

Rapport semestriel 2015 - 2016



Sommaire

Rapport semestriel	2
Chiffres-clés	3
Organisation et organes	5
Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse	
- Activité d'investissement et résultats	6
- Transactions et projets de construction	9
- Structure du portefeuille	9
- Inventaire des immeubles	11
- Revue des immeubles	13
Comptes annuels du groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse (non révisé)	
- Bilan	16
- Compte de résultat	17
- Evolution du nombre de parts	18
- Evolution de la fortune nette	18
Groupe de placement Immobilier de la santé Suisse	
- Activité d'investissement et résultats	19
- Transactions et projets de construction	20
Comptes annuels du groupe de placement Immobilier de la santé Suisse (non révisé)	
- Bilan	21
- Compte de résultat	22
- Evolution de nombre de parts	23
- Evolution de la fortune nette	23
Compte de fortune Patrimonium fondation de placement (non révisé)	
- Bilan	24
- Compte d'exploitation	24

Rapport semestriel

Cher investisseur,

Nous nous réjouissons de vous rendre compte d'un excellent premier semestre. Fin décembre 2015 notre groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse comptait déjà 5 années d'existence. Durant cette période, le groupe de placement s'est établi avec succès. En Août, la Fondation de placement a lancé son deuxième groupe de placement dans le segment de l'immobilier de la santé Suisse. Le bon développement de la Fondation de placement est confirmé par la croissance du nombre des investisseurs atteignant désormais un total de 56.

Le groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse a pu croître sa fortune totale de CHF 78 mio. durant les 6 mois d'exercice pour atteindre un total de CHF 344 mio.. Le portefeuille a été élargi avec des acquisitions à bon rendement dans les cantons de Genève, Vaud, Argovie et Zoug. L'acquisition de l'immeuble «Spinnerei Lorze» à Baar qui représente un potentiel de développement a permis de renforcer l'exposition en Suisse alémanique.

La bonne performance opérationnelle, les bénéfices d'évaluation lors d'acquisitions, la clôture avec succès du projet de nouvelle construction de Bâle ainsi que l'actualisation des expertises ont tous contribué à l'excellente performance du groupe de placement. Le nombre des investisseurs a augmenté à 48.

En août 2015, la fondation de placement a lancé sa deuxième offre, le groupe de placement Immobilier de la santé Suisse. Le 1^{er} septembre 2015, la première transaction, l'acquisition d'une clinique en Suisse Romande avec un volume d'investissement total de CHF 48 mio. a pu être réalisée. Le groupe de placement a clôturé son semestre d'activité avec une bonne performance et compte déjà 16 investisseurs. L'immobilier de la santé promet des rendements attractifs et stables grâce à l'évolution de la démographie et grâce à des contrats de bail de longue durée. Il représente aussi une diversification par rapport aux portefeuilles d'immeubles d'habitation.

Nous vous remercions de votre confiance durant le semestre écoulé et sommes très confiants pour le semestre à venir pour lequel nous nous attendons de nouveau à une croissance des groupes de placement.

Baar, le 29. février 2016



Alfred Theiler

Président du conseil de fondation



Ruedi Stutz

Directeur

3

Principaux chiffres clés

Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse

Fortune - chiffres clés	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
Fortune totale en MCHF	67.3	123.6	182.2	241.2	348.7
Valeur de marché des immeubles en MCHF	66.4	122.2	179.7	238.1	344.1
Fortune nette en MCHF	65.7	119.0	146.0	186.0	256.0
Taux de financement externe ¹	0.0%	0.9%	15.8%	19.7%	23.3%

Valeur par part (en CHF)	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
Valeur en capital	1'027.85	1'073.55	1'123.01	1'180.05	1'260.60
Rendement net (1.7.-31.12.)	14.84	20.24	23.91	24.17	29.57
Valeur nette d'inventaire	1'042.69	1'093.79	1'146.92	1'204.22	1'290.17

Performance - chiffres clés¹ (en %)	01.07.2011 -31.12.2011	01.07.2012 -31.12.2012	01.07.2013 -31.12.2013	01.07.2014 -31.12.2014	01.07.2015 -31.12.2015
Taux de perte sur loyers	4.46	5.11	3.53	4.19	5.32
Rendement d'exploitation (Marge EBIT)	61.33	68.21	70.91	70.31	74.37
TER _{ISA} (FPT) ²	0.46	0.44	0.35	0.35	0.34
TER _{ISA} (FPN) ²	0.49	0.48	0.43	0.45	0.44
Rendement des fonds propres (ROE) ^{3,4}	3.69	5.53	4.67	5.25	8.74
Rendement du capital investi (ROIC) ^{2,4}	3.31	5.23	3.82	4.26	6.96
Rendement de placement	1.90	3.23	2.40	2.67	4.72

Performance - chiffres clés¹ (en %)	2011	2012	2013	2014	2015
Rendement de placement annuel	4.27	4.90	4.86	5.00	7.14

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

¹ Le calcul a été réalisé selon les recommandations de la publication spécialisée «Kennzahlen von Immobilien-Anlagegruppen in Anlagestiftungen» de la KGAST/CAFP, version d'août 2013. 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 moyenne se base sur les valeurs de début et de fin de la période comptable (1.7.-31.12.)

³ Le calcul se base sur la fortune nette à la fin de la période comptable (1.7.-31.12.)

⁴ Annualisé

Groupe de placement Immobilier de la santé Suisse

Fortune - chiffres clés	31.12.2015
Fortune totale en MCHF	39.3
Valeur de marché des immeubles en MCHF	38.9
Fortune nette en MCHF	33.4
Taux de financement externe ¹	12.65%

Valeur par part (en CHF)	31.12.2015
Valeur en capital	1'052.17
Rendement net (1.9.-31.12.)	19.16
Valeur nette d'inventaire	1'071.33

Performance - chiffres clés¹ (en %)	01.09.2015 -31.12.2015
Taux de perte sur loyers	0.00
Rendement d'exploitation (Marge EBIT)	119.48
TER _{ISA} (FPT) ²	0.21
TER _{ISA} (FPN) ²	0.26
Rendement des fonds propres (ROE) ^{3,4}	5.23
Rendement du capital investi (ROIC) ^{2,4}	4.54
Rendement de placement	7.13

Performance - chiffres clés¹ (en %)	2015
Rendement de placement annuel	7.13

Numéro de valeur	No de valeur	ISIN
Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse	28252771	CH0282527719

¹ Le calcul a été réalisé selon les recommandations de la publication spécialisée «Kennzahlen von Immobilien-Anlagegruppen in Anlagestiftungen» de la KGAST/CAFP, version d'août 2013.

² Le calcul de la fortune totale/nette moyenne se base sur les valeurs de début et de fin de la période comptable (1.9.-31.12.)

³ Le calcul se base sur la fortune nette à la fin de la période comptable (1.9.- 31.12.)

⁴ 01.09.2015 – 31.12.2015

Organisation et organes au 31 décembre 2015

Conseil de fondation

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

Comité de placement immobilier résidentiel Suisse

Hans Peter Berchtold**, Vorsitz	Patrimonium Asset Management AG
Alberto Romaneschi	Membre indépendant
Jean-Lou Rivier	Membre indépendant

Directeur

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

Direction de placement

Patrimonium Asset Management AG

Investment Controlling

Patrimonium Asset Management AG

Experts immobiliers

Wüest & Partner AG, Genève/Zurich

Organe de révision

BDO AG, Zurich

Organe de surveillance

Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle
CHS PP

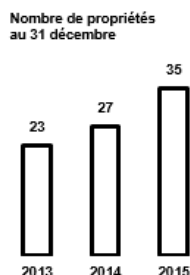
* Signature collective à deux

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

Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse

Activité d'investissement et résultats

Évolution du portefeuille



Durant le semestre écoulé, le portefeuille a connu une croissance globale de CHF 66 mio. par des acquisitions supplémentaires dans les cantons de Vaud, Genève, Argovie et Zoug, ainsi que par l'achèvement du nouveau projet de construction à Erlenmatt, dans le canton de Bâle-Ville. En tenant compte de la mise à jour des estimations de 16 biens immobiliers au 31.12.2015 par Wüest & Partner, la valeur de marché totale des immeubles atteint CHF 344 mio. (année précédente CHF 224 mio.).

A la fin décembre 2015, le portefeuille comprend ainsi 35 propriétés existantes réparties sur une dizaine de cantons. Par région, 53% (année précédente 55%) sont investis en Suisse romande et sur l'Arc lémanique, 40% (année précédente 36%) en Suisse alémanique et 7% (année précédente 9%) dans le sud de la Suisse. L'Arc lémanique reste avec 38% (année précédente 38%) le marché régional le plus important, suivi de la Suisse du nord-ouest avec 21% (année précédente 21%), la Suisse romande avec 15% (année précédente 17%), Berne avec 10% (année précédente 12%) et maintenant la Suisse centrale avec 7%. La proportion des propriétés résidentielles est de 85% (année précédente 95%); 4% des propriétés ont un usage mixte et 11% un usage purement commercial. Une vue d'ensemble avec des graphiques se trouve en page 9.

Achats d'immeubles



4 Spreitenbach
→ p. 13

Début août 2015, le groupe de placement a acquis un immeuble résidentiel entièrement loué à Aigle (VD) pour CHF 5,2 mio. avec un rendement brut attractif de 5,69%. Aigle est le chef-lieu du district du même nom dans le sud-est du canton de Vaud et bénéficie d'une qualité d'emplacement supérieure à la moyenne (rating de la commune par Wüest & Partner de 2.2 sur une échelle de 1 à 5). En outre, la propriété dispose de réserves locatives qui pourront être exploitées à moyen et à long terme.

Egalement en août 2015, un immeuble résidentiel à Spreitenbach (AG) a été acquis pour CHF 12,1 mio. Ces appartements, dont la plupart sont de 2.5 pièces, se situent en bas et en milieu de segment des prix de location. Le rendement brut est de 4,98%. Spreitenbach fait partie de l'agglomération de Zurich et offre une très bonne qualité d'emplacement. La propriété bénéficiera à moyen terme de la construction prévue de la ligne de tramway Limmattalbahn dont l'arrêt se trouvera à cinq minutes à pied.

En octobre 2015, une part de 33% du Lorzeareal (ancienne filature) à Baar (ZG) a été acquise en copropriété avec le Patrimonium Swiss Real Estate Fund (PSREF). Le volume de transaction pour le groupe de

7

placement représente environ CHF 25 mio. La surface se compose de plusieurs immeubles avec utilisation commerciale (bureaux, commerce, vente) avec un rendement brut estimé de l'ordre de 7%. Malgré un taux de vacance d'environ 16%, le rendement net est de 4,7%. En réduisant le taux de vacance, le rendement actuel peut être amélioré. Outre les réserves de construction importantes, la surface a également un grand potentiel de réaffectation à moyen terme.

Début novembre 2015 l'immeuble résidentiel sis à 14, rue de Lyon à Genève a été acquis pour CHF 7,5 mio. avec un rendement brut de 5,2%. La propriété est très bien située, à proximité de la gare principale de Cornavin. Une surélévation de deux étages est actuellement en phase d'autorisation et constitue un potentiel supplémentaire.

En décembre 2015, un immeuble résidentiel à Vernier (GE), appartenant à l'agglomération de la ville de Genève, a été acquis pour CHF 14,8 mio. Il présente un rendement brut de 5,48%. L'immeuble est situé dans le quartier résidentiel «Les Avanchets», entre le centre de Genève et l'aéroport de Cointrin, et dispose de grandes réserves locatives qui, à moyen et à long terme, peuvent être exploitées.



35 Lorze Baar
→ p. 16

Projets de construction

Le projet de construction à Bâle Erlenmatt (BS), avec un total de 48 appartements, est arrivé en phase d'emménagement mi-octobre 2015. L'emplacement attrayant orienté vers le parc Erlenmatt et les loyers bien adaptés aux prix du marché ont conduit à la location rapide des appartements. A la suite de la réévaluation par Wüest & Partner, un taux d'escompte plus bas que lors du lancement du projet a été appliqué. Ceci, associé aux loyers réalisés plus élevés que prévus, a entraîné que l'actualisation de l'évaluation à l'achèvement du nouveau projet de construction, d'un volume d'investissement total de CHF 19,7 mio., s'est traduit par un gain de réévaluation de CHF 5,2 mio. environ.



30 Basel
→ p. 16

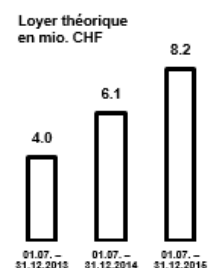
Financement

Le groupe de placement thésaurisant les rendements, le revenu net opérationnel croissant peut être utilisé pour les investissements. Durant la période du 1er juillet au 31 décembre 2015, il s'est élevé à CHF 5.9 mio. (année précédente CHF 3.7 mio.). Le taux de financement étranger a augmenté sur un an de 19,7% à 23,3% au 31.12.2015 et est donc toujours dans la marge de fluctuation stratégique de 15 à 25%.

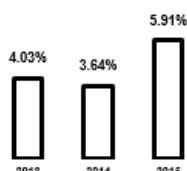
Au cours de la période considérée, de nouvelles parts ont été émises au cours de trois appels de fonds, pour une valeur de CHF 44,5 mio. Les engagements en capital ouverts se sont élevés à CHF 7,8 mio. à la fin décembre 2015.

Évolution des revenus et résultat de l'exercice

Le revenu locatif théorique, ayant augmenté en raison des acquisitions de l'exercice, se monte à CHF 8,2 mio (année précédente CHF 6,1 mio.). Pour l'année complète, on peut s'attendre à une hausse à plus de CHF 16 mio.



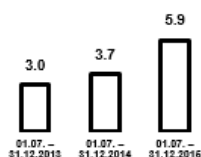
8

Taux de vacance
au 31 décembre

Le taux de perte sur loyers a augmenté à 5,32% (année précédente 4,1%). Au Erlkönigweg à Bâle, la perte des loyers a été générée dans le cadre de la première location. Les appartements sont pratiquement entièrement loués à la fin 2015. A Servion Moléson et Oberrohrdorf, des vacants temporaires ont été enregistrés en raison des travaux planifiés pour le changement d'affectation, de rénovation et d'expansion en cours. Dans l'immeuble acquis en novembre au 14 de la rue de Lyon à Genève, un espace commercial et deux appartements sont vides. Une relocation peut être attendue à court terme.

Les dépenses d'entretien des immeubles par rapport au loyer théorique se sont élevées à 11,9%, tombant ainsi en dessous des 12,6% de l'année précédente. Les fenêtres ont été remplacées dans les propriétés de Vouvry, St-Prex et Meyrin (22, Avenue François Besson).

Les dépenses d'exploitation de 13,6% du revenu théorique sont restés au même niveau que l'année précédente. La marge d'exploitation (marge EBIT) s'est améliorée à 74,4% (année précédente 70,3%). Les frais d'administration ont été réduits de 8,7% (année précédente) à 7,9% des revenus locatifs théoriques.

Revenu net
en mio. CHF

Les revenus nets ont cru à CHF 5,9 mio. (année précédente CHF 3,7 mio.) en raison des immeubles nouvellement acquis et achevés. Compte tenu des gains en capital non réalisés lors d'acquisitions, du projet de construction achevé et de la réévaluation annuelle du portefeuille le gain global a été de CHF 11 mio. (année précédente CHF 4,8 mio.).

Estimation actualisée des valeurs vénale

L'évaluation des immeubles est actualisée par moitié au 31.12. et au 30.6. Dans le cadre de l'évaluation au 31.12.2015, 16 immeubles ont été réévalués par Wüest & Partner AG, avec une valeur totale de CHF 129 mio. Quatorze immeubles ont obtenu une valeur plus élevée et deux une valeur quasiment inchangée.

Les taux d'escompte appliqués ont été abaissés dans le cycle d'estimation du 31.12.2015 en moyenne de 0,16%, et étaient compris entre 4,0% et 4,6%. La réévaluation a été d'environ CHF 4,6 mio. avant impôts latents. Des investissements de CHF 0,6 mio. ont été inscrits à l'actif.

9

Transactions et projets de construction

01.07.2015 – 31.12.2015

Acquisitions	Date	Prix d'achat en CHF	Rendement brut
Chemin des Dents du Midi 42, Aigle (VD)	01.08.2015	5'230'000	5.69%
Poststrasse 180, Spreitenbach (AG)	31.08.2015	12'100'000	4.98%
Langgasse 40/Haldenstr. 1/3/5, Baar (ZG)	01.10.2015	25'047'000	7.06%
Rue de Lyon 14, Genf (GE)	01.11.2015	7'500'000	5.20%
Rue Grange Lévrier 12-13, Vernier (GE)	11.12.2015	14'750'000	5.48%
Total		64'627'000	6.04%

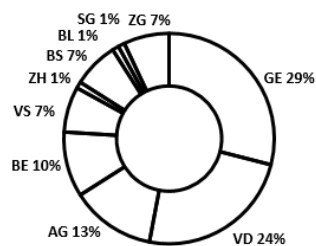
Projets de construction terminés	Investissement en CHF	
Erlkönigweg 31-41, Basel (BS) 01.07. – 31.12.2015	1'109'333	5.60%
Total	1'109'333	5.60%

Ventes	Prix de vente en CHF
Total	0

Structure du portefeuille selon valeur vénale

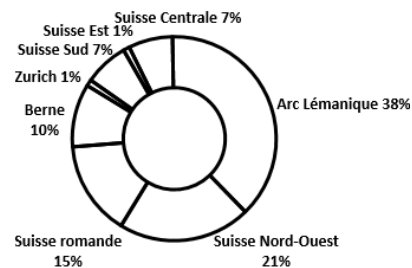
Au 31 décembre 2015

par cantons

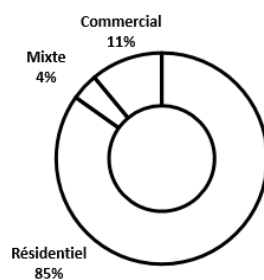


par marché régional

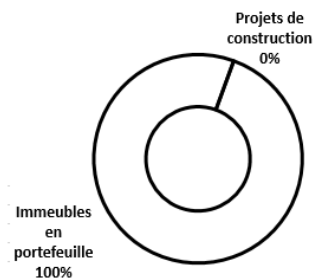
répartition géographique selon Wüest & Partner



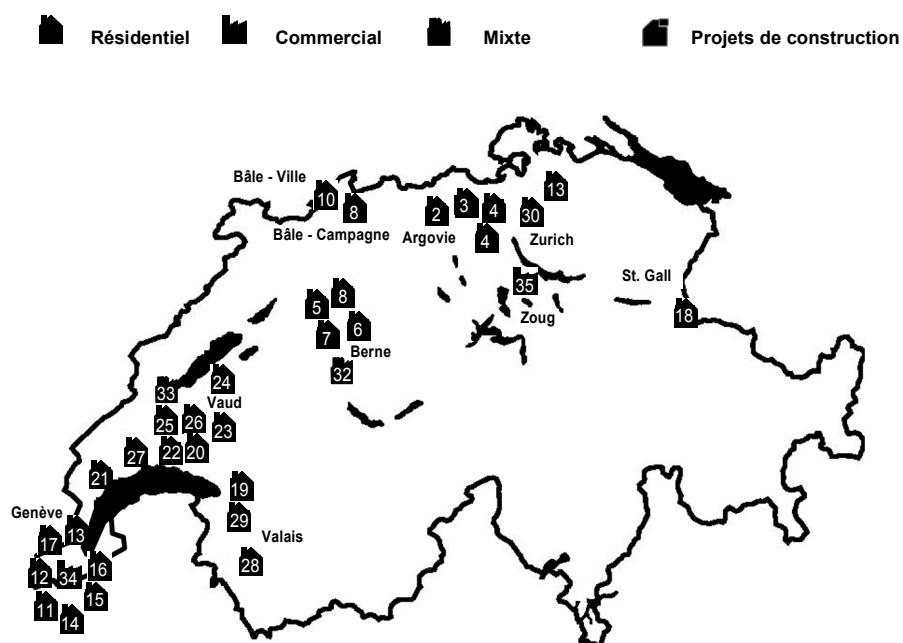
par l'utilisation



par type d'objet



Répartition géographique des objets



Inventaire des immeubles au 31 décembre 2015

No	Ville	Adresse	Canton	Année de construction	Nb d'appt.	Surfaces commerciales (SC)	Investissement	Valeur vénale	Loyer théorique 01.07 - 31.12 2014	Taux de perte sur loyers en % du loyer théorique
 Immeubles d'habitation										
1	Bergdietikon	Egelseestrasse 8	AG	1983	6	1	3'122'338	3'296'000	83'529	0.9%
2	Holderbank	Buchenweg 12-15	AG	2014	69	-	21'873'756	23'680'000	625'359	10.5%
3	Oberrohrdorf	Badenerstrasse 6-12	AG	1963	32	-	5'104'966	5'008'000	178'282	16.1%
4	Spreitenbach	Poststrasse 180	AG	1966	49	-	12'174'444	12'220'000	199'603	3.1%
5	Burgdorf	Eyfeldweg 1-3	BE	1956	18	-	2'341'104	2'547'000	77'246	0.0%
6	Hindelbank	Unterdorfweg 6-8	BE	1965	12	-	2'668'745	2'596'000	76'290	0.0%
7	Lyssach	Lindenmatte 1-7, Burgdorfstr.3	BE	1981	53	-	14'527'540	14'781'000	419'205	16.4%
8	Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 76 c/d/e	BE	1996	24	-	8'432'354	9'023'000	246'804	3.5%
9	Pratteln	Augsterheglistrasse 52+56	BL	1964	14	-	4'235'253	4'327'000	117'861	5.9%
10	Basel	Erkönigweg 31-41	BS	2015	48	-	19'727'035	24'880'000	229'595	26.1%
11	Bernex	Chemin de Pré-Polly 12	GE	1977	6	-	2'256'870	2'337'000	58'189	0.0%
12	Bernex	Sous-Le-Têt 27,28,30	GE	1970	22	-	9'440'146	10'250'000	246'907	0.5%
13	Genève	Rue de Lyon 14	GE	1960	20	4	7'780'664	7'878'000	68'317	12.5%
14	Grand Lancy	Av. des Communes Réunies 76+62	GE	1967	162	9	33'032'559	32'780'000	1'075'306	1.8%
15	Meyrin	Avenue Francois-Besson 22	GE	1967	28	1	7'571'120	8'167'000	224'241	3.1%
16	Meyrin	Mategnin 67-69	GE	1967	34	-	10'914'148	11'790'000	317'609	0.4%
17	Vernier	Rue Grange Lévrier 12-13	GE	1976	47	-	15'305'300	15'390'000	42'232	0.0%
18	Sargans	Ragazerstrasse 37a	SG	1994	11	-	2'900'040	3'015'000	91'141	2.2%
19	Aigle	Chemin des Dents du Midi 42	VD	1990	21	1	5'438'200	5'450'000	76'993	0.0%
20	Epalinges	Grand Chemin 59	VD	1984	9	-	3'256'649	3'343'000	91'549	5.3%
21	Etoy	Clos Devant 2-4, Jura 1	VD	1992	24	2	8'982'365	9'152'000	269'433	1.5%
22	Lausanne	Chemin Aimé-Steinlen 10	VD	2002	12	-	5'960'094	6'574'000	174'314	5.9%
23	Mézières	Ch. de L'Ancien Tram 2/4/6/8/10	VD	2012	55	-	17'868'898	18'370'000	528'281	1.4%
24	Payerne	Rue de la Gare 4-4bis	VD	1993	24	3	6'052'995	6'308'000	178'586	3.4%
25	Servion	Chemin du Moléson 1,3,5,7	VD	1992	24	-	6'258'780	6'695'000	186'681	16.4%
26	Servion	Chemin du Vieux Collège 5&7	VD	1991	39	-	10'753'401	11'220'000	341'200	0.3%
27	St. Prex	Chemin du Cherrat 8	VD	1974	19	-	4'228'614	4'600'000	102'117	0.0%
28	Martigny	Rue des Finettes 32	VS	1975	67	-	12'385'636	12'820'000	359'607	2.1%
29	Vouvry	Vieux Port 5-7	VS	1964	45	-	8'194'285	9'476'000	281'920	2.4%
30	Oberengstringen	Zürcherstrasse 153	ZH	1951	9	-	2'260'701	2'333'000	64'374	1.1%
31	Rümlang	Friedackerstrasse 7	ZH	1955	6	-	1'493'719	1'539'000	44'712	0.0%
 Immeubles mixtes										
32	Bern	Gotenstrasse 21	BE	1959	13	7	4'395'570	4'374'000	129'632	3.7%
33	Yverdon-Les-Bains	Rue du Lac 49 / Rue du Collège 2	VD	1960	12	12	9'626'225	9'858'000	258'039	0.0%
 Immeubles commerciaux										
34	Meyrin	Grenets 18	GE	1989	1	2	11'344'415	11'540'000	296'860	0.0%
35	Baar	Langgasse 40 / Haldenstrasse 1/3/5	ZG	1995	-	150	25'322'394	25'644'300	400'467	16.1%
Total					1'035	192	327'231'323	344'071'300	8'162'482	5.3%

Revue des immeubles au 31 décembre 2015

Immeubles d'habitation



AG, Bergdietikon 1
Egelseestrasse 8
Valeur vénale: 3'296'000 / App. 6 / SC 1



AG, Holderbank 2
Buchenweg 12-15
Valeur vénale: 23'680'000 / App. 69 / SC -



AG, Oberrohrdorf 3
Badenerstrasse 6/8/10/12
Valeur vénale: 5'008'000 / App. 32 / SC -



AG, Spreitenbach 4
Poststrasse 180
Valeur vénale: 12'220'000 / App. 49 / SC -



BE, Burgdorf 5
Eyfeldweg 1-3
Valeur vénale: 2'547'000 / App. 18 / SC -



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



BE, Lyssach 7
Lindenmatte 1-7, Burgdorfstrasse 3
Valeur vénale: 14'781'000 / App. 53 / SC -



BE, Urtenen-Schönbühl 8
Grubenstrasse 76 c/d/e
Valeur vénale: 9'023'000 / App. 24 / SC -



BL, Pratteln 9
Augsterheglstrasse 52/56
Valeur vénale: 4'327'000 / App. 14 / SC -



BS, Basel 10
Erlkönigweg 31-41
Valeur vénale: 24'880'000 / App. 48 / SC -



GE, Bernex 11
Chemin de Pré-Polly 12
Valeur vénale: 2'337'000 / App. 6 / SC -



GE, Bernex 12
Chemin de Sous-le-Têt 27/28/30
Valeur vénale: 10'250'000 / App. 22 / SC -



GE, Genève 13
Rue de Lyon 14
Valeur vénale: 7'878'000 / App. 20 / SC 4



GE, Grand Lancy 14
Avenue des Communes-Réunies 62/76
Valeur vénale: 32'780'000 / App. 162 / SC 9



GE, Meyrin 15
Avenue François Besson 22
Valeur vénale: 8'167'000 / App. 28 / SC 1



GE, Meyrin 16
Avenue de Mategnin 67/69
Valeur vénale: 11'790'000 / App. 34 / SC -



GE, Vernier 17
Rue Grange-Lévrier 12/13
Valeur vénale: 15'390'000 / App. 47 / SC -



SG, Sargans 18
Ragazerstrasse 37A
Valeur vénale: 3'015'000 / App. 11 / SC -



VD, Aigle 19
Chemin des Dents-du-Midi 42
Valeur vénale: 5'450'000 / App. 21 / SC 1



VD, Epalinges 20
Le Grand Chemin 59
Valeur vénale: 3'343'000 / App. 9 / SC -



VD, Etoy 21
Chemin du Clos Devant 2/4, Jura 1
Valeur vénale: 9'152'000 / App. 24 / SC 2



VD, Lausanne 22
Chemin Aimé Steinlen 10
Valeur vénale: 6'574'000 / App. 12 / SC -



VD, Mézières 23
Chemin de l'Ancien Tram 2/4/6/8/10
Valeur vénale: 18'370'000 / App. 55 / SC -



VD, Payerne 24
Rue de la Gare 4/4bis
Valeur vénale: 6'308'000 / App. 24 / SC 3



VD, Servion 25
Chemin du Moléson 1/3/5/7
Valeur vénale: 6'695'000 / App. 24 / SC -



VD, Servion 26
Rue du Vieux Collège 5/7
Valeur vénale: 11'220'000 / App. 39 / SC -



VD, Saint-Prex 27
Chemin du Cherrat 8
Valeur vénale: 4'600'000 / App. 19 / SC -

15



VS, Martigny 28
Rue des Finettes 32
Valeur vénale: 12'820'000 / App. 67 / SC -



VS, Vouvry 29
Rue du Vieux-Port 5/7
Valeur vénale: 9'476'000 / App. 39 / SC -



ZH, Oberengstringen 30
Zürcherstrasse 153
Valeur vénale: 2'333'000 / App. 9 / SC -



ZH, Rümlang 31
Friedackerstrasse 7
Valeur vénale: 1'539'000 / App. 6 / SC -

Immeubles mixtes



BE, Bern 32
Gotenstrasse 21
Valeur vénale: 4'374'000 / App. 13 / SC 7

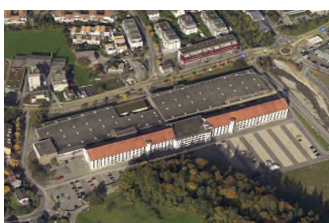


VD, Yverdon-les-Bains 33
Rue du Lac 49 / Rue du Collège 2
Valeur vénale: 9'858'000 / App. 12 / SC 12

Immeubles commerciaux



GE, Meyrin 34
Chemin de Grenets 18
Valeur vénale: 11'540'000 / App. 1 / SC 2



ZG, Baar 35
Haldenstrasse 1 -5, Langgasse 40
Valeur vénale: 25'644'300 / App. - / SC 150

Comptes annuels du groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse (non révisés)

Bilan

Actifs	31.12.2014	31.12.2015
	CHF	CHF
Actifs circulants		
Liquidités	502'925	1'151'552
Créances à court terme	2'151'657	3'380'112
Actifs transitoires	520'747	145'497
Total actifs circulants	3'175'329	4'677'161
Immobilier		
Terrains à bâtir (y.c. objets à démolir)	0	0
Constructions en cours (y.c. terrain)	14'237'046	0
Immeubles existants	223'831'000	344'071'300
Total Immobilier	238'068'046	344'071'300
Total Actifs	241'243'375	348'748'461

Passifs	31.12.2014	31.12.2015
	CHF	CHF
Fonds étrangers		
Engagements à court terme	5'533'289	4'746'310
Passifs transitoires	167'095	380'920
Impôts latents	2'664'000	7'333'706
Dettes hypothécaires	46'877'307	80'293'803
Total fonds étrangers	55'241'691	92'754'739
Fortune nette	186'001'684	255'993'722
Total Passifs	241'243'375	348'748'461

Compte de résultat

	01.07.2014 - 31.12.2014 CHF		01.07.2015 - 31.12.2015 CHF	
Revenu locatif net	5'866'776	95.8%	7'728'452	94.7%
Revenus théoriques	6'123'621	100.0%	8'162'482	100.0%
Vacants	-252'915	-4.1%	-432'073	-5.3%
Pertes sur loyers et frais accessoires	-3'930	-0.1%	-1'957	0.0%
Entretien des immeubles	-773'973	-12.6%	-968'837	-11.9%
Entretien	-480'311	-7.8%	-710'714	-8.7%
Réparation	-293'662	-4.8%	-258'123	-3.2%
Dépenses d'exploitation	-834'076	-13.6%	-1'107'011	-13.6%
Approvisionnement et évacuation (déchets)	0	0.0%	0	0.0%
Frais de chauffage et d'exploitation non compensables	-153'693	-2.5%	-308'198	-3.8%
Pertes sur débiteurs, variation de provisions	47'273	0.8%	0	0.0%
Assurances	-69'124	-1.1%	-116'406	-1.4%
Honoraires de gérance	-267'146	-4.4%	-340'695	-4.2%
Frais d'annonce et de relocation	-65'577	-1.1%	-90'957	-1.1%
Autres frais d'exploitation	-217'816	-3.6%	-87'925	-1.1%
Impôts et taxes	-107'993	-1.8%	-162'830	-2.0%
Résultat opérationnel	4'258'728	69.5%	5'652'604	69.3%
Autres revenus	105'024	1.7%	480'216	5.9%
Intérêts créanciers	66'001		19'298	
Revenus de commissions d'émission	19'395		225'631	
Divers	19'628		235'287	
Charges financières	-168'804	-2.8%	-249'384	-3.1%
Intérêts hypothécaires	-168'736		-248'363	
Autres intérêts passifs	0		-405	
Frais bancaires et charges hypothécaires	-68		-616	
Frais de gestion	-532'212	-8.7%	-643'317	-7.9%
Honoraires de direction	-424'815		-585'713	
Honoraires du comité de placement	-2'700		-2'700	
Attribution au compte de fortune	-33'000		-16'480	
Frais d'expertise	-32'795		-14'730	
Frais de révision	-21'437		-15'681	
Autres frais de gestion	-17'465		-8'013	
Revenu/Charge lors de changement de parts	69'820		627'255	
Encaissement de revenus en cours (émission de parts)	69'820		627'255	
Versement de revenus en cours (reprise de part)	0		0	
Résultat net du semestre	3'732'555		5'867'374	

	01.07.2014 - 31.12.2014 CHF	01.07.2015 - 31.12.2015 CHF
Gains en capital non réalisés/-pertes	1'093'301	5'082'812
Gains en capital non réalisés	1'965'650	9'879'062
Pertes en capital non réalisés	-308'649	-118'244
Variation des impôts latents	-563'700	-4'678'006
Résultat total du semestre	4'825'856	10'950'186
Utilisation du résultat		
Résultat total du semestre	4'825'856	10'950'186
Report sur les fonds propres	-	-

Evolution des parts en circulation

	01.07.2014 - 31.12.2014	01.07.2015 - 31.12.2015
	Parts	Parts
Solde initial en début de période	151'227.4436	162'785.1643
Emissions	3'230.9115	35'633.9251
Reprises	0	0
Solde en fin de période	154'458.3551	198'419.0894
Parts dénoncées	182.8504	0

Variation de la fortune nette

	01.07.2014 - 31.12.2014 CHF	01.07.2015 - 31.12.2015 CHF
Fortune nette au début de période	177'366'648	200'544'541
Dénonciations	0	0
Souscriptions	3'809'180	44'498'995
Distribution	0	0
Résultat total de période	4'825'856	10'950'186
Fortune nette en fin de période	186'001'684	255'993'722

Groupe de placement Immobilier de la santé Suisse

Activité d'investissement et résultats

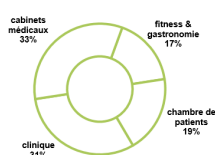
Evolution du portefeuille



Clinique CIC,
Clarens (VD)

Le 1er septembre 2015, la première transaction a été conclue avec l'acquisition de la clinique privée CIC à Clarens, dans le Canton de Vaud. La transaction avec un volume total d'environ CHF 48 mio. comprend l'achat et la rénovation d'un bien immobilier et le financement d'un projet d'extension dans le cadre du principe Core & Shell – la conception intérieure est ainsi entièrement financée par le locataire. Avec l'extension, le nombre de chambres de patients (chambres à un lit) augmentera de 10 à 41 et le nombre de salles d'opération de deux à cinq. La rénovation et la fin de la construction sont attendues d'ici la fin août 2017.

Utilisation selon surface totale
Clinique CIC



Le canton de Vaud fusionnant ses trois cliniques publiques situées à la Riviera à la fin de 2018 et les déménageant à Rennaz, il peut être attendu des patients traités à la clinique CIC une demande croissante.

Pour le projet de rénovation et d'agrandissement, CHF 8,6 mio. d'investissements ont été réalisés par le groupe de placement au cours de la demi-année 2015/2016.

Le locataire de la partie clinique est la CIC Riviera SA, un fournisseur en croissance de services médicaux. Les cabinets médicaux ainsi que des surfaces utilisées comme centre de fitness et des restaurants, sont louées à Amida SA. Le fondateur et directeur des deux sociétés est le Dr Patrick Maire, un expert reconnu en chirurgie orthopédique.

Les revenus locatifs annuels sont classés en fonction des progrès de la construction, et augmenteront de CHF 1,1 mio. pendant la période de construction et de rénovation à CHF 2,9 mio. au minimum en 2018. À partir de ce moment, le revenu locatif annuel pourra atteindre un maximum de CHF 3,2 mio., en fonction des performances de chiffre d'affaires des exploitants. Le rendement brut minimum s'élèvera à l'issue de la construction à 6,08%.

Le revenu net de la propriété CIC Clarens s'élève au cours du semestre d'exercice à CHF 344'800. Cela correspond à 94,0% des revenus locatifs. La valeur de marché de la propriété, en incluant les investissements effectués jusqu'à ce jour, s'élève à CHF 38,9 mio. au 31.12.2015.

A la fin décembre 2015, le portefeuille comprend un immeuble existant avec un projet d'extension dans le canton de Vaud.

Résultat du groupe de placement

Le résultat net du groupe de placement au cours du semestre écoulé s'élève à CHF 0,6 mio. Associé aux gains en capital non réalisés de l'acquisition et du projet d'extension et de rénovation, il en résulte un résultat total de CHF 1,7 mio. Le succès escompté du projet d'expansion, provenant de la différence entre la valeur estimée du projet final de Wüest & Partner et les coûts du projet effectifs, sera réparti uniformément sur la durée du projet.

Financement

Le taux de financement externe stratégique se situe entre 15 et 25%. Le taux de financement externe à la date de clôture du 31 décembre 2015 s'élève à 12,65%. Au cours de la période considérée, et à la suite d'appels de fonds, de nouvelles parts d'une valeur de CHF 31,2 mio. ont été émises. Les engagements de capitaux ouverts se sont élevés à CHF 9,0 mio. à fin décembre.

Transactions et projets de construction
01.09.2015 - 31.12.2015

Acquisitions	Date	Prix d'achat en CHF	Rendement brut
Clinique CIC, Rue du Lac 92, Clarens	01.09.2015	27'456'000	6.08% ¹
Total		27'456'000	6.08%¹
Projets en cours		Investisse- ments en CHF	
Clinique CIC, Rue du Lac 92, Clarens	01.09. - 31.12.2015	8'557'822	
Total		8'557'822	

¹ rendement brut minimum, projet d'extension inclus (*pour plus d'informations voir p 19*)

Comptes annuels du groupe de placement Immobilier de la santé (non révisés)

Bilan

Actifs	31.12.2015
	CHF
Actifs circulants	
Liquidités	335'804
Créances à court terme	0
Actifs transitoires	3'001
Total actifs circulants	338'805
Immobilier	
Terrains à bâtir (y.c. objets à démolir)	0
Constructions en cours (y.c. terrain)	8'975'477
Immeubles existants	29'960'000
Total Immobilier	38'935'477
Total Actifs	39'274'282

Passifs

Fonds étrangers	
Engagements à court terme	470'832
Passifs transitoires	15'644
Impôts latents	493'535
Dettes hypothécaires	4'926'940
Total fonds étrangers	5'906'951
Fortune nette	33'367'331
Total Passifs	39'274'282

Compte de résultat

	01.09.2015 - 31.12.2015 CHF	
Revenu locatif net	366'666	100.0%
Revenus théoriques	366'666	100.0%
Vacants	0	0.0%
Pertes sur loyers et frais accessoires	0	0.0%
Entretien des immeubles	-5'000	-1.4%
Entretien	-5'000	-1.4%
Réparation	0	0.0%
Dépenses d'exploitation	-16'866	-4.6%
Approvisionnement et évacuation	0	0.0%
Frais de chauffage et d'exploitation non compensables	0	0.0%
Pertes sur débiteurs, variation de provisions	0	0.0%
Assurances	-750	-0.2%
Honoraires de gérance	-7'333	-2.0%
Frais d'annonce et de relocation	0	0.0%
Autres frais d'exploitation	-3'144	-0.9%
Impôts et taxes	-5'639	-1.5%
Résultat opérationnel	344'800	94.0%
Autres revenus	158'976	43.4%
Intérêts créanciers	0	
Revenus de commissions d'émission	158'976	
Divers	0	
Charges financières	-15'688	-4.3%
Intérêts hypothécaires	0	
Autres intérêts passifs	-437	
Frais bancaires et charges hypothécaires	-15'251	
Frais de gestion	-65'684	-17.9%
Honoraires de direction	-45'964	
Attribution au compte de fortune	-4'120	
Frais d'expertise	-8'100	
Frais de révision	-7'500	
Autres frais de gestion	0	
Revenu/Charge lors de changement de parts	174'465	
Encaissement de revenus en cours (émission de parts)	174'465	
Versement de revenus en cours (reprise de part)	0	
Résultat net du semestre	596'869	

	01.09.2015 - 31.12.2015 CHF
Gains en capital non réalisés/-pertes	1'149'727
Gains en capital non réalisés	1'643'262
Pertes en capital non réalisés	0
Variation des impôts latents	-493'535
Résultat total du semestre	1'746'596
Utilisation du résultat	
Résultat total du semestre	1'746'596
Report sur les fonds propres	-

Evolution des parts en circulation

	01.09.2015 - 31.12.2015
	Parts
Solde initial en début de période	0
Emissions	31'145.6911
Reprises	0
Solde en fin de période	31'145.6911
Parts dénoncées	0

Variation de la fortune nette

	01.09.2015 - 31.12.2015
	CHF
Fortune nette au début de période	0
Dénonciations	0
Souscriptions	31'620'735
Distribution	0
Résultat total de période	1'746'596
Fortune nette en fin de période	33'367'331

Compte de fortune (non révisé)

Bilan (fortune de base)

Actifs	31.12.2014	31.12.2015
	CHF	CHF
Liquidités	50'124	94'988
Créances envers le groupe de placement	31'571	17'344
Autres engagements	22'917	18
Actifs transitoires	0	0
Total de la fortune en circulation	104'612	112'350
Frais de constitution et organisation	13'525	0
Total de la fortune investie	13'525	0
Total des actifs	118'137	112'350
Passifs		
Divers engagements	0	0
Passifs transitoires	16'218	10'500
Total des capitaux étrangers	16'218	10'500
Capital propre	100'000	100'000
Bénéfice reporté	1'542	1'802
Bénéfice net de l'exercice	377	48
Total du capital de la fondation	101'919	101'850
Total des passifs	118'137	112'350

Compte d'exploitation (fortune de base)

Revenus	01.07.2014	01.07.2015
	- 31.12.2014	- 31.12.2015
	CHF	CHF
Contributions du groupe de placement	33'000	20'600
Intérêts	5	0
Total des revenus	33'005	20'600
Dépenses		
	01.07.2014	01.07.2015
	- 31.12.2014	- 31.12.2015
	CHF	CHF
Conseil de fondation, assemblée des investisseurs	12'524	15'677
Frais de révision	240	1'240
Haute surveillance	3'300	-2'964
Contribution à KGAST, ASIP et Vorsorgeforum	7'970	6'275
Frais de gestion	5'889	324
Amortissements frais de constitution et organisation	2'705	0
Total des dépenses	32'628	20'552
Résultat net de l'exercice	377	48

Contact

Patrimonium Fondation de placement
Zugerstrasse 74
CH-6340 Baar

T : +41 58 787 00 00

F : +41 58 787 00 01

E : investor@patrimonium.ch

www.pas.patrimonium.ch