefeuille a été réévalué et il en résulte une plus-value en capital de CHF 300'000, soit 0.37%. Le rendement de placement pour l'année 2012 s'élève à 4.90%.

Apports en nature, acquisitions, projets terminés et en cours, ventes (01.07.-31.12.2012)

Apports en nature	Date	Prix d'achat
Clos Devant 2-4 et Rue du Jura 1, Etoy	01.09.2012	8'610'000
Total		8'610'000
Acquisitions		
Avenue Mategnin 67-69, Meyrin	30.09.2012	10'200'000
Chemin de Grenet 18, Meyrin	01.12.2012	10'500'000
Rue du Vieux-Port 5-7, Vouvry	01.12.2012	7'800'000
Total		28'500'000
Projets terminés		
Chemin de l'Ancien-Tram 2-10, Mézières	31.07.2012	17'590'000
Total		17'590'000
Projets en cours		
Buchenweg 12-15, Holderbank	31.12.2012	3'554'374
Total		3'554'374
Ventes		
Total		0



Structure du portefeuille au 31.12.2012



Liste des immeubles au 31.12.2012

Bergdietikon AG



Egelseestrasse 8

Appartements	7
Autres surfaces	
Prix de revient	3'122'300
Valeur de marché	3'123'000
Loyer théorique	168'161

Burgdorf BE



Eyfeldweg 1-3

Appartements	18
Autres surfaces	
Prix de revient	2'305'800
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	8'981'210
Valeur de marché	8'899'000
Loyer théorique	516'072

Hindelbank BE



Unterdorfweg 6-8

Appartements	12
Autres surfaces	
Prix de revient	2'549'850
Valeur de marché	2'608'000
Loyer théorique	151'080

Holderbank AG (projet en cours)



Schümel IV

Appartements	69
Autres surfaces	
Prix de revient	3'554'374
Valeur de marché	0
Loyer théorique	0

Lausanne VD



Chemin Aimé-Steinlen 10

Appartements	12
Autres surfaces	
Prix de revient	5'935'500
Valeur de marché	6'135'000
Loyer théorique	330'996

Lyssach BE



Lindenmatte 1-7

Appartements	53
Autres surfaces	
Prix de revient	14'517'500
Valeur de marché	14'992'000
Loyer théorique	836'388

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	429'024

Meyrin GE



Avenue de Mategnin 67-69

Appartements	34
Autres surfaces	
Prix de revient	10'595'976
Valeur de marché	11'080'000
Loyer théorique	621'088

Meyrin GE



Chemin de Grenet 18

Appartements	1
Autres surfaces	2
Prix de revient	10'988'817
Valeur de marché	0
Loyer théorique	644'704

Mézières VD



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

Appartements	55
Autres surfaces	
Prix de revient	17'341'671
Valeur de marché	17'590'000
Loyer théorique	1'054'080

Oberengstringen ZH



Zürcherstrasse 153

Appartements	9
Autres surfaces	
Prix de revient	2'260'700
Valeur de marché	2'249'000
Loyer théorique	128'988

Oberrohrdorf AG



Badenerstrasse 6-12

Appartements	32
Autres surfaces	
Prix de revient	5'101'148
Valeur de marché	5'049'000
Loyer théorique	355'984

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	365'340

Rümlang ZH



Friedackerstrasse 7

Appartements	6
Autres surfaces	
Prix de revient	1'493'700
Valeur de marché	1'489'000
Loyer théorique	88'272

Urtenen-Schönbühl BE



Grubenstrasse 76 c/d/e

Appartements	24
Autres surfaces	
Prix de revient	8'408'600
Valeur de marché	8'669'000
Loyer théorique	487'980

Vouvry VS



Rue du Vieux-Port 5-7

Appartements	45
Autres surfaces	
Prix de revient	8'019'784
Valeur de marché	0
Loyer théorique	528'312

Bouclément annuel du groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse

Bilan

Actifs	31.12.2011	31.12.2012
	CHF	CHF
Actifs circulants		
Liquidités	498'441	682'296
Créances à court terme	339'121	581'895
Stocks	0	44'694
Actifs transitoires	24'884	123'215
Total actifs circulants	862'447	1'432'101
Immobilier		
Terrain à bâtir (y.c. objets à démolir)	0	0
Constructions en cours (y.c. terrain)	11'689'848	3'554'374
Immeubles existants	54'723'000	118'652'000
Total Immobilier	66'412'848	122'206'374
Total Actifs	67'275'294	123'638'474
Passifs		
Fonds étrangers		
Engagements à court terme	395'170	1'186'910
Passifs transitoires	272'200	588'795
Impôts latents	952'668	1'795'957
Dettes hypothécaires	0	1'091'897
Total fonds étrangers	1'620'039	4'663'558
Fortune nette	65'655'256	118'974'917
Total Passifs	67'275'294	123'638'474

Compte d'exploitation

	01.07.2011 - 31.12.2011	01.07.2012 - 31.12.2012
	CHF	CHF
Revenu locatif net	1'042'931	2'512'959
Revenus théoriques	1'093'139	2'647'515
./. vacants	-50'208	-127'314
./. pertes sur loyers et frais accessoires	0	-7'242
Entretien des immeubles	-98'109	-380'600
Entretien	-98'109	-334'289
Réparation	0	-46'311
Dépenses d'exploitation	-116'299	-416'729
Approvisionnement et évacuation (déchets)	-4'420	-18'451
Frais de chauffage et d'exploitation non compensables	-22'039	-19'253
Assurances	-17'192	-40'197
Honoraires de gérance	-48'452	-115'937
Frais d'annonce et de relocation	-3'170	-131'837
Autres frais d'exploitation	-6'048	-30'836
Impôts et taxes	-14'978	-60'217
Résultat opérationnel	828'523	1'715'631
Autres revenus	13'984	155'620
Intérêts créanciers	410	211
Revenus de commissions d'émission	13'575	134'505
Divers	0	20'903
Charges financières	-6'726	-19'906
Intérêts hypothécaires	-6'726	-19'888
Autres frais	0	-18
Frais de gestion	-202'901	-327'289
Honoraires de direction	-90'000	-252'750
Honoraires de la commission de placement	-5'000	-3'000
Attribution au compte de fortune	-44'212	-31'000
Frais d'expertise	-11'160	-26'514
Frais de révision	-16'200	-13'549
Autres frais de gestion	-36'329	-476
Revenu/Charge lors de changement de parts	301'258	677'295
Encaissement de revenus en cours lors de l'émission de parts	301'258	688'978
Versement de revenus en cours lors de reprise de parts	0	-11'683
Résultat net de l'exercice	934'139	2'201'351

	01.07.2011 - 31.12.2011	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	934'139	2'201'351
Gains en capital non réalisés/-pertes	264'648	1'051'145
Gains en capital non réalisés/-pertes	424'733	1'853'959
Variation des impôts latents	-160'085	-802'814
Résultat total de l'exercice	1'198'787	3'252'496

Utilisation du résultat

Résultat total de l'exercice	1'198'787	3'252'496
Report sur les fonds propres	-	-

Evolution des parts en circulation

	Parts
Solde initial au 30.06.2012	62'967.6798
Emissions du 01.07.2012 – 31.12.2012	47'031.3528
Reprises du 01.07.2012 – 31.12.2012	-1'225.9198
Solde au au 31.12.2012	108'773.1128
Parts dénoncées au 31.12.2012	0

Variation de la fortune nette

	31.12.2011	31.12.2012
Fortune nette en début d'exercice	38'757'727	66'720'678
Distribution	0	0
Souscriptions	25'698'742	50'304'087
Dénonciations	0	-1'302'344
Résultat total de l'exercice	1'198'787	3'252'496
Fortune nette en fin d'exercice	65'655'256	118'974'917



Compte de fortune

Bilan	31.12.2011	31.12.2012
Actifs	CHF	CHF
Liquidités	55'799	52'722
Créances envers le groupe de placement	44'212	27'238
Autres engagements	205	219
Actifs transitoires	22'900	22'900
Total de la fortune en circulation	123'116	103'079
Frais de constitution et organisation	10'400	23'750
Total de la fortune investie	10'400	23'750
Total des actifs	133'516	126'829
Passifs		
Divers engagements	21'384	4'292
Passifs transitoires	11'900	20'350
Total des capitaux étrangers	33'284	24'642
Capital propre	100'000	100'000
Bénéfice reporté	204	1'178
Bénéfice net de l'exercice	28	1'009
Total des passifs	100'232	102'187
Passifs	133'516	126'829
Compte d'exploitation	01.07.2011 – 31.12.2011	01.07.2012 – 31.12.2012
	CHF	CHF
Revenus		
Contributions du groupe de placement	44'212	31'000
Intérêts	28	12
Total des revenus	44'240	31'012
Dépenses		
Organes, assemblée des investisseurs	13'766	9'979
Frais de révision	8'418	7'740
Contribution à la KGAST	6'577	6'200
Frais de gestion	13'951	1'334
Amortissement frais de constitution et d'organisation	1'500	4'750
Total des dépenses	44'212	30'003
Résultat net de l'exercice	28	1'009

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