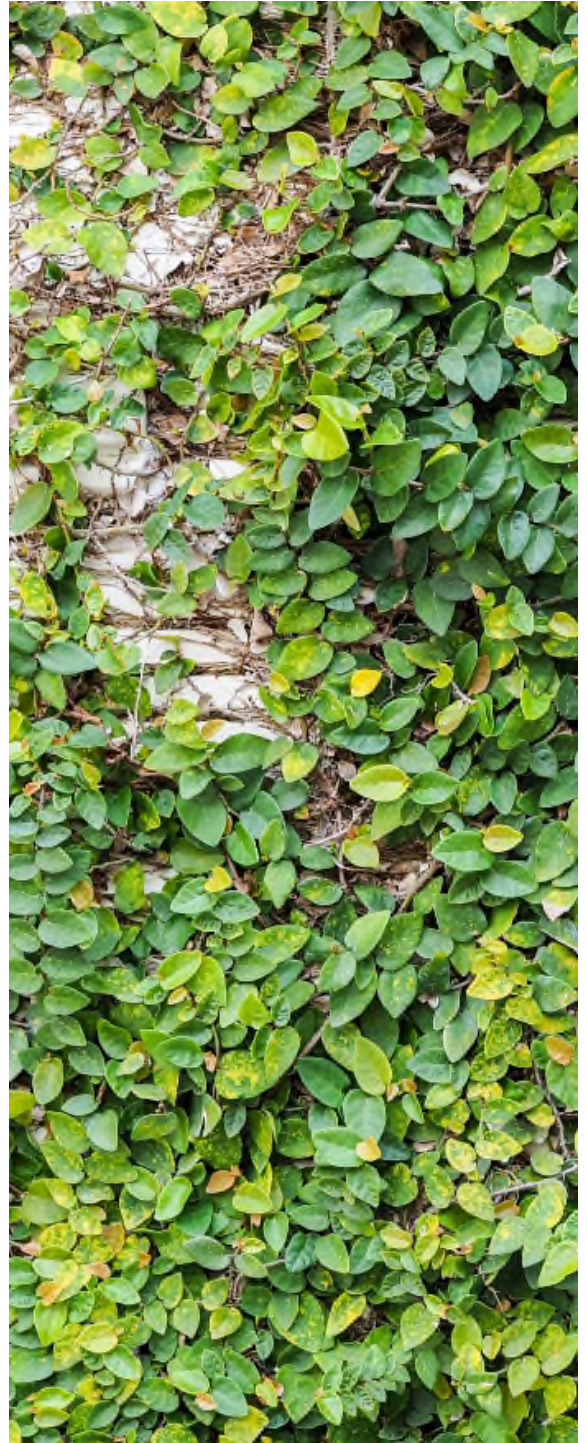




Rapport semestriel

1 juillet –

31 décembre 2017

Sommaire

Rapport semestriel	2
Organisation et organes	3
Indices	4
Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse	
- Activité d'investissement et résultats	6
- Transactions et projets de construction	10
- Structure du portefeuille	10
- Inventaire des immeubles	12
- Revue des immeubles	14
Comptes semestriels*	
- Bilan	18
- Compte de résultat	19
- Evolution du nombre de parts	20
- Evolution de la fortune nette	20
Groupe de placement Immobilier de la santé Suisse	
- Activité d'investissement et résultats	21
Comptes semestriels*	
- Bilan	24
- Compte de résultat	25
- Evolution du nombre de parts	26
- Evolution de la fortune nette	26
Compte de fortune de Patrimonium fondation de placement *	
- Bilan	27
- Compte d'exploitation	27

* Rapport semestriel non révisé

Rapport semestriel

Chers investisseurs,

Patrimonium Fondation de placement a connu une évolution réjouissante durant la période sous revue. Les deux groupes de placement ont enregistré une forte croissance et dégagé un rendement attrayant en 2017. Le cercle des investisseurs s'est élargi à 96 institutions de prévoyance.

Le portefeuille du groupe de placement Immobilier de la santé Suisse a été considérablement étoffé grâce à trois transactions conclues durant le semestre et à l'acquisition d'une clinique à Brunnen (SZ) en janvier 2018. Une autre transaction est en cours et les actifs sous gestion atteindront CHF 200 millions lorsqu'elle aura été finalisée. Les bases sont ainsi posées pour assurer la poursuite de la croissance du groupe de placement. Les baux de longue durée garantissent une bonne visibilité des revenus engendrés et l'indexation des loyers offre une protection contre l'inflation. Avec son profil attrayant, le groupe de placement se positionne comme un complément aux affectations plus traditionnelles. Le nombre des investisseurs est passé à 31.

En 2017, le volume du portefeuille du groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse a augmenté de plus de CHF 100 millions à environ CHF 500 millions. Grâce aux projets de construction en cours, mais aussi ceux de développement, de surélévation et de changement d'affectation, le groupe de placement est très bien positionné pour l'avenir. Du côté du financement, la durée résiduelle moyenne a été légèrement allongée; en même temps, la rémunération moyenne des fonds empruntés a pu être réduite. Le nombre d'investisseurs a augmenté à 82.

Malgré le contexte de marché difficile en raison de la pression de la demande, de l'activité de construction toujours dynamique et du ralentissement de l'immigration, le marché de l'immobilier résidentiel et les rendements demeurent attrayants. Nous sommes confiants en ce qui concerne l'évolution des deux groupes de placement au deuxième semestre.

L'assemblée des investisseurs qui s'est déroulée le 29 septembre 2017 a réélu à l'unanimité le conseil de fondation dans sa composition actuelle et reconduit pour un mandat statutaire d'un an la société BDO SA, Zurich, en qualité d'organe de révision pour l'exercice 2017-2018. Elle a, par ailleurs, adopté le règlement de fondation révisé et accepté de boucler désormais l'exercice au 31 décembre. Par conséquent, l'exercice en cours se terminera le 31 décembre 2018. Dans le cadre de la révision du règlement de fondation, les dispositions relatives à la cession de parts de groupes de placement ont par ailleurs été simplifiées, si bien que les cessions de parts entre les investisseurs seront désormais possibles.

Baar, 30 mars 2018



Alfred Theiler

Président du conseil de fondation



Ruedi Stutz

Directeur

Organisation et organes

au 31 décembre 2017

Conseil de fondation

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

Commission de placement Immobilier résidentiel Suisse

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

Directeur

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

Direction

Patrimonium Asset Management AG

Investment Controlling

Patrimonium Asset Management AG

Estimateurs immobiliers

Wüest Partner AG, Genève/Zurich

Organe de révision

BDO SA, Zurich

Organe de surveillance

Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle
CHS PP

* Signature collective à deux

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

4

Indices des groupes de placement

Groupe de placement
Immobilier résidentiel Suisse

Fortune - chiffres clés	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
Fortune totale en MCHF	182.2	241.2	348.7	390.9	499.4
Valeur de marché des immeubles en MCHF	179.7	238.1	344.1	385.2	493.1
Fortune nette en MCHF	146.0	186.0	256.0	290.8	367.7
Coefficient d'endettement ¹	15.8%	19.7%	23.3%	22.1%	23.3%

Valeur par part (en CHF)	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
Valeur en capital	1'123.01	1'180.05	1'260.60	1'341.34	1'414.59
Rendement net (1.7. – 31.12.)	23.91	24.17	29.57	27.88	22.67
Valeur nette d'inventaire	1'146.92	1'204.22	1'290.17	1'369.22	1'437.26

Performance - chiffres clés¹ (en %)	01.07.2013 -31.12.2013	01.07.2014 -31.12.2014	01.07.2015 -31.12.2015	01.07.2016 -31.12.2016	01.07.2017 -31.12.2017
Taux de perte sur loyers	3.53	4.19	5.32	6.55	6.13
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	70.91	70.31	74.37	73.07	71.57
TER _{ISA} (FPT) ²	0.35	0.35	0.34	0.32	0.35
TER _{ISA} (FPN) ²	0.43	0.45	0.44	0.43	0.47
Rendement des fonds propres (ROE) ^{3,4}	10.19	5.24	9.67	5.11	4.45
Rendement du capital investi (ROIC) ^{2,4}	7.29	4.26	6.96	3.81	3.72
Rendement de placement	2.40	2.67	4.72	2.51	2.27
Rémunération des financements par fonds empruntés	0.75	0.63	0.65	0.75	0.51
Durée résiduelle des financements par fonds empruntés en années	0.10	0.09	0.17	0.16	0.90

Performance - chiffres clés¹ (en %)	2013	2014	2015	2016	2017
Rendement de placement annuel	4.86	5.00	7.14	6.13	4.97

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

¹ Le calcul a été réalisé selon la Directive CAFPP n° 1 „Calcul et publication des indices des groupes de placement immobilier investissant directement en Suisse“ du 01 janvier 2007, état au 01 septembre 2016. Le rendement net annuel est thésaurisé et ajouté chaque année à la fin d'exercice à la fortune de placement. De ce fait, le rendement de distribution et la quote - part de distribution sont de 0%.

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

³ Le calcul se fonde sur la fortune nette au début de l'exercice, émissions et rachats inclus/exclus

⁴ annualisé

5

Groupe de placement Immobilier de la santé Suisse

Fortune - chiffres clés	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
Fortune totale en MCHF	39.3	51.7	116.7
Valeur de marché des immeubles en MCHF	38.9	51.5	115.0
Fortune nette en MCHF	33.4	40.8	92.2
Coefficient d'endettement ¹	12.7%	18.7%	18.0%

Valeur par part (en CHF)	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
Valeur en capital	1'052.17	1'076.20	1'110.01
Rendement net (1.7-31.12.)	19.16 ⁴	12.35	30.02
Valeur nette d'inventaire	1'071.33	1'088.55	1'140.03

Performance - chiffres clés¹ (en %)	01.09.2015 -31.12.2015	01.07.2016 -31.12.2016	01.07.2017 -31.12.2017
Taux de perte sur loyers	0.00	0.00	0.36
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	119.48	71.52	84.14
TER _{ISA} (FPT) ²	0.21	0.24	0.13
TER _{ISA} (FPN) ²	0.26	0.31	0.16
Rendement des fonds propres (ROE) ³	5.23	2.24	3.50
Rendement du capital investi (ROIC) ²	4.59	1.77	2.38
Rendement de placement	7.13	2.29	3.74
Rémunération des financements par fonds empruntés	0.80	0.80	1.68
Durée résiduelle des financements par fonds empruntés en années	0.1	0.1	2.0
Durée résiduelle des contrats de bail fixes en années	29.1	28.1	24.9

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

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

¹ Le calcul a été réalisé selon la Directive CAFI n° 1 „Calcul et publication des indices des groupes de placement immobilier investissant directement en Suisse“ du 01 janvier 2007, état au 01 septembre 2016; le rendement de distribution et la quote - part de distribution sont publiés dans le rapport annuel

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

³ Le calcul se fonde sur la fortune nette au début de l'exercice, émissions et rachats inclus/exclus

⁴ 01.09.2015 – 31.12.2015

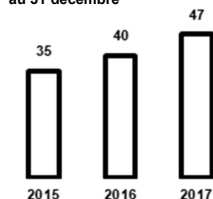
Groupe de placement

Immobilier résidentiel Suisse

Activité d'investissement et résultats

Evolution du portefeuille

Nombre de propriétés
au 31 décembre



Durant le semestre sous revue, le portefeuille a été étoffé avec l'acquisition de deux objets dans les cantons de Vaud et Bâle-Campagne pour un montant total de CHF 18 millions. Les 5e et 6e projets de construction depuis le lancement du groupe de placement en 2010 ont démarré respectivement à Lugano-Pazzallo (TI) et à Crissier (projet «OASSIS»), dans le canton de Vaud. Avec le projet «Les Perles du Lac» en cours au Bouveret (VS), un montant de CHF 21 millions a ainsi été investi dans ces nouvelles constructions au premier semestre.

A Oberrohrdorf (AG), la rénovation totale de l'immeuble et la réalisation de quatre appartements supplémentaires ont été achevées avec succès. A la Gotenstrasse à Bern-Bümpliz, le bâtiment principal a été rénové et six nouveaux appartements ont été créés. Compte tenu de l'actualisation des estimations de 24 objets par Wüest Partner au 31 décembre 2017, la valeur du parc des immeubles achevés s'établissait à 459 millions de francs au 31 décembre 2017 (2016 : CHF 379 millions.).

A la fin 2017, le portefeuille diversifié entre 12 cantons se composait donc de 44 immeubles existants (2016 : 39) et de 3 (1) projets de construction. Du point de vue régional, 55% (2016 : 55%) des placements se trouvent en Suisse romande et sur l'Arc lémanique, 37% (38%) en Suisse alémanique et 8% (7%) en Suisse méridionale. Avec une part de 43% (39%), l'Arc lémanique représente la région la plus importante, suivie du nord-ouest de la Suisse avec 23% (21%), de la Suisse romande avec 12% (16%), de la Suisse méridionale avec 8% (7% en 2016), de Berne avec 7 % (9%) et enfin, de la Suisse centrale avec 5% (6%).

La part des immeubles résidentiels représente 80% (2016 : 82%) ; 9% (5%) des objets ont une affectation mixte et 11% (13 %) ont un usage purement commercial. Une vue d'ensemble avec des graphiques relatifs à la structure du portefeuille se trouve à la page 10.

Acquisition d'immeubles existants



Birsfelden
→ S. 17

En juillet 2017, le groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse a acheté, au centre de Birsfelden, un immeuble à usage commercial offrant un rendement brut d'environ 5% pour un montant de CHF 4,7 millions. Cet immeuble construit en 1983 et situé à la Rheinfelderstr. 2 / Muttenserstr. 7 offre un potentiel d'agrandissement et des réserves d'utilisation. Actuellement, il comprend deux surfaces commerciales (Denner et un restaurant), 29 places de parking et un appartement. Il est prévu de surélever le bâtiment afin de créer des appartements supplémentaires. Des discussions sont en cours en vue de la réalisation d'un projet de construction plus important.

7

En septembre 2017, le groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse a acquis, dans le quartier de la Blécherette à Lausanne (VD), un immeuble d'habitation offrant un rendement brut d'environ 4,9% pour un montant de CHF 13 millions. Cet objet situé à la route du Chatelard 52-52A-52B et construit en 1970 se compose de 30 appartements, 3 surfaces de vente et 3 bureaux. Les appartements possèdent un important potentiel de hausse de loyers. Nous planifions de transformer les bureaux en appartements.



26 Lausanne
→ S. 15

A moyen terme, le quartier de la Blécherette profitera de la construction du Parc des Sports à proximité immédiate de l'immeuble ainsi que du projet Métamorphose, qui contribuera à améliorer la desserte du centre-ville de Lausanne avec le métro.

Projets de construction

En juillet 2017, le groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse a acquis un projet de construction avec permis de construire dans le quartier «OASSIS» à Crissier (VD). Ce projet prévoit la création de 90 appartements dans le segment de loyers moyens et de quatre surfaces commerciales au rez-de-chaussée. Les travaux ont déjà commencé et devraient être achevés en 2020. Le montant total de l'investissement s'élève à environ CHF 42 millions et le rendement brut attendu se situe vers 4,9%.



46 Crissier
→ S. 17

Le quartier «OASSIS», développé par Patrimonium, englobe un terrain de 35'700 m2 avec une surface utile de 53'000 m2. Il est prévu de créer un quartier mixte moderne offrant plus de 500 appartements, des surfaces commerciales et de généreux espaces verts. L'affectation résidentielle représentera 70% et les surfaces commerciales 30%. Le concept architectural a été développé par les entreprises Bauart à Neuchâtel et KCAP à Zurich. La réalisation des constructions a été confiée à Losinger-Marazzi SA. www.oassis.ch

Le projet de construction acquis en juin à la Via al Gaggio à Lugano-Pazzallo (TI) prévoit la construction de trois immeubles locatifs comprenant 36 appartements, 5 maisons contigües et 58 places de parking. Les maisons contigües seront mises en vente. Après une phase de planification de plusieurs mois qui a débouché sur une optimisation des plans, les travaux vont pouvoir débuter. L'investissement représente un montant d'environ CHF 18 millions et le rendement brut attendu devrait être supérieur à 5%. Le projet est réalisé avec l'entreprise totale Implenla Suisse SA à Dietlikon. Les travaux devraient être achevés à la fin septembre 2019.



45 Lugano-Pazzallo
→ S. 17

Le projet de construction «Les Perles du Lac» au Bouveret (commune de Port Valais, VS) représente un investissement d'environ CHF 14 millions et porte sur la construction de deux bâtiments de 33 appartements et 38 places de parking. Il devrait être achevé en juin 2018. La parcelle est située à proximité immédiate du Léman et la plupart des appartements jouiront d'une très belle vue sur le lac. La construction est réalisée par Batineg SA, Collonge-Bellerive (GE). La première location a été confiée à Foncia Chablais SA (Domicim), Aigle (VD). www.perlesdulac-location.ch.



47 Le Bouveret
→ S. 17

8

Projets de transformation



3 Oberrohrdorf
→ S. 14



5 Bern
→ S. 14

L'immeuble résidentiel situé à la Badenerstrasse 6-12 à Oberrohrdorf (AG) a été entièrement rénové et les combles ont été aménagés. Quatre nouveaux appartements ont ainsi pu être créés sous la toiture. Cet objet, qui comprend désormais 36 appartements, a par ailleurs été pourvu d'une isolation périphérique et de la toiture. Les logements existants ont été dotés de nouvelles cuisines et salles de bains et les plans de six des douze appartements ont été 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 mené à bien avec le maintien des locataires a été achevé en automne 2017. L'investissement total se chiffre à environ CHF 3,1 millions.

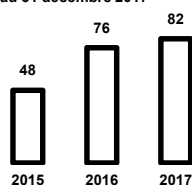
L'immeuble à la Gotenstrasse 21 à Berne a également été entièrement rénové. Six nouveaux logements ont pu être créés grâce à une modification des plans, ce qui contribue à l'amélioration du mix des locataires. La rénovation du bâtiment principal, qui comprend désormais 18 appartements, s'est achevée en novembre 2017. Les coûts se sont élevés à CHF 2,75 millions.

Projets de développement

La planification des deux projets de développement d'une part à la rue du Grand Pré 8 et 10 à Lausanne-Malley (VD) et, d'autre part, sur le site de Lorze à Baar (ZG) avance comme prévu. A Lausanne-Malley, la construction des deux immeubles d'habitation devrait démarrer en 2019/2020.

Financement

Nombre d'investisseurs
au 31 décembre 2017

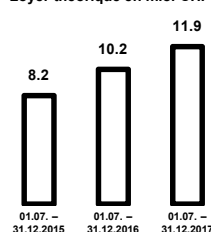


Le coefficient d'endettement s'établissait à 23,3% le 31 décembre 2017 (2016 : 22,1%) et reste donc dans la fourchette stratégique de 15 à 25%. Au cours des six premiers mois de l'exercice, le produit net capitalisé s'est monté à CHF 5,8 millions (2016 : CHF 5,9 mio.).

Durant la période, de nouvelles parts ont été émises pour un montant de CHF 25,3 millions dans le cadre d'un appel de capitaux. A la fin décembre 2017, les engagements de capital totalisaient CHF 27 millions.

Evolution des revenus et résultat du semestre

Loyer théorique en mio. CHF



Du fait de la croissance du portefeuille, le revenu locatif théorique s'est accru à CHF 11,9 mio. durant le semestre (2016 : CHF 10,2 mio.). Nous tablons sur une croissance du portefeuille à CHF 24 mio. sur l'ensemble de l'exercice.

Le taux de pertes sur loyer global a reculé à 6,1% (2016 : 6,6%). Pour les immeubles d'habitation, il se situe vers 5,4% (5,5%).

Les frais d'entretien des immeubles représentent 11,2% (7,7%) du revenu locatif théorique et les frais de rénovation 17,5% (9,9%). Cette hausse par rapport à l'exercice précédent est imputable aux projets de construction en cours à Oberrohrdorf et à Berne. La plus-value des deux objets est supérieure au montant des investissements.

Les charges d'exploitation représentent 14,4% du revenu locatif théorique et sont en hausse par rapport à 2016 (11,8%). Cette évolution

9

s'explique par le fait que plusieurs décomptes de frais accessoires encore ouverts ont pu être facturés suite à la centralisation de la comptabilité pour des immeubles.

La marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) s'établit à 71,6% (2016 : 73,1%) et les frais de gestion sont restés stables.

Le produit net du semestre est également resté stable à CHF 5,8 mio. (2016 : CHF 5,9 mio.) malgré l'augmentation des frais d'entretien et de rénovation. Compte tenu des gains en capital non réalisés sur les nouvelles acquisitions et de l'actualisation annuelle de l'estimation des objets dans le portefeuille, le résultat total s'établit à CHF 8,1 mio. (2016 CHF 7,1 mio.).

Evolution de la valeur des immeubles

Les estimations des immeubles sont actualisées en deux tranches, une moitié au 31 décembre et l'autre au 30 juin. A la fin décembre 2017, Wüest Partner SA a actualisé les estimations de 24 immeubles pour une valeur totale de CHF 248 mio. Douze objets ont été estimés à une valeur plus élevée, trois à une valeur plus faible et neuf approximativement à la même valeur.

Les taux d'escompte appliqués ont été réduits de 0,25% en moyenne, mais restent compris dans une fourchette de 3,4% à 4,6%. La plus-value avant impôts latents s'élève à environ CHF 6,2 mio. Des investissements d'un montant de CHF 3,4 mio. ont été activés et des frais de rénovation de CHF 2,1 mio. ont été comptabilisés.

Transactions et projets de construction

01.07.2017 – 31.12.2017

Acquisitions

	Date	Prix d'achat en CHF	Rendement brut
Rheinfelderstr. 2 / Muttенzerstr. 7, Birsfelden (BL)	31.07.2017	4'650'000	4.77%
Rte du Châtelard 52/52A/52B, Lausanne (VD)	01.09.2017	12'000'000	4.87%
Total		16'650'000	4.83%

Projet de construction en cours

		Investissement en CHF
Aux Vieilles Chenevières, Port-Valais (VS)	01.07.17-31.12.17	2'932'719
Via al Gaggio, Lugano Pazzallo (TI)	01.07.17-31.12.17	1'828'229
Chemin des Lentillières, Crissier (VD)	19.07.17-31.12.17	16'241'527
Total		21'002'475

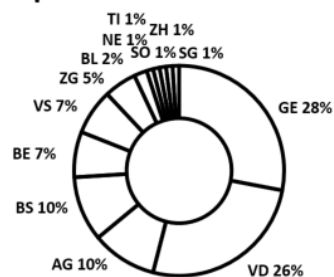
Ventes

	Prix de vente en CHF
Total	0

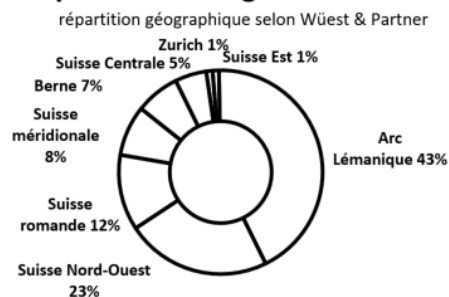
Structure du portefeuille selon les valeurs vénales

au 31 décembre 2017

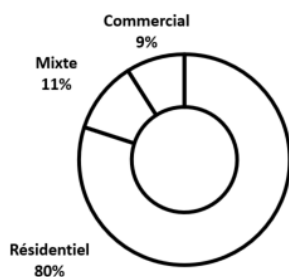
par cantons



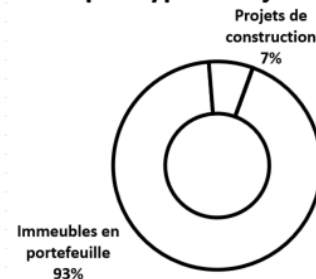
par marché régional



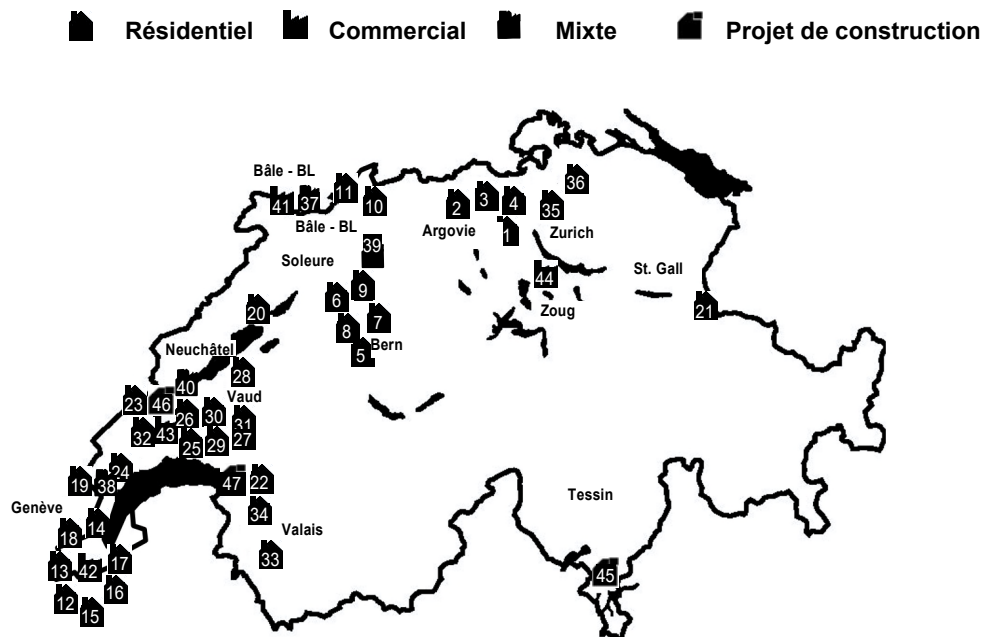
par l'utilisation



par type d'objet



Répartition géographique des objets



Inventaire des immeubles au 31 décembre 2017

N°	Ville	Adresse	Canton	Année de construction	Nombre d'app.	Surfaces com-merc. (SC)	Prix de revient	Valeur vé-nale	Loyer théorique 01.07.16 - 30.06.17	Pertes sur loyers en % du loyer théorique
	Immeubles d'habitation									
1	Bergdietikon	Egelseestrasse 8	AG	1983	6	1	3'122'338	3'340'000	79'762	11.7%
2	Holderbank	Buchenweg 12-15	AG	2014	69	-	21'882'544	23'800'000	613'440	12.5%
3	Oberrohrdorf	Badenerstrasse 6/8/10/12	AG	1963	36	-	6'723'353	8'940'000	141'653	5.3%
4	Spreitenbach	Poststrasse 180	AG	1966	49	-	12'178'548	12'770'000	311'441	4.0%
5	Berne	Gotenstrasse 21	BE	1959	19	7	5'404'175	6'750'000	49'386	19.2%
6	Burgdorf	Eyfeldweg 1/3	BE	1956	18	-	2'475'490	2'370'000	77'208	1.5%
7	Hindelbank	Unterdorfweg 6/8	BE	1965	12	-	2'616'198	2'890'000	77'605	4.9%
8	Lyssach	Lindenmatte 1-7, Burgdorfstr.3	BE	1981	53	-	14'533'026	14'470'000	410'915	23.1%
9	Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 76 c/d/e	BE	1996	24	-	8'466'191	8'630'000	249'594	20.4%
10	Pratteln	Augsterheglstrasse 52/56	BL	1964	14	-	4'235'253	4'450'000	118'102	4.6%
11	Bâle	Erlkönigweg 31-41	BS	2015	48	-	19'824'326	26'200'000	553'005	7.7%
12	Bernex	Chemin de Pré-Polly 12	GE	1977	6	-	2'284'714	2'480'000	63'618	0.0%
13	Bernex	Sous-Le-Têt 27/28/30	GE	1970	22	-	9'473'930	10'900'000	272'913	3.2%
14	Genève	Rue de Lyon 14	GE	1960	20	4	7'997'162	8'280'000	199'962	0.7%
15	Grand Lancy	Av. des Communes Réunies 62/76	GE	1967	162	9	33'701'771	33'700'000	1'144'863	1.3%
16	Meyrin	Avenue Francois-Besson 22	GE	1967	28	1	7'670'953	9'450'000	233'060	0.5%
17	Meyrin	Avenue de Mategnin 67/69	GE	1967	34	-	11'835'986	14'000'000	333'399	0.8%
18	Vernier	Rue Grange-Lévrier 12/13	GE	1976	47	-	15'513'182	15'500'000	419'317	0.1%
19	Versoix	Chemin de l'Ancien Péage 2/4	GE	1963	70	3	23'516'195	23'700'000	571'409	2.2%
20	Le Landeron	Route de Neuveville 43/43a/43b	NE	1967	24	-	5'751'748	5'750'000	146'586	23.1%
21	Sargans	Ragazerstrasse 37A	SG	1994	11	-	2'901'620	3'060'000	90'885	12.8%
22	Aigle	Chemin des Dents-du-Midi 42	VD	1990	21	1	5'465'911	5'650'000	147'861	1.1%
23	Epalinges	Grand Chemin 59	VD	1984	9	-	3'256'649	3'530'000	95'938	0.8%
24	Etoy	Clos Devant 2/4, Jura 1	VD	1992	24	2	8'982'365	10'000'000	267'540	0.9%
25	Lausanne	Chemin Aimé-Steinlen 10	VD	2002	12	-	5'960'094	7'240'000	174'678	3.1%
26	Lausanne	Route du Châtelard 52/52A/52B	VD	1970	30	9	12'633'484	12'800'000	176'932	2.3%
27	Mézières	Ch. de L'Ancien Tram 2/4/6/8/10	VD	2012	55	-	17'871'646	19'800'000	531'327	1.9%
28	Payerne	Rue de la Gare 4/4bis	VD	1993	24	3	6'059'722	6'160'000	182'597	5.6%
29	Pully	Chemin de Villardiez 40	VD	1965	10	-	2'990'501	3'010'000	145'047	0.0%
30	Servion	Chemin du Moléson 1/3/5/7	VD	1992	24	-	7'203'890	8'170'000	247'062	3.6%
31	Servion	Chemin du Vieux Collège 5/7	VD	1991	39	-	10'763'623	11'500'000	334'566	10.8%
32	St. Prex	Chemin du Cherrat 8	VD	1974	19	-	4'260'751	4'860'000	119'772	0.8%
33	Martigny	Rue des Finettes 32	VS	1975	67	-	12'502'528	13'200'000	370'856	5.1%
34	Vouvry	Rue du Vieux-Port 5/7	VS	1964	45	-	8'392'327	9'830'000	283'015	3.3%
35	Oberengstringen	Zürcherstrasse 153	ZH	1951	9	-	2'252'274	2'200'000	64'910	0.7%
36	Rümlang	Friedackerstrasse 7	ZH	1955	6	-	1'493'719	1'650'000	46'174	0.0%
	Immeubles mixtes									
37	Bâle	Kohlenberggasse 19-23	BS	1971	42	19	23'637'443	23'400'000	561'846	6.4%
38	Genève	Rue de Neuchâtel 8	GE	1959	11	3	5'748'816	5'590'000	94'566	0.0%
39	Soleure	Berntorstrasse 6; Oberer Winkel 1/3	SO	1986	12	3	5'835'917	5'610'000	150'216	37.7%
40	Yverdon-les-Bains	Rue du Lac 49	VD	1960	12	12	9'686'184	9'580'000	162'687	1.7%
	Immeubles commerciaux									
41	Birsfelden	Rheinfelderstr. 2 / Muttenerstr. 7	BL	1983	1	2	4'691'865	4'750'000	82'500	0.0%
42	Meyrin	Chemin de Grenets 18	GE	1995	1	2	11'359'715	12'000'000	322'674	0.0%
43	Lausanne – Malley	Rue du Grand-Pré 8/10	VD	1968	2	14	11'860'434	11'400'000	282'934	0.0%
44	Baar	Haldenstrasse 1/3/5; Langgasse 40	ZG	1995	-	150	25'343'240	25'900'000	877'416	13.9%
	Projets de construction									
45	Lugano-Pazzallo	Via al Gaggio	TI				6'083'902	6'161'902		
46	Crissier	Chemin des Lentillières	VD				16'241'527	16'431'865		
47	Port-Valais	Aux Vieilles Chenevières	VS				10'987'950	11'184'733		
Total global					1'237	245	463'675'180	493'038'500	11'881'237	6.1%

14

Liste des immeubles

Au 31 décembre 2017

Immeubles résidentiels



AG, Bergdietikon 1
Egelseestrasse 8
Valeur vénale: 3'340'000 / App. 6 / SC 1



AG, Holderbank 2
Buchenweg 12-15
Valeur vénale: 23'800'000 / App. 69 / SC -



AG, Oberrohrdorf 3
Badenerstrasse 6/8/10/12
Valeur vénale: 8'940'000 / App. 36 / SC -



AG, Spreitenbach 4
Poststrasse 180
Valeur vénale: 12'770'000 / App. 49 / SC -



BE, Berne 5
Gotenstrasse 21
Valeur vénale: 6'750'000 / App. 19 / SC 7



BE, Burgdorf 6
Eyfeldweg 1/3
Valeur vénale: 2'370'000 / App. 18 / SC -



BE, Hindelbank 7
Unterdorfweg 6/8
Valeur vénale: 2'890'000 / App. 12 / SC -



BE, Lyssach 8
Lindenmatte 1-7, Burgdorfstrasse 3
Valeur vénale: 14'470'000 / App. 53 / SC -



BE, Urtenen-Schönbühl 9
Grubenstrasse 76 c/d/e
Valeur vénale: 8'630'000 / App. 24 / SC -



BL, Pratteln 10
Augsterheglistrasse 52/56
Valeur vénale: 4'450'000 / App. 14 / SC -



BS, Bâle 11
Erlkönigweg 31-41
Valeur vénale: 26'200'000 / App. 48 / SC -



GE, Bernex 12
Chemin de Pré-Polly 12
Valeur vénale: 2'480'000 / App. 6 / SC -



GE, Bernex 13
Sous-Le-Têt 27/28/30
Valeur vénale: 10'900'000 / App. 22 / SC -



GE, Genf 14
Rue de Lyon 14
Valeur vénale: 8'280'000 / App. 20 / SC 4



GE, Grand Lancy 15
Avenue des Communes-Réunies 62/76
Valeur vénale: 33'700'000 / App. 162 / SC 9



GE, Meyrin 16
Avenue François-Besson 22
Valeur vénale: 9'450'000 / App. 28 / SC 1



GE, Meyrin 17
Avenue de Mategnin 67/69
Valeur vénale: 14'000'000 / App. 34 / SC -



GE, Vernier 18
Rue Grange-Lévrier 12/13
Valeur vénale: 15'500'000 / App. 47 / SC -



GE, Versoix 19
Chemin de l'Ancien Péage 2/4
Valeur vénale: 23'700'000 / App. 70 / SC 3



NE, Le Landeron 20
Route de Neuveville 43/43a/43b
Valeur vénale: 5'750'000 / App. 24 / SC -



SG, Sargans 21
Ragazerstrasse 37A
Valeur vénale: 3'060'000 / App. 11 / SC -



VD, Aigle 22
Chemin des Dents-du-Midi 42
Valeur vénale: 5'650'000 / App. 21 / SC 1



VD, Epalinges 23
Grand Chemin 59
Valeur vénale: 3'530'000 / App. 9 / SC -



VD, Etoy 24
Chemin du Clos Devant 2/4, Jura 1
Valeur vénale: 10'000'000 / App. 24 / SC 2



VD, Lausanne 25
Chemin Aimé-Steinlen 10
Valeur vénale: 7'240'000 / App. 12 / SC -



VD, Lausanne 26
Route du Châtelard 52/52A/52B
Valeur vénale: 12'800'000 / App. 30 / SC 9



VD, Mézières 27
Chemin de l'Ancien Tram 2/4/6/8/10
Valeur vénale: 19'800'000 / App. 55 / SC -



VD, Payerne 28
Rue de la Gare 4/4bis
Valeur vénale: 6'160'000 / App. 24 / SC 3



VD, Pully 29
Chemin de Villardiez 40
Valeur vénale: 3'010'000 / App. 10 / SC -



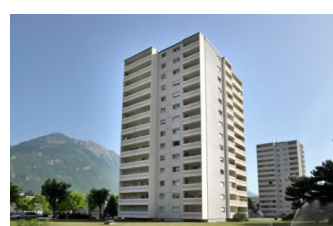
VD, Servion 30
Chemin du Moléson 1/3/5/7
Valeur vénale: 8'170'000 / App. 24 / SC -



VD, Servion 31
Rue du Vieux Collège 5/7
Valeur vénale: 11'500'000 / App. 39 / SC -



VD, Saint-Prex 32
Chemin du Cherrat 8
Valeur vénale: 4'860'000 / App. 19 / SC -



VS, Martigny 33
Rue des Finettes 32
Valeur vénale: 13'200'000 / App. 67 / SC -



VS, Vouvry 34
Rue du Vieux-Port 5/7
Valeur vénale: 9'830'000 / App. 45 / SC -



ZH, Oberengstringen 35
Zürcherstrasse 153
Valeur vénale: 2'200'000 / App. 9 / SC -



ZH, Rümlang 36
Friedackerstrasse 7
Valeur vénale: 1'650'000 / App. 6 / SC -

Immeubles mixtes



BS, Bâle 37
Kohlenberggasse 19-23
Valeur vénale: 23'400'000 / App. 42 / SC 19



GE, Genève 38
Rue du Neuchâtel 9
Valeur vénale: 5'590'000 / App. 11 / SC 3



SO, Soleure 39
Berntorstrasse 6, Oberer Winkel 1/3
Valeur vénale: 5'610'000 / App. 12 / SC 3

17



VD, Yverdon-les-Bains 40
Rue du Lac 49 / Rue du Collège 2
Valeur vénale: 9'580'000 / App. 12 / SC 12

Immeubles commerciaux



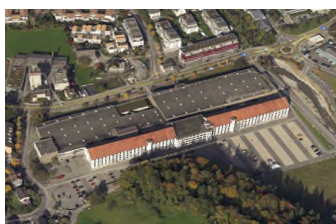
BL, Birsfelden 41
Rheinfelderstr. 2 / Muttenerstr. 7
Valeur vénale: 4'750'000 / App. 1 / SC 2



GE, Meyrin 42
Chemin de Grenets 18
Valeur vénale: 12'000'000 / App. 1 / SC 2



VD, Lausanne-Malley 43
Rue du Grand-Pré 8/10
Valeur vénale: 11'400'000 / App. 2 / SC 14



ZG, Baar 44
Haldenstrasse 1/3/5; Langgasse 40
Valeur vénale: 25'900'000 / App. - / SC 150

Projets de construction



TI, Lugano-Pazzallo 45
Via al Gaggio
Valeur vénale: 6'161'902 / App. 36, Efh 5



VD, Crissier 46
Chemin de Lentillières
Valeur vénale: 16'431'865 / App. 90 / SC 8



VS, Port-Valais 47
Aux Vieilles Chenevières
Valeur vénale: 11'184'733 / App. 33 / SC -

Comptes semestriels du groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse

Bilan

Actifs	31.12.2016 CHF	31.12.2017 CHF
Fonds de roulement		
Disponibilités	1'442'426	1'255'373
Créances à court terme	4'218'893	5'054'040
Comptes de régularisation de l'actif	98'481	47'216
Total fonds de roulement	5'759'800	6'356'629
Immobilier		
Terrains à bâtir (y.c. objets à démolir)	0	45'756
Constructions en cours (y.c. terrain)	5'819'344	33'778'501
Constructions terminées	379'342'000	459'260'000
Total Immobilier	385'161'344	493'084'257
Total Actifs	390'921'144	499'440'886

Passifs	31.12.2016 CHF	31.12.2017 CHF
Fonds empruntés		
Engagements à court terme	5'430'580	5'934'304
Comptes de régularisation du passif	239'898	501'284
Dettes hypothécaires	85'153'713	114'774'710
Impôts latents	9'302'500	10'553'800
Total fonds empruntés	100'126'691	131'764'098
Fortune nette	290'794'453	367'676'788
Total Passifs	390'921'144	499'440'886

Compte de résultat

	01.07.2016 - 31.12.2016 CHF		01.07.2017 - 31.12.2017 CHF	
Revenu locatif net	9'521'503	93.5%	11'153'079	93.9%
Revenu locatif prévisionnel	10'188'816	100.0%	11'881'107	100.0%
Perte de produit sur locaux vides	-644'170	-6.3%	-706'087	-5.9%
Perte d'encaissement sur loyers et créances de charges	-23'143	-0.2%	-21'941	-0.2%
Entretien des immeubles	-1'795'928	-17.6%	-3'409'007	-28.7%
Maintenance	-784'869	-7.7%	-1'330'004	-11.2%
Remise en état	-1'011'059	-9.9%	-2'079'003	-17.5%
Charges d'exploitation	-1'198'406	-11.8%	-1'715'355	-14.4%
Approvisionnement et élimination (déchets), taxes	0	0.0%	-	0.0%
Frais d'exploitation et de chauffage non compensables	-391'768	-3.8%	-750'870	-6.3%
Pertes sur créances, variations de ducroires	11'201	0.1%	-3'185	0.0%
Assurances	-121'874	-1.2%	-99'698	-0.8%
Honoraires de gestion	-419'965	-4.1%	-491'701	-4.1%
Frais de location et de publication d'annonces	-22'457	-0.2%	-31'582	-0.3%
Impôts et taxes	-221'062	-2.2%	-269'425	-2.3%
Autres charges d'exploitation	-32'481	-0.3%	-68'894	-0.6%
Résultat opérationnel	6'527'169	64.1%	6'028'717	50.7%
Autres revenus	181'012	1.8%	887'939	7.5%
Intérêts créanciers	0		0	
Revenus de commissions d'émission	14'350		6'112	
Autres revenus	166'662		881'827	
Frais de financement	-291'867	-2.9%	-361'954	-3.0%
Intérêts hypothécaires	-291'867		-361'954	
Autres intérêts passifs	0		0	
Frais bancaires et charges hypothécaires	0		0	
Frais d'administration	-762'190	-7.5%	-1'013'173	-8.5%
Honoraires de la direction	-677'026		-894'839	
Honoraires du comité de placement	-3'500		-1'714	
Attribution au compte de fortune	-23'680		-28'690	
Frais d'expertise	-38'518		-63'582	
Frais de révision	-18'888		-22'346	
Autres frais d'administration	-578		-2'002	
Produit / frais des mutations de parts	267'574		255'129	
Participation des souscripteurs aux revenus courus	267'574		257'224	
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus courus	0		-2'095	
Produit net du semestre	5'921'698		5'796'658	

	01.07.2016 - 31.12.2016 CHF	01.07.2017 - 31.12.2017 CHF
Gains / pertes en capital réalisé(e)s	0	0
Gains / pertes en capital réalisé(e)s	0	0
Gains / pertes en capital non réalisé(e)s	1'193'098	2'302'577
Gains en capital non réalisés	4'613'694	5'381'214
Pertes en capital non réalisés	-2'475'650	-2'221'137
Variation des impôts latents	-944'946	-857'500
Résultat global du semestre	7'114'796	8'099'235

Evolution des parts en circulation

	01.07.2016 - 31.12.2016	01.07.2017 - 31.12.2017
	Parts	Parts
Nombre de parts au début de la période	198'350.5204	238'488.0830
Emissions	14'028.8402	17'764.0863
Rachats	0	-433.2566
Nombre de parts à la fin de la période sous revue	212'379.3606	255'818.9127
Parts dénoncées	0	0

Evolution de la fortune nette

	01.07.2016 - 31.12.2016	01.07.2017 - 31.12.2017
	CHF	CHF
Fortune nette au début du semestre	264'926'357	335'175'488
Emission de parts	18'753'300	25'011'123
Rachats de parts	0	-609'057
Distributions	0	0
Résultat total	7'114'796	8'099'235
Fortune nette en fin du semestre	290'794'453	367'676'789

Groupe de placement

Immobilier de la santé Suisse

Activité d'investissement et résultats

Evolution du portefeuille



**Clinique CIC,
Montreux-Clarens**

Le projet de construction de la clinique CIC à Montreux-Clarens (VD) a été achevé en août 2017. Depuis la fin des travaux, le groupe de placement encaisse la totalité des loyers. Un montant supplémentaire d'environ CHF 2 millions est en cours d'investissement pour le financement d'un centre de radiologie et pour la transformation du centre de fitness de l'établissement en cabinets médicaux ou de physiothérapie. Lorsque ces travaux seront achevés dans le courant du 1^{er} semestre 2018, le loyer augmentera proportionnellement à l'investissement global.

En automne 2016, le groupe de placement s'est porté acquéreur d'un terrain à bâtir en Valais en vue de la construction de logements protégés. Des investissements à hauteur de CHF 17 mio étaient prévus pour la réalisation du projet qui était subordonnée à l'obtention du permis de construire. Celui-ci n'ayant pas été accordé jusqu'à la fin décembre 2017, le projet ne sera finalement pas réalisé.

A la suite de l'acquisition d'un objet existant à Wabern et de l'intégration des deux apports en nature à Genève et Fribourg, le portefeuille se composait de quatre immeubles au 31 décembre 2017. Par rapport à l'exercice précédent, la fortune du groupe de placement s'est accrue de CHF 52 mio. et s'établit actuellement à CHF 115 mio. Avec les autres acquisitions prévues ces prochains mois, elle devrait bondir à plus de CHF 200 Mio.

Acquisition d'un établissement médico-social à Wabern



**EMS Weyergut,
Wabern près de Berne
(BE)**

Le 1^{er} novembre 2017, le groupe de placement a racheté à la Diakonie Béthanie dans le cadre d'une transaction «Sale and Rent back» l'immeuble situé à la Mohnstrasse à Wabern près de Berne (BE) au prix d'environ CHF 8 mio. Cet établissement médico-social fait actuellement l'objet d'une rénovation totale et sera agrandi dans la foulée. En juin 2019, après l'achèvement des travaux estimés à CHF 20 mio., l'EMS «Weyergut» offrira 62 places d'accueil ainsi qu'un centre de 21 places pour patients atteints de démence. Le groupe de placement a conclu un contrat d'exploitation de 25 ans avec la Diakonie Béthanie, qui gère l'institution avec succès depuis 1973. Ce contrat entrera en vigueur dès l'achèvement des travaux de transformation. En tant qu'exploitant, la Diakonie Béthanie offre toutes les garanties de stabilité et dispose d'une longue expérience, en particulier dans l'hébergement et dans des soins aux personnes âgées mais également dans l'accueil de jour des enfants. L'immeuble jouit d'une excellente micro-situation, notamment grâce aux espaces verts entourant le site. Les nuisances sonores sont faibles et la desserte par les transports publics et par d'autres moyens de locomotion

est bonne. Après l'achèvement des travaux nous attendons un rendement brut de l'ordre de 4,9% sans la plus-value découlant de la rénovation et du projet d'agrandissement. Comme la parcelle inclut une réserve de terrain, il existe à moyen terme un potentiel de développement permettant la réalisation d'appartements protégés. Au cours du semestre sous revue, un montant de CHF 1,4 mio. a été investi dans le projet.

Apport en nature de la FONDATION DE PRÉVOYANCE SWISS MEDICAL NETWORK

Le 1er décembre 2017, la FONDATION DE PREVOYANCE SWISS MEDICAL NETWORK (FDP SMN) a transféré dans le groupe de placement au titre d'apport en nature deux immeubles situés respectivement dans les cantons de Genève et de Fribourg. Dans le cadre de cette transaction, le groupe de placement a repris une hypothèque existante d'environ CHF 16 millions. En contrepartie de cet apport en nature, la FDP SMN a reçu 27'281.9001 parts.

L'immeuble genevois à affectation mixte se situe à la rue Maunoir 26 en ville de Genève et comprend 2850 m² de surfaces louables réparties entre un centre médical (oncologie) et 18 appartements (dont quatre 2 pièces et quatorze 4 pièces) ainsi que 22 places de parking dans le garage souterrain. Le principal locataire, qui génère 70% des revenus locatifs théoriques, est l'exploitant du centre d'oncologie. Il s'agit du Centre médico-chirurgical des Eaux-Vives SA, une filiale de Swiss Medical Network, le deuxième groupe de cliniques privées en Suisse. Le bail a été conclu pour une durée de 20 ans et les surfaces sont louées à l'état brut. 30% des revenus locatifs théoriques sont issus des loyers des appartements. La transaction représente un volume de CHF 17'435'752 et promet un rendement brut de 5,91%. Cet objet situé en plein cœur de Genève, la deuxième ville suisse en termes de population, bénéficie à tous points de vue d'une excellente situation.



**Rue Maunoir 26,
Genève(GE)**

L'immeuble fribourgeois à affectation mixte se situe à la rue Georges Jordil 2/4 en ville de Fribourg et se compose de 6074 m² de surfaces louables, réparties entre 15 unités locatives utilisées par des acteurs du secteur de la santé et 33 appartements (dont quatre 1 pièce, seize 2 pièces, six 3 pièces et sept 4 pièces) ainsi que 68 places de parking dans le garage souterrain. Le principal locataire (36% des revenus locatifs) est l'exploitant de la clinique privé Sainte-Anne à Fribourg, également une filiale de Swiss Medical Network. Le bail a été conclu pour une durée de 20 ans et ces surfaces ont aussi été louées à l'état brut. L'objet intégré au portefeuille dans le cadre de cet apport en nature se situe à proximité immédiate de la clinique Sainte-Anne. 64% des revenus locatifs théoriques sont générés par des acteurs du secteur de la santé et les 36% restants par les loyers des appartements. La transaction représente un volume de CHF 31'100'000 et promet un rendement brut de 5,64%. Du fait de sa proximité de la gare centrale et de la principale rue commerçante de Fribourg, cet immeuble jouit d'une excellente micro-situation.



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

Financement

Le 31 décembre 2017, le coefficient d'endettement s'établissait à 18,0% (2016 : 18,7%) et se situe par conséquent dans la fourchette stratégique

de 15 à 25%. Durant la période sous revue, de nouvelles parts représentant un montant de CHF 17,2 millions ont été émises à la suite d'appels de capitaux. La FDP SMN a, en outre, reçu en échange de son apport en nature des parts pour une valeur globale de CHF 30,2 mio. Les engagements de capital ouverts se montaient à CHF 26,6 mio. à la fin décembre 2017. 98% du montant de la distribution versée en novembre 2017, représentant un montant de CHF 994'890 ont été réinvestis dans le groupe de placement.

Evolution des produits et résultat du groupe de placement

Avec l'extension du parc immobilier au cours du semestre sous revue, le revenu locatif théorique s'est accru à CHF 1,7 mio. (2016: CHF 0,6 mio.). Sur l'ensemble de l'exercice, (1.7.2017 – 31.12.2018) une croissance d'environ CHF 9 mio. est attendue avec le portefeuille actuel.

Les frais d'entretien des immeubles ne représentent que 2,1% du produit locatif théorique, contre 0,3% à l'exercice précédent. Cette évolution s'explique par le fait que les immeubles de Fribourg et Genève, récemment intégrés au portefeuille, comprennent également des appartements à louer. Les frais d'entretien sont directement à la charge du bailleur et ne peuvent pas être répercutés sur les locataires comme dans le cas de baux portant sur des projets « core and shell ».

D'une année à l'autre, les charges opérationnelles sont passées de 10,2% à 9,4% du revenu locatif théorique. Les primes d'assurances ont diminué à la suite de l'optimisation des couvertures. Comme les acquisitions ont été effectuées dans des cantons à fiscalité avantageuse, les impôts immobiliers ont été moindres.

La marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) s'établit à 84,1%, contre 71,5% à l'exercice précédent, une évolution qui s'explique par la diminution des frais de gestion. Le produit net semestriel s'établit à CHF 2,4 mio. (2016: CHF 0,5 mio.). Avec la plus-value en capital non réalisée lors de l'intégration de l'apport en nature et l'actualisation de l'estimation du projet de construction de Wabern, le groupe de placement a réalisé un résultat total de CHF 3,0 mio. sur la période. (2016 : CHF 0,9 mio.).

Comptes semestriels du groupe de placement Immobilier de la santé Suisse

Bilan

Actifs	31.12.2016 CHF	31.12.2017 CHF
Fonds de roulement		
Disponibilités	186'412	1'379'659
Créances à court terme	0	22'089
Comptes de régularisation de l'actif	0	224'747
Total fonds de roulement	186'412	1'626'495
Immobilier		
Terrains à bâtir (y.c. objets à démolir)	0	0
Constructions en cours (y.c. terrain)	21'583'340	10'836'738
Constructions terminées	29'960'000	104'205'664
Total Immobilier	51'543'340	115'042'402
Total Actifs	51'729'752	116'668'897

Passifs

Fonds empruntés		
Engagements à court terme	439'513	1'448'455
Comptes de régularisation du passif	3'750	284'589
Dettes hypothécaires	9'622'450	20'727'450
Impôts latents	826'556	1'983'486
Total fonds empruntés	10'892'269	24'443'980
Fortune nette	40'837'483	92'224'917
Total Passifs	51'729'752	116'668'897

Compte de résultat

	01.07.2016 - 31.12.2016 CHF		01.07.2017 - 31.12.2017 CHF	
Revenu locatif net	583'187	100.0%	1'666'691	99.6%
Revenu locatif prévisionnel	583'187	100.0%	1'672'691	100.0%
Perte de produit sur locaux vides	0	0.0%	-6'000	-0.4%
Perte d'encaissement sur loyers et créances de charges	0	0.0%		0.0%
Entretien des immeubles	-1'805	-0.3%	-35'000	-2.1%
Maintenance	-1'805	-0.3%	-35'000	-2.1%
Remise en état	0	0.0%		0.0%
Charges d'exploitation	-59'755	-10.2%	-157'909	-9.4%
Approvisionnement et élimination (déchets), taxes	0	0.0%	-	0.0%
Frais d'exploitation et de chauffage non compensables	0	0.0%	-	0.0%
Pertes sur créances, variations de ducroires	0	0.0%	-	0.0%
Assurances	-7'719	-1.3%	-14'108	-0.8%
Honoraires de gestion	-11'664	-2.0%	-37'989	-2.3%
Frais de location et de publication d'annonces	0	0.0%	-	0.0%
Impôts et taxes	-36'053	-6.2%	-82'176	-4.9%
Autres charges d'exploitation	-4'319	-0.7%	-23'636	-1.4%
Résultat opérationnel	521'627	89.4%	1'473'782	88.1%
Autres revenus	0	0%	0	0%
Intérêts créanciers	0		0	
Revenus de commissions d'émission	0		0	
Autres revenus	0		0	
Frais de financement	-393	-0.1%	-65'318	-3.9%
Intérêts hypothécaires	0		-65'318	
Autres intérêts passifs	0		0	
Frais bancaires et charges hypothécaires	-393		0	
Frais d'administration	-104'519	-17.9%	-71'493	-4.3%
Honoraires de la direction	-94'403		-46'855	
Attribution au compte de fortune	-2'950		-5'450	
Frais d'expertise	-5'354		-8'613	
Frais de révision	-1'812		-2'812	
Autres frais d'administration	0		-7'763	
Produit / frais des mutations de parts	46'676		1'091'702	
Participation des souscripteurs aux revenus courus	46'676		1'091'702	
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus courus	0		0	
Produit net de la période	463'391		2'428'673	

	01.07.2016 - 31.12.2016 CHF	01.07.2017 - 31.12.2017 CHF
Gains / pertes en capital réalisé(e)s	0	0
Gains / pertes en capital réalisé(e)s	0	0
Gains / pertes en capital non réalisé(e)s	430'807	598'583
Gains en capital non réalisés	615'439	1'874'010
Pertes en capital non réalisés	-	-307'037
Variation des impôts latents	-184'632	-968'390
Produit net de la période	894'198	3'027'256

Evolution des parts

	01.07.2016 - 31.12.2016	01.07.2017 - 31.12.2017
	parts	parts
Nombre de parts au début de la période	31'145.6911	37'510.7884
Emissions	6'365.0973	43'384.7708
Rachats	0	0
Nombre de parts à la fin de la période sous revue	37'510.7884	80'895.5592
Parts dénoncées	0	0

Variation de la fortune nette

	01.07.2016 - 31.12.2016	01.07.2017 - 31.12.2017
	CHF	CHF
Fortune nette au début de période	34'120'187	42'199'734
Emission de parts	6'819'760	48'010'716
Rachats	0	0
Distributions	-996'662	-1'012'791
Résultat global de période	894'198	3'027'258
Fortune nette à la fin de période	40'837'483	92'224'917

Comptes de fortune

Patrimonium Fondation de placement

Bilan

Actifs	31.12.2016	31.12.2017
	CHF	CHF
Liquidités	108'158	96'143
Créances envers les groupes de placement	13'434	34'140
Autres engagements	18	0
Actifs transitoires	0	0
Total de la fortune en circulation	121'610	130'283
Frais de constitution et organisation	0	0
Total de la fortune investie	0	0
Total des actifs	121'610	130'283

Passifs		
Divers engagements	6'000	7'881
Passifs transitoires	13'788	20'569
Total des capitaux étrangers	19'788	28'450
Capital propre	100'000	100'000
Bénéfice reporté	1'815	1'823
Bénéfice net de l'exercice	7	10
Total du capital de la fondation	101'822	101'833
Total des passifs	121'610	130'283

Compte d'exploitation

Revenus	01.07.2016	01.07.2017
	- 31.12.2016	- 31.12.2017
	CHF	CHF
Contributions des groupes de placement	26'720	34'140
Intérêts	0	0
Total des revenus	26'720	34'140

Charges	01.07.2016	01.07.2017
	- 31.12.2016	- 31.12.2017
	CHF	CHF
Conseil de fondation, assemblée des investisseurs	19'264	18'690
Frais de révision	1'740	1'740
Haute surveillance	-2'542	4'090
Contributions aux associations	6'635	7'446
Frais de gestion	1'617	2'164
Amortissements frais de constitution et organisation	0	0
Total des dépenses	26'713	34'130
Résultat net de la période	7	10

Contact

Patrimonium Fondation de placement
Zugerstrasse 74
CH-6340 Baar

T +41 58 787 00 00

F +41 58 787 00 01

E contact@patrimonium.ch

www.pas.patrimonium.ch