

**Rapport semestriel  
2016 - 2017**





## Sommaire

|                                                                          |           |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Rapport semestriel</b>                                                | <b>2</b>  |
| <b>Indices</b>                                                           | <b>3</b>  |
| <b>Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse</b>                 |           |
| - Activité d'investissement et résultats                                 | 5         |
| - Transactions et projets de construction                                | 8         |
| - Structure du portefeuille                                              | 8         |
| - Inventaire des immeubles                                               | 10        |
| - Revue des immeubles                                                    | 12        |
| <b>Comptes semestriels (non révisés)</b>                                 |           |
| - Bilan                                                                  | 16        |
| - Compte de résultat                                                     | 17        |
| - Evolution des parts en circulation                                     | 18        |
| - Variation de la fortune nette                                          | 18        |
| <b>Groupe de placement Immobilier de la santé Suisse</b>                 |           |
| - Activité d'investissement et résultats                                 | 19        |
| <b>Comptes semestriels (non révisés)</b>                                 |           |
| - Bilan                                                                  | 20        |
| - Compte de résultat                                                     | 21        |
| - Evolution des parts en circulation                                     | 22        |
| - Variation de la fortune nette                                          | 22        |
| <b>Compte de fortune Patrimonium fondation de placement (non révisé)</b> |           |
| - Bilan                                                                  | 23        |
| - Compte d'exploitation                                                  | 23        |
| <b>Organisation et organes</b>                                           | <b>24</b> |

## Rapport semestriel

Chers investisseurs,

Patrimonium a bouclé le premier semestre de l'exercice sur un bon résultat. Le groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse a enregistré une croissance modérée et le groupe de placement Immobilier de la santé Suisse est en passe de réaliser son deuxième projet. Tous deux ont dégagé un rendement attrayant en 2016.

Le cercle des investisseurs du groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse s'est élargi en 2016, passant de 48 à 76. Cette évolution témoigne de la demande toujours vive d'immeubles résidentiels et de la confiance placée dans notre fondation. Durant la période, le portefeuille a été étoffé avec l'acquisition de deux objets existants et les travaux de construction pour le quatrième projet depuis le lancement du groupe de placement ont commencé à l'automne. Le projet de transformation à Servion est achevé et la rénovation de l'objet d'Oberrohrdorf est en cours. Il s'agit du deuxième projet de transformation d'importance. Les plans ont été optimisés et quatre studios seront créés dans les combles. Le développement actif du portefeuille fait partie de la stratégie.

L'automne dernier, le groupe de placement Immobilier de la santé Suisse s'est porté acquéreur d'un terrain situé à Martigny (VS), en vue de la construction d'appartements protégés. Ce nouveau projet promet un rendement attrayant et les travaux devraient commencer au premier semestre 2017. D'autres acquisitions sont planifiées et contribueront à améliorer la diversification du portefeuille. Du fait de l'évolution démographique, ce segment demeure très recherché.

L'assemblée des investisseurs qui s'est déroulée le 23 septembre 2016 à Berne a réélu le conseil de fondation dans sa composition actuelle et BDO SA, Zurich, en qualité d'organe de révision pour l'exercice 2016 - 2017. Depuis début 2017, Patrimonium est membre de l'association des investisseurs immobiliers (AAI), qui s'engage en faveur de conditions-cadres optimales pour les propriétaires fonciers.

Nous restons confiants pour le nouvel exercice. La demande de valeurs immobilières stables générant des flux de trésorerie réguliers demeure vive dans le contexte actuel. Les segments du résidentiel et de la santé se démarquent par leur stabilité défensive.

Baar, le 28. Février 2017



**Alfred Theiler**

Président du conseil de fondation



**Ruedi Stutz**

Directeur

## Indices

### Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse

| <b>Fortune - chiffres clés</b>         | 31.12.2012 | 31.12.2013 | 31.12.2014 | 31.12.2015 | <b>31.12.2016</b> |
|----------------------------------------|------------|------------|------------|------------|-------------------|
| Fortune totale en MCHF                 | 123.6      | 182.2      | 241.2      | 348.7      | <b>390.9</b>      |
| Valeur de marché des immeubles en MCHF | 122.2      | 179.7      | 238.1      | 344.1      | <b>385.2</b>      |
| Fortune nette en MCHF                  | 119.0      | 146.0      | 186.0      | 256.0      | <b>290.8</b>      |
| Coefficient d'endettement <sup>1</sup> | 0.9%       | 15.8%      | 19.7%      | 23.3%      | <b>22.1%</b>      |

| <b>Valeur par part (en CHF)</b> | 31.12.2012 | 31.12.2013 | 31.12.2014 | 31.12.2015 | <b>31.12.2016</b> |
|---------------------------------|------------|------------|------------|------------|-------------------|
| Valeur en capital               | 1'073.55   | 1'123.01   | 1'180.05   | 1'260.60   | <b>1'341.34</b>   |
| Rendement net (1.7.-31.12.)     | 20.24      | 23.91      | 24.17      | 29.57      | <b>27.88</b>      |
| Valeur nette d'inventaire       | 1'093.79   | 1'146.92   | 1'204.22   | 1'290.17   | <b>1'369.22</b>   |

| <b>Performance - chiffres clés<sup>1</sup> (en %)</b> | 01.07.2012<br>-31.12.2012 | 01.07.2013<br>-31.12.2013 | 01.07.2014<br>-31.12.2014 | 01.07.2015<br>-31.12.2015 | <b>01.07.2016<br/>-31.12.2016</b> |
|-------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------------------|
| Taux de perte sur loyers                              | 5.11                      | 3.53                      | 4.19                      | 5.32                      | <b>6.55</b>                       |
| Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)         | 68.21                     | 70.91                     | 70.31                     | 74.37                     | <b>73.07</b>                      |
| TER <sub>ISA</sub> (FPT) <sup>2</sup>                 | 0.44                      | 0.35                      | 0.35                      | 0.34                      | <b>0.32</b>                       |
| TER <sub>ISA</sub> (FPN) <sup>2</sup>                 | 0.48                      | 0.43                      | 0.45                      | 0.44                      | <b>0.43</b>                       |
| Rendement des fonds propres (ROE) <sup>3,4</sup>      | 12.56                     | 10.19                     | 5.24                      | 9.67                      | <b>5.11</b>                       |
| Rendement du capital investi (ROIC) <sup>2,4</sup>    | 9.87                      | 7.29                      | 4.26                      | 6.96                      | <b>3.81</b>                       |
| Rendement de placement                                | 3.23                      | 2.40                      | 2.67                      | 4.72                      | <b>2.51</b>                       |

| <b>Performance - chiffres clés<sup>1</sup> (en %)</b> | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | <b>2016</b> |
|-------------------------------------------------------|------|------|------|------|-------------|
| Rendement de placement annuel                         | 4.90 | 4.86 | 5.00 | 7.14 | <b>6.13</b> |

| <b>Numéro de valeur</b>                           | No de valeur | ISIN         |
|---------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse | 11258967     | CH0112589673 |

<sup>1</sup> 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. 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%.

<sup>2</sup> 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.)

<sup>3</sup> Le calcul se base sur la fortune nette au début de la période comptable

<sup>4</sup> Annualisé

## Groupe de placement Immobilier de la santé Suisse

| <b>Fortune - chiffres clés</b>         | 31.12.2015 | 31.12.2016 |
|----------------------------------------|------------|------------|
| Fortune totale en MCHF                 | 39.3       | 51.7       |
| Valeur de marché des immeubles en MCHF | 38.9       | 51.5       |
| Fortune nette en MCHF                  | 33.4       | 40.8       |
| Coefficient d'endettement <sup>1</sup> | 12.7%      | 18.7%      |

| <b>Valeur par part (en CHF)</b> | 31.12.2015         | 31.12.2016 |
|---------------------------------|--------------------|------------|
| Valeur en capital               | 1'052.17           | 1'076.20   |
| Rendement net (1.7.-31.12.)     | 19.16 <sup>4</sup> | 12.35      |
| Valeur nette d'inventaire       | 1'071.33           | 1'088.55   |

| <b>Performance - chiffres clés<sup>1</sup> (en %)</b>           | 01.09.2015<br>-31.12.2015 | 01.07.2016<br>-31.12.2016 |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Taux de perte sur loyers                                        | 0.00                      | 0.00                      |
| Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)                   | 119.48                    | 71.52                     |
| TER <sub>ISA</sub> (FPT) <sup>2</sup>                           | 0.21                      | 0.24                      |
| TER <sub>ISA</sub> (FPN) <sup>2</sup>                           | 0.26                      | 0.31                      |
| Rendement des fonds propres (ROE) <sup>3</sup>                  | 5.23                      | 2.24                      |
| Rendement du capital investi (ROIC) <sup>2</sup>                | 4.59                      | 1.77                      |
| Rendement de placement                                          | 7.13                      | 2.29                      |
| Rémunération des financements par fonds empruntés               | 0.80                      | 0.80                      |
| Durée résiduelle des financements par fonds empruntés en années | 0.1                       | 0.1                       |
| Durée résiduelle des contrats de bail fixes en années           | 29.1                      | 28.1                      |

| <b>Performance - chiffres clés<sup>1</sup> (en %)</b> | 2015              | 2016 |
|-------------------------------------------------------|-------------------|------|
| Rendement de placement annuel                         | 7.13 <sup>4</sup> | 4.59 |

| <b>Numéro de valeur</b>                           | No de valeur | ISIN         |
|---------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse | 28252771     | CH0282527719 |

<sup>1</sup> 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. Le rendement sur distribution et le coefficient de distribution sont distribués dans le rapport annuel

<sup>2</sup> 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.)

<sup>3</sup> Le calcul se base sur la fortune nette au début de la période comptable

<sup>4</sup> 01.09.2015 – 31.12.2015

## Groupe de placement

### Immobilier résidentiel Suisse

#### Activité d'investissement et résultats

##### Evolution du portefeuille

Au cours du semestre sous revue, le portefeuille a été étoffé grâce à un apport en nature et une nouvelle acquisition dans le canton de Vaud pour un montant total d'environ CHF 14 mio. Le quatrième projet de construction depuis le lancement du groupe de placement a commencé au Bouveret et un investissement de CHF 5,8 mio. a été effectué durant la période. Le projet de transformation d'Oberrohrdorf portant sur la rénovation de l'immeuble et la création de nouveaux appartements a démarré. Avec l'actualisation des estimations de 19 immeubles au 31.12.2016 par Wüest Partner, la valeur au 31.12.2016 des constructions achevées est passée à CHF 379 mio. (2015 : CHF 344 mio.).

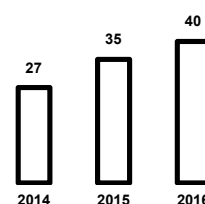
A la fin décembre 2016, le portefeuille se composait ainsi de 39 immeubles et d'un projet de construction répartis entre 12 cantons. Du point de vue régional, 55% (2015 : 53%) des placements se situent en Suisse romande et sur l'arc lémanique, 38% (40%) en Suisse alémanique et 7% (7%) en Suisse méridionale. Avec 39% (38%) des placements, la région lémanique reste la plus importante, suivie par le nord-ouest de la Suisse avec 21% (21%), la Suisse romande avec 16% (15%), Berne avec 9 % (10%), la Suisse méridionale avec 7% (7%) et la Suisse centrale avec 6% (7%).

La part des immeubles d'habitation atteint 82% (2015 : 85%), 5% (4%) des objets ont une affectation mixte et 13% (11 %) un usage purement commercial. Une vue d'ensemble avec des graphiques se trouve à la page 9.

##### Acquisitions d'objets existants

Au début du mois de septembre 2016, le groupe de placement a acquis pour un montant d'environ CHF 11 mio. un immeuble entièrement loué, principalement à usage commercial, situé au centre de Lausanne Malley (VD) et offrant un rendement de 5,44%. Lausanne se trouve au cœur de la cinquième agglomération de la Suisse et est le chef-lieu du canton de Vaud et la ville jouit d'un emplacement excellent (rating Wüest Partner des communes de 1,2 sur une échelle de 1 à 5). L'immeuble possède un important potentiel de densification et convient également très bien pour un usage résidentiel du fait de sa situation centrale. A moyen terme, une transformation partielle en logements est prévue.

Nombre de propriétés  
au 31 décembre



**38** Lausanne Malley  
→ S. 15



## 6

### Apport en nature du Fonds de prévoyance en faveur du personnel du groupe SICPA en Suisse



26 Pully  
→ S. 14

En septembre 2016 également, un contrat d'apport en nature a pu être signé avec la caisse de pension de Sicpa, un fabricant d'encre de sécurité occupant une position dominante au plan mondial. L'apport en nature se compose d'un immeuble situé à Pully, une localité très appréciée en périphérie de Lausanne, représentant une valeur de quelques CHF 3 mio. et offrant un rendement brut de 4,7%. La qualité de l'emplacement de Pully est très bonne (rating Wüest Partner des communes de 1,7 sur une échelle de 1 à 5). L'objet dispose de réserves de loyers importantes qui pourront être utilisées pour une rénovation dans une perspective à moyen ou long terme.

### Projets de construction



40 Le Bouveret  
→ S. 16

En octobre 2016, un projet de construction a été acquis au Bouveret (commune de Port-Valais) dans le canton du Valais. Les travaux d'excavation ont commencé en octobre 2016. Ce projet représentant un investissement de plus de CHF 14 mio. porte sur la construction de deux bâtiments totalisant 33 logements et 38 places de parc qui seront achevés en avril 2018. La plupart des appartements jouiront d'une belle vue sur le lac Léman. Cette région connaît un regain de dynamisme depuis quelque temps en raison de la construction du nouvel hôpital Riviera-Chablais à Rennaz qui se traduira par la création de 2000 emplois. La situation dans la commune est excellente du fait de la proximité du lac. La construction est réalisée par l'entreprise totale Batineg SA de Collonge-Bellerive (GE).

### Projets de transformation



3 Oberrohrdorf  
→ S. 13

L'immeuble d'habitation de la Badenerstrasse 6-12 à Oberrohrdorf est entièrement rénové et les combles sont aménagés. Quatre nouveaux appartements sont créés et l'isolation de l'enveloppe du bâtiment est remplacée. Les logements existants sont dotés de nouvelles cuisines et salles de bain et les plans de six appartements sont optimisés (agrandissement de la salle de bains et cuisine ouverte) afin de les adapter à la demande. Les travaux ont commencé en septembre 2016. Le projet de transformation réalisé avec le maintien des locataires en place sera achevé en automne 2017.

Une rénovation totale est en planification pour l'objet de la Gotenstrasse 21 à Berne. Six nouveaux logements seront créés grâce à une modification des plans, ce qui contribuera à améliorer le mix de logement. Le début des travaux est prévu pour mai 2017.

### Financement

Le coefficient d'endettement s'établissait à 22,1% le 31.12.2016 (2015 : 23.3%) et reste donc dans la fourchette stratégique de 15 à 25%. Le produit net s'est monté à CHF 5,9 mio. pour les six premiers mois de l'exercice (2015 : CHF 5.9 mio.).

Durant la période, de nouvelles parts pour un montant de CHF 19,0 mio. ont été émises dans le cadre d'un appel de capitaux et d'un ap-



port en nature. A la fin décembre 2016, les souscriptions de capital totalisaient CHF 63 mio.

### Evolution des revenus et résultat

Du fait de la croissance du portefeuille, le revenu locatif s'est accru à CHF 10,2 mio. durant le semestre (2015 : CHF 8,2 mio.). Une croissance à plus de CHF 20 mio. est attendue sur l'entier de l'exercice.

Globalement, le taux de pertes sur loyer a progressé à 6,6% (2015 : 5,3%). Le taux de pertes sur loyer des immeubles d'habitation se situe vers 5,5% (5,2%).

Les frais d'entretien des immeubles représentent 17,6% du revenu locatif théorique et se sont donc accrus par rapport à la même période de l'exercice précédent (11,9%). Cette évolution s'explique par la rénovation en cours des immeubles de Meyrin Mategnin et d'Oberrohrdorf, dont l'enveloppe du bâtiment est entièrement rénovée. Ces investissements augmentent la valeur des objets. En raison du projet de transformation en cours à Berne, les frais d'entretien resteront élevés le semestre prochain.

Les charges d'exploitation représentent 11,8% du revenu locatif théorique et s'inscrivent comme prévu en recul par rapport au niveau de 13,6% enregistré l'année dernière, qui était exceptionnellement élevé en raison de la première location de l'objet de Bâle Erlenmatt.

La marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) s'établit à 73,1%, contre 74,4% au 1er semestre de l'exercice précédent, une situation qui s'explique par le taux de vacance légèrement plus élevé. Les frais de gestion ont reculé à 7,5% (2015 : 7,9%) du revenu locatif théorique.

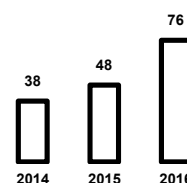
Le produit net du semestre s'établit à CHF 5,9 mio. (2015 : CHF 5,9 mio.), une évolution qui s'explique par l'augmentation des frais de rénovation. Avec les gains en capital non réalisés sur les nouvelles acquisitions et l'estimation annuelle des objets en portefeuille, il en résulte un résultat global de CHF 7,1 mio. (2016 : CHF 11 mio.).

### Evolution de la valeur des immeubles

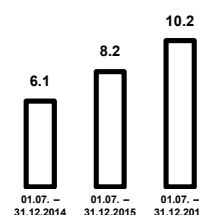
La moitié des estimations des immeubles sont actualisées au 31 décembre et l'autre moitié au 30 juin. A la fin décembre 2016, Wüest Partner SA a actualisé les estimations de 19 immeubles pour une valeur totale de CHF 171 mio. Neuf objets ont été estimés à une valeur plus élevée, cinq à une valeur plus faible et cinq à la même valeur.

Les taux d'escompte appliqués ont été réduits de 0,21% et oscillent entre 3,4% et 4,6%. La plus-value avant impôts latents s'élève à quelque CHF 3,7 mio. Des investissements d'un montant de CHF 1,9 mio. ont été activés.

Nombre d'investisseurs  
au 31 décembre



Revenu locatif prévisionnel  
en mio. CHF



## 8

## Transactions et projets de construction

### 01.07.2016 – 31.12.2016

#### Acquisitions

|                                             | Date       | Prix d'achat<br>en CHF | Rendement<br>brut |
|---------------------------------------------|------------|------------------------|-------------------|
| Rue du Grand-Pré 8-10, Lausanne Malley (VD) | 01.09.2016 | 10'400'000             | 5.44%             |
| <b>Total</b>                                |            | <b>10'400'000</b>      | <b>5.44%</b>      |

#### Apports en nature

|                                     |            | Prix d'achat<br>en CHF | Rendement<br>brut |
|-------------------------------------|------------|------------------------|-------------------|
| Chemin de Villardiez 40, Pully (VD) | 01.09.2016 | 2'870'000              | 4.69%             |
| <b>Total</b>                        |            | <b>2'870'000</b>       | <b>4.69%</b>      |

#### Projets de construction en cours

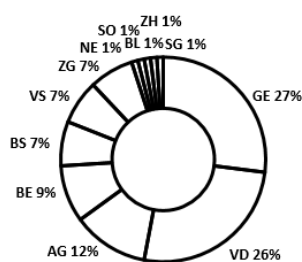
|                                                             |                     | Investissement<br>en CHF |
|-------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------------|
| Aux Vieilles Chenevières, Port-Valais /<br>Le Bouveret (VS) | 06.10. – 31.12.2016 | 5'780'000                |
| <b>Total</b>                                                |                     | <b>5'780'000</b>         |

#### Ventes

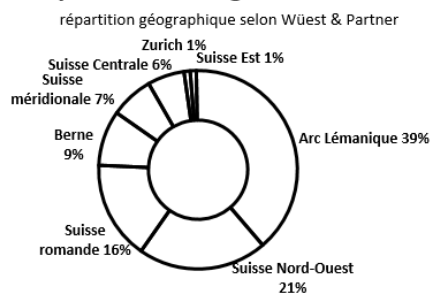
|              | Prix de vente<br>en CHF |
|--------------|-------------------------|
| <b>Total</b> | <b>0</b>                |

## Structure du portefeuille selon valeur vénale au 31 décembre 2016

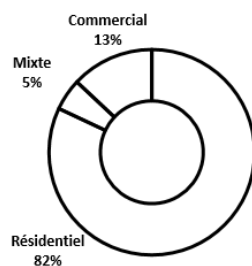
#### par cantons



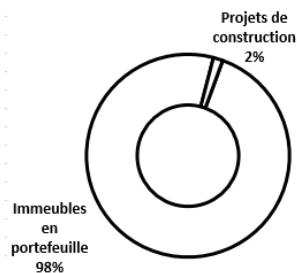
#### par marché régional



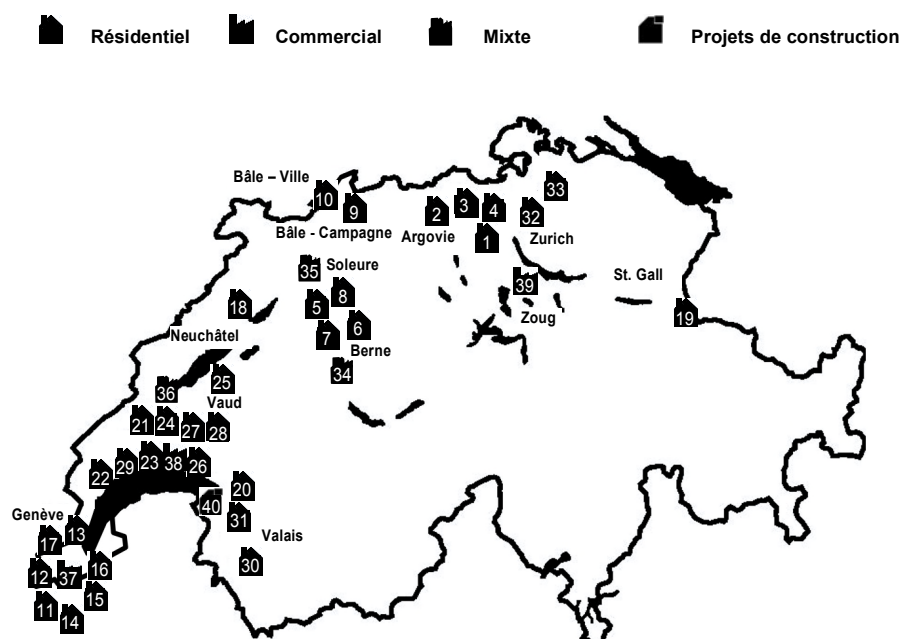
#### par l'utilisation



#### par type d'objet



## Répartition géographique des objets



# Inventaire des immeubles au 31 décembre 2016

| No                                                                                                                 | Ville                    | Adresse                             | Canton | Année de construction | Nb d'appt. | Surfaces commerciales (SC) | Investissement | Valeur vénale | Loyer théorique 01.07 - 31.12 2016 | Taux de perte sur loyers en % du loyer théorique |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------|-----------------------|------------|----------------------------|----------------|---------------|------------------------------------|--------------------------------------------------|
|  <b>Immeubles d'habitation</b>    |                          |                                     |        |                       |            |                            |                |               |                                    |                                                  |
| 1                                                                                                                  | Bergdietikon             | Egelseestrasse 8                    | AG     | 1983                  | 6          | 1                          | 3'122'338      | 3'363'000     | 76'700                             | 9.6%                                             |
| 2                                                                                                                  | Holderbank               | Buchenweg 12-15                     | AG     | 2014                  | 69         | -                          | 21'882'474     | 23'790'000    | 622'125                            | 23.5%                                            |
| 3                                                                                                                  | Oberrohrdorf             | Badenerstrasse 6-12                 | AG     | 1963                  | 32         | -                          | 5'689'331      | 5'566'000     | 168'662                            | 0.0%                                             |
| 4                                                                                                                  | Spreitenbach             | Poststrasse 180                     | AG     | 1966                  | 49         | -                          | 12'174'444     | 12'120'000    | 303'981                            | 2.1%                                             |
| 5                                                                                                                  | Burgdorf                 | Eyfeldweg 1-3                       | BE     | 1956                  | 18         | -                          | 2'341'104      | 2'267'000     | 76'872                             | 1.8%                                             |
| 6                                                                                                                  | Hindelbank               | Unterdorfweg 6-8                    | BE     | 1965                  | 12         | -                          | 2'616'198      | 2'831'000     | 77'640                             | 0.4%                                             |
| 7                                                                                                                  | Lyssach                  | Lindenmatte 1-7, Burgdorfstr.3      | BE     | 1981                  | 53         | -                          | 14'533'026     | 14'418'000    | 416'844                            | 19.9%                                            |
| 8                                                                                                                  | Urtenen-Schönbühl        | Grubenstrasse 76 c/d/e              | BE     | 1996                  | 24         | -                          | 8'466'191      | 9'107'000     | 247'952                            | 18.4%                                            |
| 9                                                                                                                  | Pratteln                 | Augsterheglistrasse 52+56           | BL     | 1964                  | 14         | -                          | 4'235'253      | 4'314'000     | 109'287                            | 9.8%                                             |
| 10                                                                                                                 | Bâle                     | Erkönigweg 31-41                    | BS     | 2015                  | 48         | -                          | 19'777'804     | 25'770'000    | 552'840                            | 0.3%                                             |
| 11                                                                                                                 | Bernex                   | Chemin de Pré-Polly 12              | GE     | 1977                  | 6          | -                          | 2'284'714      | 2'398'000     | 62'562                             | 0.0%                                             |
| 12                                                                                                                 | Bernex                   | Sous-Le-Têt 27,28,30                | GE     | 1970                  | 22         | -                          | 9'473'930      | 10'550'000    | 270'233                            | 2.2%                                             |
| 13                                                                                                                 | Genève                   | Rue de Lyon 14                      | GE     | 1960                  | 20         | 4                          | 7'888'565      | 8'135'000     | 182'803                            | 7.7%                                             |
| 14                                                                                                                 | Grand Lancy              | Av. des Communes Réunies 76+62      | GE     | 1967                  | 162        | 9                          | 33'153'454     | 33'450'000    | 1'124'372                          | 2.9%                                             |
| 15                                                                                                                 | Meyrin                   | Avenue Francois-Besson 22           | GE     | 1967                  | 28         | 1                          | 7'659'957      | 9'411'000     | 228'709                            | 1.8%                                             |
| 16                                                                                                                 | Meyrin                   | Mategnin 67-69                      | GE     | 1967                  | 34         | -                          | 11'689'148     | 13'940'000    | 321'730                            | 1.0%                                             |
| 17                                                                                                                 | Vernier                  | Rue Grange Lévrier 12-13            | GE     | 1976                  | 47         | -                          | 15'394'245     | 15'390'000    | 410'057                            | 1.6%                                             |
| 18                                                                                                                 | Le Landeron              | Route de la Neuveville 43/43a/43b   | NE     | 1967                  | 24         | -                          | 5'727'777      | 5'897'000     | 140'680                            | 13.2%                                            |
| 19                                                                                                                 | Sargans                  | Ragazerstrasse 37a                  | SG     | 1994                  | 11         | -                          | 2'901'620      | 3'008'000     | 76'355                             | 5.4%                                             |
| 20                                                                                                                 | Aigle                    | Chemin des Dents du Midi 42         | VD     | 1990                  | 21         | 1                          | 5'438'200      | 5'525'000     | 148'806                            | 0.2%                                             |
| 21                                                                                                                 | Epalinges                | Grand Chemin 59                     | VD     | 1984                  | 9          | -                          | 3'256'649      | 3'371'000     | 94'963                             | 0.8%                                             |
| 22                                                                                                                 | Etoy                     | Clos Devant 2-4, Jura 1             | VD     | 1992                  | 24         | 2                          | 8'982'365      | 9'579'000     | 259'700                            | 2.0%                                             |
| 23                                                                                                                 | Lausanne                 | Chemin Aimé-Steinlen 10             | VD     | 2002                  | 12         | -                          | 5'960'094      | 6'918'000     | 170'766                            | 2.8%                                             |
| 24                                                                                                                 | Mézières                 | Ch. de L'Ancien Tram 2/4/6/8/10     | VD     | 2012                  | 55         | -                          | 17'868'898     | 19'450'000    | 530'528                            | 0.8%                                             |
| 25                                                                                                                 | Payerne                  | Rue de la Gare 4-4bis               | VD     | 1993                  | 24         | 3                          | 6'052'995      | 6'101'000     | 184'425                            | 4.9%                                             |
| 26                                                                                                                 | Pully                    | Chemin de Villardiez 40             | VD     | 1965                  | 10         | -                          | 3'001'296      | 3'005'000     | 45'080                             | 2.0%                                             |
| 27                                                                                                                 | Servion                  | Chemin du Moléson 1,3,5,7           | VD     | 1992                  | 24         | -                          | 7'190'158      | 7'899'000     | 199'099                            | 1.2%                                             |
| 28                                                                                                                 | Servion                  | Chemin du Vieux Collège 5&7         | VD     | 1991                  | 39         | -                          | 10'753'401     | 11'650'000    | 330'365                            | 3.3%                                             |
| 29                                                                                                                 | St. Prex                 | Chemin du Cherrat 8                 | VD     | 1974                  | 19         | -                          | 4'228'614      | 4'727'000     | 114'762                            | 0.6%                                             |
| 30                                                                                                                 | Martigny                 | Rue des Finettes 32                 | VS     | 1975                  | 67         | -                          | 12'483'136     | 13'100'000    | 367'866                            | 2.5%                                             |
| 31                                                                                                                 | Vouvry                   | Vieux Port 5-7                      | VS     | 1964                  | 45         | -                          | 8'261'199      | 9'662'000     | 253'038                            | 1.5%                                             |
| 32                                                                                                                 | Oberengstringen          | Zürcherstrasse 153                  | ZH     | 1951                  | 9          | -                          | 2'252'274      | 2'061'000     | 64'374                             | 8.6%                                             |
| 33                                                                                                                 | Rümlang                  | Friedackerstrasse 7                 | ZH     | 1955                  | 6          | -                          | 1'493'719      | 1'550'000     | 44'712                             | 7.9%                                             |
|  <b>Immeubles mixtes</b>        |                          |                                     |        |                       |            |                            |                |               |                                    |                                                  |
| 34                                                                                                                 | Berne                    | Gotenstrasse 21                     | BE     | 1959                  | 13         | 7                          | 4'421'949      | 4'413'000     | 92'847                             | 0.0%                                             |
| 35                                                                                                                 | Soleure                  | Oberer Winkel 1/3, Berntorstrasse 6 | SO     | 1902                  | 12         | 3                          | 5'835'917      | 5'747'000     | 151'404                            | 25.5%                                            |
| 36                                                                                                                 | Yverdon-Les-Bains        | Rue du Lac 49 / Rue du Collège 2    | VD     | 1960                  | 12         | 12                         | 9'664'967      | 9'662'000     | 256'809                            | 0.4%                                             |
|  <b>Immeubles commerciaux</b>   |                          |                                     |        |                       |            |                            |                |               |                                    |                                                  |
| 37                                                                                                                 | Meyrin                   | Grenets 18                          | GE     | 1989                  | 1          | 2                          | 11'359'715     | 12'160'000    | 322'674                            | 0.0%                                             |
| 38                                                                                                                 | Lausanne Malley          | Rue du Grand-Pré 8/10               | VD     | 1968                  | 2          | 14                         | 11'025'184     | 11'330'000    | 188'623                            | 0.0%                                             |
| 39                                                                                                                 | Baar                     | Langgasse 40 / Haldenstrasse 1/3/5  | ZG     | 1995                  | -          | 150                        | 25'343'240     | 25'707'000    | 897'573                            | 19.4%                                            |
|  <b>Projets de construction</b> |                          |                                     |        |                       |            |                            |                |               |                                    |                                                  |
| 40                                                                                                                 | Port-Valais/ Le Bouveret | Aux Vieilles Chenevières            | VS     |                       |            |                            | 5'780'000      | 5'819'344     |                                    |                                                  |
| <b>Total</b>                                                                                                       |                          |                                     |        |                       | 1'083      | 209                        | 361'665'542    | 385'161'344   | 10'188'817                         | 6.6%                                             |

## Revue des immeubles au 31 décembre 2016

### Immeubles d'habitation



**AG, Bergdietikon** 1  
Egelseestrasse 8  
Valeur vénale: 3'363'000 / App. 6 / SC 1



**AG, Holderbank** 2  
Buchenweg 12-15  
Valeur vénale: 23'790'000 / App. 69 / SC -



**AG, Oberrohrdorf** 3  
Badenerstrasse 6/8/10/12  
Valeur vénale: 5'566'000 / App. 32 / SC -



**AG, Spreitenbach** 4  
Poststrasse 180  
Valeur vénale: 12'120'000 / App. 49 / SC -



**BE, Burgdorf** 5  
Eyfeldweg 1-3  
Valeur vénale: 2'267'000 / App. 18 / SC -



**BE, Hindelbank** 6  
Unterdorfweg 6/8  
Valeur vénale: 2'831'000 / App. 12 / SC -



**BE, Lyssach** 7  
Lindenmatte 1-7, Burgdorfstrasse 3  
Valeur vénale: 14'418'000 / App. 53 / SC -



**BE, Urtenen-Schönbühl** 8  
Grubenstrasse 76 c/d/e  
Valeur vénale: 9'107'000 / App. 24 / SC -



**BL, Pratteln** 9  
Augsterheglistrasse 52/56  
Valeur vénale: 4'314'000 / App. 14 / SC -



**BS, Bâle** 10  
Erlkönigweg 31-41  
Valeur vénale: 25'770'000 / App. 48 / SC -



**GE, Bernex** 11  
Chemin de Pré-Polly 12  
Valeur vénale: 2'398'000 / App. 6 / SC -



**GE, Bernex** 12  
Chemin de Sous-le-Têt 27/28/30  
Valeur vénale: 10'550'000 / App. 22 / SC -





**GE, Genève** 13  
Rue de Lyon 14  
Valeur vénale: 8'135'000 / App. 20 / SC 4



**GE, Grand Lancy** 14  
Avenue des Communes-Réunies 62/76  
Valeur vénale: 33'450'000 / App. 162 / SC 9



**GE, Meyrin** 15  
Avenue François Besson 22  
Valeur vénale: 9'411'000 / App. 28 / SC 1



**GE, Meyrin** 16  
Avenue de Mategnin 67/69  
Valeur vénale: 13'940'000 / App. 34 / SC -



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



**NE, Le Landeron** 18  
Route de Neuveville 43/43a/43b  
Valeur vénale: 5'897'000 / App. 24 / SC -



**SG, Sargans** 19  
Ragazerstrasse 37A  
Valeur vénale: 3'008'000 / App. 11 / SC -



**VD, Aigle** 20  
Chemin des Dents-du-Midi 42  
Valeur vénale: 5'525'000 / App. 21 / SC 1



**VD, Epalinges** 21  
Le Grand Chemin 59  
Valeur vénale: 3'371'000 / App. 9 / SC -



**VD, Etoy** 22  
Chemin du Clos Devant 2/4, Jura 1  
Valeur vénale: 9'579'000 / App. 24 / SC 2



**VD, Lausanne** 23  
Chemin Aimé Steinlen 10  
Valeur vénale: 6'918'000 / App. 12 / SC -



**VD, Mézières** 24  
Chemin de l'Ancien Tram 2/4/6/8/10  
Valeur vénale: 19'450'000 / App. 55 / SC -



**VD, Payerne** 25  
Rue de la Gare 4/4bis  
Valeur vénale: 6'101'000 / App. 24 / SC 3



**VD, Pully** 26  
Chemin de Villardiez 40  
Valeur vénale: 3'005'000 / App. 10 / SC -



**VD, Servion** 27  
Chemin du Moléson 1/3/5/7  
Valeur vénale: 7'899'000 / App. 24 / SC -



**VD, Servion** 28  
Rue du Vieux Collège 5/7  
Valeur vénale: 11'650'000 / App. 39 / SC -



**VD, Saint-Prex** 29  
Chemin du Cherrat 8  
Valeur vénale: 4'727'000 / App. 19 / SC -



**VS, Martigny** 30  
Rue des Finettes 32  
Valeur vénale: 13'100'000 / App. 67 / SC -



**VS, Vouvry** 31  
Rue du Vieux-Port 5/7  
Valeur vénale: 9'662'000 / App. 39 / SC -



**ZH, Oberengstringen** 32  
Zürcherstrasse 153  
Valeur vénale: 2'061'000 / App. 9 / SC -



**ZH, Rümlang** 33  
Friedackerstrasse 7  
Valeur vénale: 1'550'000 / App. 6 / SC -

## Immeubles mixtes



**BE, Berne** 34  
Gotenstrasse 21  
Valeur vénale: 4'413'000 / App. 13 / SC 7



**SO, Soleure** 35  
Berntorstrasse 6, Oberer Winkel 1, 3  
Valeur vénale: 5'747'000 / App. 12 / SC 3



**VD, Yverdon-les-Bains** 36  
Rue du Lac 49 / Rue du Collège 2  
Valeur vénale: 9'662'000 / App. 12 / SC 12

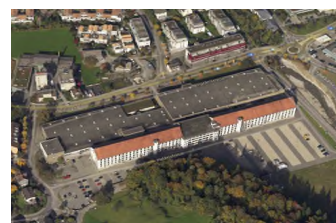
## Immeubles commerciaux



**GE, Meyrin** 37  
Chemin de Grenets 18  
Valeur vénale: 12'160'000 / App. 1 / SC 2



**VD, Lausanne Malley** 38  
Rue du Grand-Pré 8-10  
Valeur vénale: 11'330'000 / App. 2 / SC 14



**ZG, Baar** 39  
Haldenstrasse 1 -5, Langgasse 40  
Valeur vénale: 25'707'000 / App. - / SC 150



**15**

**Projets de construction**



**VS, Port-Valais/ Le Bouveret 40**

Aux Vieilles Chenevières

Valeur vénale: 5'819'344 / App. 33 / SC -

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

### Bilan

| <b>Actifs</b>                            | <b>31.12.2015<br/>CHF</b> | <b>31.12.2016<br/>CHF</b> |
|------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Fonds de roulement</b>                |                           |                           |
| Disponibilités                           | 1'151'552                 | 1'442'426                 |
| Créances à court terme                   | 3'380'112                 | 4'218'893                 |
| Comptes de régularisation de l'actif     | 145'497                   | 98'481                    |
| <b>Total fonds de roulement</b>          | <b>4'677'161</b>          | <b>5'759'800</b>          |
| <b>Immobilier</b>                        |                           |                           |
| Terrains à bâtir (y.c. objets à démolir) | 0                         | 0                         |
| Constructions en cours (y.c. terrain)    | 0                         | 5'819'344                 |
| Constructions terminées                  | 344'071'300               | 379'342'000               |
| <b>Total Immobilier</b>                  | <b>344'071'300</b>        | <b>385'161'344</b>        |
| <b>Total Actifs</b>                      | <b>348'748'461</b>        | <b>390'921'144</b>        |

| <b>Passifs</b>                      | <b>31.12.2015<br/>CHF</b> | <b>31.12.2016<br/>CHF</b> |
|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Fonds empruntés</b>              |                           |                           |
| Engagements à court terme           | 4'746'310                 | 5'430'580                 |
| Comptes de régularisation du passif | 380'920                   | 239'897                   |
| Dettes hypothécaires                | 80'293'803                | 85'153'713                |
| Impôts latents                      | 7'333'706                 | 9'302'500                 |
| <b>Total fonds empruntés</b>        | <b>92'754'739</b>         | <b>100'126'690</b>        |
| <b>Fortune nette</b>                | <b>255'993'722</b>        | <b>290'794'454</b>        |
| <b>Total Passifs</b>                | <b>348'748'461</b>        | <b>390'921'144</b>        |

## Compte de résultat

|                                                                 | 01.07.2015<br>- 31.12.2015<br>CHF |               | 01.07.2016<br>- 31.12.2016<br>CHF |               |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------|-----------------------------------|---------------|
| <b>Revenu locatif net</b>                                       | <b>7'728'452</b>                  | <b>94.7%</b>  | <b>9'521'504</b>                  | <b>93.5%</b>  |
| Revenu locatif prévisionnel                                     | 8'162'482                         | 100.0%        | 10'188'817                        | 100.0%        |
| Perte de produit sur locaux vides                               | -432'073                          | -5.3%         | -644'170                          | -6.3%         |
| Perte d'encaissement sur loyers et créances de charges          | -1'957                            | 0.0%          | -23'143                           | -0.2%         |
| <b>Entretien des immeubles</b>                                  | <b>-968'837</b>                   | <b>-11.9%</b> | <b>-1'795'928</b>                 | <b>-17.6%</b> |
| Maintenance                                                     | -710'714                          | -8.7%         | -784'869                          | -7.7%         |
| Remise en état                                                  | -258'123                          | -3.2%         | -1'011'059                        | -9.9%         |
| <b>Charges d'exploitation</b>                                   | <b>-1'107'011</b>                 | <b>-13.6%</b> | <b>-1'198'405</b>                 | <b>-11.8%</b> |
| Approvisionnement et élimination (déchets), taxes               | 0                                 | 0.0%          | 0                                 | 0.0%          |
| Frais d'exploitation et de chauffage non compensables           | -308'198                          | -3.8%         | -391'768                          | -3.8%         |
| Pertes sur créances, variations de ducroires                    | 0                                 | 0.0%          | 11'201                            | 0.1%          |
| Assurances                                                      | -116'406                          | -1.4%         | -121'874                          | -1.2%         |
| Honoraires de gestion                                           | -340'695                          | -4.2%         | -419'965                          | -4.1%         |
| Frais de location et de publication d'annonces                  | -90'957                           | -1.1%         | -22'457                           | -0.2%         |
| Impôts et taxes                                                 | -162'830                          | -2.0%         | -221'062                          | -2.2%         |
| Autres charges d'exploitation                                   | -87'925                           | -1.1%         | -32'480                           | -0.3%         |
| <b>Résultat opérationnel</b>                                    | <b>5'652'604</b>                  | <b>69.3%</b>  | <b>6'527'171</b>                  | <b>64.1%</b>  |
| <b>Autres revenus</b>                                           | <b>480'216</b>                    | <b>5.9%</b>   | <b>181'012</b>                    | <b>1.8%</b>   |
| Intérêts créanciers                                             | 19'298                            |               | 0                                 |               |
| Revenus de commissions d'émission                               | 225'631                           |               | 14'350                            |               |
| Autres revenus                                                  | 235'287                           |               | 166'662                           |               |
| <b>Frais de financement</b>                                     | <b>-249'384</b>                   | <b>-3.1%</b>  | <b>-291'867</b>                   | <b>-2.9%</b>  |
| Intérêts hypothécaires                                          | -248'363                          |               | -291'867                          |               |
| Autres intérêts passifs                                         | -405                              |               | 0                                 |               |
| Frais bancaires et charges hypothécaires                        | -616                              |               | 0                                 |               |
| <b>Frais d'administration</b>                                   | <b>-643'317</b>                   | <b>-7.9%</b>  | <b>-762'190</b>                   | <b>-7.5%</b>  |
| Honoraires de la direction                                      | -585'713                          |               | -677'026                          |               |
| Honoraires du comité de placement                               | -2'700                            |               | -3'500                            |               |
| Attribution au compte de fortune                                | -16'480                           |               | -23'680                           |               |
| Frais d'expertise                                               | -14'730                           |               | -38'518                           |               |
| Frais de révision                                               | -15'681                           |               | -18'888                           |               |
| Autres frais d'administration                                   | -8'013                            |               | - 578                             |               |
| <b>Produit / frais des mutations de parts</b>                   | <b>627'255</b>                    |               | <b>267'575</b>                    |               |
| Participation des souscripteurs aux revenus courus              | 627'255                           |               | 267'575                           |               |
| Participation des porteurs de parts sortants aux revenus courus | 0                                 |               | 0                                 |               |
| <b>Produit net du semestre</b>                                  | <b>5'867'374</b>                  |               | <b>5'921'700</b>                  |               |

|                                                  | 01.07.2015<br>- 31.12.2015<br>CHF | 01.07.2016<br>- 31.12.2016<br>CHF |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Gains / pertes en capital réalisé(e)s</b>     | <b>0</b>                          | <b>0</b>                          |
| Gains / pertes en capital réalisé(e)s            | 0                                 | 0                                 |
| <b>Gains / pertes en capital non réalisé(e)s</b> | <b>5'082'812</b>                  | <b>1'193'098</b>                  |
| Gains en capital non réalisés                    | 9'879'062                         | 4'613'694                         |
| Pertes en capital non réalisés                   | -118'244                          | -2'475'650                        |
| Variation des impôts latents                     | -4'678'006                        | -944'946                          |
| <b>Résultat global du semestre</b>               | <b>10'950'186</b>                 | <b>7'114'797</b>                  |

### Evolution des parts en circulation

|                                                       | 01.07.2015<br>- 31.12.2015 | 01.07.2016<br>- 31.12.2016 |
|-------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
|                                                       | Parts                      | Parts                      |
| Nombre de parts en circulation au début de la période | 162'785.1643               | 198'350.5204               |
| Emissions                                             | 35'633.9251                | 14'028.8402                |
| Reprises                                              | 0                          | 0                          |
| Nombre de parts à la fin de la période sous revue     | 198'419.0894               | 212'379.3606               |
| Parts dénoncées                                       | 0                          | 0                          |

### Variation de la fortune nette

|                                   | 01.07.2015<br>- 31.12.2015<br>CHF | 01.07.2016<br>- 31.12.2016<br>CHF |
|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Fortune nette au début de période | 200'544'541                       | 264'926'357                       |
| Souscriptions                     | 44'498'995                        | 18'753'300                        |
| Reprises                          | 0                                 | 0                                 |
| Distributions                     | 0                                 | 0                                 |
| Résultat global de période        | 10'950'186                        | 7'114'797                         |
| Fortune nette à la fin de période | 255'993'722                       | 290'794'454                       |

## Groupe de placement

### Immobilier de la santé Suisse

#### Activité d'investissement et résultats

##### Evolution du portefeuille



Clinique CIC,  
Clarens (VD)

Les travaux de construction pour l'agrandissement de la clinique CIC à Clarens (VD) ont pu être achevés en octobre 2016. Les coûts totaux s'élèvent à environ CHF 23,2 mio. Le nombre de salles d'opération est ainsi passé de 2 à 5, le nombre de chambres de patient de 10 à 41 et le nombre de salles de consultation de 2 à 11. Les travaux de rénovation et la surélévation du bâtiment d'un étage devraient être terminés à la fin 2017. A l'achèvement des travaux, le rendement brut atteindra 6,07%.

Durant le premier semestre de l'exercice 2016/17, le groupe de placements a effectué des investissements pour un montant de total de CHF 7,2 mio. La valeur vénale du bâtiment y compris les travaux d'agrandissement s'établissait ainsi à CHF 51,5 mio. le 31 décembre 2016.

En automne 2016, le groupe de placement s'est porté acquéreur d'un terrain à bâtir dans le canton du Valais, en vue de la construction de logements protégés. L'investissement prévu dans le cadre de ce projet est estimé à CHF 17 mio. La réalisation du projet est subordonnée à l'obtention de l'autorisation de construire. La décision des autorités est attendue au printemps 2017.

##### Financement

Le coefficient d'endettement stratégique est compris entre 15 et 25%. Le 31 décembre 2016, il s'établissait à 18,7%. Durant la période, de nouvelles parts représentant un montant de CHF 6,9 mio. ont été émises à la suite d'appels de capitaux. Les souscriptions de capital ouvertes se montaient à CHF 9,0 mio. à la fin décembre 2016.

##### Résultat du groupe de placement

Les revenus locatifs ont atteint CHF 0,6 mio. au premier semestre. Le résultat opérationnel est passé de CHF 0,3 mio. à CHF 0,5 mio. Avec les gains en capital non réalisés dans le cadre du projet d'agrandissement et de rénovation, il en résulte un résultat global de 0,9 mio. Au premier semestre, le rendement a atteint 2,29%.

A la fin novembre 2016, une distribution de CHF 32,00 par part a été versée pour l'exercice partiel 2015 – 2016.



## Comptes semestriels du groupe de placement Immobilier de la Santé Suisse (non révisés)

### Bilan

| <b>Actifs</b>                            | <b>31.12.2015<br/>CHF</b> | <b>31.12.2016<br/>CHF</b> |
|------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Fonds de roulement</b>                |                           |                           |
| Disponibilités                           | 335'804                   | 186'412                   |
| Créances à court terme                   | 0                         | 0                         |
| Comptes de régularisation de l'actif     | 3'001                     | 0                         |
| <b>Total fonds de roulement</b>          | <b>338'805</b>            | <b>186'412</b>            |
| <b>Immobilier</b>                        |                           |                           |
| Terrains à bâtir (y.c. objets à démolir) | 0                         | 0                         |
| Constructions en cours (y.c. terrain)    | 8'975'477                 | 21'583'340                |
| Constructions terminées                  | 29'960'000                | 29'960'000                |
| <b>Total Immobilier</b>                  | <b>38'935'477</b>         | <b>51'543'340</b>         |
| <b>Total Actifs</b>                      | <b>39'274'282</b>         | <b>51'729'752</b>         |

### Passifs

|                                     |                   |                   |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Fonds empruntés</b>              |                   |                   |
| Engagements à court terme           | 470'832           | 439'513           |
| Comptes de régularisation du passif | 15'644            | 3'750             |
| Dettes hypothécaires                | 4'926'940         | 9'622'450         |
| Impôts latents                      | 493'535           | 826'556           |
| <b>Total fonds empruntés</b>        | <b>5'906'951</b>  | <b>10'892'269</b> |
| <b>Fortune nette</b>                | <b>33'367'331</b> | <b>40'837'483</b> |
| <b>Total Passifs</b>                | <b>39'274'282</b> | <b>51'729'752</b> |

## Compte de résultat

|                                                                 | 01.09.2015<br>- 31.12.2015<br>CHF |               | 01.07.2016<br>- 31.12.2016<br>CHF |               |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------|-----------------------------------|---------------|
| <b>Revenu locatif net</b>                                       | <b>366'666</b>                    | <b>100.0%</b> | <b>583'187</b>                    | <b>100.0%</b> |
| Revenu locatif prévisionnel                                     | 366'666                           | 100.0%        | 583'187                           | 100.0%        |
| Perte de produit sur locaux vides                               | 0                                 | 0.0%          | 0                                 | 0.0%          |
| Perte d'encaissement sur loyers et créances de charges          | 0                                 | 0.0%          | 0                                 | 0.0%          |
| <b>Entretien des immeubles</b>                                  | <b>-5'000</b>                     | <b>-1.4%</b>  | <b>-1'805</b>                     | <b>-0.3%</b>  |
| Maintenance                                                     | -5'000                            | -1.4%         | -1'805                            | -0.3%         |
| Remise en état                                                  | 0                                 | 0.0%          | 0                                 | 0.0%          |
| <b>Charges d'exploitation</b>                                   | <b>-16'866</b>                    | <b>-4.6%</b>  | <b>-59'755</b>                    | <b>-10.2%</b> |
| Approvisionnement et élimination (déchets), taxes               | 0                                 | 0.0%          | 0                                 | 0.0%          |
| Frais d'exploitation et de chauffage non compensables           | 0                                 | 0.0%          | 0                                 | 0.0%          |
| Pertes sur créances, variations de ducroires                    | 0                                 | 0.0%          | 0                                 | 0.0%          |
| Assurances                                                      | -750                              | -0.2%         | -7'719                            | -1.3%         |
| Honoraires de gestion                                           | -7'333                            | -2.0%         | -11'664                           | -2.0%         |
| Frais de location et de publication d'annonces                  | 0                                 | 0.0%          | 0                                 | 0.0%          |
| Impôts et taxes                                                 | -5'639                            | -1.5%         | -36'053                           | -6.2%         |
| Autres charges d'exploitation                                   | -3'144                            | -0.9%         | -4'319                            | -0.7%         |
| <b>Résultat opérationnel</b>                                    | <b>344'800</b>                    | <b>94.0%</b>  | <b>521'627</b>                    | <b>89.4%</b>  |
| <b>Autres revenus</b>                                           | <b>158'976</b>                    | <b>43.4%</b>  | <b>0</b>                          | <b>0%</b>     |
| Intérêts créanciers                                             | 0                                 |               | 0                                 |               |
| Revenus de commissions d'émission                               | 158'976                           |               | 0                                 |               |
| Autres revenus                                                  | 0                                 |               | 0                                 |               |
| <b>Frais de financement</b>                                     | <b>-15'688</b>                    | <b>-4.3%</b>  | <b>-393</b>                       | <b>-0.1%</b>  |
| Intérêts hypothécaires                                          | 0                                 |               | 0                                 |               |
| Autres intérêts passifs                                         | -437                              |               | 0                                 |               |
| Frais bancaires et charges hypothécaires                        | -15'251                           |               | -393                              |               |
| <b>Frais d'administration</b>                                   | <b>-65'684</b>                    | <b>-17.9%</b> | <b>-104'519</b>                   | <b>-17.9%</b> |
| Honoraires de la direction                                      | -45'964                           |               | -94'403                           |               |
| Attribution au compte de fortune                                | -4'120                            |               | -2'950                            |               |
| Frais d'expertise                                               | -8'100                            |               | -5'354                            |               |
| Frais de révision                                               | -7'500                            |               | -1'812                            |               |
| Autres frais d'administration                                   | 0                                 |               | 0                                 |               |
| <b>Produit / frais des mutations de parts</b>                   | <b>174'465</b>                    |               | <b>46'676</b>                     |               |
| Participation des souscripteurs aux revenus courus              | 174'465                           |               | 46'676                            |               |
| Participation des porteurs de parts sortants aux revenus courus | 0                                 |               | 0                                 |               |
| <b>Produit net du semestre</b>                                  | <b>596'869</b>                    |               | <b>463'391</b>                    |               |

|                                                  | 01.09.2015<br>- 31.12.2015<br>CHF | 01.07.2016<br>- 31.12.2016<br>CHF |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Gains / pertes en capital réalisé(e)s</b>     | <b>0</b>                          | <b>0</b>                          |
| Gains / pertes en capital réalisé(e)s            | 0                                 | 0                                 |
| <b>Gains / pertes en capital non réalisé(e)s</b> | <b>1'149'727</b>                  | <b>430'807</b>                    |
| Gains en capital non réalisés                    | 1'643'262                         | 615'439                           |
| Pertes en capital non réalisés                   | 0                                 | -                                 |
| Variation des impôts latents                     | -493'535                          | -184'632                          |
| <b>Résultat global du semestre</b>               | <b>1'746'596</b>                  | <b>894'198</b>                    |

### Evolution des parts en circulation

|                                                       | 01.09.2015<br>- 31.12.2015 | 01.07.2016<br>- 31.12.2016 |
|-------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
|                                                       | <b>Parts</b>               | <b>Parts</b>               |
| Nombre de parts en circulation au début de la période | 0                          | 31'145.6911                |
| Emissions                                             | 31'145.6911                | 6'365.0973                 |
| Reprises                                              | 0                          | 0                          |
| Nombre de parts à la fin de la période sous revue     | 31'145.6911                | 37'510.7884                |
| Parts dénoncées                                       | 0                          | 0                          |

### Variation de la fortune nette

|                                   | 01.09.2015<br>- 31.12.2015 | 01.07.2016<br>- 31.12.2016 |
|-----------------------------------|----------------------------|----------------------------|
|                                   | <b>CHF</b>                 | <b>CHF</b>                 |
| Fortune nette au début de période | 0                          | 34'120'187                 |
| Souscriptions                     | 31'620'735                 | 6'819'760                  |
| Reprises                          | 0                          | 0                          |
| Distributions                     | 0                          | -996'662                   |
| Résultat global de période        | 1'746'596                  | 894'198                    |
| Fortune nette à la fin de période | 33'367'331                 | 40'837'483                 |

## Compte de fortune – Patrimonium

### Fondation de placement (non révisé)

#### Bilan (fortune de base)

| <b>Actifs</b>                             | <b>31.12.2015<br/>CHF</b> | <b>31.12.2016<br/>CHF</b> |
|-------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Liquidités                                | 94'988                    | 108'158                   |
| Créances envers les groupes de placement  | 17'344                    | 13'434                    |
| Autres engagements                        | 18                        | 18                        |
| Actifs transitoires                       | 0                         | 0                         |
| <b>Total de la fortune en circulation</b> | <b>112'350</b>            | <b>121'610</b>            |
| Frais de constitution et organisation     | 0                         | 0                         |
| <b>Total de la fortune investie</b>       | <b>0</b>                  | <b>0</b>                  |
| <b>Total des actifs</b>                   | <b>112'350</b>            | <b>121'610</b>            |

| <b>Passifs</b>                          |                |                |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Divers engagements                      | 0              | 6000           |
| Passifs transitoires                    | 10'500         | 13'788         |
| <b>Total des capitaux étrangers</b>     | <b>10'500</b>  | <b>19'788</b>  |
| Capital propre                          | 100'000        | 100'000        |
| Bénéfice reporté                        | 1'802          | 1'815          |
| Bénéfice net de l'exercice              | 48             | 7              |
| <b>Total du capital de la fondation</b> | <b>101'850</b> | <b>101'822</b> |
| <b>Total des passifs</b>                | <b>112'350</b> | <b>121'610</b> |

#### Compte d'exploitation (fortune de base)

| <b>Revenus</b>                         | <b>01.07.2015<br/>- 31.12.2015<br/>CHF</b> | <b>01.07.2016<br/>- 31.12.2016<br/>CHF</b> |
|----------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Contributions des groupes de placement | 20'600                                     | 26'720                                     |
| Intérêts                               | 0                                          | 0                                          |
| <b>Total des revenus</b>               | <b>20'600</b>                              | <b>26'720</b>                              |

| <b>Dépenses</b>                                      | <b>01.07.2015<br/>- 31.12.2015<br/>CHF</b> | <b>01.07.2016<br/>- 31.12.2016<br/>CHF</b> |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Conseil de fondation, assemblée des investisseurs    | 15'677                                     | 20'556                                     |
| Frais de révision                                    | 1'240                                      | 1'740                                      |
| Haute surveillance                                   | -2'964                                     | -2'542                                     |
| Contribution à KGAST, ASIP et Vorsorgeforum          | 6'275                                      | 6'635                                      |
| Frais de gestion                                     | 324                                        | 324                                        |
| Amortissements frais de constitution et organisation | 0                                          | 0                                          |
| <b>Total des dépenses</b>                            | <b>20'552</b>                              | <b>26'713</b>                              |
| <b>Résultat net de l'exercice</b>                    | <b>48</b>                                  | <b>7</b>                                   |

## Organisation et organes

au 31 décembre 2016

### Conseil de fondation

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

### Comité de placement immobilier résidentiel Suisse

|                                 |                                 |
|---------------------------------|---------------------------------|
| Hans Peter Berchtold**, Présid. | Patrimonium Asset Management AG |
| Jean-Lou Rivier                 | Rivier Architectes              |
| Alberto Romaneschi              | Romaneschi & Partner            |

### 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

## **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](mailto:investor@patrimonium.ch)

[www.pas.patrimonium.ch](http://www.pas.patrimonium.ch)