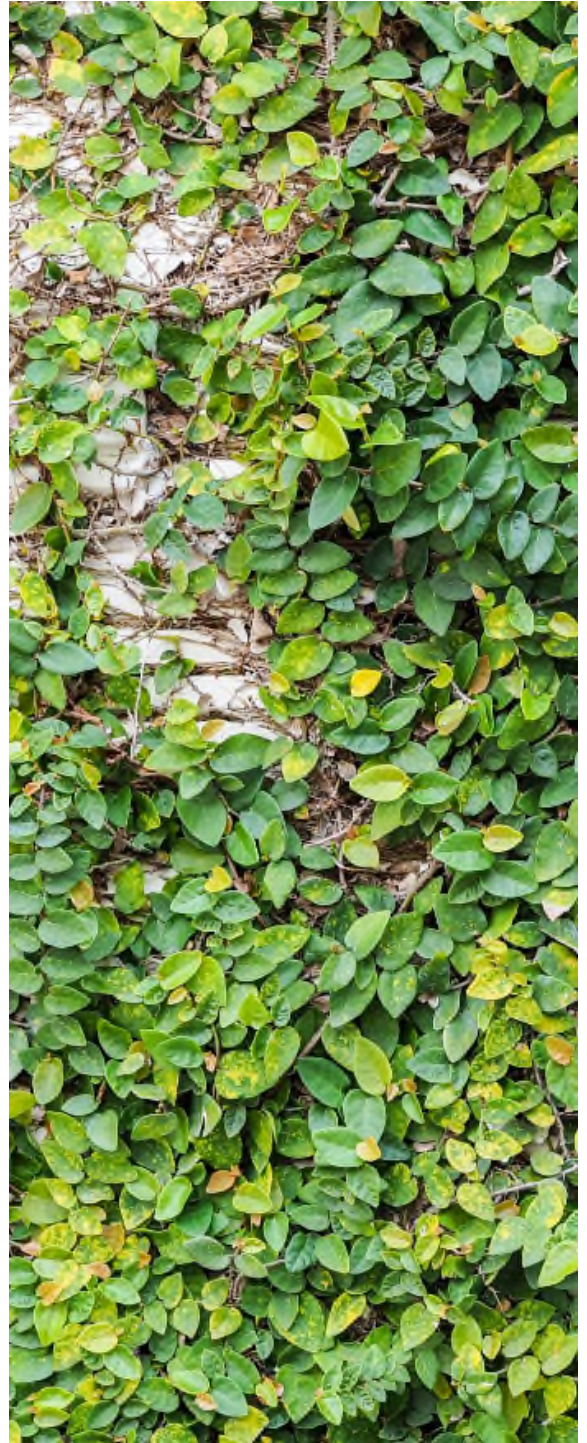




Rapport semestriel

1 janvier –

30 juin 2018

Sommaire

Rapport semestriel	2
Organisation et organes	3
Indices des groupes de placements	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
- Liste 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
- Liste des immeubles	24
Comptes semestriels*	
- Bilan	25
- Compte de résultat	26
- Evolution du nombre de parts	27
- Evolution de la fortune nette	27
Compte de fortune de Patrimonium fondation de placement *	
- Bilan	28
- Compte d'exploitation	28

* Rapport semestriel non révisé

Rapport semestriel

Chers investisseurs,

Du fait du changement de la date de clôture annuelle, l'exercice en cours est allongé et s'étend du 1er juillet 2017 au 31 décembre 2018. Ce rapport semestriel couvre la période du 01.01.2018 au 30.06.2018.

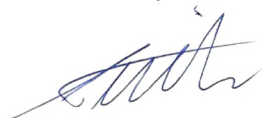
Patrimonium Fondation de placement a une nouvelle fois connu une évolution positive au cours du semestre sous revue. La fortune des deux groupes de placement est en progression et le cercle des investisseurs s'est élargi, tout comme le pipeline de projets.

Au cours de la période sous revue, la fortune du groupe de placement Immobilier résidentiel suisse a augmenté de CHF 11 millions pour s'établir à CHF 504 millions (2017 : CHF 448 millions). Cette croissance s'explique par l'acquisition d'un objet existant et par les investissements dans les projets en cours. Une transaction portant sur un projet résidentiel en ville de Bâle qui sera mis en chantier à l'automne 2018 sera finalisée au deuxième semestre 2018. Le montant de cet investissement totalisera environ CHF 45 millions. La fortune du groupe de placement, qui inclut le portefeuille existant ainsi que les projets de construction, de changement d'affectation et d'agrandissement, devra s'établir ainsi à CHF 600 millions.

Durant le semestre, la fortune du groupe de placement Immobilier de la santé Suisse a progressé de CHF 36 millions pour s'établir à CHF 151 millions (2017 : 53 millions) avec l'acquisition de la Seeklinik Brunnen et les investissements dans le projet à Wabern. Le permis de construire pour le projet de construction de Crissier (VD) comprenant 105 appartements protégés est entré en force en août 2018 et l'acquisition a ainsi pu être réalisée. Avec ce nouveau projet de construction, le volume du portefeuille augmentera à plus de CHF 200 millions. La conclusion d'autres transactions en cours de négociation avancées contribueront à la poursuite de la croissance du portefeuille et à sa diversification.

Malgré le contexte de marché exigeant, le secteur immobilier reste très demandé et le marché demeure attrayant. Le portefeuille du groupe de placement Immobilier résidentiel suisse est bien positionné grâce aux divers projets de construction et de développement. Nous attendons une croissance contrôlée. Le groupe de placement Immobilier de la santé Suisse offre toujours un profil de rendement intéressant et une diversification par rapport au résidentiel.

Baar, 27 septembre 2018



Alfred Theiler

Président du conseil de fondation



Ruedi Stutz

Directeur

Organisation et organes

au 30 juin 2018

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

Comité de placement Immobilier résidentiel Suisse

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

Directeur

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

Société de direction

Patrimonium Asset Management 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

Indices des groupes de placement

Groupe de placement
Immobilier résidentiel Suisse

Fortune - chiffres clés	30.06.2014	30.06.2015	30.06.2016	30.06.2017	30.06.2018
Fortune totale en MCHF	225.1	269.9	365.9	454.3	511.9
Valeur de marché des immeubles en MCHF	222.4	266.6	361.3	448.1	503.9
Fortune nette en MCHF	177.4	200.5	264.9	335.2	374.1
Coefficient d'endettement ¹	17.7%	23.2%	24.3%	23.1%	23.7%

Valeur par part (en CHF)	30.06.2014	30.06.2015	30.06.2016	30.06.2017	30.06.2018
Valeur en capital	1'125.74	1'183.17	1'277.94	1'351.11	1'417.28
Rendement net (1.7.17-30.06.18)	47.11	48.79	57.71	54.30	45.25
Valeur nette d'inventaire	1'172.85	1'231.96	1'335.65	1'405.42	1'462.53

Performance - chiffres clés¹ (en %)	01.07.2013 -30.06.2014	01.07.2014 -30.06.2015	01.07.2015 -30.06.2016	01.07.2016 -30.06.2017	01.07.2017 -30.06.2018
Taux de perte sur loyers	3.41	3.96	6.55	6.35	6.07
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	70.53	68.33	71.96	69.70	67.85
TER _{ISA} (FPT) ²	0.68	0.69	0.69	0.58	0.61
TER _{ISA} (FPN) ²	0.85	0.90	0.94	0.79	0.83
Rendement des fonds propres (ROE) ^{3,4}	4.41	4.76	7.54	4.91	3.89
Rendement du capital investi (ROIC) ^{2,4}	3.64	3.84	6.25	3.82	2.95
Rendement de placement	4.71	5.04	8.42	5.22	4.05
Rémunération des financements par fonds empruntés	0.75	0.63	0.65	0.63	0.47
Durée résiduelle des financements par fonds empruntés en années	0.09	0.08	0.14	0.99	1.37

Performance - chiffres clés¹ (en %)	2014	2015	2016	2017	2018
Rendement de placement annuel	5.00	7.14	6.13	4.97	1.76⁵

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 01.01.-30.06.2018

Groupe de placement Immobilier de la santé Suisse

Fortune - chiffres clés	30.06.2016	30.06.2017	30.06.2018
Fortune totale en MCHF	44.0	53.4	151.3
Valeur de marché des immeubles en MCHF	43.7	53.0	151.0
Fortune nette en MCHF	34.1	42.2	126.4
Coefficient d'endettement ¹	19.8%	17.8%	14.2%

Valeur par part (en CHF)	30.06.2016	30.06.2017	30.06.2018
Valeur en capital	1'063.34	1'098.08	1'113.51
Rendement net (1.7.2017-30.06.2018)	32.16 ⁴	26.92	53.53
Valeur nette d'inventaire	1'095.50	1'125.00	1'167.04
Distribution	32.00	27.00	0.00⁶
Valeur d'inventaire par part après distribution	1'063.50	1'098.00	1'167.04

Performance - chiffres clés¹ (en %)	01.09.2015 -30.06.2016	01.07.2016 -30.06.2017	01.07.2017 -30.06.2018
Taux de perte sur loyers	0.00	0.00	0.61
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	92.60	73.73	82.19
TER _{ISA} (FPT) ²	0.50	0.46	0.44
TER _{ISA} (FPN) ²	0.66	0.58	0.54
Rendement des fonds propres (ROE) ³	7.33	5.35	5.64
Rendement du capital investi (ROIC) ²	6.34	4.44	4.58
Rendement de placement	9.55	5.78	6.14
Rémunération des financements par fonds empruntés	0.80	0.80	1.64
Durée résiduelle des financements par fonds empruntés en années	0.08	0.08	1.50
Durée résiduelle des contrats de bail fixes en années	28.61	27.61	22.4

Performance - chiffres clés¹ (en %)	2015	2016	2017	2018
Rendement de placement annuel	7.13 ⁴	4.59	7.21	2.37⁵

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

¹ Le calcul a été réalisé selon la Directive CAFP 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

⁵ 01.01.2018 – 30.06.2018

⁶ A cause du changement de l'exercice avec fin dorénavant à la fin du mois décembre, la distribution pour l'exercice 2017-2018 sera effectuée au printemps 2019

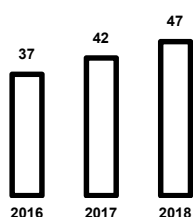
Groupe de placement

Immobilier résidentiel Suisse

Activité d'investissement et résultats

Evolution du portefeuille

Nombre de propriétés
au 30. Juni



Durant le semestre sous revue, le portefeuille a été étoffé avec une nouvelle acquisition dans le canton de Bâle-Campagne représentant un volume de CHF 2.4 millions. Des investissements pour un montant total de CHF 5.9 millions ont été effectués durant la période sous revue pour les projets de construction du Bouveret (VS), de Lugano-Pazzallo (TI) et de Crissier (VD). La fortune de placement s'est ainsi établie à CHF 504 millions (2017 : 448 millions).

A la fin juin 2018, le portefeuille diversifié dans 12 cantons se composait de 44 objets existants (2017 : 42) et de 3 (2) projets de construction. Sur le plan régional, 54% des placements (2017 : 53%) se situent en Suisse romande et dans la région lémanique, 37% (39%) en Suisse alémanique et 9% (8%) dans le sud de la Suisse. L'arc lémanique reste la région la plus importante avec une part de 42% (40%), suivie du nord-ouest de la Suisse avec 23% (24%), de la Suisse romande avec 12% (13%), de la Suisse méridionale avec 9% (8%), de Berne avec 7 % (7%) et de la Suisse centrale avec 5% (6%).

La part des immeubles d'habitation représente 80% (2017 : 79%), 9% des objets (10%) ont une affectation mixte et 11% (11 %) une affectation purement commerciale. Une vue d'ensemble avec des graphiques relatifs à la structure du portefeuille se trouve aux pages 10 et 11.

Acquisitions d'immeubles existants



10 Pratteln
→ p 14

En mai 2018, le groupe de placement Immobilier résidentiel suisse a acquis pour un montant d'environ CHF 2.4 millions un immeuble d'habitation entièrement loué et situé à la Augsterheglistrasse 54 à Pratteln (BL), offrant un rendement de 4,9%. Le transfert des profits et risques a eu lieu le 31 mai 2018. La ville de Pratteln bénéficie d'un très bon rating d'emplacement. L'immeuble composé de 7 appartements (6x 3 pièces, 1x 3,5 pièces) et 7 places de stationnement (4 garages, 3 places de parking) est bien desservi par les transports publics.

Cet immeuble locatif construit en 1965 a fait l'objet d'une rénovation extérieure en 1995 et d'une rénovation intérieure complète en 2008. Les objets de la Augsterheglistrasse 52 et 56 figurent déjà dans le portefeuille du groupe de placement. Avec cette acquisition complémentaire, le groupe de placement détient désormais l'entier du bâtiment formé par les objets de la Augsterheglistrasse 52 et 54.

7

Ventes

En juin 2018, les immeubles locatifs de la Lindenmatte 1-7 et de la Burgdorfstrasse 6 à Lyssach (BE) ont été vendus pour un montant d'environ CHF 15 millions afin d'optimiser le portefeuille. Le transfert des profits et risques a eu lieu le 1er juillet 2018. Le prix de vente est supérieur à l'estimation actuelle. Le 30 juin 2018, ces immeubles figuraient encore dans l'inventaire des immeubles.

Ces objets composés de 53 appartements et de 82 places de stationnement ont été repris en 2010 dans le cadre d'un apport en nature. Ils offrent un rendement inférieur à la moyenne et un taux de pertes sur loyers supérieur à la moyenne.

Projets de construction

A la fin juin, le projet de construction «Les Perles du Lac» au Bouveret (commune de Port-Valais) (VS) représentant un investissement de quelque CHF 14 millions était en passe d'être achevé. L'entrée des locataires dans les logements a commencé en juillet 2018. L'objet à proximité immédiate du Léman se compose de deux bâtiments comprenant 33 appartements et 38 places de parc. La plupart des appartements disposent d'une très belle vue sur le lac. La construction a été réalisée par l'entreprise totale Batineg SA, Collonge-Bellerive (GE). La société Foncia Chablais SA (Domicim), à Aigle (VD), a été chargée de la première location. A la fin juin 2018, 19 des 33 appartements étaient loués ou réservés. Avec l'achèvement des travaux d'aménagement extérieur terminés (jardins et terrasses), nous partons du principe que les appartements restants trouveront preneur ces prochains mois.
www.perlesdulac-location.ch.



Le Bouveret (Port Valais)

47 → p 17

La réalisation du projet de construction de la Via al Gaggio à Lugano-Pazallo (TI) a commencé avec un peu de retard au début de 2018. Il est prévu de construire 36 appartements, 5 maisons contigües et 58 places de parking. Les maisons contigües et l'un des immeubles d'appartements sont destinés à la vente. Le volume de l'investissement avant la vente représente environ CHF 18 millions pour un rendement attendu de quelque 5%. Le projet de construction est réalisé par l'entreprise totale Implenia Suisse SA, Dietlikon. Les travaux devraient être achevés en mars 2020.



45 **Lugano-Pazallo**
→ p 17

Le projet de construction dans le quartier «OASSIS» à Crissier (VD) avance conformément aux projections. Nonante appartements dans le segment de prix moyen et quatre surfaces commerciales au rez-de-chaussée sont construits pour le groupe de placement Immobilier résidentiel suisse. Les travaux devraient être achevés en avril 2020. Le volume total de l'investissement se chiffre à CHF 42 millions pour un rendement brut attendu d'environ 4.9%.



46 **Crissier**
→ p 17

Le projet «OASSIS» développé par Patrimonium comprend une parcelle de 35'700 m² pour une surface utile de 53'000 m². Il est prévu de créer un quartier moderne et mixte regroupant plus de 500 appartements, des surfaces commerciales et de généreux espaces de loisirs. L'affectation résidentielle représente 70% et les surfaces commerciales 30%. Le

concept a été élaboré par les architectes bauart, Neuchâtel, et KCAP, Zurich. La construction est réalisée par Losinger-Marazzi SA, Bussigny. www.oassis.ch

Projets de transformation



14 Genève, Lyon 14
→ p 15



38 Genève, Neuchâtel 8
→ p 16

L'objet de la rue de Lyon 14 à Genève (GE) peut être surélevé de deux étages et six appartements supplémentaires pourront ainsi être créés. Le permis de construire délivré à la fin mai 2018 est entré en force. Le commencement des travaux est prévu pour le début de l'année 2019. Des investissements de près de CHF 4 millions, incluant la rénovation des appartements existants, ont été budgetisés.

S'agissant de l'immeuble de la rue de Neuchâtel 8 à Genève (GE), le permis de construire pour surélever le bâtiment de deux étages et changer l'affectation du rez-de-chaussée et des surfaces de dépôt du sous-sol en bureaux et en galerie a été délivré en juin 2018 et est entretemps entré en force. Un montant de CHF 4.9 millions a été budgetisé pour les coûts d'investissements. Les travaux devraient commencer avant la fin 2018.

Un autre projet de transformation est en cours pour l'immeuble de la rue du Lac 49 à Yverdon (VD). Les surfaces de vente du premier étage seront transformées en logements. Le rez-de-chaussée et le sous-sol conserveront une affectation commerciale. L'exposition au secteur du commerce de détail s'en trouvera réduite. Dans une deuxième étape, il est prévu de transformer les combles en appartements. Les coûts d'investissement sont estimés à environ CHF 4 millions. Les travaux devraient commencer à la fin 2018.

L'objet à l'Avenue des Communes-Réunies 62 et 76 à Grand-Lancy (GE) sera entièrement rénové. Les salles d'eau et les cuisines seront refaites à neuf et une isolation de l'enveloppe extérieure sera posée. Les travaux ont commencé en septembre 2018. En raison du grand nombre d'appartements (162), la rénovation des logements habités sera réalisée par étapes et par type d'appartement. Les rénovations se feront en sites occupés et devraient durer entre deux et quatre ans. Les coûts de rénovation totaliseront environ CHF 15 millions. Après l'achèvement des travaux, les loyers seront revus à la hausse dans le cadre permis par la législation cantonale genevoise.

Projets de développement

La planification des projets de développement de la rue du Grand-Pré 8 et 10 à Lausanne-Malley (VD) et de la friche industrielle Lorze à Baar (ZG) avance comme prévu.

A Lausanne-Malley, la construction des deux immeubles d'habitation commencera au plus tôt en 2020 en raison des baux à loyer encore en cours. Le permis de construire a été délivré en janvier 2018. Une étude de faisabilité a été réalisée pour l'ancienne filature de la Lorze à Baar. Un concours d'architecte va maintenant être lancé.

Financement

Le coefficient d'endettement s'établissait à 23.7% le 30.06.2018 (2017 : 23.1%) et reste donc dans la fourchette stratégique de 15 à 25%. La rémunération du financement étranger a été optimisée et ramenée à 0.47%, contre 0.63% l'année dernière. Le produit net capitalisé se chiffrent à CHF 5.3 millions sur les six derniers mois et s'inscrit en repli par rapport à la même période de l'exercice précédent (CHF 5.8 millions) du fait de l'augmentation des frais d'entretien et de rénovation.

Aucun appel de capital n'a eu lieu au cours des six mois sous revue. A la fin juin 2018, les promesses de capital totalisaient CHF 45 millions.

Evolution des revenus et résultat

En raison de la croissance du portefeuille, le revenu locatif a progressé à CHF 23.9 millions (2017 : CHF 21.4 millions).

Globalement, le taux de pertes sur loyer a reculé à 6.1% (2017 : 6.4%). Pour les immeubles d'habitation, il s'établit à 5.6% (5.4%).

Les frais d'entretien des immeubles sont en progression par rapport à l'année dernière. Les travaux de maintenance représentent 11.6% (8.7%) du revenu locatif théorique et les travaux de rénovation 13.6% (8.5%). Cette évolution s'explique principalement par les projets de construction en cours à Oberrohrdorf et à Berne. La plus-value de ces deux objets est supérieure au montant des investissements. Les charges opérationnelles en pourcentage du revenu locatif théorique sont du même ordre de grandeur que l'année dernière et représentent 14.5 (14.4%)

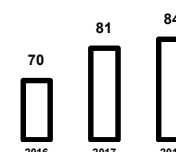
La marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) s'établit à 67.9%, un peu en-dessous du niveau de l'année dernière (69.7%), ceci étant dû à une augmentation des frais de rénovation.

Evolution de la valeur des immeubles

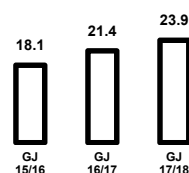
La moitié des estimations des immeubles sont actualisées au 31 décembre et l'autre moitié au 30 juin. A la fin juin 2018, Wüest Partner SA a actualisé les estimations de 21 objets pour une valeur totale de CHF 228 millions. Huit d'entre eux ont été estimés à une valeur plus élevée, un à une valeur plus faible et douze à la même valeur.

Les taux d'escompte appliqués ont été réduits de 0.12% en moyenne et situent entre 3.5% (2017 : 3.4%) et 4.5% (4.6%). La plus-value avant impôts latents s'élève à environ CHF 1.9 million. Des investissements de CHF 2 millions ont été activés et des frais de rénovation de CHF 1.1 million ont été portés en compte.

Nombre d'investisseurs au 30.06.



Loyer théorique en mio. CHF



Transactions et projets de construction 01.01.2018 – 30.06.2018

Acquisitions

	Date	Prix d'achat en CHF	Rendement brut
Augsterhegistr. 54, Pratteln (BL)	01.06.2018	2'419'438	4.86%
Total		2'419'438	4.86%

Projets de construction en cours

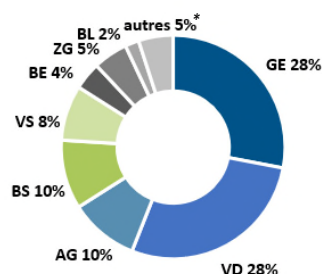
		Investissement en CHF
Aux Vieilles Chenevières, Port-Valais (VS)	01.01.2018-30.06.18	3'389'954
Via al Gaggio, Lugano-Pazzallo (TI)	01.01.2018-30.06.18	16'185
Chemin des Lentillières, Crissier (VD)	01.01.2018-30.06.18	2'523'315
Total		5'929'454

Ventes

	Prix de vente en CHF
Total	0

Structure du portefeuille selon les valeurs vénales au 30 juin 2018

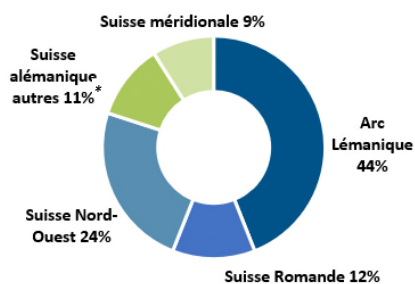
Par cantons



*TI, NE, SO, ZH, SG chaque 1%

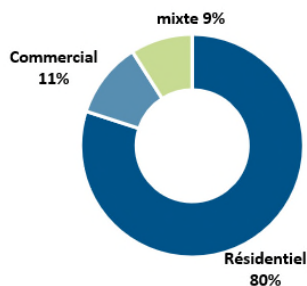
Par marché régional

Répartition géographique selon Wüest Partner

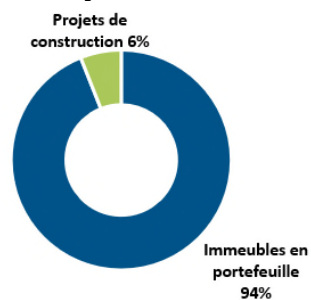


*Berne (7%), Suisse centrale (5%), Zurich (1%), Suisse Est (1%)

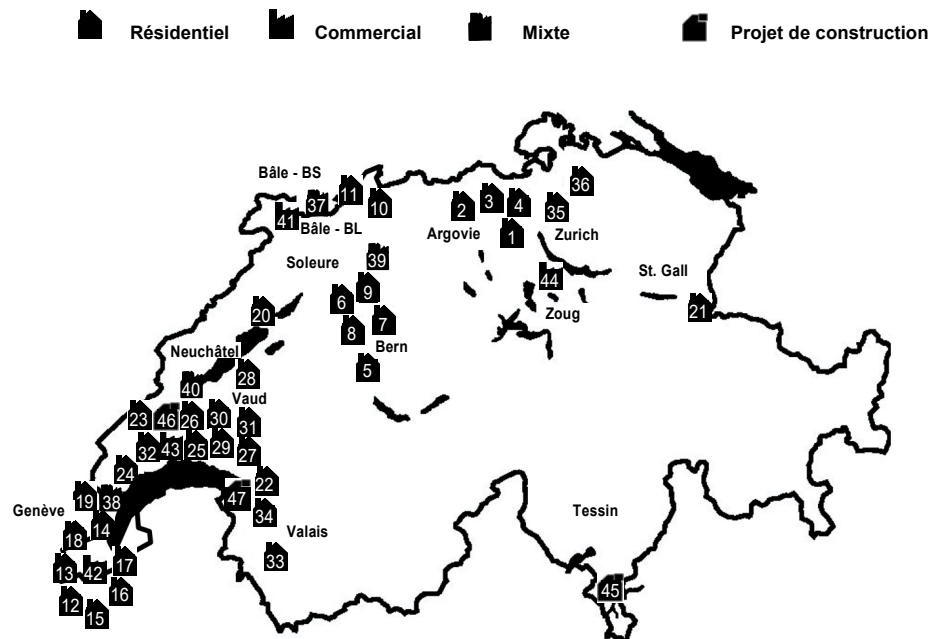
Par l'utilisation



Par type d'objet



Répartition géographique des objets



Inventaire des immeubles au 30 juin 2018

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	163'404	7.6%
2	Holderbank	Buchenweg 12-15	AG	2014	69	-	21'882'544	23'800'000	1'224'867	15.6%
3	Oberrohrdorf	Badenerstrasse 6/8/10/12	AG	1963	36	-	6'881'234	8'940'000	320'039	13.4%
4	Spreitenbach	Poststrasse 180	AG	1966	49	-	12'178'548	13'150'000	623'001	4.1%
5	Berne	Gotenstrasse 21	BE	1959	19	7	5'763'887	6'750'000	206'291	9.0%
6	Burgdorf	Eyfeldweg 1/3	BE	1956	18	-	2'613'689	3'031'000	154'368	1.7%
7	Hindelbank	Unterdorfweg 6/8	BE	1965	12	-	2'616'198	3'021'000	154'825	2.4%
8	Lyssach	Lindenmatte 1-7, Burgdorfstr.3	BE	1981	53	-	14'533'026	14'470'000	814'404	25.1%
9	Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 76 c/d/e	BE	1996	24	-	8'466'191	8'590'000	496'880	18.5%
10	Pratteln	Augsterheglstrasse 52/56	BL	1964	14	-	6'653'544	6'880'000	245'353	4.9%
11	Bâle	Erlkönigweg 31-41	BS	2015	48	-	19'824'326	26'200'000	1'106'193	7.2%
12	Bernex	Chemin de Pré-Polly 12	GE	1977	6	-	2'299'806	2'490'000	127'535	0.0%
13	Bernex	Sous-Le-Têt 27/28/30	GE	1970	22	-	9'515'242	10'900'000	540'309	3.2%
14	Genève	Rue de Lyon 14	GE	1960	20	4	8'135'003	8'280'000	377'944	0.4%
15	Grand Lancy	Av. des Communes Réunies 62/76	GE	1967	162	9	33'731'968	34'120'000	2'195'025	0.6%
16	Meyrin	Avenue Francois-Besson 22	GE	1967	28	1	7'721'603	9'611'000	471'729	0.4%
17	Meyrin	Avenue de Mategnin 67/69	GE	1967	34	-	11'865'486	14'000'000	681'927	1.5%
18	Vernier	Rue Grange-Lévrier 12/13	GE	1976	47	-	15'549'886	15'500'000	840'960	0.1%
19	Versoix	Chemin de l'Ancien Péage 2/4	GE	1963	70	3	23'516'195	23'700'000	1'140'189	1.0%
20	Le Landeron	Route de Neuveville 43/43a/43b	NE	1967	24	-	5'837'039	5'751'000	295'023	21.6%
21	Sargans	Ragazerstrasse 37A	SG	1994	11	-	2'910'756	3'060'000	181'729	13.4%
22	Aigle	Chemin des Dents-du-Midi 42	VD	1990	21	1	5'475'561	5'652'000	296'244	0.8%
23	Epalinges	Grand Chemin 59	VD	1984	9	-	3'256'649	3'506'000	192'625	0.8%
24	Etoy	Clos Devant 2/4, Jura 1	VD	1992	24	2	8'982'365	10'060'000	535'049	1.8%
25	Lausanne	Chemin Aimé-Steinlen 10	VD	2002	12	-	5'960'094	7'344'000	348'856	2.8%
26	Lausanne	Route du Châtelard 52/52A/52B	VD	1970	30	9	12'687'751	12'710'000	442'330	0.7%
27	Mézières	Ch. de L'Ancien Tram 2/4/6/8/10	VD	2012	55	-	17'871'646	19'800'000	1'062'769	2.0%
28	Payerne	Rue de la Gare 4/4bis	VD	1993	24	3	6'062'427	6'160'000	366'429	5.8%
29	Pully	Chemin de Villardiez 40	VD	1965	10	-	2'990'501	3'010'000	210'543	0.0%
30	Servion	Chemin du Moléson 1/3/5/7	VD	1992	24	-	7'203'890	8'275'000	494'124	5.7%
31	Servion	Chemin du Vieux Collège 5/7	VD	1991	39	-	10'764'991	11'590'000	674'342	10.3%
32	St. Prex	Chemin du Cherrat 8	VD	1974	19	-	4'279'441	4'860'000	235'809	0.4%
33	Martigny	Rue des Finettes 32	VS	1975	67	-	12'502'528	13'200'000	741'822	5.0%
34	Vouvry	Rue du Vieux-Port 5/7	VS	1964	45	-	8'440'947	9'830'000	551'895	1.9%
35	Oberengstringen	Zürcherstrasse 153	ZH	1951	9	-	2'252'274	2'200'000	129'776	0.4%
36	Rümlang	Friedackerstrasse 7	ZH	1955	6	-	1'493'719	1'650'000	92'088	0.0%
 Immeubles mixtes										
37	Bâle	Kohlenberggasse 19-23	BS	1971	42	19	23'679'454	23'400'000	1'152'712	6.2%
38	Genève	Rue de Neuchâtel 8	GE	1959	11	3	5'833'821	5'590'000	188'152	0.0%
39	Soleure	Bernstorstrasse 6; Oberer Winkel 1/3	SO	1986	12	3	5'835'917	5'610'000	299'556	36.0%
40	Yverdon	Rue du Lac 49	VD	1960	12	12	9'707'209	9'451'000	324'588	0.8%
 Immeubles commerciaux										
41	Birsfelden	Rheinfelderstr. 2 / Muttenserstr. 7	BL	1983	1	2	4'824'166	4'843'000	181'500	0.0%
42	Meyrin	Chemin de Grenets 18	GE	1995	1	2	11'359'715	12'000'000	645'348	0.0%
43	Lausanne – Malley	Rue du Grand-Pré 8/10	VD	1968	2	14	12'530'011	11'400'000	565'868	0.0%
44	Baar	Haldenstrasse 1/3/5; Langgasse 40	ZG	1995	-	150	25'343'240	25'908'300	1'760'503	12.6%
 Projets de construction										
45	Lugano-Pazzallo	Via al Gaggio	TI				6'100'087	6'256'087		
46	Crissier	Chemin des Lentillières	VD				18'764'842	19'145'518		
47	Port-Valais	Aux Vieilles Chenevières	VS				14'377'970	14'780'000		
Total global					1'237	245	474'199'725	503'814'905	23'854'923	6.1%

Note : Le permis de construire pour le projet à la St. Jakobs-Strasse 201 à 4052 Bâle était délivré au 2 juillet 2018 et l'acquisition du terrain à bâtir avec projet sera ainsi réalisée. L'investissement total au projet s'élève au 30 juin 2018 à CHF 45'756.

14

Liste des immeubles

Au 30 juin 2018

Immeubles résidentiels



AG, Bergdietikon 1
Egelseestrasse 8
Valeur vénale: MCHF 3.340 / App. 6 / SC 1



AG, Holderbank 2
Buchenweg 12-15
Valeur vénale: MCHF 23.800 / App. 69 / SC -



AG, Oberrohrdorf 3
Badenerstrasse 6/8/10/12
Valeur vénale: MCHF 8.940 / App. 36 / SC -



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



BE, Berne 5
Gotenstrasse 21
Valeur vénale: MCHF 6.750 / App. 19 / SC 7



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



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



BE, Lyssach 8
Lindenmatte 1-7, Burgdorfstrasse 3
Valeur vénale: MCHF 14.470 / App. 53 / SC -



BE, Urtenen-Schönbühl 9
Grubenstrasse 76 c/d/e
Valeur vénale: MCHF 8.590 / App. 24 / SC -



BL, Pratteln 10
Augsterheglistrasse 52/54/56
Valeur vénale: MCHF 6.880 / App. 14 / SC -



BS, Bâle 11
Erlkönigweg 31-41
Valeur vénale: MCHF 26.200 / App. 48 / SC -



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



GE, Bernex 13
Sous-Le-Têt 27/28/30
Valeur vénale: MCHF 10.900 / App. 22 / SC -



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



GE, Grand Lancy 15
Avenue des Communes-Réunies 62/76
Valeur vénale: MCHF 34.120 / App. 162 / SC 9



GE, Meyrin 16
Avenue François-Besson 22
Valeur vénale: MCHF 9.611 / App. 28 / SC 1



GE, Meyrin 17
Avenue de Mategnin 67/69
Valeur vénale: MCHF 14.000 / App. 34 / SC -



GE, Vernier 18
Rue Grange-Lévrier 12/13
Valeur vénale: MCHF 15.500 / App. 47 / SC -



GE, Versoix 19
Chemin de l'Ancien Péage 2/4
Valeur vénale: MCHF 23.700 / App. 70 / SC 3



NE, Le Landeron 20
Route de Neuveville 43/43a/43b
Valeur vénale: MCHF 5.751 / App. 24 / SC -



SG, Sargans 21
Ragazerstrasse 37A
Valeur vénale: MCHF 3.060 / App. 11 / SC -



VD, Aigle 22
Chemin des Dents-du-Midi 42
Valeur vénale: MCHF 5.652 / App. 21 / SC 1



VD, Epalinges 23
Grand Chemin 59
Valeur vénale: MCHF 3.506 / App. 9 / SC -



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



VD, Lausanne 25
Chemin Aimé-Steinlen 10
Valeur vénale: MCHF 7.344 / App. 12 / SC -



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



VD, Mézières 27
Chemin de l'Ancien Tram 2/4/6/8/10
Valeur vénale: MCHF 19.800 / App. 55 / SC -



VD, Payerne 28
Rue de la Gare 4/4bis
Valeur vénale: MCHF 6.160 / App. 24 / SC 3



VD, Pully 29
Chemin de Villardiez 40
Valeur vénale: MCHF 3.010 / App. 10 / SC -



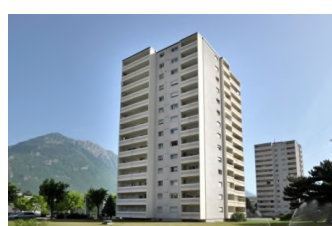
VD, Servion 30
Chemin du Moléson 1/3/5/7
Valeur vénale: MCHF 8.275 / App. 24 / SC -



VD, Servion 31
Rue du Vieux Collège 5/7
Valeur vénale: MCHF 11.590 / App. 39 / SC -



VD, Saint-Prex 32
Chemin du Cherrat 8
Valeur vénale: MCHF 4.860 / App. 19 / SC -



VS, Martigny 33
Rue des Finettes 32
Valeur vénale: MCHF 13.200 / App. 67 / SC -



VS, Vouvry 34
Rue du Vieux-Port 5/7
Valeur vénale: MCHF 9.830 / App. 45 / SC -



ZH, Oberengstringen 35
Zürcherstrasse 153
Valeur vénale: MCHF 2.200 / App. 9 / SC -



ZH, Rümlang 36
Friedackerstrasse 7
Valeur vénale: MCHF 1.650 / App. 6 / SC -

Immeubles mixtes



BS, Bâle 37
Kohlenberggasse 19-23
Valeur vénale: MCHF 23.400 / App. 42 / SC 19



GE, Genève 38
Rue du Neuchâtel 8
Valeur vénale: MCHF 5.590 / App. 11 / SC 3



SO, Soleure 39
Berntorstrasse 6, Oberer Winkel 1/3
Valeur vénale: MCHF 5.610 / App. 12 / SC 3

17



VD, Yverdon-les-Bains 40
Rue du Lac 49 / Rue du Collège 2
Valeur vénale: MCHF 9.451 / App. 12 / SC 12

Immeubles commerciaux



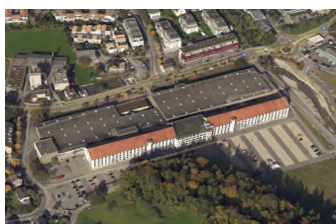
BL, Birsfelden 41
Rheinfelderstr. 2 / Muttenerstr. 7
Valeur vénale: MCHF 4.843 / App. 1 / SC 2



GE, Meyrin 42
Chemin de Grenets 18
Valeur vénale: MCHF 12.000 / App. 1 / SC 2



VD, Lausanne-Malley 43
Rue du Grand-Pré 8/10
Valeur vénale: MCHF 11.400 / App. 2 / SC 14



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

Projets de construction



TI, Lugano-Pazzallo 45
Via al Gaggio
Valeur vénale: MCHF 6.256 / App. 36, Efh 5



VD, Crissier 46
Chemin de Lentillières
Valeur vénale: MCHF 19.146 / App. 90 / SC 8



VS, Port-Valais 47
Aux Vieilles Chenevières
Valeur vénale: MCHF 14.780 / App. 33 / SC -

Comptes semestriels du groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse

Bilan (compte de fortune)

Actifs	30.06.2017 CHF	30.06.2018 CHF
Fonds de roulement		
Disponibilités	1'367'719	1'170'068
Créances à court terme	4'542'934	6'572'381
Comptes de régularisation de l'actif	273'950	251'883
Total fonds de roulement	6'184'603	7'994'332
Immobilier		
Terrains à bâtir (y.c. objets à démolir)	4'255'674	45'756
Constructions en cours (y.c. terrain)	8'173'327	40'181'605
Constructions terminées	435'695'000	463'633'300
Total Immobilier	448'124'001	503'860'661
Total Actifs (Fortune totale)	454'308'604	511'854'993

Passifs	30.06.2017 CHF	30.06.2018 CHF
Fonds empruntés		
Engagements à court terme	5'501'228	6'715'770
Comptes de régularisation du passif	403'243	1'178'954
Dettes hypothécaires	103'532'346	119'244'710
Impôts latents	9'696'300	10'573'900
Total fonds empruntés	119'133'117	137'713'334
Fortune nette	335'175'487	374'141'659
Total Passifs	454'308'604	511'854'993

Compte de résultat

	01.07.2016 - 30.06.2017 CHF		01.07.2017 - 30.06.2018 CHF	
Revenu locatif net	20'087'531	93.7%	22'406'041	93.9%
Revenu locatif prévisionnel	21'449'929	100.0%	23'854'923	100.0%
Perte de produit sur locaux vides	-1'307'534	-6.1%	-1'409'552	-5.9%
Perte d'encaissement sur loyers et créances de charges	-54'864	-0.2%	-39'330	-0.2%
Entretien des immeubles	-3'690'361	-17.2%	-6'029'669	-25.3%
Maintenance	-1'865'813	-8.7%	-2'778'261	-11.6%
Remise en état	-1'824'547	-8.5%	-3'251'408	-13.6%
Charges d'exploitation	-3'110'640	-14.4%	-3'456'800	-14.5%
Approvisionnement et élimination (déchets), taxes	-2'971	0.0%	0	0.0%
Frais d'exploitation et de chauffage non compensables	-898'261	-4.2%	-1'050'414	-4.4%
Pertes sur créances, variations de ducroires	14'471	0.1%	-48'862	-0.2%
Assurances	-230'279	-1.1%	-223'985	-0.9%
Honoraires de gestion	-886'265	-4.1%	-998'650	-4.2%
Frais de location et de publication d'annonces	-41'785	-0.2%	-96'193	-0.4%
Impôts et taxes	-439'582	-2.0%	-543'046	-2.3%
Autres charges d'exploitation	-625'968	-2.9%	-495'650	-2.1%
Résultat opérationnel	13'286'530	66.1%	12'919'572	54.2%
Autres revenus	362'176	1.7%	1'009'553	4.2%
Intérêts créanciers	0		0	
Revenus de commissions d'émission	14'350		12'987	
Autres revenus	347'826		996'566	
Frais de financement	-605'232	-2.8%	-630'332	-2.6%
Intérêts hypothécaires	-605'232		-630'332	
Autres intérêts passifs	0		0	
Frais bancaires et charges hypothécaires	0		0	
Frais d'administration	-1'473'075	-6.9%	-1'978'848	-8.3%
Honoraires de la direction	-1'288'764	-6.0%	-1'761'211	-7.4%
Honoraires du comité de placement	-7'140	0.0%	-6'892	0.0%
Attribution au compte de fortune	-63'037	-0.3%	-59'749	-0.2%
Frais d'expertise	-79'030	-0.4%	-109'829	-0.5%
Frais de révision	-33'888	-0.2%	-37'346	-0.2%
Autres frais d'administration	-1'216	0.0%	-3'821	0.0%
Produit / frais des mutations de parts	1'380'589		255'129	
Participation des souscripteurs aux revenus courus	1'380'590		257'224	
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus courus	-1		-2'095	
Produit net de la période sous revue	12'950'987		11'575'071	

	01.07.2016 - 30.06.2017 CHF	01.07.2017 - 30.06.2018 CHF
Gains / pertes en capital réalisé(e)s	0	454'635
Gains / pertes en capital réalisé(e)s	0	454'635
Gains / pertes en capital non réalisé(e)s	3'506'677	2'534'402
Gains en capital non réalisés	8'812'466	7'766'460
Pertes en capital non réalisés	-3'967'043	-4'354'458
Variation des impôts latents	-1'338'746	-877'600
Résultat global	16'457'664	14'564'105

Evolution des parts en circulation

	01.07.2016 - 30.06.2017	01.07.2017 - 30.06.2018
	Parts	Parts
Nombre de parts au début de la période	198'350.5204	238'488.0830
Emissions	40'137.5625	17'764.0863
Rachats	0	-433.2566
Nombre de parts à la fin de la période sous revue	238'488.0830	255'818.9127
Parts dénoncées	0	0

Evolution de la fortune nette

	01.07.2016 - 30.06.2017	01.07.2017 - 30.06.2018
	CHF	CHF
Fortune nette au début du semestre	264'926'357	335'175'487
Emission de parts	53'791'466	25'011'123
Reprises de parts	0	-609'056
Distributions	0	0
Résultat total	16'457'664	14'564'105
Fortune nette en fin de la période sous revue	335'175'487	374'141'659

Groupe de placement

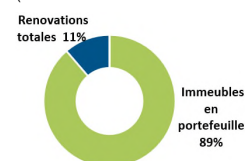
Immobilier de la santé Suisse

Activité d'investissement et résultats

Evolution du portefeuille

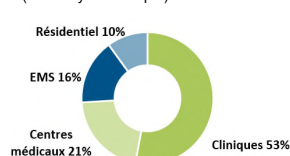
Durant le semestre sous revue, le portefeuille des objets existants a été étoffé avec le rachat de la Seeklinik Brunnen à Ingenbohl-Brunnen (SZ). Un montant d'environ CHF 5,2 millions a été investi dans le projet de rénovation et d'extension de l'établissement médico-social de Wabern près de Berne (BE). Compte tenu de l'actualisation de l'estimation de la clinique CIC à Montreux-Clarens au 30 juin 2018 par Wüest Partner, de l'acquisition de l'objet de Wabern et des deux apports en nature à Genève et Fribourg intégrés au portefeuille le semestre précédent, la fortune du groupe de placement s'est accrue pour atteindre CHF 151 millions au 30.06.2018 (2017 : 53 millions). Début mars 2018, le groupe de placement a également acquis une partie du projet de construction «OASSIS» à Crissier (VD).

Portefeuille au 30.06.2018 par type d'objet
(selon valeurs vénale Wüest Partner)



A la fin juin 2018, le portefeuille se composait ainsi de cinq objets existants. 53% des revenus locatifs théoriques sont générés par les cliniques, 21% par les centres médicaux, 16% par l'EMS et 10% par l'affectation résidentielle. Sur la base des valeurs vénale actuelles, les biens fonciers existants représentent 89% du portefeuille et les projets de rénovation totalisent 11%.

Portefeuille au 30.06.2018 par l'utilisation
(selon loyer théorique)



La durée résiduelle moyenne pondérée des baux à loyer existants est passée de 27,6 à 22,4 ans. Les deux principaux baux à Fribourg et à Genève ont été conclus pour une période de 20 ans. Des baux commerciaux d'une durée de 5 ans qui n'avaient pas été conclus avec le locataire principal Clinique Ste-Anne SA ont été repris lors de l'intégration de l'immeuble de Fribourg dans le portefeuille.

Acquisition de la Seeklinik Brunnen

Le 28 janvier 2018, dans le cadre d'une transaction «Sale and rent back», le groupe de placement a repris au groupe AMEOS la Seeklinik Brunnen située à la Gersauerstrasse 8 à Ingenbohl-Brunnen. Cette clinique génère un rendement brut d'environ 5.0%. Au 30 juin 2018, la valeur vénale de cet objet s'établissait à environ CHF 30 millions. Cette clinique offre 53 chambres individuelles en division privée, semi-privée ou générale et est spécialisée dans le traitement stationnaire de troubles psychiques tels que le burnout ou la dépression ainsi que le traitement ambulatoire et stationnaire des troubles du sommeil. La Seeklinik Brunnen dispose de deux laboratoires du sommeil et figure sur la liste des hôpitaux du canton de Schwyz pour les soins psychiatriques en tant que clinique spécialisée en médecine complémentaire. Le groupe de placement a conclu avec le groupe AMEOS un bail de longue durée portant sur 30 ans. Le groupe AMEOS est un acteur important du secteur de la santé dans la



Seeklinik Brunnen, Ingenbohl-Brunnen (SZ)

région DACH, principalement en Allemagne, et exploite 53 hôpitaux et polycliniques ainsi que 13 établissements de soins et 11 organismes d'insertion. La micro-situation de cet objet est bonne à très bonne, en particulier grâce au magnifique parc faisant partie de la parcelle. Les nuisances sonores sont faibles et l'accessibilité par transports publics et trafic motorisé individuel est bonne. Construite sur une petite colline, les patients jouissent dès lors d'une belle vue sur les montagnes et le lac ainsi que d'un ensoleillement optimal. Le bâtiment est en excellent état après la rénovation totale et l'agrandissement achevé en 2015. En 2018, le nombre de chambres privées augmentera de 8 unités pour s'établir à 61 chambres.

Rénovation totale de l'EMS Weyergut à Wabern près de Berne

La rénovation totale de l'EMS Weyergut à Wabern près de Berne (BE) a commencé directement après le rachat de cet objet en novembre 2017. Les travaux entrepris visent à adapter l'infrastructure aux exigences actuelles en matière d'espace et d'exploitation. Le bâtiment existant est rénové et partiellement agrandi. Les unités de 3 chambres seront transformées en 2 chambres individuelles avec un bloc sanitaire entre les deux. Une unité de démence sera créée au rez-de-chaussée. Après la rénovation, l'EMS disposera de 83 places, dont 21 pour des personnes atteintes de démence. Durant le semestre sous revue, des investissements à hauteur de CHF 5.2 millions ont été effectués. Les travaux devraient être achevés à la mi-2019.

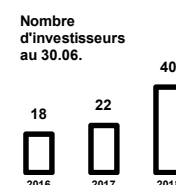
Projet de construction à Crissier

En mars 2018, le groupe de placement a acquis un terrain à bâtir avec un projet de construction en cours dans le quartier «OASSIS» à Crissier (VD) pour un montant d'environ CHF 7 millions. Il y est prévu de créer 105 appartements protégés, un centre médico-social ainsi que des cabinets médicaux et une pharmacie. Le permis de construire pour la réalisation des appartements protégés a été délivré en juin 2018. Le transfert des profits et des risques aura lieu après l'expiration du délai d'opposition d'un mois en faveur du canton. Les travaux de construction ont commencé en mars 2018 et devraient être achevés en août 2020. Les coûts d'investissement totaux se montent à quelques CHF 48 millions pour un rendement brut attendu de l'ordre de 5,0%.

Financement

Le 30 juin 2018, le coefficient d'endettement s'établissait à 14,2% (2017 : 17,8%), soit légèrement au-dessous de la fourchette stratégique de 15 à 25%.

Un prêt hypothécaire d'environ CHF 16 millions rémunéré actuellement au taux de 1,92% et se terminant en juin 2020 a été repris dans le cadre de l'apport en nature de l'objet de Fribourg intégré au portefeuille en 2017. En conséquence, la rémunération pondérée des financements externes est passée de 0,80% à 1,64%. Durant la période sous revue, des parts représentant une valeur de CHF 31.7 millions ont été émises à la suite de deux appels de capitaux. Les promesses de capital ouvertes se montaient à CHF 26.8 millions à la fin juin 2018.



Evolution des produits et résultats

Parallèlement à la croissance du portefeuille, le revenu locatif théorique a augmenté à CHF 4.5 millions entre le 01.07.2017 et le 30.06.2018 (2017 : CHF 1.4 million). Une croissance à CHF 9 millions est attendue sur l'ensemble de l'exercice (01.07.2017 - 31.12.2018) en prenant compte du portefeuille actuel.

Les frais d'entretien des immeubles par rapport au revenu locatif théorique se sont élevés à un faible 1.4% et sont donc supérieurs à la valeur de l'année précédente (0.1%). Certains des appartements des immeubles nouvellement acquis à Fribourg et Genève ont été rénovés à l'occasion des changements de locataire afin de faciliter leur relocation. Ces frais d'entretien sont à la charge du groupe de placement et non pas à celle de l'exploitant/locataire, comme cela est le cas dans une configuration «core and shell».

Les charges opérationnelles représentent 9.0% du produit locatif théorique, contre 11.9% l'année dernière. L'optimisation des assurances s'est traduite par une diminution des primes. Les nouvelles acquisitions ayant été effectuées dans des cantons avec une fiscalité relativement avantageuse, les impôts fonciers ont diminué en termes relatifs. Les objets de Fribourg et de Genève sont gérés par des régies immobilières externes en raison de leur importante part de logements. En conséquence, les frais de gérance sont passés de 2.0% à 2.7% par rapport à l'année dernière.

La marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) s'est élevée à 82.3%, contre 73.7% l'année dernière, une évolution qui s'explique par la diminution des frais de gestion. Le produit net dégagé durant la période du 01.07.2017 au 30.06.2018 s'est monté à CHF 5.8 millions (2017 : CHF 1.0 million). Compte tenu des plus-values en capital non réalisées sur des nouvelles acquisitions, du projet de construction achevé à Montreux-Clarens, de l'apport en nature ainsi que de la plus-value attendue du projet de Wabern, le résultat total de la période se monte à CHF 6.7 millions (2017 : CHF 2.3 millions).

Evolution de la valeur des immeubles

A la fin juin 2018, Wüest Partner SA a actualisé l'estimation de la clinique CIC à Montreux-Clarens (VD) et retenu une valeur légèrement plus élevée. Cette plus-value s'explique principalement par la réduction minime du taux d'escompte après l'achèvement des travaux et la disparition du risque du projet. La revalorisation avant impôts latents s'est élevée à quelques CHF 0.3 million.

Liste des immeubles

au 30 juin 2018

Constructions terminées



BE, Wabern près de Berne
Mohnstrasse 4
Valeur vénale: MCHF 16'025
Utilisation: EMS



FR, Fribourg
Rue Georges-Jordil 2/4
Valeur vénale: MCHF 29'640
Utilisation: Centre médical / résidentiel



GE, Genève
Rue Maunoir 26
Valeur vénale: MCHF 19'400
Utilisation: Centre médical / résidentiel



SZ, Ingenbohl - Brunnen
Gersauerstrasse 8
Valeur vénale: MCHF 30'190
Utilisation: Clinique



VD, Montreux-Clarens
Rue du Grammont 2
Valeur vénale: MCHF 55'730
Utilisation: Clinique

Comptes semestriels du groupe de Placement immobilier de la santé Suisse

Bilan (compte de fortune)

Actifs	30.06.2017	30.06.2018
	CHF	CHF
Fonds de roulement		
Disponibilités	301'700	200'377
Créances à court terme	0	110'930
Comptes de régularisation de l'actif	25'895	16'403
Total fonds de roulement	327'595	327'710
Immobilier		
Terrains à bâtir (y.c. objets à démolir)	0	0
Constructions en cours (y.c. terrain)	0	16'024'819
Constructions terminées	53'031'153	134'960'000
Total Immobilier	53'031'153	150'984'819
Total Actifs (fortune totale)	53'358'748	151'312'529

Passifs

Fonds empruntés		
Engagements à court terme	599'100	1'264'320
Comptes de régularisation du passif	82'367	128'318
Dettes hypothécaires	9'462'450	21'387'100
Impôts latents	1'015'097	2'154'449
Total fonds empruntés	11'159'014	24'934'187
Fortune nette	42'199'734	126'378'342
Total Passifs	53'358'748	151'312'529

Compte de résultat

	01.07.2016 - 30.06.2017 CHF		01.07.2017 - 30.06.2018 CHF	
Revenu locatif net	1'371'370	100.0%	4'546'297	99.4%
Revenu locatif prévisionnel	1'371'370	100.0%	4'574'296	100.0%
Perte de produit sur locaux vides	0	0.0%	-27'999	-0.6%
Perte d'encaissement sur loyers et créances de charges	0	0.0%	0	0.0%
Entretien des immeubles	-1'805	-0.1%	-64'681	-1.4%
Maintenance	-1'805	-0.1%	-64'681	-1.4%
Remise en état	0	0.0%	0	0.0%
Charges d'exploitation	-163'485	-11.9%	-414'708	-9.0%
Approvisionnement et élimination (déchets), taxes	0	0.0%	-2'160	0.0%
Frais d'exploitation et de chauffage non compensables	0	0.0%	-700	0.0%
Pertes sur créances, variations de ducroires	0	0.0%	0	0.0%
Assurances	-32'437	-2.4%	-46'893	-1.0%
Honoraires de gestion	-27'428	-2.0%	-123'329	-2.7%
Frais de location et de publication d'annonces	0	0.0%	-940	0.0%
Impôts et taxes	-103'620	-7.6%	-171'754	-3.8%
Autres charges d'exploitation	0	0.0%	-68'932	-1.5%
Résultat opérationnel	1'206'080	87.9%	4'066'908	88.9%
Autres revenus	0	0.0%	335	0.0%
Intérêts créanciers	0		0	
Revenus de commissions d'émission	0		0	
Autres revenus	0		335	
Frais de financement	-48'088	-3.5%	-298'911	-6.5%
Intérêts hypothécaires	-47'633		-297'324	
Autres intérêts passifs	0		0	
Frais bancaires et charges hypothécaires	-455		-1'587	
Frais d'administration	-194'914	-14.2%	-330'449	-7.2%
Honoraires de la direction	-169'164	-12.3%	-277'650	-6.1%
Attribution au compte de fortune	-7'534	-0.5%	-12'810	-0.3%
Frais d'expertise	-7'654	-0.6%	-20'495	-0.4%
Frais de révision	-3'562	-0.3%	-9'362	-0.2%
Autres frais d'administration	-7'000	-0.5%	-10'132	-0.2%
Produit / frais des mutations de parts	46'676		2'358'290	
Participation des souscripteurs aux revenus courus	46'676		2'358'290	
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus courus	0		0	
Produit net de la période sous revue	1'009'754		5'796'173	

	01.07.2016 - 30.06.2017 CHF	01.07.2017 - 30.06.2018 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	1'246'696	952'746
Gains en capital non réalisés	1'619'868	2'478'761
Pertes en capital non réalisés	0	-386'663
Variation des impôts latents	-373'172	-1'139'352
Résultat global	2'256'450	6'748'919

Evolution des parts

	01.07.2016 - 30.06.2017	01.07.2017 - 30.06.2018
	Parts	Parts
Nombre de parts au début de la période	31'145.6911	37'510.7884
Emissions	6'365.0973	70'777.4659
Rachats	0	0
Nombre de parts en fin de la période sous revue	37'510.7884	108'288.2543
Parts dénoncées	0	0

Variation de la fortune nette

	01.07.2016 - 30.06.2017	01.07.2017 - 30.06.2018
	CHF	CHF
Fortune nette au début de période	34'120'187	42'199'734
Emissions	6'819'760	78'442'480
Rachats	0	0
Distribution / Réinvestissement	-996'663	-1'012'791
Dividende en liquide	- 141'747	- 17'901
Réinvestissement	- 854'916	- 994'890
Résultat global de période	2'256'450	6'748'919
Fortune nette en fin de la période sous revue	42'199'734	126'378'342

Comptes de fortune (Fortune de base)**Patrimonium Fondation de placement****Bilan**

Actifs	30.06.2017 CHF	30.06.2018 CHF
Liquidités	27'764	52'276
Créances envers les groupes de placement	95'134	73'579
Autres engagements	18	0
Actifs transitoires	8'156	6'875
Total de la fortune en circulation	131'072	132'730
Frais de constitution et organisation	0	0
Total de la fortune investie	0	0
Total des actifs	131'072	132'730
Passifs		
Divers engagements	0	0
Passifs transitoires	29'250	30'899
Total des capitaux étrangers	29'250	30'899
Capital propre	100'000	100'000
Bénéfice reporté	1815	1'823
Bénéfice net de l'exercice	7	8
Total du capital de la fondation	101'822	101'831
Total des passifs	131'072	132'730

Compte d'exploitation (Fortune de base)

Revenus	01.07.2016 - 30.06.2017 CHF	01.07.2017 - 30.06.2018 CHF
Contributions des groupes de placement	70'570	72'560
Intérêts	0	0
Total des revenus	70'570	72'560
Charges	01.07.2016 - 30.06.2017 CHF	01.07.2017 - 30.06.2018 CHF
Conseil de fondation, assemblée des investisseurs	41'863	44'986
Frais de révision	3'240	4'240
Haute surveillance	11'055	8'270
Contributions aux associations	14'081	14'621
Frais de gestion	324	435
Amortissements frais de constitution et organisation	0	0
Total des dépenses	70'563	72'552
Résultat net de la période	7	8

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