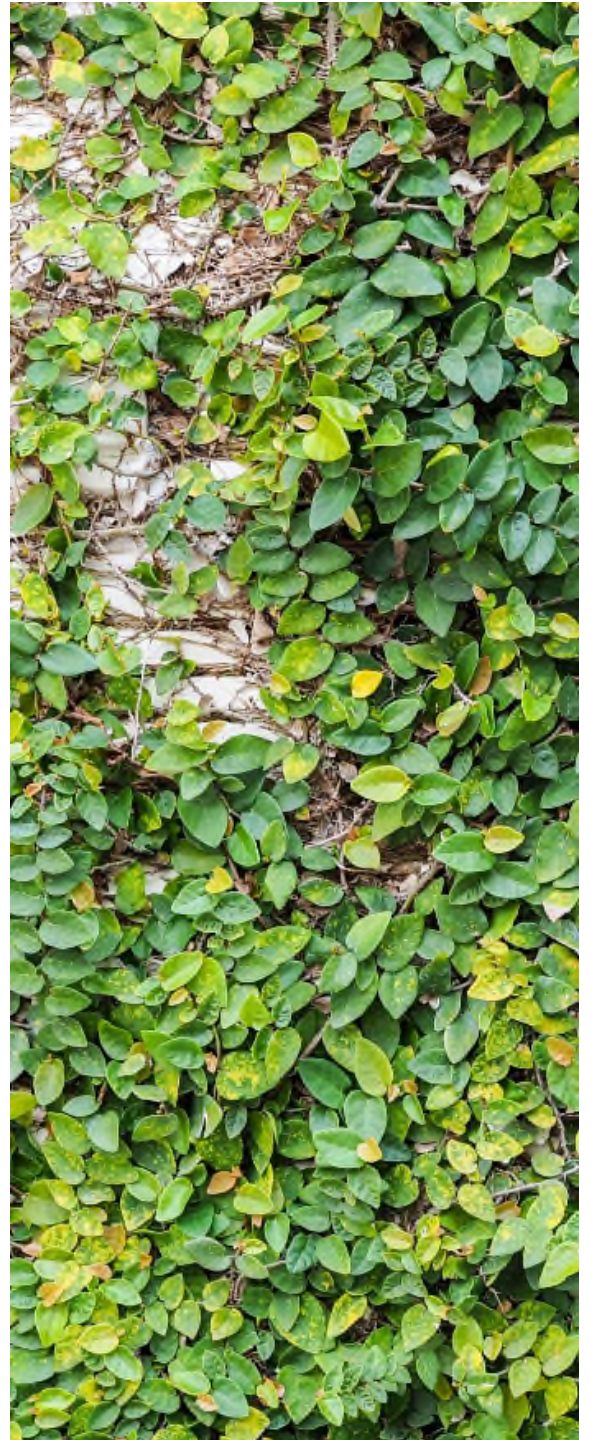




**Rapport annuel
2017 – 2018
(1.7.2017 – 31.12.2018)**

Sommaire

Rapport annuel	2
Indices des groupes de placement	3
Organisation et organes	5
Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse	
- Activité d'investissement et résultats	6
- Transactions et projets de construction	11
- Structure du portefeuille	12
- Inventaire des immeubles	13
- Liste des immeubles	15
Comptes annuels	
- Bilan	19
- Compte de résultat	20
- Evolution du nombre de parts	21
- Evolution de la fortune nette	21
Groupe de placement Immobilier de la santé Suisse	
- Activité d'investissement et résultats	22
- Transactions et projets de construction	26
- Structure du portefeuille	26
- Liste des immeubles	27
Comptes annuels	
- Bilan	28
- Compte de résultat	29
- Evolution du nombre de parts	30
- Evolution de la fortune nette	30
Compte de fortune de Patrimonium Fondation de placement	
- Bilan	31
- Compte de résultat	31
Annexe	32
- Rapport des responsables des estimations immobilières	42
- Rapport de l'organe de révision	43

Rapport Annuel

Chers investisseurs,

Patrimonium Fondation de placement a poursuivi sa croissance durant l'exercice prolongé. Du fait de la modification des dates de l'exercice comptable, l'exercice en cours s'étend sur 18 mois, à savoir du 1er juillet 2017 au 31 décembre 2018. Durant cette période, la fortune des deux groupes de placement s'est accrue à CHF 700 millions et devrait continuer d'augmenter l'exercice prochain. Le cercle des investisseurs englobe désormais plus 100 institutions de prévoyance.

Le portefeuille du groupe de placement Immobilier de la santé Suisse a augmenté de CHF 127 mio. et se compose actuellement de six biens immobiliers représentant une valeur totale de CHF 180 mio. Le portefeuille continuera d'être étoffé ces prochaines années, ce qui est important pour une diversification optimale. Ce groupe de placement caractérisé par une orientation claire et des baux à loyer indexés de longue durée constitue un complément idéal à un portefeuille d'immeubles résidentiels et suscite un écho favorable auprès des investisseurs. Durant la période sous revue, le cercle des investisseurs est passé de 18 à 45 institutions de prévoyance et le rendement de placement a atteint 5.4%, ce qui peut être considéré comme un bon résultat.

Le groupe de placement Immobilier résidentiel suisse est très bien positionné avec les projets de construction en cours, notamment à Crisser et désormais aussi à Bâle, les trois projets de développement à Baar, Birsfelden et Lausanne-Malley ainsi que les divers projets d'agrandissement et de transformation. Un investissement prometteur a été réalisé dans le cadre de l'apport en nature d'un terrain à bâtir situé à Bâle-Ville, effectué en décembre 2018 par la Caisse de pension du canton de Bâle-Campagne. En janvier 2019, un autre immeuble a été acquis pour environ CHF 10 mio. dans la zone de développement Polyfeld à Muttenz située à proximité de la haute école spécialisée du nord-ouest de la Suisse. Le groupe de placement a enregistré une croissance réjouissante de CHF 78 mio. durant la période. Sa fortune s'établit actuellement à CHF 526 mio. et le cercle des investisseurs a continué de s'élargir et englobe aujourd'hui 88 institutions de prévoyance. En 2018, le rendement de placement a atteint 4.4%.

Dans le secteur résidentiel, la problématique des surfaces vacantes restera d'actualité l'exercice prochain. Globalement, le marché immobilier suisse demeurera cependant attractif aussi à court et moyen terme.

Nous vous remercions de la confiance que vous témoignez à Patrimonium Fondation de placement.

Baar, le 22 février 2019



Alfred Theiler

Président du Conseil de fondation



Ruedi Stutz

Directeur

3

Indices des groupes de placement

Groupe de placement
Immobilier résidentiel Suisse

Fortune - chiffres clés	30.06.2014	30.06.2015	30.06.2016	30.06.2017	31.12.2018
Fortune totale en MCHF	225.1	269.9	365.9	454.3	534.0
Valeur de marché des immeubles en MCHF	222.4	266.6	361.3	448.1	525.6
Fortune nette en MCHF	177.4	200.5	264.9	335.2	421.1
Coefficient d'endettement ¹	17.7%	23.2%	24.3%	23.1%	16.6%

Valeur par part (en CHF)	30.06.2014	30.06.2015	30.06.2016	30.06.2017	31.12.2018
Valeur en capital	1'125.74	1'183.17	1'277.94	1'351.11	1'432.04
Rendement net	47.11	48.79	57.71	54.30	65.53
Valeur nette d'inventaire	1'172.85	1'231.96	1'335.65	1'405.42	1'500.57

Performance - chiffres clés¹ (en %)	31.08.2013 -30.06.2014	01.07.2014 -30.06.2015	31.08.2015 -30.06.2016	01.07.2016 -30.06.2017	01.07.2017 -31.12.2018
Taux de perte sur loyers	3.41	3.96	6.55	6.35	6.29
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	70.53	68.33	71.96	69.70	66.99
TER _{ISA} (FPT) ^{2,4}	0.68	0.69	0.69	0.58	0.59
TER _{ISA} (FPN) ^{2,4}	0.85	0.90	0.94	0.79	0.77
Rendement des fonds propres (ROE) ^{3,4}	4.41	4.76	7.54	4.91	4.17
Rendement du capital investi (ROIC) ^{2,4}	3.64	3.84	6.25	3.82	3.43
Rendement de placement	4.71	5.04	8.42	5.22	6.77
Rémunération des financements par fonds empruntés	0.75	0.63	0.65	0.63	0.39
Durée résiduelle des financements par fonds empruntés en années	0.09	0.08	0.14	0.99	1.73

Performance - chiffres clés¹ (en %)	2014	2015	2016	2017	2018
Rendement de placement annuel	5.00	7.14	6.13	4.97	4.40

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

¹ Le calcul a été réalisé selon la Directive CAFI n° 1 „Calcul et publication des indices des groupes de placement immobilier investissant directement en Suisse“ du 01 janvier 2007, état au 01 septembre 2016. Le rendement net annuel est thésaurisé et ajouté chaque année à la fin d'exercice 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 se base sur les valeurs de début et de fin d'exercice.

³ Le calcul se fonde sur la fortune nette au début de l'exercice.

⁴ annualisé

4

Groupe de placement Immobilier de la santé Suisse

Fortune - chiffres clés	30.06.2016	30.06.2017	31.12.2018
Fortune totale en MCHF	44.0	53.4	180.3
Valeur de marché des immeubles en MCHF	43.7	53.0	179.9
Fortune nette en MCHF	34.1	42.2	149.5
Coefficient d'endettement ¹	19.8%	17.8%	15.0%

Valeur par part (en CHF)	30.06.2016	30.06.2017	31.12.2018
Valeur en capital	1'063.34	1'098.08	1'123.57
Rendement net	32.16 ⁵	26.92	78.04
Valeur nette d'inventaire	1'095.50	1'125.00	1'201.61
Distribution	32.00	27.00	78.00
Valeur d'inventaire par part après distribution	1'063.50	1'098.00	1'123.61

Performance - chiffres clés¹ (en %)	31.08.2015 -30.06.2016	01.07.2016 -30.06.2017	01.07.2017 -31.12.2018
Taux de perte sur loyers	0.00	0.00	0.56
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	92.60	73.73	83.21
TER _{ISA} (FPT) ^{2,5}	0.50	0.46	0.49
TER _{ISA} (FPN) ^{2,5}	0.66	0.58	0.59
Rendement des fonds propres (ROE) ^{3,5}	7.33	5.35	5.33
Rendement du capital investi (ROIC) ^{2,5}	6.34	4.44	4.54
Rendement de placement	9.55	5.78	9.21
Rendement sur distribution ⁵	2.92	2.40	4.33
Coefficient de distribution	99.50	100.30	99.95
Rémunération des financements par fonds empruntés	0.80	0.80	1.46
Durée résiduelle des financements par fonds empruntés en années	0.08	0.08	0.89
Durée résiduelle des contrats de bail fixes en années ⁶	28.61	27.61	21.93

Performance - chiffres clés¹ (en %)	2015 ⁴	2016	2017	2018
Rendement de placement annuel	7.13	4.59	7.21	5.40

Numéro de valeur	N° de valeur	ISIN
Groupe de placement Immobilier de la santé Suisse	28252771	CH0282527719

¹ Le calcul a été réalisé selon la Directive CAFD n° 1 „Calcul et publication des indices des groupes de placement immobilier investissant directement en Suisse“ du 01 janvier 2007, état au 01 septembre 2016.

² Le calcul de la fortune totale/nette se base sur les valeurs de début et de fin d'exercice.

³ Le calcul se fonde sur la fortune nette au début de l'exercice.

⁴ 31.08. – 31.12.2015

⁵ annualisé

⁶ baux commerciaux

5 Organisation et organes

au 31 décembre 2018

Conseil de fondation

Alfred Theiler*, président	Membre indépendant
Christoph Syz*, vice-président	Patrimonium SA
Yves Cuendet	Fondation Patrimonia
Daniel Heine*	Patrimonium SA
Didier Praz	Membre indépendant
Beat Röthlisberger	Membre indépendant

Commission de placement Immobilier résidentiel Suisse

Hans Peter Berchtold**, prés.	Patrimonium Asset Management SA
Jean-Lou Rivier	Rivier Architectes
Alberto Romaneschi	Romaneschi & Partner

Directeur

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

Société de direction

Patrimonium Asset Management SA

Investment Controlling

Patrimonium Asset Management SA

Estimateurs 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

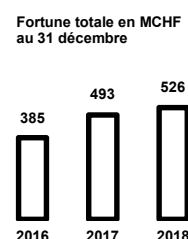
Groupe de placement

Immobilier résidentiel Suisse

Activité d'investissement et résultats

Développement du portefeuille

Durant l'exercice prolongé, le portefeuille a été étoffé à la suite de nouvelles acquisitions d'immeubles existants dans les cantons de Bâle-Ville et Vaud pour un montant de CHF 20 mio., des investissements à hauteur de CHF 40 mio. dans les projets de construction en cours au Bouveret (VS), Crissier (VD), Lugano-Pazzallo (TI) et Bâle (BS) ainsi qu'un apport en nature de CHF 14 mio. à Bâle (BS). La fortune du groupe de placement s'est accrue de CHF 78 mio., passant de CHF 448 mio. à CHF 526 mio.



A la fin décembre 2018, le portefeuille se composait ainsi de 44 immeubles existants et de trois projets de construction répartis dans 13 cantons. Sur le plan géographique, 53% des placements (année précédente : 53%) se situent en Suisse romande et dans la région lémanique, 38% (39%) en Suisse alémanique et 9% (8%) en Suisse méridionale. L'arc lémanique reste la région la plus importante avec une part de 42% (40%), suivie du nord-ouest de la Suisse avec 27% (24%), de la Suisse romande avec 11% (13%) et de la Suisse méridionale avec 9% (8%).

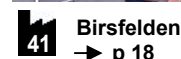
La part des immeubles résidentiels est de 80% (année précédente : 79%), alors que 9% (10%) des immeubles ont une affectation mixte et 11% (11 %) une affectation purement commerciale. Vous trouverez une vue d'ensemble avec des graphiques à la page 12.

Acquisition d'immeubles

En juillet 2017, le groupe de placement a acheté pour un montant d'environ CHF 4.7 mio. un immeuble à usage commercial situé dans le centre de Birsfelden et offrant un rendement brut de 5%. L'objet de la Rheinfelderstrasse 2 / Muttenserstrasse 7 construit en 1983 dispose d'un potentiel d'agrandissement ainsi que de réserves d'utilisation. Il se compose actuellement de deux surfaces commerciales (Denner et restaurant), 29 places de stationnement et un appartement. En décembre 2018, nous avons acquis la parcelle adjacente composée d'une station à essence et de deux immeubles commerciaux. Ces parcelles possèdent un potentiel de densification. Un projet de développement de la zone sera présenté dans le cadre de la procédure de plan de quartier.



En septembre 2017, le groupe de placement a acheté dans le quartier de la Blécherette à Lausanne un immeuble résidentiel d'une valeur de CHF 12 mio. offrant un rendement brut de 4.8% environ. Cet objet situé à la route du Chatelard 52-52A-52B et construit en 1970 se compose de 30 appartements, trois surfaces de vente et trois surfaces de bureaux.



7

Ces bureaux peuvent être transformés en logements. Le permis de construire pour 9 studios a été délivré à la fin 2018 et les travaux devraient commencer en mai 2019. A moyen terme, le quartier de la Blécherette profitera de la construction du Parc des Sports à proximité immédiate de l'objet ainsi que du projet Métamorphose, qui améliorera la desserte par métro avec le centre de Lausanne.



26 Lausanne
→ p 16

En mai 2018, le groupe de placement Immobilier résidentiel suisse a investi CHF 2.4 mio. dans l'immeuble d'habitation entièrement loué de la Augsterheglistrasse 54 à Pratteln (BL), lequel offre un rendement brut de 4.9% environ. La localité de Pratteln jouit d'une excellente qualité d'emplacement. L'objet comprend 7 appartements (6 x 3 pièces, 1 x 3.5 pièces) et 7 places de parc (4 places de stationnement souterraines, 3 places de parking) et se situe dans un quartier très bien desservi par les transports publics.

L'immeuble locatif construit en 1965 a fait l'objet d'une rénovation extérieure en 1995 et d'une rénovation intérieure complète en 2008. Les immeubles de la Augsterheglistrasse 52 et 56 figurent déjà dans le portefeuille du groupe de placement. Avec cette acquisition complémentaire, ce dernier possède désormais la totalité du bâtiment composé des objets de la Augsterheglistrasse 52 et 54.

Apport en nature de la caisse de pension du canton de Bâle-Campagne

En décembre 2018 l'apport en nature du «Baufeld A» situé à la St-Jakobsstrasse 201 à Bâle (BS) a pu être finalisé sur la base d'un contrat signé en juin 2017. Cette parcelle de terrain à bâtir est apportée par la Caisse de pension du canton de Bâle-Campagne au prix de CHF 14.1 mio. En contrepartie, 9'565.5477 parts du groupe de placement ont été émises à la valeur d'inventaire du 1er octobre 2018.

Le premier coup de pioche pour le projet de construction «Citygate» a été donné en octobre 2018. Un immeuble résidentiel de 10 étages comprenant 117 appartements et 3 surfaces commerciales (rez) sera construit aux «Portes de Bâle» pour un volume d'investissement total de CHF 50 mio. L'achèvement des travaux est prévu pour la fin 2020. L'architecture sera conçue par Morger Partner Architekten, Bâle, et la construction sera réalisée par Halter AG, Münchenstein. La société Adimmo AG, Bâle, sera chargée de la première mise en location.

Projets de construction



33 Le Bouveret
→ p 17

Le projet de construction «Les Perles du Lac» au Bouveret (commune de Port-Valais, VS) a été achevé en septembre 2018 et intégré au portefeuille pour une valeur de CHF 14.8 mio. Il se compose de deux bâtiments abritant 33 appartements et 38 places de parc. La parcelle se situe à proximité immédiate du Léman et la plupart des appartements disposent d'une très belle vue sur le lac. La construction a été réalisée par l'entreprise totale Batineg SA, Collonge-Bellerive (GE). La société Foncia Chablais SA (Domicim), Aigle (VD), a été chargée de la première mise en location.

8

La réalisation du projet de construction de la Via al Gaggio à Lugano-Pazzallo (TI) a démarré au début de 2018. Il est prévu de construire trois bâtiments comprenant 36 appartements, cinq maisons contigües et 58 places de parc. L'investissement se monte à CHF 18 mio. pour un rendement brut attendu de 5%. Les maisons contigües seront vendues. Le projet est réalisé par l'entreprise totale Implenja Suisse SA, Dietlikon. Les travaux devraient être achevés en mars 2020. La société Kaiser & Partners Real Estate SA, Lugano, sera chargée de la première mise en location et de la vente.



46 Lugano-Pazzallo
→ p 18

La réalisation du projet de construction du quartier «OASSIS» à Crissier (VD) acquis en juillet 2017 avance comme prévu. Nonante appartements dans le segment des loyers modérés et quatre surfaces commerciales au rez-de-chaussée sont construits pour le groupe de placement. Les travaux devraient être achevés en avril 2020. Le volume total de l'investissement se chiffre à CHF 42 mio. pour un rendement brut attendu d'environ 4.9%.

Le projet «OASSIS» développé par Patrimonium comprend une parcelle de 35'700 m² pour une surface utile de 53'000 m². Il est prévu de créer un quartier moderne et mixte regroupant plus de 500 appartements, des surfaces commerciales et de généreux espaces de loisirs. L'affectation résidentielle représente 70% et les surfaces commerciales 30%. Le concept a été élaboré par les architectes bauart, Neuchâtel, et KCAP, Zurich. La construction est réalisée par Losinger-Marazzi SA, Crissier. Le mandat pour la première mise en location a été attribué à Naef Immobilier Lausanne SA, Lausanne, Régie du Rhône-Privera, Lausanne, et Gerofinance Dunand – Régie de la Couronne, Genève.



47 Crissier
→ p 18

Projets de transformation

L'immeuble résidentiel de la Badenerstrasse 6-12 à Oberrohrdorf (AG) a été entièrement rénové et les combles ont été aménagés. Quatre nouveaux appartements ont été créés et le bâtiment comprend désormais 36 appartements. En outre, l'isolation du toit et de l'enveloppe du bâtiment a été refaite. Les logements existants ont été dotés de nouvelles cuisines et salles de bains et les plans de six des douze appartements de 4 pièces ont été optimisés (agrandissement de la salle de bains et cuisine ouverte) afin de mieux répondre à la demande. Les locataires ont été maintenus dans leurs logements pendant la durée des travaux de transformation qui se sont achevés en octobre 2017. Un montant de CHF 3.1 mio. a été investi dans ce projet.

L'immeuble de la Gotenstrasse 21 à Berne a également été entièrement rénové. La modification des plans a permis de créer six nouveaux appartements (le bâtiment principal compte désormais 18 appartements) et d'optimiser ainsi le mix des logements. La rénovation du bâtiment principal s'est achevée à la fin novembre 2017, pour un coût total de CHF 2.8 mio. environ.

L'immeuble de la rue de Lyon 14 à Genève sera surélevé de deux étages, ce qui permettra de créer six appartements supplémentaires. Le permis de construire a été délivré en mai 2018 et est entré en force. Les travaux commenceront en printemps 2019. En incluant la rénovation de



5 Genève, Lyon 14
→ p 16

9



37 Genève, Neuchâtel 8
→ p 17

certaines des appartements existants, le montant total de l'investissement atteindra près de CHF 4 mio.

Le permis de construire pour surélever l'objet de la rue de Neuchâtel 8 à Genève de deux étages, transformer les surfaces d'entreposage du rez-de-chaussée et du sous-sol en bureaux et en galerie d'art a été délivré en juin 2018, est également entré en force depuis lors. Les coûts d'investissement budgetés se montent à quelque CHF 4.9 mio. Les travaux ont débuté à la fin 2018.

Un projet de transformation a été élaboré pour l'immeuble de la rue du Lac 49 à Yverdon. Les surfaces du premier étage actuellement dédiées à la vente seront transformées en logements, alors que l'affectation commerciale du rez-de-chaussée et du sous-sol sera maintenue. Il en résulte une diminution de l'exposition au secteur du commerce de détail. Dans une deuxième étape, il est prévu d'aménager les combles en appartements. Les coûts d'investissement sont budgetés à près de CHF 4 mio. Les travaux ont commencé à la fin 2018.

L'objet de Communes-réunies 62 et 76 à Grand-Lancy (GE) sera entièrement rénové. Les salles d'eau et les cuisines seront refaites à neuf et l'enveloppe isolée. Les travaux ont commencé en septembre 2018. En raison du grand nombre d'appartements (162), la rénovation des logements habités, qui sera réalisée par étapes et type d'appartement, devrait durer deux à trois ans. Les coûts de rénovation se monteront à quelque CHF 15 mio. Après l'achèvement des travaux, les loyers seront revus à la hausse dans les limites permises par la législation cantonale genevoise.

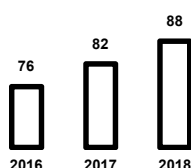
Projets de développement

La planification des deux projets de développement de la rue du Grand Pré 8 et 10 à Lausanne-Malley (VD) et de la friche industrielle de Lorze à Baar (ZG) avance comme prévu. A Lausanne-Malley, la construction des deux immeubles d'habitation ne commencera pas avant 2020 au plus tôt, car des baux à loyer sont encore en cours. Le permis de construire a été délivré en janvier 2018. Une étude de faisabilité a été réalisée pour l'ancienne filature de la Lorze à Baar. La prochaine étape consistera à lancer un concours d'architecte.

Ventes

Afin d'optimiser le portefeuille, les immeubles d'habitation de la Lindenmatte 1-7 et de la Burgdorfstrasse 6 à Lyssach (BE) ont été vendus pour un montant de CHF 15.5 mio. en juin 2018. Le transfert des profits et risques a eu lieu le 1er juillet 2018. Le prix de vente était supérieur au montant de la dernière estimation. L'immeuble avait été intégré au portefeuille dans le cadre de l'apport en nature de l'œuvre de prévoyance Amcor Suisse effectué à la fin 2010.

No. d'investisseurs
au 31 décembre



Financement

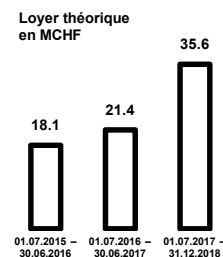
Le 31 décembre 2018, le taux de financement tiers s'établissait à 16.6% (année précédente : 23.1%), soit au bas de la fourchette stratégique de

15 à 25%. Les revenus nets capitalisés durant l'exercice se chiffrent à CHF 18.4 mio. (18 mois) (CHF 13 mio. sur 12 mois pour l'année précédente).

Durant la période sous revue, de nouvelles parts ont été émises pour un montant de CHF 60.2 mio., dans le cadre de deux appels de capital et d'un apport en nature. Les engagements de souscription de capital ouverts totalisaient CHF 22.6 mio. à la fin décembre 2018.

Evolution des revenus et résultat de l'exercice

En raison de la croissance du portefeuille, le revenu locatif théorique a augmenté à CHF 35.6 mio. durant l'exercice (18 mois) (l'année précédente : CHF 21.4 mio. sur 12 mois). Avec la poursuite du développement du portefeuille, il devrait s'établir à CHF 25 mio. l'exercice prochain.



Le taux de pertes sur loyer a légèrement reculé à 6.3% (année précédente : 6.4%). Pour les immeubles d'habitation, il s'établit à 6.0% (5.4%). A Holderbank (AG), le taux de vacance a de nouveau augmenté en raison de l'importante fluctuation des locataires et n'a pas pu être compensé par les nouvelles locations. De nombreux espaces de loisirs et places de parc n'ont pas encore pu être loués. La proportion de logements vacants reste également élevée à Oberrohrdorf (AG), Urtenen-Schönbühl (BE), Soleure (SO), Sargans (SG), Le Landeron (NE), Payerne (VD) et au Bouveret (VS). A Baar (ZG), le taux de vacance a en revanche pu être réduit.

Les frais d'entretien des immeubles représentent 11.4% du revenu locatif théorique et sont ainsi supérieurs au niveau de 8.7% enregistré l'exercice précédent. Cette augmentation est due au fait qu'un nombre croissant d'appartements doivent être rénovés pour pouvoir être reloués lors d'un changement de locataire. Cette tendance devrait se maintenir ces prochaines années. Les frais de rénovation ont également augmenté en raison de la stratégie active de rénovation et de transformation et se montent à 13.6% (8.5%). Ces dépenses entraînent en principe une plus-value des immeubles concernés.

La marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) s'établit à 66.99%, contre 69.70% l'exercice précédent, principalement en raison des dépenses plus élevées consenties pour l'entretien des immeubles. Les autres produits incluent des subventions pour des mesures de protection anti-bruit et des revenus générés par les installations solaires. Les frais de gestion se montent à 8.3%, contre 6.9% l'exercice précédent.

Le produit net de l'exercice se monte à CHF 18.4 mio. (année précédente: CHF 13.0 mio.). Compte tenu des gains en capital non réalisés et de la réévaluation annuelle des immeubles en portefeuille, le résultat global se chiffre à CHF 26.3 mio. (année précédente : CHF 16.5 mio.).

Evolution de la valeur des immeubles

La moitié des immeubles sont estimés chaque année au 31 décembre et l'autre moitié au 30 juin. Lors des estimations effectuées à la fin juin 2018, Wüest Partner SA a actualisé les estimations de 21 immeubles pour une

valeur totale de CHF 221 mio. Huit objets ont été estimés à un prix plus élevé, un à un prix plus faible et douze approximativement à la même valeur. En décembre 2018, 23 autres estimations pour une valeur de CHF 282 mio. ont été actualisées. Treize immeubles ont été estimés à un prix plus élevé, quatre à un prix plus faible et six approximativement à la même valeur.

Le taux d'escompte moyen du portefeuille s'établissait à 3.72% le 31.12.2018 (31.12.2017 : 3.83%). Les taux d'escompte appliqués oscillent entre 3.3% et 4.6% (31.12.2017 : entre 3.4% et 4.6%).

Transactions et projets de construction

01.07.2017 – 31.12.2018

Acquisitions	Date	Prix d'achat en CHF	Rendement brut
Rheinfelderstrasse 2, Birsfelden (BL)	31.07.2017	4'650'000	4.39%
Châtelard 52, Lausanne (VD)	01.09.2017	12'000'000	4.79%
Augsterheglistrasse 54, Pratteln (BL)	01.06.2018	2'375'000	4.94%
Rheinfelderstrasse 4, Birsfelden (BL)	21.12.2018	1'000'000	.
Total		20'025'000	4.71%

Apport en nature		Prix d'achat en CHF
St. Jakobs-Strasse, Bâle (BS)	12.12.2018	14'100'000
Total		14'100'000

Projet de construction en cours		Investissement en CHF
Aux Vieilles Chenevières, Port-Valais (VS)	01.07.17 - 30.08.18	6'631'154
Via al Gaggio, Lugano-Pazzallo (TI)	01.07.17 - 31.12.18	4'254'164
Chemin des Lentillières, Crissier (VD)	19.07.17 - 31.12.18	23'103'262
St. Jakobs-Strasse, Bâle (BS)*	01.10.18 - 31.12.18	5'582'221
Total		39'570'801

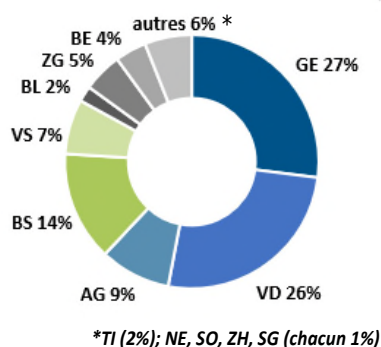
Ventes		Prix de vente en CHF
Lindenmatte 1-7, Burgdorfstr. 3, Lyssach (BE)	01.07.2018	15'515'400
Total		15'515'400

* Inscription au registre foncier ouverte

12

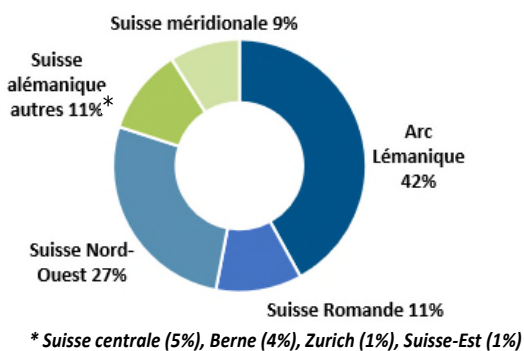
Structure du portefeuille selon les valeurs vénales au 31 décembre 2018

Par cantons

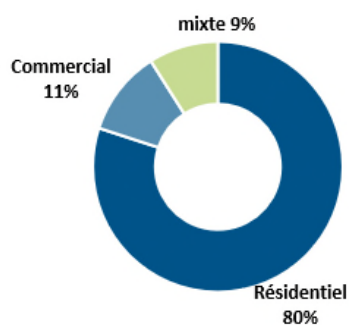


Par marché régional

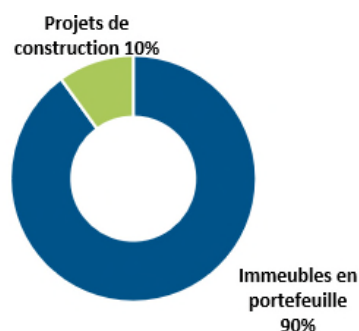
Répartition géographique selon Wüest Partner



Par utilisation



Par type d'objet



Inventaire des immeubles au 31 décembre 2018

N°	Ville	Adresse	Canton	Année de construction	Nombre d'app.	Surfaces commerc. (SC)	Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.07.17 – 31.12.18	Pertes sur loyers en % du loyer théorique
 Immeubles d'habitation										
1	Bergdietikon	Egelseestrasse 8	AG	1983	6	1	3'122'338	3'470'000	247'162	6.1%
2	Holderbank	Buchenweg 12-15	AG	2014	69	-	21'882'544	23'090'000	1'834'889	17.1%
3	Oberrohrdorf	Badenerstrasse 6/8/10/12	AG	1963	36	-	6'973'980	9'619'000	530'344	13.9%
4	Spreitenbach	Poststrasse 180	AG	1966	49	-	12'229'737	13'150'000	915'085	3.5%
5	Berne	Gotenstrasse 21	BE	1959	19	7	5'848'282	7'454'000	356'291	5.3%
6	Burgdorf	Eyfeldweg 1/3	BE	1956	18	-	2'629'930	3'031'000	231'504	2.1%
7	Hindelbank	Unterdorfweg 6/8	BE	1965	12	-	2'616'198	3'021'000	232'045	1.6%
-*	Lyssach	Lindenmatte 1-7, Burgdorfstr.3	BE	1981	53	-	0	0	814'404	25.1%
8	Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 76 c/d/e	BE	1996	24	-	8'466'191	8'590'000	745'952	20.9%
9	Pratteln	Augsterheglstrasse 52/54/56	BL	1964	14	-	6'653'592	7'131'000	419'819	4.5%
10	Bâle	Erlkönigweg 31-41	BS	2015	48	-	19'829'706	26'750'000	1'658'065	6.5%
11	Bernex	Chemin de Pré-Polly 12	GE	1977	6	-	2'299'806	2'490'000	192'211	0.5%
12	Bernex	Sous-Le-Têt 27/28/30	GE	1970	22	-	9'582'198	11'160'000	805'676	4.8%
13	Genève	Rue de Lyon 14	GE	1960	20	4	8'234'026	8'280'000	528'271	0.3%
14	Grand Lancy	Av. des Communes Réunies 62/76	GE	1967	162	9	34'590'131	35'435'289	3'184'489	0.5%
15	Meyrin	Avenue Francois-Besson 22	GE	1967	28	1	7'721'603	9'611'000	715'173	0.3%
16	Meyrin	Avenue de Mategnin 67/69	GE	1967	34	-	11'930'549	14'530'000	1'025'439	1.2%
17	Vernier	Rue Grange-Lévrier 12/13	GE	1976	47	-	15'581'376	16'410'000	1'268'882	0.2%
18	Versoix	Chemin de l'Ancien Péage 2/4	GE	1963	70	3	23'516'195	23'670'000	1'705'037	1.0%
19	Le Landeron	Route de Neuveville 43/43a/43b	NE	1967	24	-	5'843'515	5'751'000	435'278	17.3%
20	Sargans	Ragazerstrasse 37A	SG	1994	11	-	2'910'756	3'048'000	272'673	17.1%
21	Aigle	Chemin des Dents-du-Midi 42	VD	1990	21	1	5'674'857	5'652'000	441'690	0.7%
22	Epalinges	Grand Chemin 59	VD	1984	9	-	3'256'649	3'506'000	289'388	0.8%
23	Etoy	Clos Devant 2/4, Jura 1	VD	1992	24	2	8'982'421	10'060'000	798'083	3.1%
24	Lausanne	Chemin Aimé-Steinlen 10	VD	2002	12	-	5'960'094	7'344'000	522'934	2.5%
25	Lausanne	Route du Châtelard 52/52A/52B	VD	1970	30	9	12'683'150	12'710'000	701'573	4.1%
26	Mézières	Ch. de L'Ancien Tram 2/4/6/8/10	VD	2012	55	-	17'871'646	19'800'000	1'594'496	1.9%
27	Payerne	Rue de la Gare 4/4bis	VD	1993	24	3	6'062'748	6'186'000	551'299	10.7%
28	Pully	Chemin de Villardiez 40	VD	1965	10	-	3'013'045	3'107'000	274'586	0.0%
29	Servion	Chemin du Moléson 1/3/5/7	VD	1992	24	-	7'258'739	8'275'000	741'336	5.6%
30	Servion	Chemin du Vieux Collège 5/7	VD	1991	39	-	10'765'923	11'590'000	1'014'130	9.4%
31	St. Prex	Chemin du Cherrat 8	VD	1974	19	-	4'282'641	4'959'000	355'521	0.3%
32	Martigny	Rue des Finettes 32	VS	1975	67	-	12'534'543	13'410'000	1'106'971	4.9%
33	Port-Valais	Aux Vieilles Chenevières	VS	2018	33	-	14'686'451	14'780'000	292'055	51.4%
34	Vouvry	Rue du Vieux-Port 5/7	VS	1964	45	-	8'543'304	9'833'000	809'270	1.4%
35	Oberengstringen	Zürcherstrasse 153	ZH	1951	9	-	2'265'736	2'260'000	194'966	0.2%
36	Rümlang	Friedackerstrasse 7	ZH	1955	6	-	1'493'719	1'747'000	137'552	0.4%
 Immeubles avec utilisation mixtes										
37	Bâle	Kohlenberggasse 19-23	BS	1971	42	19	23'783'512	22'990'000	1'707'990	6.5%
38	Genève	Rue de Neuchâtel 8	GE	1959	11	3	6'669'378	6'675'033	254'951	0.0%
39	Soleure	Bernstorstrasse 6; Oberer Winkel 1/3	SO	1986	12	3	5'826'167	5'497'000	448'216	33.1%
40	Yverdon	Rue du Lac 49, Rue du Collège 2	VD	1960	12	12	9'869'500	9'635'654	479'466	0.6%
 Immeubles commerciaux										
41	Birsfelden	Rheinfelderstr. 2/4 / Muttenserstr. 7	BL	1983	1	2	5'814'761	5'843'000	289'600	0.7%
42	Meyrin	Chemin Grenet 18	GE	1995	1	2	11'359'715	11'820'000	968'022	0.0%
43	Lausanne – Malley	Rue du Grand-Pré 8/10	VD	1968	2	14	12'525'044	12'690'672	848'162	0.0%
44	Baar	Haldenstrasse 1/3/5; Langgasse 40	ZG	1995	-	150	25'333'640	25'908'300	2'643'427	11.3%
 Projets de construction										
45	Bâle	City-Gate Baufeld A, St. Jakobs-Strasse	BS				19'682'221	21'245'847		
46	Lugano-Pazzallo	Via al Gaggio	TI				8'509'837	8'743'837		
47	Crissier	Chemin des Lentillières	VD				23'103'262	23'674'276		
Total global					1'274	245	490'275'356	525'633'909	35'584'372	6.3%

*Vendu juin 2018

Liste des immeubles au 31 décembre 2018

Immeubles résidentiels



AG, Bergdietikon 1
Egelseestrasse 8
Valeur vénale: MCHF 3.470 / App. 6 / SC 1



AG, Holderbank 2
Buchenweg 12-15
Valeur vénale: MCHF 23.090 / App. 69 / SC -



AG, Oberrohrdorf 3
Badenerstrasse 6/8/10/12
Valeur vénale: MCHF 9.619 / App. 32 / SC -



AG, Spreitenbach 4
Poststrasse 180
Valeur vénale: MCHF 13.150 / App. 49 / SC -



BE, Berne 5
Gotenstrasse 21
Valeur vénale: MCHF 7.454 / App. 13 / SC 7



BE, Burgdorf 6
Eyfeldweg 1/3
Valeur vénale: MCHF 3.031 / App. 18 / SC -



BE, Hindelbank 7
Unterdorfweg 6/8
Valeur vénale: MCHF 3.021 / App. 12 / SC -



BE, Urtenen-Schönbühl 8
Grubenstrasse 76 c/d/e
Valeur vénale: MCHF 8.590 / App. 24 / SC -



BL, Pratteln 9
Augsterheglstrasse 52/54/56
Valeur vénale: MCHF 7.131 / App. 14 / SC -



BS, Bâle 10
Erlkönigweg 31-41
Valeur vénale: MCHF 26.750 / App. 48 / SC -



GE, Bernex 11
Chemin de Pré-Polly 12
Valeur vénale: MCHF 2.490 / App. 6 / SC -



GE, Bernex 12
Sous-Le-Têt 27, 28, 30
Valeur vénale: MCHF 11.160 / App. 22 / SC -



GE, Genève 13
Rue de Lyon 14
Valeur vénale: MCHF 8.280 / App. 20 / SC 4



GE, Grand Lancy 14
Avenue des Communes-Réunies 62/76
Valeur vénale: MCHF 35.435 / App. 162 / SC 9



GE, Meyrin 15
Avenue François-Besson 22
Valeur vénale: MCHF 9.611 / App. 28 / SC 1



GE, Meyrin 16
Avenue de Mategnin 67/69
Valeur vénale: MCHF 14.530 / App. 34 / SC -



GE, Vernier 17
Rue Grange-Lévrier 12/13
Valeur vénale: MCHF 16.410 / App. 47 / SC -



GE, Versoix 18
Chemin de l'Ancien Péage 2/4
Valeur vénale: MCHF 23.670 / App. 70 / SC 3



NE, Le Landeron 19
Route de Neuveville 43/43a/43b
Valeur vénale: MCHF 5.751 / App. 24 / SC -



SG, Sargans 20
Ragazerstrasse 37A
Valeur vénale: MCHF 3.048 / App. 11 / SC -



VD, Aigle 21
Chemin des Dents-du-Midi 42
Valeur vénale: MCHF 5.652 / App. 21 / SC 1



VD, Epalinges 22
Grand Chemin 59
Valeur vénale: MCHF 3.506 / App. 9 / SC -



VD, Etoy 23
Chemin du Clos Devant 2/4, Jura 1
Valeur vénale: MCHF 10.060 / App. 24 / SC 2



VD, Lausanne 24
Chemin Aimé-Steinlen 10
Valeur vénale: MCHF 7.344 / App. 12 / SC -



VD, Lausanne 26
Route du Châtelard 52/52A/52B
Valeur vénale: MCHF 12.710 / App. 30 / SC 9



VD, Mézières 26
Chemin de l'Ancien Tram 2/4/6/8/10
Valeur vénale: MCHF 19.800 / App. 55 / SC -



VD, Payerne 27
Rue de la Gare 4/4bis
Valeur vénale: MCHF 6.186 / App. 24 / SC 3



VD, Pully 28
Chemin de Villardiez 40
Valeur vénale: MCHF 3.107 / App. 10 / SC -



VD, Servion 29
Chemin du Moléson 1/3/5/7
Valeur vénale: MCHF 8.275 / App. 24 / SC -



VD, Servion 30
Rue du Vieux Collège 5/7
Valeur vénale: MCHF 11.590 / App. 39 / SC -



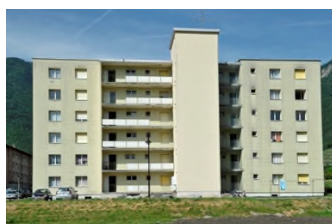
VD, Saint-Prex 31
Chemin du Cherrat 8
Valeur vénale: MCHF 4.959 / App. 19 / SC -



VS, Martigny 32
Rue des Finettes 32
Valeur vénale: MCHF 13.410 / App. 67 / SC -



VS, Port-Valais 33
Aux Vieilles Chenevières
Valeur vénale: MCHF 14.780 / App. 33 / SC -



VS, Vouvry 34
Rue du Vieux-Port 5/7
Valeur vénale: MCHF 9.833 / App. 45 / SC -



ZH, Oberengstringen 35
Zürcherstrasse 153
Valeur vénale: MCHF 2.260 / App. 9 / SC -



ZH, Rümlang 36
Friedackerstrasse 7
Valeur vénale: MCHF 1.747 / App. 6 / SC -

Immeubles avec utilisation mixte



BS, Bâle 36
Kohlenberggasse 19-23
Valeur vénale: MCHF 22.990 / App. 42 / SC 19



GE, Genève 37
Rue du Neuchâtel 8
Valeur vénale: MCHF 6.675 / App. 11 / SC 3



SO, Soleure 38
Berntorstrasse 6, Oberer Winkel 1/3
Valeur vénale: MCHF 5.497 / App. 12 / SC 3

18



VD, Yverdon-les-Bains 39
Rue du Lac 49 / Rue du Collège 2
Valeur vénale: MCHF 9.636 / App. 12 / SC 12

Immeubles commerciaux



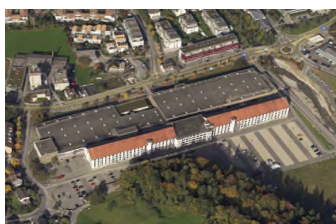
BL, Birsfelden 41
Rheinfelderstr. 2/4 / Muttenerstr. 7
Valeur vénale: MCHF 5.843 / App. 1 / SC 2



GE, Meyrin 42
Chemin Grenet 18
Valeur vénale: MCHF 11.820 / App. 1 / SC 2



VD, Lausanne-Malley 43
Rue du Grand-Pré 8/10
Valeur vénale: MCHF 12.691 / App. 2 / SC 14



ZG, Baar 44
Haldenstrasse 1/3/5; Langgasse 40
Valeur vénale: MCHF 25.908 / App.- / SC 150

Projets de construction



BS, Bâle 45
City-Gate Baufeld A, St. Jakobs-Strasse
Valeur vénale: MCHF 21.246 / App. 117 / SC 3



TI, Lugano-Pazzallo 46
Via al Gaggio
Valeur vénale: MCHF 8.744 / App. 36, villas 5



VD, Crissier 47
Chemin de Lentillières
Valeur vénale: MCHF 23.674 / App. 90 / SC 8

Comptes annuels du groupe de placement immobilier résidentiel Suisse

Bilan

Actifs	30.06.2017 CHF	31.12.2018 CHF
Fonds de roulement		
Disponibilités	1'367'719	1'693'306
Créances à court terme	4'542'934	6'563'352
Comptes de régularisation de l'actif	273'950	59'669
Total fonds de roulement	6'184'603	8'316'327
Immobilier		
Terrains à bâtir (y.c. objets à démolir)	4'255'674	0
Constructions en cours (y.c. terrain)	8'173'327	53'663'961
Constructions terminées	435'695'000	471'969'948
Total Immobilier	448'124'001	525'633'909
Total Actifs (Fortune totale)	454'308'604	533'950'236

Passifs	30.06.2017 CHF	31.12.2018 CHF
Fonds empruntés		
Engagements à court terme	5'501'228	13'958'229
Comptes de régularisation du passif	403'243	865'862
Dettes hypothécaires	103'532'346	87'144'710
Impôts latents	9'696'300	10'887'900
Total fonds empruntés	119'133'117	112'856'701
Fortune nette	335'175'487	421'093'535
Total Passifs	454'308'604	533'950'236

Compte de résultat

	01.07.2016 - 30.06.2017 CHF		01.07.2017 - 31.12.2018 CHF	
Revenu locatif net	20'087'531	93.6%	33'344'504	93.7%
Revenu locatif prévisionnel	21'449'929	100.0%	35'584'371	100.0%
Perte de produit sur locaux vides	-1'307'534	-6.1%	-2'165'894	-6.1%
Perte d'encaissement sur loyers et créances de charges	-54'864	-0.3%	-73'973	-0.2%
Entretien des immeubles	-3'690'361	-17.2%	-8'922'419	-25.0%
Maintenance	-1'865'813	-8.7%	-4'069'782	-11.4%
Remise en état	-1'824'547	-8.5%	-4'852'637	-13.6%
Charges d'exploitation	-3'110'640	-14.4%	-5'146'538	-14.5%
Approvisionnement et élimination (déchets), taxes	-2'971	0.0%	-21'105	-0.1%
Frais d'exploitation et de chauffage non compensables	-898'261	-4.2%	-1'665'075	-4.7%
Pertes sur créances, variations de ducroires	14'471	0.1%	-90'179	-0.3%
Assurances	-230'279	-1.1%	-333'385	-0.9%
Honoraires de gestion	-886'265	-4.1%	-1'436'995	-4.0%
Frais de location et de publication d'annonces	-41'785	-0.2%	-168'220	-0.5%
Impôts et taxes	-439'582	-2.0%	-743'065	-2.1%
Autres charges d'exploitation	-625'968	-2.9%	-688'514	-1.9%
Résultat opérationnel	13'286'530	62.0%	19'275'547	54.2%
Autres revenus	362'176	1.7%	1'152'097	3.2%
Intérêts créanciers	0		834	
Revenus de commissions d'émission	14'350		12'987	
Autres revenus	347'826		1'138'276	
Frais de financement	-605'232	-2.8%	-858'926	-2.4%
Intérêts hypothécaires	-605'232	-2.8%	-858'926	-2.4%
Autres intérêts passifs	0		0	
Frais bancaires et charges hypothécaires	0		0	
Frais d'administration	-1'473'075	-6.9%	-2'942'954	-8.3%
Honoraires de la direction	-1'288'764		-2'645'340	
Honoraires du comité de placement	-7'140		-10'624	
Attribution au compte de fortune	-63'037		-84'560	
Frais d'expertise	-79'030		-155'867	
Frais de révision	-33'888		-39'674	
Autres frais d'administration	-1'216		-6'889	
Produit / frais des mutations de parts	1'380'589		1'761'667	
Participation des souscripteurs aux revenus courus	1'380'590		1'763'762	
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus courus	-1		-2'095	
Produit net de l'exercice	12'950'987		18'387'431	

	01.07.2016 - 30.06.2017 CHF	01.07.2017 - 31.12.2018 CHF
Gains / pertes en capital réalisé(e)s (net)	0	428'101
Gains / pertes en capital réalisé(e)s	0	428'101
Gains / pertes en capital non réalisé(e)s (net)	3'506'677	7'527'649
Gains en capital non réalisés	8'812'466	16'111'409
Pertes en capital non réalisés	-3'967'043	-7'019'060
Variation des impôts latents	-1'338'746	-1'564'700
Résultat global de l'exercice	16'457'664	26'343'181
Utilisation du résultat¹		
Résultat total de l'exercice	12'950'987	18'387'431
Report sur le compte de capital	12'950'987	18'387'431

Evolution des parts en circulation

	01.07.2016 - 30.06.2017	01.07.2017 - 31.12.2018
	parts	parts
Solde au début de l'exercice	198'350.5204	238'488.0830
Emissions	40'137.5625	42'568.3371
Rachats	0	-433.2566
Solde en fin d'exercice	238'488.0830	280'623.1635

Evolution de la fortune nette

	01.07.2016 - 30.06.2017	01.07.2017 - 31.12.2018
	CHF	CHF
Fortune nette au début de l'exercice	264'926'357	335'175'487
Emission de parts	53'791'466	60'183'923
Reprises de parts	0	-609'057
Distributions	0	0
Résultat total	16'457'664	26'343'181
Fortune nette en fin d'exercice	335'175'487	421'093'534

¹ Le rendement net annuel est thésaurisé et ajouté à la fin de chaque année à la fortune de placement.

Groupe de placement

Immobilier de la santé Suisse

Activité d'investissement et résultats

Développement du portefeuille

Durant l'exercice écoulé (01.07.2017 – 31.12.2018), le portefeuille a pu être étoffé avec l'acquisition de l'établissement médico-social Weyergut à Wabern-Köniz (BE), l'apport en nature des deux immeubles à affectation mixte à Genève (GE) et Fribourg (FR), le rachat de la Seeklinik Brunnen à Ingenbohl-Brunnen (SZ) ainsi que le projet de construction d'appartements protégés à Crissier (VD).



**Clinique CIC,
Montreux-Clarens (VD)**

Durant l'exercice sous revue, CHF 24.2 mio. ont été investis dans le projet de rénovation et d'extension de l'EMS de Wabern-Köniz et CHF 17.5 mio. dans le projet de construction de Crissier. Compte tenu de l'actualisation des estimations par Wüest Partner, la fortune du groupe de placement est passée de CHF 53 mio. (30.06.2017) à CHF 180 mio. au 31.12.2018.

A la fin décembre 2018, le portefeuille se composait ainsi de cinq immeubles existants et d'un projet de construction. Les cliniques représentent 63% du portefeuille global, les centres médicaux 25% et les logements 12%. Après l'achèvement des projets, 41% des revenus locatifs théoriques seront générés par les cliniques, 21% par les centres médicaux, 17% par les appartements protégés, 13% par l'EMS et 8% par l'affectation résidentielle. La part des objets à affectation médicale représentera alors 77% sur la base des valeurs vénales actuelles et celle des objets à affectation non médicale 23%.

Sur la base des valeurs vénales actuelles, les biens-fonds existants représentent 77% du portefeuille, les projets de rénovation 13% et les projets de construction 10%. Une vue d'ensemble avec des graphiques figure à la page 26.

La durée résiduelle pondérée des baux existants (surfaces commerciales, hors affectation résidentielle) est passée de 27.6 ans à 21.9 ans d'un exercice à l'autre. Les deux principaux baux à loyers à Fribourg et Genève ont été conclus pour une durée supérieure à 20 ans; lors du rachat de l'objet de Fribourg, des baux commerciaux d'une durée de cinq ans qui n'avaient pas été conclu avec le locataire principal Clinique Ste-Anne SA ont été repris. Un bail d'une durée de 25 ans a été conclu avec la diaconie de Béthanie avec début octobre 2019.

Acquisition et rénovation totale de l'EMS Weyergut à Wabern-Köniz

Le 1er novembre 2017, le groupe de placement a racheté à la diaconie de Béthanie l'objet «Weyergut» situé à la Mohnstrasse à Wabern-Köniz pour un montant d'environ CHF 8 mio., dans le cadre d'une transaction

23



Seeklinik Brunnen,
Ingenbohl-Brunnen
(SZ)

«sale and rent back». La rénovation totale pour un montant estimé à CHF 24 mio. a commencé directement après le rachat de l'objet. Les travaux visent à adapter l'infrastructure aux exigences actuelles en matière d'espace et d'exploitation. Le bâtiment existant est rénové et en partie agrandi. Les unités de trois chambres seront transformées en deux chambres individuelles avec un bloc sanitaire entre deux. Après la rénovation, l'EMS disposera de 83 places, dont 21 pour des personnes atteintes de démence. Initialement prévue pour le milieu de cette année, la date d'achèvement des travaux a dû être reportée à l'automne 2019. La rénovation totale est effectuée par l'entreprise générale Implenia SA, Dietlikon. Les travaux sont supervisés par Patrimonium Asset Management SA.

Apports en nature de la FONDATION DE PRÉVOYANCE SWISS MEDICAL NETWORK

Le 1er décembre 2017, deux immeubles situés respectivement dans les cantons de Genève et Fribourg ont été intégrés au portefeuille sous la forme d'un apport en nature de la FONDATION DE PREVOYANCE SWISS MEDICAL NETWORK (FDP SMN). Dans le cadre de cette transaction, le groupe de placement a repris une hypothèque existante de CHF 16 mio. environ. En contrepartie de l'apport en nature, la FDP SMN a obtenu 27'258.8795 parts du groupe de placement.



Rue Maunoir 26,
Genève (GE)

L'immeuble à affectation mixte repris dans le canton de Genève se situe à la rue Maunoir 26 en ville de Genève. Il se compose d'un centre d'oncologie et de 18 appartements (4 x 2 pièces et 14 x 4 pièces) ainsi que de 22 places de parc dans le garage souterrain. L'exploitant du centre d'oncologie – le Centre médico-chirurgical des Eaux-Vives SA, filiale du deuxième groupe suisse de cliniques privées Swiss Medical Network – est le principal locataire et génère 70% du revenu locatif théorique. 30% du revenu locatif théorique sont générés par les appartements. La transaction représente un volume de CHF 17'435'752 et le rendement brut atteint 5.91%. Cet objet situé au centre de Genève, la deuxième agglomération de la Suisse, jouit d'une très bonne micro et macro-situation.



Rue Georges-Jordil 2/4,
Fribourg (FR)

L'immeuble à affectation mixte repris dans le canton de Fribourg se situe à la rue Georges Jordil 2/4 en ville de Fribourg. Il est adjacent à la Clinique Sainte-Anne et se compose de 15 unités locatives utilisées par des acteurs du secteur de la santé ainsi que de 33 appartements (4 x 1 pièce, seize 2 pièces, 6 x 3 pièces et 7 x 4 pièces) ainsi que de 68 places de parc dans le garage souterrain. L'exploitant de la Clinique Ste-Anne, également une filiale de Swiss Medical Network, est le principal locataire (36% du revenu locatif). 64% du revenu locatif théorique sont générés par les acteurs du secteur de la santé et 36% par l'affectation résidentielle. La transaction représente un volume de CHF 31'100'000 et le rendement brut atteint 5.64%. Du fait de la proximité de la gare centrale et de la principale rue commerçante de Fribourg, l'objet jouit d'une excellente micro-situation.

Rachat de la Seeklinik Brunnen

En janvier 2018, le groupe de placement a racheté au groupe AMEOS la Seeklinik Brunnen dans le cadre d'une transaction «sale and rent back».

Cet objet situé à la Gersauerstrasse 8 à Ingenbohl-Brunnen offre un rendement brut de 5.0% environ. Sa valeur vénale se monte actuellement à CHF 31.5 mio. La clinique est spécialisée dans le traitement de troubles psychiques tels que le burnout ou la dépression ainsi que les troubles du sommeil. Depuis la fin 2018, elle offre 61 chambres individuelles. Au cours du semestre écoulé, ses capacités ont été augmentées de huit chambre individuelles supplémentaires dans le cadre de travaux d'agrandissement qui ont nécessité un investissement de CHF 1.5 mio. La Seeklinik Brunnen figure sur la liste des hôpitaux psychiatriques du canton de Schwyz. Le groupe de placement a conclu avec le groupe AMEOS un bail de longue durée portant sur 30 ans. Le groupe AMEOS est un acteur important du secteur de la santé dans la région DACH, principalement en Allemagne. La micro-situation de l'immeuble est bonne à très bonne, dans la mesure où un magnifique parc fait partie de la parcelle. Les nuisances sonores sont faibles et la clinique est facile d'accès pour le trafic motorisé individuel et bien desservie par les transports publics. A la suite de la rénovation totale et des travaux d'agrandissement achevés en 2015, l'objet est en excellent état.

Projet de construction à Crissier

En mars 2018, le groupe de placement a acquis une parcelle de terrain à bâtir avec un projet de construction en cours dans le quartier «OASSIS» à Crissier (VD) pour un montant de CHF 7 mio. Le projet prévoit la réalisation de 105 appartements protégés, d'un centre médico-social pour les traitements ambulatoires et d'une pharmacie. Le transfert de propriété et des risques a eu lieu à la fin juillet 2018. Les travaux de construction ont commencé en mars 2018 et devraient être achevés en août 2020. Les coûts d'investissement totaux se montent à environ CHF 48 mio. pour un rendement brut attendu de l'ordre de 5 %. Le quartier «OASSIS» à la fois dynamique et intergénérationnel se trouve à la périphérie de Lausanne. Le projet de construction est réalisé par l'entreprise totale Losinger Marazzi SA, Crissier. Les travaux sont supervisés par Patrimonium Asset Management SA. La société Alterimo Sàrl, Crissier, se chargera de la première mise en location.

Projet de rénovation et d'agrandissement de la Clinique CIC à Montreux-Clarens

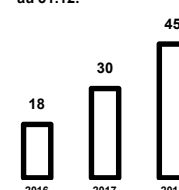
Le projet de rénovation et d'agrandissement à Montreux-Clarens a pu être achevé comme prévu en août 2017. Il a été réalisé par l'entreprise totale Losinger Marazzi SA, Crissier. Les travaux ont été supervisés par Patrimonium Asset Management SA.

Financement

Le 31 décembre 2018, le coefficient d'endettement s'établissait à 15.0% (17.8% le 30.06.2017), soit dans la fourchette stratégique de 15 à 25%.

Un prêt hypothécaire d'environ CHF 16 millions rémunéré actuellement au taux de 1,92% et échéant en juin 2020 a été repris dans le cadre de l'apport en nature de l'objet de Fribourg intégré au portefeuille en 2017. En conséquence, la rémunération pondérée des financements externes

No. d'investisseurs
au 31.12.



est passée de 0.80% à 1.46%. Durant la période sous revue, des parts représentant une valeur de CHF 65 mio. ont été émises à la suite de quatre appels de capitaux. Les engagements de souscription de capital ouvertes se montaient à CHF 17 mio. à la fin décembre 2018.

Evolution des produits et résultat

Parallèlement à la croissance du portefeuille, le revenu locatif théorique a progressé à CHF 8.1 mio. durant la période sous revue (01.07.2017-31.12.2018 (année précédente : CHF 1.4 mio.).

Les frais d'entretien des immeubles s'inscrivent en progression par rapport au ratio de 0.1% enregistré l'année précédente mais ne représentent que 1.6% des loyers théoriques. Une partie des appartements des immeubles récemment acquis à Fribourg et Genève ont été rénovés à l'occasion des changements de locataires afin pouvoir être reloués plus facilement. Ces frais d'entretien sont mis à la charge du groupe de placement et non pas des exploitants/locataires comme cela est le cas dans une configuration «core and shell».

En baisse par rapport à l'exercice précédent, les charges opérationnelles représentent 7.5% du revenu locatif théorique (année précédente : 11.9%). L'optimisation des assurances a entraîné une réduction des primes. Comme les nouvelles acquisitions se situent dans des cantons avec une fiscalité relativement avantageuse, les impôts fonciers ont diminué en termes relatifs. Etant donné l'importante part de logements des objets de Fribourg et de Genève, ces derniers sont gérés par des régies immobilières externes. En conséquence, les frais de gérance sont passés de 2.0% à 2.7%.

La marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) s'est élevée à 83.2%, contre 73.7% l'exercice précédent, une évolution qui s'explique par la diminution des frais de gestion. Le produit net dégagé durant la période s'est monté à CHF 9.7 mio. (année précédente : CHF 1.0 mio.). Compte tenu des plus-values en capital non réalisées sur les nouvelles acquisitions, du projet de construction achevé à Montreux-Clarens, de l'apport en nature ainsi que de la plus-value attendue des projets de Wabern et de Crissier, le résultat total de la période se monte à CHF 11.9 mio. (année précédente : CHF 1.0 mio.).

Evolution de la valeur des immeubles

Durant la période sous revue, l'estimation de la Clinique CIC à Montreux-Clarens a été actualisée à la fin juin 2018 et celle des immeubles de Wabern-Köniz, Fribourg et Genève à la fin décembre 2018. Les taux d'escompte appliqués lors des quatre actualisations ont diminué en moyenne de 0.14%. Le 31 décembre 2018, le taux d'escompte moyen du portefeuille se montait à 3.71%.

Transactions et projets de construction

01.07.2017 – 31.12.2018

Apports en nature	Date	Prix d'achat en CHF	Rendement brut
Rue Maunoir 26, Genève (GE)	01.12.2017	17'435'752	5.91%
Rue Georges-Jordil, Fribourg (FR)	01.12.2017	30'100'000	5.53%
Total		47'535'752	5.67%

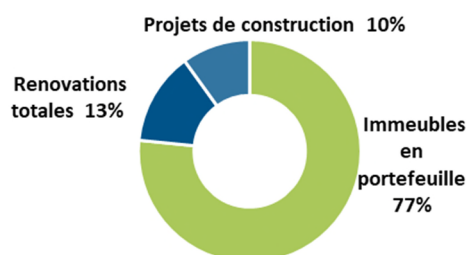
Acquisitions	Date	*Valeur vénale en CHF	Rendement brut
Gersauerstrasse 8, Brunnen (SZ)	01.02.2018	31'514'000	4.97%
Total		31'514'000	4.97%

Projets de construction en cours	Investissements en CHF
Mohnstrasse 4, Wabern-Köniz (BE) 01.11.17 – 31.12.18	24'172'515
Chemin des Lentillières, Crissier 31.07.18 – 31.12.18	17'541'448
Total	41'713'963

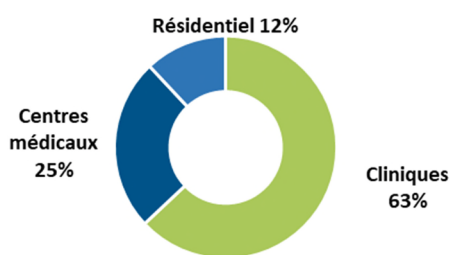
* Valeur vénale actuelle

Structure de portefeuille

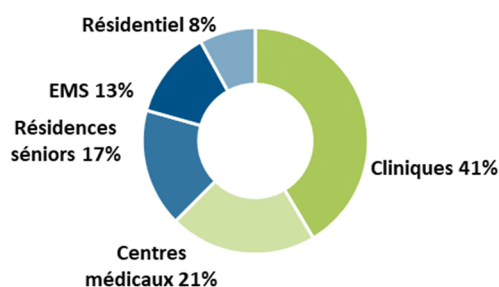
Au 31.12.2018
par type d'objet
(selon valeur vénale)



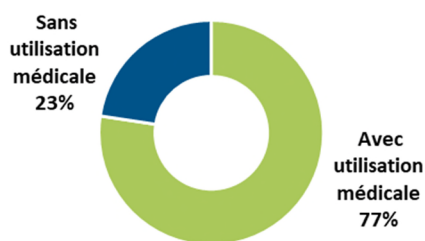
Au 31.12.2018
par utilisation
(selon loyer théorique)



Suite à l'achèvement des projets
par utilisation
(selon loyer théorique)



Suite à l'achèvement des projets
par utilisation
(selon valeur vénale)



Liste des immeubles

au 31 décembre 2018

Constructions terminées



BE, Wabern près de Berne
Mohnstrasse 4
Valeur vénale: MCHF 24.2
Utilisation: EMS



FR, Fribourg
Rue Georges-Jordil 2/4
Valeur vénale: MCHF 30.6
Utilisation: Centre médical / habitation



GE, Genève
Rue Maunoir 26
Valeur vénale: MCHF 19.3
Utilisation: Centre médical / habitation



SZ, Ingenbohl - Brunnen
Gersauerstrasse 8
Valeur vénale: MCHF 31.5
Utilisation: Clinique



VD, Montreux-Clarens
Rue du Grammont 2
Valeur vénale: MCHF 56.4
Utilisation: Clinique

Projet de construction



VD, Crissier
Chemin de Lentillières
Valeur vénale: MCHF 17.9
Utilisation: Résidence sénior

Comptes annuels du groupe de placement Immobilier de la santé Suisse

Bilan

Actifs	30.06.2017	31.12.2018
	CHF	CHF
Fonds de roulement		
Disponibilités	301'700	31'675
Créances à court terme	0	312'171
Comptes de régularisation de l'actif	25'895	10'719
Total fonds de roulement	327'595	354'565
Immobilier		
Terrains à bâtir (y.c. objets à démolir)	0	0
Constructions en cours (y.c. terrain)	0	42'162'162
Constructions terminées	53'031'153	137'758'639
Total Immobilier	53'031'153	179'920'801
Total Actifs (Fortune totale)	53'358'748	180'275'366

Passifs	30.06.2017	31.12.2018
	CHF	CHF
Fonds empruntés		
Engagements à court terme	599'100	1'224'250
Comptes de régularisation du passif	82'367	433'985
Dettes hypothécaires	9'462'450	26'902'100
Impôts latents	1'015'097	2'220'895
Total fonds empruntés	11'159'014	30'781'230
Fortune nette	42'199'734	149'494'136
Total Passifs	53'358'748	180'275'366

Compte de résultat

	01.07.2016 - 30.06.2017 CHF		01.07.2017 - 31.12.2018 CHF	
Revenu locatif net	1'371'370	100.0%	8'096'415	99.4%
Revenu locatif prévisionnel	1'371'370	100.0%	8'141'806	100.0%
Perte de produit sur locaux vides	0	0.0%	-45'391	-0.6%
Perte d'encaissement sur loyers et créances de charges	0	0.0%	0	0.0%
Entretien des immeubles	-1'805	-0.1%	-129'624	-1.6%
Maintenance	-1'805	-0.1%	-129'624	-1.6%
Remise en état	0	0.0%	0	0.0%
Charges d'exploitation	-163'485	-11.9%	-611'011	-7.5%
Approvisionnement et élimination (déchets), taxes	0	0.0%	-2'160	0.0%
Frais d'exploitation et de chauffage non compensables	0	0.0%	-344	0.0%
Pertes sur créances, variations de ducroires	0	0.0%	0	0.0%
Assurances	-32'437	-2.4%	-72'228	-0.9%
Honoraires de gestion	-27'428	-2.0%	-223'057	-2.7%
Frais de location et de publication d'annonces	0	0.0%	-1'606	0.0%
Impôts et taxes	-103'620	-7.6%	-209'806	-2.6%
Autres charges d'exploitation	0	0.0%	-101'810	-1.3%
Résultat opérationnel	1'206'080	87.9%	7'355'780	90.3%
Autres revenus	0	0.0%	9'288	0.1%
Intérêts créanciers	0	0.0%	0	0.0%
Revenus de commissions d'émission	0	0.0%	0	0.0%
Autres revenus	0	0.0%	9'288	0.1%
Frais de financement	-48'088	-3.5%	-506'367	-6.2%
Intérêts hypothécaires	-47'633	-3.5%	-503'497	-6.2%
Autres intérêts passifs	0	0.0%	0	0.0%
Frais bancaires et charges hypothécaires	-455	0.0%	-2'870	0.0%
Frais d'administration	-194'914	-14.2%	-628'246	-7.7%
Honoraires de la direction	-169'164		-542'884	
Attribution au compte de fortune	-7'534		-24'490	
Frais d'expertise	-7'654		-36'503	
Frais de révision	-3'562		-16'606	
Autres frais d'administration	-7'000		-7'763	
Produit / frais des mutations de parts	46'676		3'477'905	
Participation des souscripteurs aux revenus courus	46'676		3'477'905	
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus courus	0		0	
Produit net de l'exercice	1'009'754		9'708'360	

	01.07.2016 - 30.06.2017 CHF	01.07.2017 - 31.12.2018 CHF
Gains / pertes en capital réalisé(e)s (net)	0	0
Gains / pertes en capital réalisé(e)s	0	0
Gains / pertes en capital non réalisé(e)s (net)	1'246'696	2'234'774
Gains en capital non réalisés	1'619'868	4'633'473
Pertes en capital non réalisés	0	-1'192'901
Variation des impôts latents	-373'172	-1'205'798
Produit net de l'exercice	2'256'450	11'943'134
Distribution et utilisation du résultat		
Produit net de l'exercice comptable	1'009'754	9'708'360
Report de l'exercice précédent	4'966	1'929
Montant disponible pour la distribution	1'014'720	9'710'289
Montant prévu pour la distribution	1'012'791	9'703'934
Report à nouveau	1'929	6'355

Evolution des parts en circulation

	01.07.2016 - 30.06.2017	01.07.2017 - 31.12.2018
	Parts	Parts
Nombre de parts en circulation au début de la période	31'145.6911	37'510.7884
Emissions	6'365.0973	86'898.6333
Reprises	0	0
Nombre de parts à la fin de la période sous revue	37'510.7884	124'409.4217

Variation de la fortune nette

	01.07.2016 - 30.06.2017	01.07.2017 - 31.12.2018
	CHF	CHF
Fortune nette au début de période	34'120'187	42'199'734
Souscriptions	6'819'760	96'364'059
Reprises	0	0
Distributions	-996'663	-1'012'791
Résultat global de période	2'256'450	11'943'134
Fortune nette à la fin de période	42'199'734	149'494'136

Comptes de fortune – Patrimonium

Fondation de placement

Bilan

Actifs	30.06.2017	31.12.2018
	CHF	CHF
Liquidités	27'764	29'787
Créances envers les groupes de placement	95'134	111'096
Autres engagements	18	0
Actifs transitoires	8'156	0
Total de la fortune en circulation	131'072	140'883
Total des actifs	131'072	140'883
Passifs	30.06.2017	31.12.2018
	CHF	CHF
Divers engagements	0	11'504
Passifs transitoires	29'250	27'545
Total des capitaux étrangers	29'250	39'049
Capital propre	100'000	100'000
Bénéfice reporté	1'815	1'823
Bénéfice net de l'exercice	7	11
Total du capital de la fondation	101'822	101'834
Total des passifs	131'072	140'883

Compte d'exploitation

Revenus	01.07.2016	01.07.2017
	- 30.06.2017	- 31.12.2018
	CHF	CHF
Contributions des groupes de placement	70'570	109'050
Total des revenus	70'570	109'050
Charges	01.07.2017	01.07.2017
	- 31.12.2018	- 31.12.2018
	CHF	CHF
Organes et assemblée des investisseurs	41'863	64'191
Frais de révision	3'240	6'240
Haute surveillance	11'055	14'578
Contributions aux associations	14'081	21'796
Frais de gestion	324	2'234
Total des dépenses	70'563	109'039
Résultat net de l'exercice	7	11

Annexe

1. Fondement et organisation

Forme juridique et but

Patrimonium Fondation de placement est une fondation au sens des articles 80 à 89 du Code civil suisse (CC), dont le but se limite au placement et à la gestion collective d'avoirs de prévoyance dans le cadre des dispositions de la loi et des ordonnances de la LPP (p.ex. OFP, OPP 1, OPP 2). Si la LPP et ses ordonnances d'exécution ne prévoient pas de réglementation spécifique aux fondations de placement, toutes les dispositions générales du droit applicable aux fondations (art. 53 g LPP) s'appliquent subsidiairement.

Patrimonium Fondation de placement a son siège à Baar (ZG) et a été fondée le 23 octobre 2009. Elle gère les groupes de placement Immobilier résidentiel Suisse et Immobilier de la santé Suisse.

Documents et règlements

	Entrée en vigueur/Révision
Statuts	18.11.2013
Règlement	29.09.2017
Règlement d'organisation	25.08.2017
Directives SCI & Risk Management	22.08.2014
Directive Investment Controlling	18.02.2016
Règlement sur les indemnisations du conseil de fondation et des comités de placement	01.07.2016
Directives de loyauté et d'intégrité	01.01.2014
Directives Cession de parts	17.02.2017
Directive location à des personnes proches	17.02.2017
Directive Comptabilisation de l'actif immobilisé	21.09.2018
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	21.09.2018
Prospectus groupe de placement Immobilier de la santé Suisse	18.02.2016
Directives de placement du groupe de placement Immobilier de la santé Suisse	18.02.2016
Règlement sur les frais du groupe de placement Immobilier de la santé Suisse	21.09.2018

Organisation

Les organes de la fondation sont l'assemblée des investisseurs, le Conseil de fondation et l'organe de révision. Le Conseil de fondation peut constituer un comité de placement pour chacun des groupes de placement. Les tâches et compétences sont définies dans les statuts et le règlement de fondation, ainsi que dans le règlement d'organisation. Une vue d'ensemble actuelle de l'organisation et des organes est présentée à la page 5.

L'assemblée des investisseurs est l'organe suprême de la fondation. Elle est composée de représentants des investisseurs. L'assemblée des investisseurs a lieu au moins une fois par an.

Le Conseil de fondation se compose d'au moins cinq membres et se constitue lui-même. Il est élu chaque année par l'assemblée des investisseurs. Le Conseil de fondation nomme le directeur et son suppléant. Ces derniers forment la direction de la fondation.

L'organe de révision est élu chaque année sur proposition du Conseil de fondation. Il s'acquitte de ses tâches en application des dispositions de l'art. 10 OFP et, par analogie, de l'art. 52c LPP.

Le Conseil de fondation a conclu un mandat de gestion avec Patrimonium Asset Management SA. Patrimonium Asset Management SA est chargée de la direction de la fondation et de la gestion des deux groupes de placement. Le mandat de gestion a été reconduit le 21 juin 2018. Certaines tâches peuvent être déléguées à des tiers. Les tiers importants figurent à la page 36, à la rubrique Organisation de l'activité de placement. Patrimonium Asset Management SA ainsi que les membres du Conseil de fondation qui siègent également au conseil de fondation d'un investisseur de Patrimonium Fondation de placement sont considérés comme des personnes proches.

Ruedi Stutz*	Directeur de Patrimonium Fondation de Placement
Hanspeter Berchtold*	Acquisition & vente d'immeubles
Armin Gote	Gestionnaire du Groupe de placement immobilier résidentiel Suisse
Karl Budinsky	Gestionnaire du groupe de placement immobilier de la santé Suisse
Olivier Meyer	Responsable de projet Immobilier Suisse
Evelyne Larpin*	Comptabilité

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

Conformément à l'art. 11 al. 1 OFP, le Conseil fondation mandate au moins deux personnes physiques ou une personne morale dont le siège est en Suisse à titre d'experts chargés des estimations. Les experts chargés des estimations sont désignés chaque année et sont rééligibles. Ils estiment les immeubles acquis et actualisent périodiquement les estimations en accord avec les dispositions légales et les directives de Patrimonium Fondation de placement.

Patrimonium Fondation de placement est placée sous la supervision de la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle CHS PP.

Gestion du risque et contrôles internes

Patrimonium Fondation de placement s'est dotée 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 édicté une directive SCI et Gestion du risque et délégué la mise en place et l'application du SCI à Patrimonium Asset Management SA.

L'Investment Controlling contrôle régulièrement le respect des directives en matière de placement. Le Conseil de fondation a édicté une directive y afférente.

Intégrité et loyauté dans la gestion de fortune

Les membres du Conseil de fondation, les membres du comité de placement du groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse, l'ensemble des personnes chargées de la direction et de la gestion des actifs de Patrimonium Asset Management SA ainsi que les tiers mandatés par cette dernière confirment chaque année à la fondation qu'ils respectent les prescriptions en matière de loyauté et d'intégrité.

Dans le cadre des transactions conclues avec des personnes proches, les opérations suivantes ont été divulguées et vérifiées par l'organe de révision. Pour le groupe de placement Immobilier résidentiel suisse : objet de Crissier racheté à Patrimonium Residential Opportunity I AG.

Pour le groupe de placement Immobilier de la santé Suisse : objets de Genève et Fribourg Apport en nature de la FONDATION DE PRÉVOYANCE SWISS MEDICAL NETWORK, immeuble de Wabern-Köniz racheté à la diaconie de Béthanie, Zurich, et mandat d'accompagnement de projet attribué à Prika AG, Cham. Immeuble de Crissier racheté à Patrimonium Residential Opportunity I AG.

CAFP / KGAST (Conférence des administrateurs de fondations de placement)

Patrimonium Fondation de placement est représentée à la CAFP par son directeur depuis le lancement de son premier groupe de placement.

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

Affiliations

Patrimonium Fondation de placement soutient l'objectif de maintenir et d'encourager la prévoyance professionnelle sur une base libre et décentralisée. Elle est membre du forum de la prévoyance (Vorsorgeforum), de l'Association Immobilier Suisse (AIS) 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. Principes d'évaluation et de comptabilisation, continuité

Normes de comptabilisation

La comptabilité est tenue conformément à la norme Swiss GAAP RPC 26. La structure du bilan et du compte de résultat s'appuie sur les directives de structure minimale de la CAFP / KGAST (Directive n° 1 – Calcul et publication des chiffres clés des groupes de placement immobiliers investissant directement en Suisse du 1er septembre 2016).

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

La tenue des comptes, l'établissement du bilan et les principes d'évaluation sont conformes aux dispositions du Code des obligations (CO), à l'ordonnance sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (OPP2) et à l'ordonnance sur les fondations de placement (OFP). Une comptabilité séparée est tenue pour les groupes de placement et le compte de fortune.

Les liquidités, les créances à court terme et les engagements ainsi que les prêts hypothécaires sont comptabilisés à la valeur nominale. Les écritures de régularisation sont prises en compte selon le dernier état des connaissances de la direction. Une provision est constituée pour les éventuels risques de défaut.

Les immeubles existants sont évalués au moins une fois par an par les experts immobiliers indépendants selon la méthode Discounted-Cash-Flow (DCF) et

inscrits au bilan à la valeur ainsi déterminée. Les taux de capitalisation du groupe de placement Immobilier résidentiel suisse sont mentionnés aux pages 10 et 11 et ceux du groupe de placement Immobilier de la santé Suisse à la page 25. Les estimations de l'année courante sont reprises pour l'évaluation annuelle, pour autant qu'aucune modification significative ne soit intervenue entretemps. Les constructions en cours sont évaluées au coût de construction actuel (« at cost ») après déduction des éventuels amortissements. La plus-value attendue des projets de construction, correspondant à la différence entre la valeur à l'achèvement des travaux estimée par Wüest Partner et les coûts effectifs du projet est répartie uniformément sur la durée du projet et ajoutée chaque mois à la fortune de placement. Le principe de la valeur la plus faible est appliqué si ce résultat est négatif. Les projets de construction destinés à être vendus sont inscrits au bilan au coût actuel (at cost) pendant la durée des travaux. Les intérêts hypothécaires dus sur les projets de construction sont activés. Le rapport de synthèse de l'estimateur immobilier Wüest Partner figure à la page 42.

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

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

La valeur nette d'inventaire (VNI) par part est publiée au début de chaque mois. La VNI est calculée sur la base des comptes prévisionnels. Les immeubles sont réévalués au moins une fois par an. Les éventuelles variations de valeur sont prises en compte dans la VNI au moment de la nouvelle estimation. Le résultat attendu des projets de construction, correspondant à la différence entre la valeur à l'achèvement des travaux estimée par Wüest Partner et les coûts effectifs de ceux-ci est réparti uniformément sur la durée du projet et prise en compte chaque mois dans la VNI. Le principe de la valeur la plus faible est appliqué si ce résultat est négatif. La VNI révisée publiée dans le rapport annuel au 31 décembre est susceptible de diverger de la VNI provisoire publiée début janvier sur la base des comptes prévisionnels tenant compte des réévaluations/nouvelles estimations des immeubles ou des différences entre le bouclement annuel et les comptes prévisionnels.

3. Commentaires sur les placements et le résultat net

Stratégie de placement

Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse

Le groupe de placement suit une stratégie d'achat/de construction et de 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 le segment des loyers modérés et la priorité est donnée aux régions présentant un bon potentiel de développement démographique à moyen et long terme.

En plus de l'acquisition d'immeubles existants présentant un potentiel de hausse des loyers, le groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse investit dans la construction d'immeubles neufs. Les projets de construction représentent un élément important de la stratégie de croissance.

Groupe de placement immobilier de la santé Suisse

Le groupe de placement Immobilier de la santé Suisse investit dans des biens immobiliers du secteur de la santé situés en Suisse. La part visée des immeubles de la santé avec une affectation médicale est d'environ 60% des placements (fourchette de 40% à 80%), alors que la part visée des immeubles de la santé sans affectation médicale est de 40% (fourchette de 20% à 60%).

Les placements sont bien diversifiés du point de vue des régions, des objets et des exploitants.

Organisation de l'activité de placement

Les directives de placement sont édictées par le Conseil de fondation. Patrimonium Asset Management SA est chargée de la gestion des groupes de placement Immobilier résidentiel suisse et Immobilier de la santé Suisse conformément au mandat de gestion.

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

Groupe de placement immobilier résidentiel Suisse

Le comité de placement du groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse décide de l'acquisition et de la vente de biens immobiliers, ainsi que des rénovations importantes d'immeubles sur proposition de Patrimonium Asset Management SA. Les décisions concernant les transactions dépassant un volume de CHF 30 mio. doivent être soumises pour approbation au Conseil de fondation.

Le comité de placement du groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse est élu par le Conseil de fondation pour un exercice. La composition du comité est détaillée à la page 5.

Patrimonium Asset Management SA a délégué la gérance des immeubles aux régies immobilières régionales Niederer Immobilien und Verwaltungen AG, Ostermundigen, Baumann Verwaltungen & Treuhand AG, Berne, Régie du Rhône SA, Lancy, et MISA Immobilier SA, Lausanne. Les services de conciergerie sont en partie délégués à Synergie Services FM SA, Petit-Lancy. La comptabilité est tenue de manière centralisée par Privera, Gümligen.

L'immeuble de Baar (ZG), dont la fondation a acquis une part de 33%, est détenu en copropriété avec Patrimonium Swiss Real Estate Fund (direction de fonds GAM SA). La gérance immobilière est assurée par Privera, Kriens, alors que le Facility Management a été délégué à Treos SA, Kriens.

Régie du Rhône SA, Lancy, Synergie Services FM SA, Petit-Lancy, Privera AG, Gümlingen, Treos AG, Kriens, SoRenova SA, Crans-Montana, Adimmo AG, Bâle, ainsi que le Patrimonium Swiss Real Estate Fund sont considérés comme des personnes proches.

Groupe de placement immobilier de la santé Suisse

La société de gestion Patrimonium Asset Management SA décide de l'acquisition et de la vente des biens immobiliers, ainsi que des travaux de rénovation de grande envergure. Patrimonium Healthcare Property Advisors SA intervient en tant que conseiller de Patrimonium Asset Management SA.

La gérance des immeubles est assurée par Patrimonium Asset Management SA, l'agence Immobilière Rodolphe Burger SA, Genève, et Weck, Aeby & Cie S.A., Fribourg (jusqu'au 31 décembre 2018), dans le cadre de mandats complets. Depuis le 1er janvier 2019, la comptabilité immobilière est tenue de manière centralisée par Privera AG à Gümligen.

Patrimonium Healthcare Property Advisors sont considérés comme personnes proches.

Divergence par rapport aux directives de placement

Lors de l'acquisition d'un immeuble, le groupe de placement Immobilier résidentiel suisse a repris un crédit hypothécaire de la Banque Migros. Un compte de transaction était ouvert à la Banque Migros pour l'amortissement du crédit hypothécaire et le paiement des intérêts. Le rating à court terme de A/A-1 (Standard & Poors) de la Banque Migros satisfait aux prescriptions minimales pour les liquidités depuis le 27 novembre 2017. La divergence observée précédemment avait été approuvée par le Conseil de fondation.

Apport en nature

Groupe de placement immobilier résidentiel Suisse

Le rapport relatif à l'apport en nature de la parcelle de terrain à bâtir pour le projet «Citygate» à Bâle (BS) de la Caisse de pension du canton de Bâle-Campagne figure à la page 7. L'organe de révision a examiné l'apport en nature et confirmé que les dispositions légales et réglementaires étaient respectées.

Groupe de placement immobilier de la santé Suisse

Le rapport relatif à l'apport en nature des immeubles de Fribourg (FR) et Genève (GE) de la Fondation de Prévoyance Swiss Medical Network figure à la page 23. L'organe de révision a examiné l'apport en nature et confirmé que les dispositions légales et réglementaires étaient respectées.

Commentaire sur le résultat net de placement

Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse

Le résultat net de placement (résultat total de l'exercice) ressort du compte de résultat du groupe de placement aux pages 20 et 21. L'activité de placement et les résultats sont commentés aux pages 6 à 11.

Groupe de placement Immeubles de la santé Suisse

Le résultat net de placement (résultat total de l'exercice) ressort du compte de résultat du groupe de placement aux pages 29 et 30. L'activité de placement et les résultats sont commentés aux pages 22 et 25.

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

Hypothèques

Groupe de placement immobilier résidentiel Suisse

Type d'hypothèque	Montant au 30.06.2017	Montant au 31.12.2018	Durée
Hypothèque marché monétaire	CHF 15'000'000	CHF 15'000'000	31.03.2019
Hypothèque fixe	CHF 2'830'000	CHF -	28.06.2018
Hypothèque variable	-	CHF 33'150'000	28.02.2019
Hypothèque Libor	CHF 75'822'346	CHF 16'344'710	1 an (cadre)
Hypothèque Libor	-	CHF 2'650'000	1 an (cadre)
Hypothèque fixe	-	CHF 10'000'000	31.03.2025
Hypothèque fixe	-	CHF 10'000'000	30.06.2026

La rémunération moyenne des financements par fonds empruntés s'élevait à la date de référence, le 31 décembre 2018, à 0.39% (année précédente 0.63%).

Groupe de placement immobilier de la santé Suisse

Type d'hypothèque	Montant au 30.06.2017	Montant au 31.12.2018	Durée
Hypothèque Libor	CHF 9'462'450	CHF 11'157'100	1 an (cadre)
Hypothèque fixe	-	CHF 15'745'000	11.06.2020

La rémunération moyenne des financements par fonds empruntés s'élevait à la date de référence, le 31 décembre 2018, à 1.46% (année précédente 0.80%).

Honoraires de la société de direction

Une commission de gestion d'au maximum 0.5% par an est facturée pour la direction et l'administration de la fondation de placement et pour la gestion des deux groupes de placement par Patrimonium Asset Management SA. Elle est calculé sur la base de la moyenne de la fortune totale en fin de mois des deux groupes de placement.

Groupe de placement immobilier résidentiel Suisse

Durant l'exercice 2017 – 2018, une commission de gestion de 0.30% + TVA (année précédente : 0.28% + TVA) a été facturée au groupe de placement.

Groupe de placement immobilier de la santé Suisse

Durant l'exercice 2017 – 2018, une commission de gestion de 0.26% + TVA (année précédente : 0.31% + TVA) a été facturée au groupe de placement.

Honoraires du comité de placement

Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse

Les honoraires des membres du comité de placement Immobilier résidentiel Suisse sont fixés dans le règlement sur les indemnités du 1^{er} juillet 2016. Les membres de cette commission touchent un montant forfaitaire de CHF 3'500 par an. Durant l'exercice 2017 - 2018, 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

Durant l'exercice 2017 - 2018, Patrimonium Fondation de placement n'a pas perçu ou versé des rétrocessions ou des rémunérations pour la vente et la gestion d'immeubles.

Honoraires pour la réalisation de projets, les rénovations ou les transformations

Patrimonium Asset Management SA peut facturer au groupe de placement des honoraires d'au maximum 3% des coûts totaux pour ses prestations lors de la réalisation de projets ou la rénovation ou la transformation d'immeubles.

Lors de la réalisation de projets de construction, les commissions ne sont en principe facturées que lorsqu'un gain d'évaluation est attendu.

Groupe de placement immobilier résidentiel Suisse

Une commission de 2.7% calculée sur le volume d'investissement de 39.6 mio. a été facturée au groupe de placement pour la réalisation du projet de construction.

Des commissions de 1.5% (année précédente : 1.5%) du volume de l'investissement de CHF 13'129'627 ont été facturées au groupe de placement durant l'exercice pour des travaux de rénovation et de transformation.

Groupe de placement immobilier de la santé Suisse

Une commission de 0.59% a été facturée au groupe de placement pour la réalisation des projets de construction et d'agrandissement.

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

Pour ses prestations lors de l'achat ou la vente de terrains et d'immeubles, Patrimonium Asset Management AG peut facturer à un groupe de placement des honoraires d'au maximum 2% du montant de la transaction.

Lors d'une acquisition ou d'une vente, des commissions ne sont facturées que lorsqu'un gain d'évaluation peut être réalisé.

Groupe de placement immobilier résidentiel Suisse

Durant l'exercice sous revue, des commissions de 1.30% du volume des transactions ont été facturées au groupe de placement (année précédente : 1.05%).

Groupe de placement immobilier de la santé Suisse

Durant l'exercice sous revue, des commissions de 0.19% du volume des transactions ont été facturées au groupe de placement (année précédente : 0.00%).

5. Commentaires concernant certaines positions du compte de fortune

Organes et assemblée des investisseurs

Les honoraires des membres du Conseil de fondation sont fixés dans le règlement sur les indemnités du 1^{er} Juillet 2016. L'indemnité du président est de CHF 14'000. Les membres du Conseil de fondation délégués par une institution de prévoyance touchent une indemnité forfaitaire de CHF 6'000 par année. Les représentants de la fondatrice Patrimonium SA n'ont pas perçu d'honoraires durant l'exercice 2017 – 2018.

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

Restriction de propriété / mise en gage d'actifs

Groupe de placement immobilier résidentiel Suisse

A la date de clôture du bilan, les actifs mis en gage sur tous les immeubles du groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse représentaient un montant total de CHF 422.3 mio. (année précédente : CHF 378.4 mio.).

Groupe de placement immobilier de la santé Suisse

A la date de clôture du bilan, les actifs mis en gage sur tous les immeubles du groupe de placement Immobilier de la santé Suisse représentaient un montant total de CHF 137.8 mio. (année précédente: CHF 53.0 mio.).

Responsabilité solidaire

Il n'existe pas de responsabilité solidaire.

Engagement ne figurant pas au bilan

Groupe de placement immobilier résidentiel Suisse

A la date de clôture du bilan, les engagements ne figurant pas au bilan se montaient à CHF 61 mio. (année précédente : CHF 19.3 mio.). Ils s'élevaient à CHF 9.7 mio. pour le projet de construction de Lugano-Pazzallo (TI), à CHF 20.7 mio. pour le projet de construction de Crissier (VD) et à CHF 30.6 pour le projet de construction de Bâle-Ville (BS).

Groupe de placement immobilier de la santé Suisse

A la date de clôture du bilan, les engagements ne figurant pas au bilan se montaient à CHF 41.1 mio. (année précédente : CHF 2.0 mio.). Ils s'élevaient à CHF 1.0 mio. pour le projet de transformation de Montreux-Clarens (VD) à CHF 8.9 pour le projet de construction de Wabern près de Berne (BE) et à CHF 31.2 mio. pour le projet de construction de Crissier (VD).

8. Événements survenus après la clôture du bilan

Entre la date de clôture au 31 décembre 2018 et le 22 février 2019, aucun événement significatif susceptible d'avoir une influence sur ladite clôture n'est survenu

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 2017 – 2018 le 22 février 2019. 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



Patrimonium Fondation de placement

Bref rapport des responsables des évaluations immobilières au 31 décembre 2018

1 Mandat

Les évaluations des immeubles acquis par Patrimonium Fondation de placement dans l'intervalle entre le 1^{er} janvier 2018 et le 31 décembre 2018 ont été réalisées par Wüest Partner AG – représentée par Léon Ly et Andreas Ammann. Les immeubles de Patrimonium Fondation de placement ont été visités et évalués lors des acquisitions par Wüest Partner en tant qu'expert indépendant. Les évaluations des immeubles dans le portefeuille existant sont actualisées annuellement, avec une visite sur place tous les 3 ans. 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. Les évaluations sont réalisées en conformité avec les dispositions légales et réglementaires de Patrimonium Fondation de placement (OFF, LPP, OPP 2 et OPCC).

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. Pour les immeubles en construction : Le résultat attendu du projet de développement, qui provient de la différence entre la valeur d'estimation du projet après construction de Wüest Partner et les coûts effectifs de construction du projet, sera réparti uniformément sur la durée du projet.

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 son indépendance et garantit la confidentialité de toutes les informations liées à ces évaluations.

Genève/Zürich, le 18 janvier 2019

Wüest Partner SA

Andreas Ammann (Partner)

Léon Ly (Director)

Wüest Partner SA
Rue du Stand 60-62
1204 Genève
Suisse
T +41 22 319 30 00
wuestpartner.com
Regulated by RICS

Rapport de l'organe de révision



Tél. 044 444 35 55
Fax 044 444 35 35
www.bdo.ch

BDO SA
Schiffbaustrasse 2
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 de Patrimonium Fondation de placement, comprenant les comptes de fortune et de résultat de la fortune de placement (pages 19 à 21 et 28 à 30), le bilan et le compte de résultats de la fortune de base (page 31) ainsi que l'annexe (pages 32 à 41) pour l'exercice portant la période du 1 juillet 2017 au 31 décembre 2018.

Responsabilité du Conseil de fondation

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

Responsabilité de l'organe de révision

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

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

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels de l'exercice arrêté au 31 décembre 2018 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 8 mars 2019

BDO SA

Peter Stalder
Auditeur responsable
Expert-réviseur agréé

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 contact@patrimonium.ch

www.pas.patrimonium.ch