



Patrimonium Fondation de placement

Rapport annuel 2019

Sommaire

Rapport annuel	2
Indices des groupes de placement	3
Organisation et organes	5
Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse	
- Activité d'investissement et résultats	6
- Transactions et projets de construction	11
- Structure du portefeuille	12
- Inventaire des immeubles	13
- Liste des immeubles	17
Comptes annuels	
- Bilan	22
- Compte de résultat	23
- Evolution du nombre de parts	24
- Evolution de la fortune nette	24
Groupe de placement Immobilier de la santé Suisse	
- Activité d'investissement et résultats	25
- Transactions et projets de construction	30
- Structure du portefeuille	30
- Inventaire des immeubles	31
- Liste des immeubles	33
Comptes annuels	
- Bilan	35
- Compte de résultat	36
- Evolution du nombre de parts	37
- Evolution de la fortune nette	37
Compte de fortune de Patrimonium Fondation de placement	
- Bilan	38
- Compte de résultat	38
Annexe	39
- Rapport des responsables des estimations immobilières	49
- Rapport de l'organe de révision	50

Rapport annuel

Chers investisseurs,

Nous avons le plaisir de vous présenter un excellent exercice 2019. Les deux groupes de placement ont connu une évolution positive, leurs portefeuilles ont été considérablement étoffés et les investissements ont généré de bons rendements. La fortune des deux groupes de placement a augmenté de quelque CHF 200 millions à plus de CHF 900 millions. Le nombre d'investisseurs et la diversification de ceux-ci continue d'augmenter régulièrement.

Au sein du groupe de placement Immobilier de la santé suisse, désormais composé de dix objets, la diversification du portefeuille a été nettement améliorée avec la conclusion de quatre transactions au cours de l'exercice. Des baux à long terme ont été repris lors de la récente acquisition de la Rennbahnklinik à Muttens et de l'atelier pour personnes handicapées à La-Chaux-de-Fonds. La part du segment des institutions de soins a encore augmenté avec l'achat d'un terrain sur la commune de Boudry et le démarrage subséquent de la construction d'un établissement médico-social avec des appartements protégés au début de 2020. La rénovation complète de l'EMS de Wabern-Köniz a été achevée en 2019 et l'objet a été remis à l'exploitant. A Crissier, la parcelle «En Chise» a par ailleurs été achetée en copropriété. Ce terrain offre un potentiel intéressant qui sera exploité au cours des prochaines années. Avec l'augmentation d'environ CHF 100 millions des actifs immobilisés durant l'exercice, le volume du portefeuille s'élève à environ CHF 300 millions. Le nombre d'investisseurs est passé à 57 en 2019, confirmant ainsi l'attrait de ce segment de marché.

Le groupe de placement Immobilier résidentiel suisse a également connu une forte croissance, qui se répartit entre l'achat d'objets existants pour un montant de CHF 44 millions, des investissements dans les trois projets de construction en cours pour CHF 28 millions et l'achat d'un terrain en copropriété sis «En Chise» pour CHF 8 millions. S'y ajoutent un nouvel apport en nature d'environ CHF 10 millions et des investissements dans des projets de transformation, d'agrandissement et de réaffectation. Les projets de développement à Birsfelden, Baar, Lausanne-Malley et Crissier sont en cours de réalisation et confèrent au portefeuille un potentiel intéressant pour les prochaines années. Une croissance organique des immobilisations à CHF 750 millions - CHF 1 milliard est donc possible à moyen terme.

Au nom de toute l'équipe, nous vous remercions de votre confiance, vous souhaitons une lecture intéressante et attendons vos retours avec impatience.

Baar, le 16 mars 2020



Alfred Theiler

Président du Conseil de fondation



Ruedi Stutz

Directeur

Indices des groupes de placement

Groupe de placement
Immobilier résidentiel Suisse

Fortune - chiffres clés	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Fortune totale en MCHF	348.7	390.9	499.4	534.0	652.0
Valeur de marché des immeubles en MCHF	344.1	385.2	493.1	525.6	644.2
Fortune nette en MCHF	256.0	290.8	367.7	421.1	468.7
Coefficient d'endettement ¹	23.3%	22.1%	23.3%	16.6%	23.8%

Fortune - chiffres clés

Valeur par part (en CHF)	30.06.2015	30.06.2016	30.06.2017	31.12.2018	31.12.2019
Valeur en capital	1'183.17	1'277.94	1'351.11	1'435.04	1'532.57
Rendement net	48.79	57.71	54.30	65.53	40.80
Valeur nette d'inventaire	1'231.96	1'335.65	1'405.42	1'500.57	1'573.37

Performance - chiffres clés¹ (en %)	01.07.2014 -30.06.2015	01.07.2015 -30.06.2016	01.07.2016 -30.06.2017	01.07.2017 -31.12.2018	01.01.2019 -31.12.2019
Taux de perte sur loyers	3.96	6.55	6.35	6.29	6.04
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	68.33	71.96	69.70	66.99	66.69
TER _{ISA} (FPT) ²	0.69	0.69	0.58	0.59	0.56
TER _{ISA} (FPN) ²	0.90	0.94	0.79	0.77	0.77
Rendement des fonds propres (ROE) ³	4.76	7.54	4.91	4.17	4.76
Rendement du capital investi (ROIC) ²	3.84	6.25	3.82	3.43	3.63
Rendement de placement	5.04	8.42	5.22	6.77	4.85
Rémunération des financements par fonds empruntés	0.63	0.65	0.63	0.39	0.22
Durée résiduelle des financements par fonds empruntés en années	0.08	0.14	0.99	1.73	0.98

Performance - chiffres clés¹ (en %)	2015	2016	2017	2018	2019
Rendement de placement annuel	7.14	6.13	4.97	4.40	4.85

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

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 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.

Groupe de placement Immobilier de la santé Suisse

Fortune - chiffres clés	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Fortune totale en MCHF	51.7	116.7	180.3	281.5
Valeur de marché des immeubles en MCHF	51.5	115.0	179.9	278.2
Fortune nette en MCHF	40.8	92.2	149.5	193.6
Coefficient d'endettement ¹	18.7%	18.0%	15.0%	28.3%

Valeur par part (en CHF)	30.06.2016	30.06.2017	31.12.2018	31.12.2019
Valeur en capital	1'063.34	1'098.08	1'123.57	1'156.06
Rendement net	32.16	26.92	78.04	47.65
Valeur nette d'inventaire	1'095.50	1'125.00	1'201.61	1'203.71
Distribution	32.00	27.00	78.00	46.00
Valeur d'inventaire par part après distribution	1'063.50	1'098.00	1'123.61	1'157.71

Performance - chiffres clés¹ (en %)	31.08.2015 -30.06.2016	01.07.2016 -30.06.2017	01.07.2017 - 31.12.2018	01.01. -31.12.2019
Taux de perte sur loyers	0.00	0.00	0.56	0.29
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	92.60	73.73	83.21	84.05
TER _{ISA} (FPT) ²	0.50	0.46	0.49	0.35
TER _{ISA} (FPN) ²	0.66	0.58	0.59	0.47
Rendement des fonds propres (ROE) ³	7.33	5.35	5.33	6.36
Rendement du capital investi (ROIC) ²	6.34	4.44	4.54	4.93
Rendement de placement	9.55	5.78	9.21	6.81
Rendement sur distribution	2.92	2.40	4.33	3.82
Coefficient de distribution	99.50	100.30	99.95	98.96
Rémunération des financements par fonds empruntés	0.80	0.80	1.46	1.02
Durée résiduelle des financements par fonds empruntés en années	0.08	0.08	0.89	0.15
Durée résiduelle des contrats de bail fixes en années ⁵	28.61	27.61	21.93	21.05

Performance - chiffres clés¹ (en %)	2015	2016	2017	2018	2019
Rendement de placement annuel	7.13 ⁴	4.59	7.21	5.40	6.81

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.

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

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

⁴ 31.08. – 31.12.2015

⁵ baux commerciaux

Organisation et organes au 31 décembre 2019

Conseil de fondation

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

Comité de placement Immobilier résidentiel Suisse

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

Directeur

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

Société de direction

Patrimonium Asset Management SA

Investment Controlling

Patrimonium Asset Management SA

Estimateurs immobiliers

Wüest Partner SA, Genève/Zurich

Organe de révision

BDO SA, Zurich

Organe de surveillance

Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle
CHS PP

* Signature collective à deux

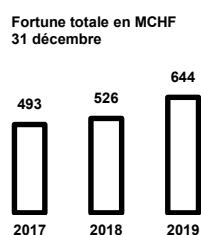
** Signature collective à deux avec un membre du Conseil de fondation

6

Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse

Activité d'investissement et résultats

Evolution du portefeuille



Au cours de l'exercice sous revue, le portefeuille a été étoffé avec l'achat d'immeubles d'habitation à Muttens (BL), Locarno (TI), Bussigny (VD), Sion (VS) et St-Aubin (NE), ainsi que par un apport en nature d'immeubles d'habitation situés à Berne, Kirchlindach et Krauchthal dans le canton de Berne. En décembre 2019, une parcelle a été acquise en copropriété à Crissier (VD). Au total, des acquisitions pour un montant d'environ CHF 62 millions ont été effectuées durant la période. Un terrain à Spreitenbach (AG) et une construction annexe à la Gotenstrasse 23 à Berne (BE) ont été vendus pour un total de CHF 1.6 million.

Des investissements de quelque 28 millions de francs ont été réalisés au cours de la période pour les projets de construction «Residenza verde» à Lugano-Pazzallo (TI), «Oassis» à Crissier (VD) et «Citygate» à Bâle (BS). Environ CHF 12.5 millions ont été investis dans d'importants projets de rénovation, de transformation et d'agrandissement au cours de l'exercice financier. La fortune de placement se montait à CHF 644 millions au terme de l'exercice, contre CHF 526 millions l'exercice précédent.

A la fin décembre 2019, le portefeuille diversifié sur 13 cantons comprenait 53 (44 l'exercice précédent) objets existants, trois (3) projets de construction et un terrain non bâti. Par région, 52 % (53 %) sont investis en Suisse romande et dans la région lémanique, 35 % (38 %) en Suisse alémanique et 13 % (9 %) au sud des Alpes. La région lémanique reste la plus grande région de marché avec 41% (42%), suivie du Nord-Ouest de la Suisse avec 25% (27%), du sud de la Suisse avec 13% (9%), de la Suisse romande avec 11% (11%) et du reste de la Suisse alémanique avec un total de 10%.

La part des immeubles résidentiels représente 83% (année précédente 80%), 7% (9%) des objets ont une affectation mixte et 10% (11%) un usage commercial. Un aperçu avec des graphiques de la structure du portefeuille se trouve à la page 12.

Acquisition d'immeubles existants



12 Muttens
→ p 17

En janvier 2019, le groupe de placement a acheté une résidence pour étudiants à la Hofackerstrasse 61 à Muttens (BL) pour CHF 9.5 millions et un rendement brut d'environ 5.8 %. Cet immeuble bien desservi par les transports est situé dans la zone de développement «Polyfeld» près de la Haute école spécialisée du Nord-Ouest de la Suisse et comprend 85 appartements d'étudiants et plusieurs espaces communs tels qu'une cafétéria, un centre de fitness, un atelier, etc. Le bâtiment construit en 1974 a été bien entretenu, mais se trouve majoritairement dans son état d'origine ; une rénovation de grande ampleur est donc prévue à moyen

terme. Au moment de l'achat, un bail de cinq ans a été conclu avec la Fondation pour l'éducation et la formation de Novartis.

Fin juillet 2019, le portefeuille a été étoffé avec l'achat de trois immeubles résidentiels à Locarno pour CHF 21 millions et un rendement brut de 4.9%. Les immeubles locatifs entièrement loués construits entre 1967 et 1969 comprennent un total de 98 appartements dont les loyers sont nettement inférieurs à la moyenne du marché et qui présentent donc un bon potentiel de développement.



26 Locarno
→ p 18

Toujours en juillet 2019, le groupe de placement a acquis un portefeuille d'immeubles résidentiels situés à Sion (VS), Bussigny (VD) et St-Aubin (NE) pour CHF 13.5 millions et un rendement brut de 4.7%. Ces immeubles entièrement loués et très bien situés à l'avenue de Pratifori 29 à Sion, à rue de l'Industrie 5 à Bussigny et à la rue du Senet 5 à St-Aubin-Sauges comprennent 55 appartements et 5 surfaces commerciales et disposent d'importantes réserves de loyer.



29 Bussigny
→ p 19

Apport en nature de la fondation de prévoyance en faveur du personnel de Herzog Bau et Holzbau SA

Le septième apport en nature depuis le lancement du groupe de placement a été réalisé avec succès avec le transfert des profits et des risques au 1er mai 2019. Dans le cadre de ce processus, la fondation de prévoyance en faveur du personnel de Herzog Bau et Holzbau SA a apporté un portefeuille trois immeubles totalisant 42 appartements dans la ville de Berne et les communes environnantes pour un montant de CHF 9'902'819 ainsi que des hypothèques existantes de CHF 3'950'000. En contrepartie, 3'923.5044 parts ont été émises. L'apport en nature n'a pas eu d'incidence fiscale en vertu de la loi sur les fusions.



6 Berne
→ p 17

Construit en 1975 en droit de superficie (octroyé par la commune de Berne), l'immeuble de la Wylerfeldstrasse 11 à Berne (BE) a été bien entretenu ces dernières années et la moitié des appartements ont été rénovés lors de changements de locataires. Il se compose de 24 appartements (10x1-1.5 pièce, 10x2-2.5 pièces, 4x3.5 pièces). L'immeuble locatif de Kirchlindach (BE), une banlieue de Berne, a été construit en 1998 et compte 9 appartements (3x1-2 pièces, 3x3 pièces, 3x4 pièces). L'objet de Krauchthal (BE) dans l'agglomération de Berne, qui compte 9 appartements (3x2.5 pièces, 6x4.5 pièces) est également de construction relativement récente (1996).

Achat d'une parcelle à Crissier (VD)

En décembre 2019, le groupe de placement a acquis une part de copropriété de 4/14^e de la parcelle «En Chise» au centre de Crissier pour CHF 8,25 millions. Les autres copropriétaires sont le groupe de placement Immeubles de la santé suisse de la Fondation de placement Patrimonium, Patrimonium Residential Opportunity I et des investisseurs privés indépendants.



57 Crissier En Chise
→ p 21

Situé vis-à-vis du projet de Oassis, ce terrain relie idéalement le centre du village de Crissier et les nouveaux quartiers. Dans le cadre de la procédure de plan de quartier engagée depuis un certain temps déjà, un

8

changement d'affectation de la zone industrielle en une zone mixte avec une composante résidentielle importante a été demandé. Cette procédure devrait s'achever en 2021. La parcelle est comptabilisée au prix coûtant.

Projets de construction



55 Lugano
→ p 21

Trois immeubles collectifs totalisant 36 appartements, cinq maisons mitoyennes et 58 places de parking sont en construction à la Via al Gaggio à Lugano-Pazzallo (TI). Les travaux ont commencé au début de 2018 et devraient s'achever en mai 2020. Les maisons mitoyennes et les appartements de deux des immeubles sont destinés à la vente en propriété par étage. Le volume d'investissement s'élève à quelque CHF 18 millions avec un rendement brut attendu d'environ 5% sur une base locative. Le projet de construction est réalisé avec l'entreprise générale Implenia Suisse SA, Dietlikon. La société Kaiser & Partner à Lugano a est chargée de la location et de la vente des unités d'habitation. Quatre appartements et une maison mitoyenne ont déjà trouvé preneur. www.residenza-verde.ch



56 Crissier
→ p 21

Nonante appartements dans le segment de prix moyen et quatre espaces commerciaux au rez-de-chaussée sont construits dans le nouveau quartier « OASSIS » à Crissier (VD). Les travaux devraient être achevés en mai 2020. Le montant total de l'investissement s'élève à environ CHF 42 millions, pour un rendement brut attendu de 4.9%.

Le quartier «OASSIS» a été développé par Patrimonium et comprend 35'700 m2 de terrain et 53'000 m2 d'espace utilisable. Un quartier moderne et mixte avec un total de plus de 500 appartements, des surfaces commerciales et de grands espaces ouverts sont créés. L'utilisation résidentielle de la zone représente 70% et l'utilisation commerciale 30%. Les sociétés Bauart, Neuchâtel, et KCAP, Zurich, sont responsables de la conception architecturale. La construction est réalisée par Losinger-Marazzi SA, Bussigny. Les sociétés SPG Intercity, Lausanne, Régie du Rhône, Petit-Lancy, Privera SA, Gümligen, Gerofinance-Dunand, Régie de la Couronne, Genève et Naef, Genève, ont été chargées du marketing. Plus de la moitié des surfaces ont déjà été louées. www.oassis.ch



54 Bâle City-Gate
→ p 21

La construction du projet «Citygate» en ville de Bâle (BS) a démarré en octobre 2018. Aux portes de Bâle, un immeuble d'habitation de 10 étages comprenant 117 appartements et trois espaces commerciaux au rez-de-chaussée est en cours de réalisation pour un volume d'investissement d'environ CHF 50 millions. L'achèvement des travaux est prévu pour la fin de 2020. La société Morger Partner Architekten, Bâle, a été mandatée pour la conception architecturale. La construction est réalisée par Halter SA, Münchenstein. Adimmo AG, Bâle se chargera de la première location. www.citygate.ch

Projets de transformation

L'immeuble situé au 14 de la rue de Lyon à Genève (GE) sera surélevé de deux étages et six appartements supplémentaires seront créés. Les travaux ont commencé au 3^e trimestre 2019 et devraient s'achever à la

mi-2020. La construction est réalisée par Batineg SA, La Rippe (VD). Des investissements de près de CHF 4 millions sont prévus.

A la rue de Neuchâtel 8 à Genève (GE), les travaux de transformation des espaces d'entrepasage du rez-de-chaussée et du rez inférieur en bureaux et en galeries marchandes ont été achevés fin 2019. Ils ont été réalisés par Sublimmo SA, Bussigny. Dans une deuxième phase, le bâtiment sera surélevé de deux étages. Le début des travaux est prévu pour 2020. Les coûts d'investissement sont budgétisés à environ CHF 4.9 millions.



47 Genève, Rue de Neuchâtel 8
→ p 20

La première étape du projet de réaffectation de l'immeuble de la rue du Lac 49 à Yverdon (VD) a été achevée avec succès à la fin 2019. Le rez-de-chaussée et le rez inférieur ont été transformés et loués à Ochsner Sport à partir du 1^{er} janvier 2020. Dans une prochaine étape, l'espace du premier étage, précédemment utilisé comme surface de vente au détail, sera converti en logements. Par la suite, il est prévu d'aménager les combles en appartements. Les travaux de construction ont été réalisés par Sublimmo SA, Bussigny. Les coûts d'investissement sont estimés à CHF 4 millions.

La rénovation totale des objets de Communes-Réunies 62 et 76 à Grand-Lancy (GE) se déroule comme prévu. Les salles de bains et les cuisines sont remplacées et l'enveloppe extérieure est isolée. En raison du grand nombre d'appartements (162), les travaux de rénovation, qui seront effectués par étapes, à l'état habité et par type d'appartement, devraient prendre deux à trois ans. Ils seront réalisés par Halter AG, Zurich. Les coûts de rénovation s'élèveront à près de CHF 20 millions, ce qui est supérieur au budget initial en raison des travaux supplémentaires de ravalement de la façade et de décontamination. Les loyers seront ensuite augmentés en accord avec la législation cantonale genevoise.



18 Grand-Lancy
→ p 18

A la route du Châtelard 52 à Lausanne (VD), les bureaux et le studio d'enregistrement ont été transformés et neuf studios très spacieux ont été construits. Les travaux de construction ont commencé au printemps 2019 et se sont achevés à la fin de 2019. Les coûts d'investissement s'élèvent à CHF 1.6 million.

Au chemin des Dents du Midi 42 à Aigle (VD), l'espace d'entrepasage au rez-de-chaussée et au rez inférieur a été transformé en deux appartements de 1.5 pièce. Les travaux ont été achevés à l'été 2019 et les coûts se sont élevés à environ CHF 0.4 million.

Projets de développement

Les projets de développement continuent d'avancer. La parcelle de terrain à Crissier (VD) a été ajoutée au portefeuille des projets de développement en décembre 2019, voir aussi page 7.

A Lausanne-Malley (VD), la démolition des bâtiments industriels existants est prévue pour le début de 2021. Les travaux de construction des deux immeubles d'habitation devraient démarrer en 2022. Le permis de construire a déjà été délivré.

10



53 Spinnerei Baar
→ p 21

Un concours d'architecture a été lancé pour la transformation de l'ancienne usine de filature Lorze à Baar (ZG), qui est détenu en copropriété. En novembre 2019, le jury a sélectionné à l'unanimité le projet présenté par le bureau d'architecte lilin de Zurich. La prochaine étape consistera à engager une procédure de plan de quartier. Un changement d'affectation en zone à usage mixte avec une importante proportion d'utilisation résidentielle est prévu.

A la Muttenserstrasse à Birsfelden (BL), il est prévu de construire un bâtiment de plusieurs étages sur les deux parcelles du groupe de placement dans le cadre d'un processus de plan de quartier. Une convention de développement a ainsi été signée avec Halter AG, Münchenstein. La prochaine étape consistera à organiser un concours d'architecture.

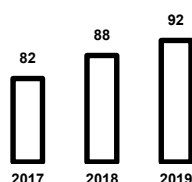
Ventes

En janvier 2019, l'extension ouest (ancien restaurant Höhe) de l'immeuble de la Gotenstrasse 21 à Berne (BE) a été vendue à la commune de Berne (fonds pour la politique foncière et du logement de la ville de Berne) pour environ CHF 1.1 million. Une vente de l'extension s'est en effet révélée plus judicieuse que la réaffectation en espace habitable envisagée initialement.

En mai 2019, le groupe de placement a vendu pour un montant d'environ CHF 0.5 million une parcelle pour maison individuelle qui avait été acquise en même temps que l'immeuble de Spreitenbach (AG).

Financement

Nombre d'investisseurs
au 31 décembre



Le coefficient d'endettement s'établissait à 23,8% au 31 décembre 2019 (exercice précédent 16,6%) et reste ainsi dans la fourchette stratégique de 15 à 30%. Le taux d'intérêt des fonds empruntés a été optimisé et réduit à 0,22%, contre 0,39% l'année précédente. Le bénéfice net cumulé s'est élevé à CHF 12.2 millions, contre CHF 18.4 millions l'exercice précédent, qui portait sur 18 mois.

Au cours de la période sous revue, des parts pour une valeur de CHF 29 millions ont été émises dans le cadre de l'apport en nature et des appels de capitaux. Les engagements de capital ouverts s'élevaient à environ CHF 24 millions à la fin décembre 2019.

Evolution des produits et résultat

Durant la période, les revenus locatifs théoriques ont légèrement progressé à CHF 24.3 millions (exercice précédent de 18 mois CHF 35.6 millions) en raison des acquisitions effectuées durant l'exercice.

Le taux de pertes sur loyers a reculé à 6% (2018: 6,3%) grâce à la légère détente du marché. Le taux de vacance a pu être réduit dans plusieurs immeubles (Le Landeron NE, Servion VD et Soleure SO). L'objet de Port Valais (VS), où l'absorption des appartements n'avance que lentement depuis l'achèvement des travaux à la mi-2018, affiche toujours un taux de vacance élevé. Le taux de pertes sur loyers des immeubles d'habitation (hors projet de construction de Port Valais) s'établit à 5,0% (6,0%).

Les frais d'entretien des immeubles représentent 9.4% (11.4%) des revenus locatifs théoriques et les frais de rénovation 8.3% (13.6%) et s'inscrivent donc en légère baisse.

La marge bénéficiaire d'exploitation est restée stable et s'établit à 66.69% (66.99%).

Evolution de la valeur des immeubles

Les estimations des biens immobiliers sont actualisées pour moitié environ au 31 décembre et pour moitié au 30 juin. Dans le cadre de l'évaluation à la fin juin 2019, Wüest Partner SA a actualisé les estimations de 22 immeubles pour une valeur totale de CHF 246 millions. 15 objets ont été estimés à une valeur supérieure, 3 à une valeur inférieure et 4 à peu près à la même valeur. A la fin 2019, 28 immeubles ont été réestimés pour une valeur totale de CHF 383 millions. 17 objets ont été estimés à une valeur supérieure, 4 à une valeur inférieure et 7 à peu près à la même valeur.

Les taux d'escompte appliqués ont été réduits d'en moyenne 0.25% à 3.47% (exercice précédent 3.72%), la fourchette se situant entre 3.0% et 4.3% (3.3% à 4.6%).

Transactions et projets de construction 01.01. – 31.12.2019

Acquisitions	Date	Prix d'achat en CHF	Rendement brut
Hofackerstrasse 61, MuttENZ (BL)	01.01.2019	9'500'000	5.79%
Via Nessi 42, Locarno (TI)	01.08.2019	8'950'000	5.01%
Via Varesi 54-56, Locarno (TI)	01.08.2019	12'050'000	4.80%
Rue du Senet 5, St-Aubin (NE)	01.08.2019	3'950'000	5.10%
Avenue de Pratifori 29, Sion (VS)	01.08.2019	5'700'000	4.60%
Rue de l'Industrie 5, Bussigny (VD)	01.08.2019	3'850'000	4.61%
Total		44'000'000	5.04%

Apport en nature		Prix d'achat en CHF	
Wylerfeldstrasse 11, Berne (BE)	01.05.2019	4'786'371.55	5.02%
Lindachstrasse 15C, Kirchlindach (BE)	01.05.2019	2'886'371.55	5.25%
Aegerte 13, Krauchthal (BE)	01.05.2019	2'286'371.60	6.07%
Total		9'959'114.70	

Projet de construction en cours		Investissement en CHF
Via al Gaggio, Lugano-Pazzallo (TI)	01.01.-31.12.2019	7 945 945.45
Chemin des Lentillières, Crissier (VD)	01.01.-31.12.2019	11 745 909.84
St. Jakobs-Strasse, Bâle (BS)	01.01.-31.12.2019	8 608 805.05
Total		28'300'660.34

Acquisitions

		Prix d'achat en CHF
En Chise, Crissier (VD) ¹	20.12.2019	8 250 000.00
Total		8 250 000.00

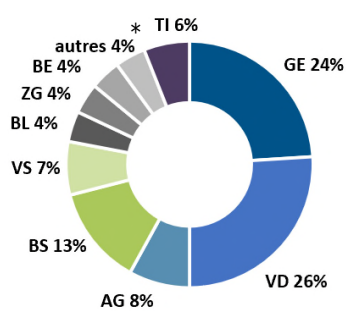
Ventes

		Prix de vente en CHF
Gotenstrasse 23, Berne (BE)	01.02.2019	1'094'000
EFH-Parzelle, Spreitenbach (AG)	14.05.2019	500'000
Total		1'594'000

¹ Grundbucheintragung ausstehend

Structure du portefeuille selon les valeurs vénales au 31 décembre 2019

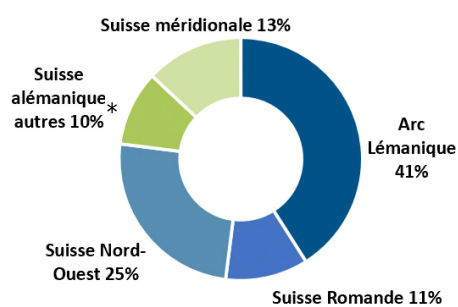
Par cantons



* NE, SO, ZH, SG (chacun 1%)

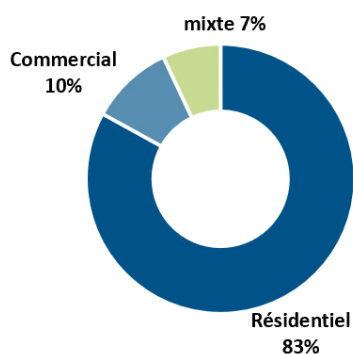
Par marché régional

Répartition géographique selon Wüest Partner

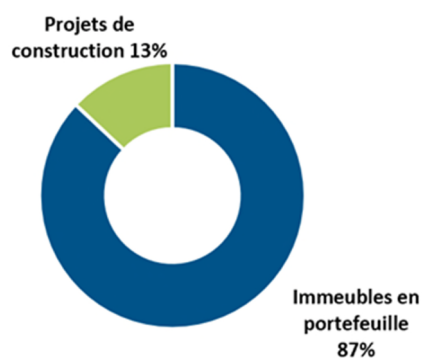


* Suisse centrale (4%), Berne (4%), Zurich (1%), Suisse-Est (1%)

Par utilisation



Par type d'objet



Inventaire des immeubles au 31 décembre 2019

N°	Ville	Adresse	Can- ton	Année de construc- tion	Nombre d'app.	Surfaces commerc. (SC)	Prix de revient	Valeur vénales	Loyer théorique 01.07.17 – 31.12.19	Pertes sur loyers en % du loyer théorique
 Immeubles d'habitation										
1	Bergdietikon	Egelseestrasse 8	AG	1983	6	1	3'122'338	3'736'000	165'690	12,9%
2	Holderbank	Buchenweg 12-15	AG	2014	69	-	21'882'544	23'830'000	1'195'969	22,6%
3	Oberrohrdorf	Badenerstrasse 6-12	AG	1963	36	-	7'050'680	10'030'000	434'717	23,0%
4	Spreitenbach	Poststrasse 180	AG	1966	49	-	11'802'996	12'154'526	431'920	4,2%
5	Berne	Gotenstrasse 21	BE	1959	19	4	4'828'800	6'685'000	313'160	1,2%
6	Berne	Wylersfeldstrasse 11	BE	1975	24	-	4'810'383	4'850'000	167'364	0,2%
7	Burgdorf	Eyfeldweg 1-3	BE	1956	18	-	2'643'430	3'127'000	155'212	0,4%
8	Hindelbank	Unterdorfweg 6-8	BE	1965	12	-	2'616'198	3'029'000	151'635	-0,2%
9	Kirchlindach	Lindachstrasse 15C	BE	1998	9	-	2'909'995	2'919'000	98'474	11,3%
10	Krauchthal	Aegerte 13	BE	1996	9	-	2'309'995	2'350'000	97'148	3,4%
11	Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 76 c/d/e	BE	1996	24	-	8'466'191	8'624'000	500'783	16,0%
12	Muttenz	Hofackerstrasse 61	BL	1974	85	-	10'084'008	11'011'250	550'000	0,0%
13	Pratteln	Augsterheglstrasse 52+56	BL	1964	14	-	6'653'592	7'414'000	348'659	8,8%
14	Bâle	Erlikönigweg 31-41	BS	2015	48	-	19'764'001	28'570'000	1'106'168	6,2%
15	Bernex	Chemin de Pré-Polly 12	GE	1977	6	-	2'299'806	2'749'000	129'792	0,2%
16	Bernex	Sous-Le-Têt 27,28,30	GE	1970	22	-	9'584'534	12'100'000	559'728	4,8%
17	Genève	Rue de Lyon 5	GE	1960	20	4	10'295'208	11'106'000	231'730	0,0%
18	Grand Lancy	Av. des Communes Réunies 76+62	GE	1967	162	9	39'215'210	40'578'254	1'794'595	0,0%
19	Meyrin	Avenue Francois-Besson 22	GE	1967	28	1	7'703'088	10'261'485	483'142	0,0%
20	Meyrin	Mategnin 67-69	GE	1967	34	-	12'145'001	15'930'000	682'100	2,7%
21	Vernier	Rue Grange Lévrier 12-13	GE	1976	47	-	15'902'714	18'360'000	867'935	2,6%
22	Versoix	Chemin de l'Ancien-Péage 2&4	GE	1963	70	3	23'602'500	25'230'000	1'176'524	0,0%
23	Le Landeron	Route de la Neuveville 43-43a-43b	NE	1902	24	-	5'861'951	5'768'085	292'374	11,7%
24	St-Aubin-Sauges	Rue du Senet 5	NE	1971	10	3	4'181'929	4'240'540	33'548	0,0%
25	Sargans	Ragazerstrasse 37a	SG	1994	11	-	2'910'756	3'084'000	181'249	19,5%
26	Locarno	Via Angelo Nessi 42	TI	1969	42	-	9'213'135	9'410'775	186'696	2,1%
27	Locarno	Via Dr. Giovanni Varesi 54/56	TI	1967	56	-	12'388'024	12'600'045	240'663	2,9%
28	Aigle	Chemin des Dents du Midi 42	VD	1990	23	-	5'839'029	6'103'396	293'145	0,4%
29	Bussigny	Rue de l'Industrie 5	VD	1963	16	-	4'074'828	4'146'739	41'735	0,2%
30	Epalinges	Grand Chemin 59	VD	1984	9	-	3'256'649	3'663'000	190'515	0,4%
31	Etoy	Clos Devant 2-4, Jura 1	VD	1992	24	2	8'983'765	10'481'344	532'513	6,7%
32	Lausanne	Chemin Aimé-Steinlen 10	VD	2002	12	-	5'960'094	7'651'000	351'241	1,4%
33	Lausanne	Route du Châtelard 52	VD	1970	39	4	13'878'505	14'389'398	519'540	0,0%
34	Mézières	Ch. de L'Ancien Tram 2/6/10	VD	2012	55	-	17'871'646	20'460'000	1'067'641	1,7%
35	Payerne	Rue de la Gare 4-4bis	VD	1993	24	3	6'062'817	6'312'000	374'134	4,9%
36	Pully	Villardiez 40	VD	1965	10	-	3'051'293	3'174'000	136'701	0,0%
37	Servion	Chemin du Moléson 1,3,5,7	VD	1992	24	-	7'294'566	8'350'000	513'658	6,6%
38	Servion	Chemin du Vieux Collège 5&7	VD	1991	39	-	10'765'923	11'320'000	677'463	3,2%
39	St. Prex	Chemin du Cherrat 8	VD	1974	19	-	4'488'686	5'644'000	242'616	0,3%
40	Martigny	Rue de Finettes 32	VS	1975	67	-	12'571'916	13'420'000	737'541	5,2%
41	Port-Valais	Aux Vieilles Chenevières	VS	2018	33	-	14'710'422	14'321'447	627'650	40,8%
42	Sion	Avenue de Pratfori 29	VS	1962	29	3	5'976'215	6'088'906	66'510	2,4%
43	Vouvry	Vieux Port 5-7	VS	1964	45	-	9'229'425	9'595'000	459'765	1,6%
44	Oberengstringen	Zürcherstrasse 153	ZH	1951	9	-	2'265'736	2'527'000	130'596	3,9%
45	Rümlang	Friedackerstrasse 7	ZH	1955	6	-	1'493'719	1'912'000	88'831	0,0%

Immeubles avec utilisation mixte

46	Bâle	Kohlenberggasse 19-23	BS	1971	42	19	23'815'259	22'000'000	947'871	2,0%
47	Genève	Rue de Neuchâtel 8	GE	1959	11	3	7'665'725	8'128'347	121'872	0,0%
48	Soleure	Bernetorstrasse 6; Oberer Winkel 1/3	SO	1986	12	3	5'840'498	5'285'000	274'004	9,6%
49	Yverdon	Rue du Lac 49, Rue du Collège 2	VD	1960	12	12	10'535'307	9'757'398	163'821	0,0%

Immeubles commerciaux

50	Birsfelden	Rheinfelderstr. 2/4 / Muttenerstr. 7	BL	1983	1	2	6'977'580	7'022'308	194'040	0,0%
51	Meyrin	Chemin Grenet 18	GE	1995	1	2	11'187'861	11'700'000	645'672	0,0%
52	Lausanne – Malley	Rue du Grand-Pré 8/10	VD	1968	2	14	12'538'749	12'494'377	541'717	0,0%
53	Baar	Haldenstrasse 1/3/5; Langgasse 40	ZG	1995	-	150	25'333'640	27'060'329	1'749'012	12,6%

Projets de construction

54	Bâle	City-Gate Baufeld A, St. Jakobs-Strasse	BS				28'291'026	30'102'260		
55	Lugano-Pazzallo	Via al Gaggio	TI				16'455'783	16'845'783		
56	Crissier	Chemin des Lentillières	VD				34'849'172	35'800'862		

Terrain à bâtir

57	Crissier	En Chise	VD				8'687'375	8'687'375 ¹		
----	----------	----------	----	--	--	--	-----------	------------------------	--	--

Total global

594'202'216 644'191'228 24'312'605 6.04%

¹ prix de revient

Liste des immeubles Au 31 décembre 2019

Immeubles résidentiels



AG, Bergdietikon **1**
Egelseestrasse 8
Valeur vénale: MCHF 3.736 / App 6 / SC 1



AG, Holderbank **2**
Buchenweg 12-15
Valeur vénale: MCHF 23.830 / App 69 / SC -



AG, Oberrohrdorf **3**
Badenerstrasse 6/8/10/12
Valeur vénale: MCHF 10.030 / App 32 / SC -



AG, Spreitenbach **4**
Poststrasse 180
Valeur vénale: MCHF 12.155 / App 49 / SC -



BE, Berne **5**
Gotenstrasse 21
Valeur vénale: MCHF 6.685 / App 20 / SC 3



BE, Berne **6**
Wylersfeldstrasse 11
Valeur vénale: MCHF 4.850 / App 24 / SC -



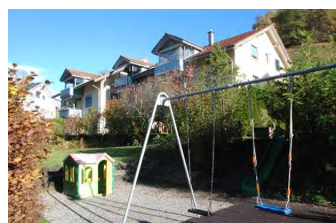
BE, Burgdorf **7**
Eyfeldweg 1/3
Valeur vénale: MCHF 3.127 / App 18 / SC -



BE, Hindelbank **8**
Unterdorfweg 6/8
Valeur vénale: MCHF 3.029 / App 12 / SC -



BE, Kirchlindach **9**
Lindachstrasse 15c
Valeur vénale: MCHF 2.919 / App 9 / SC -



BE, Krauchthal **10**
Aegerte 13
Valeur vénale: MCHF 2.350 / App 9 / SC -



BE, Urtenen-Schönbühl **11**
Grubenstrasse 76 c/d/e
Valeur vénale: MCHF 8.624 / App 24 / SC



BL, MuttENZ **12**
Hofackerstrasse 61
Valeur vénale: MCHF 11.011 / App 85 / SC -



BL, Pratteln 13
 Augsterheglistrasse 52/54/56
 Valeur vénale: MCHF 7.414 / App 21 / SC -



BS, Bâle 14
 Erbkönigweg 31-41
 Valeur vénale: MCHF 28.570 / App 48 / SC -



GE, Bernex 15
 Chemin de Pré-Polly 12
 Valeur vénale: MCHF 2.749 / App 6 / SC -



GE, Bernex 16
 Sous-Le-Têt 27, 28, 30
 Valeur vénale: MCHF 12.100 / App 22 / SC-



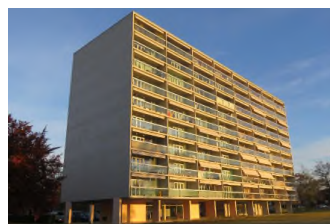
GE, Genève 17
 Rue de Lyon 14
 Valeur vénale: MCHF 11.106 / App 20 / SC 4



GE, Grand Lancy 18
 Avenue des Communes-Réunies 62/76
 Valeur vénale: MCHF 40.578 / App 162 / SC 9



GE, Meyrin 19
 Avenue François-Besson 22
 Valeur vénale: MCHF 10.261 / App 28 / SC 1



GE, Meyrin 20
 Avenue de Mategnin 67/69
 Valeur vénale: MCHF 15.930 / App 34 / SC -



GE, Vernier 21
 Rue Grange-Lévrier 12/13
 Valeur vénale: MCHF 18.360 / App 47 / SC -



GE, Versoix 22
 Chemin de l'Ancien Péage 2/4
 Valeur vénale: MCHF 25.230 / App 70 / SC 3



NE, Le Landeron 23
 Route de Neuveville 43/43a/43b
 Valeur vénale: MCHF 5.768 / App 24 / SC -



NE, St-Aubin-Sauges 24
 Rue du Senet 5
 Valeur vénale: MCHF 4.240 / App 10 / SC 3



SG, Sargans 25
 Ragazerstrasse 37A
 Valeur vénale: MCHF 3.084 / App 11 / SC -



TI, Locarno 26
 Via Angelo Nessi 42
 Valeur vénale: MCHF 9.410 / App 42 / SC -



TI, Locarno 27
 Via Dr. Giovanni Varesi 54/56
 Valeur vénale: MCHF 12.600 / App 56 / SC -



VD, Aigle 28
Chemin des Dents-du-Midi 42
Valeur vénale: MCHF 6.103 / App 21 / SC 1



VD, Bussigny 29
Rue de l'Industrie 5
Valeur vénale: MCHF 4.147 / App 16 / SC -



VD, Epalinges 30
Grand Chemin 59
Valeur vénale: MCHF 3.663 / App 9 / SC -



VD, Etoy 31
Chemin du Clos Devant 2/4, Jura 1
Valeur vénale: MCHF 10.481 / App 24 / SC 2



VD, Lausanne 32
Chemin Aimé-Steinlen 10
Valeur vénale: MCHF 7.651 / App 12 / SC -



VD, Lausanne 33
Route du Châtelard 52/52A/52B
Valeur vénale: MCHF 14.389 / App 39 / SC 4



VD, Mézières 34
Chemin de l'Ancien Tram 2/4/6/8/10
Valeur vénale: MCHF 20.460 / App 55 / SC -



VD, Payerne 35
Rue de la Gare 4/4bis
Valeur vénale: MCHF 6.312 / App 24 / SC 3



VD, Pully 36
Chemin de Villardiez 40
Valeur vénale: MCHF 3.174 / App 10 / SC -



VD, Servion 37
Chemin du Moléson 1/3/5/7
Valeur vénale: MCHF 8.350 / App 24 / SC -



VD, Servion 38
Rue du Vieux Collège 5/7
Valeur vénale: MCHF 11.320 / App 39 / SC -



VD, Saint-Prex 39
Chemin du Cherrat 8
Valeur vénale: MCHF 5.644 / App 19 / SC -



VS, Martigny 40
Rue des Finettes 32
Valeur vénale: MCHF 13.420 / App 67 / SC -



VS, Port-Valais 41
Aux Vieilles Chenevières
Valeur vénale: MCHF 14.321 / App 33 / SC -



VS, Sion 42
Avenue de Pratifori 29
Valeur vénale: MCHF 6.089 / App 29 / SC 3



VS, Vouvry 43
Rue du Vieux-Port 5/7
Valeur vénale: MCHF 9.595/ App 45 / SC -



ZH, Oberengstringen 44
Zürcherstrasse 153
Valeur vénale: MCHF 2.527 / App 9 / SC -



ZH, Rümlang 45
Friedackerstrasse 7
Valeur vénale: MCHF 1.912 / App 6 / SC -

Immeubles avec utilisation mixtes



BS, Bâle 46
Kohlenberggasse 19-23
Valeur vénale: MCHF 22.000 / App 42 / SC 19



GE, Genève 47
Rue du Neuchâtel 8
Valeur vénale: MCHF 8.128 / App 11 / SC 3



SO, Soleure 48
Bernetorstrasse 6, Oberer Winkel 1/3
Valeur vénale: MCHF 5.285 / App 12 / SC 3



VD, Yverdon-les-Bains 49
Rue du Lac 49 / Rue du Collège 2
Valeur vénale: MCHF 9.757 / App 12 / SC 4

Immeubles commerciaux



BL, Birsfelden 50
Rheinfelderstr. 2/4 / Muttenerstr. 7
Valeur vénale: MCHF 7.022 / App 1 / SC 2



GE, Meyrin 51
Chemin Grenet 18
Valeur vénale: MCHF 11.700 / App 1 / SC 2



VD, Lausanne-Malley 52
Rue du Grand-Pré 8/10
Valeur vénale: MCHF 12.494 / App 2 / SC 14



ZG, Baar 53
Haldenstrasse 1/3/5; Langgasse 40
Valeur vénale: MCHF 26.902 / App- /SC 150

Projet de construction



BS, Bâle 54
City-Gate Baufeld A, St. Jakobs-Strasse
Valeur vénale: MCHF 30.102 / App117 /SC 3



TI, Lugano-Pazzallo 55
Via al Gaggio
Valeur vénale: MCHF 16.846 / App 36, Efh 5



VD, Crissier 56
Chemin de Lentillières
Valeur vénale: MCHF 35.801 /App 90 /SC 4

Terrain à bâtir



VD, Crissier 57
En Chise
Prix de revient: MCHF 8.687

Comptes annuels

Groupe de placement immobilier résidentiel Suisse

Bilan

Actifs	31.12.2018 CHF	31.12.2019 CHF
Fonds de roulement		
Disponibilités	1'693'306	1'138'160
Créances à court terme	6'563'352	6'649'230
Comptes de régularisation de l'actif	59'669	58'932
Total fonds de roulement	8'316'327	7'846'322
Immobilier		
Terrains à bâtir (y.c. objets à démolir)	0	8'687'375
Constructions en cours (y.c. terrain)	53'663'961	82'748'905
Constructions terminées	471'969'948	552'754'948
Total Immobilier	525'633'909	644'191'228
Total Actifs (Fortune totale)	533'950'236	652'037'550

Passifs	31.12.2018 CHF	31.12.2019 CHF
Fonds empruntés		
Engagements à court terme	13'958'229	7'945'230
Comptes de régularisation du passif	865'862	4'745'529
Dettes hypothécaires	87'144'710	153'384'710
Provisions à long terme	0	1'000'000
Impôts latents	10'887'900	16'213'859
Total fonds empruntés	112'856'701	183'289'328
Fortune nette	421'093'535	468'748'222
Total Passifs	533'950'236	652'037'550

Compte de résultat

	01.07.2017 - 31.12.2018 CHF		01.01. - 31.12.2019 CHF	
Revenu locatif net	33'344'504	93.7%	22'842'911	94.0%
Revenu locatif prévisionnel	35'584'371	100.0%	24'312'605	100.0%
Perte de produit sur locaux vides	-2'165'894	-6.1%	-1'430'339	-5.9%
Perte d'encaissement sur loyers et créances de charges	-73'973	-0.2%	-39'355	-0.1%
Entretien des immeubles	-8'922'419	-25.0%	-4'292'726	-17.7%
Maintenance	-4'069'782	-11.4%	-2'284'849	-9.4%
Remise en état	-4'852'637	-13.6%	-2'007'878	-8.3%
Charges d'exploitation	-5'146'538	-14.5%	-4'276'409	-17.6%
Approvisionnement et élimination (déchets), taxes	-21'105	-0.1%	-36'718	-0.2%
Frais d'exploitation et de chauffage non compensables	-1'665'075	-4.7%	-1'398'565	-5.8%
Pertes sur créances, variations de ducroires	-90'179	-0.3%	-56'374	-0.2%
Assurances	-333'385	-0.9%	-238'597	-1.0%
Honoraires de gestion	-1'436'995	-4.0%	-982'245	-4.0%
Frais de location et de publication d'annonces	-168'220	-0.5%	-98'511	-0.4%
Impôts et taxes	-743'065	-2.1%	-886'338	-3.6%
Autres charges d'exploitation	-688'514	-1.9%	-579'062	-2.4%
Résultat opérationnel	19'275'547	54.2%	14'273'775	58.7%
Autres revenus	1'152'097	3.2%	443'102	1,8%
Intérêts créanciers	834	0.0%	2'293	0.0%
Revenus de commissions d'émission	12'987	0.0%	0	0.0%
Autres revenus	1'138'276	3.2%	440'809	1,8%
Frais de financement	-858'926	-2.4%	-641'937	-2.6%
Intérêts hypothécaires	-858'926	-2.4%	-593'296	-2.4%
Autres intérêts passifs et frais	0	0.0%	-48'641	-0.2%
Frais d'administration	-2'942'954	-8.3%	-2.341.392	-9,6%
Honoraires de la direction	-2'645'340	-7.5%	-2'106'668	-8.7%
Honoraires du comité de placement	-10'624	0.0%	-3'200	0.0%
Attribution au compte de fortune	-84'560	-0.3%	-65'922	-0.3%
Frais d'expertise	-155'867	-0.4%	-103'272	-0.4%
Frais de révision	-39'674	-0.1%	-58'561	-0.2%
Autres frais d'administration	-6'889	0.0%	-3.769	0,0%
Produit / frais des mutations de parts	1'761'667		422'253	
Participation des souscripteurs aux revenus courus	1'763'762		549'425	
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus courus	-2'095		-127'172	
Produit net de l'exercice	18'387'431		12'155'801	

	01.07.2017 - 31.12.2018 CHF	01.01. - 31.12.2019 CHF
Gains / pertes en capital réalisé(e)s (net)	428'101	0
Gains / pertes en capital réalisé(e)s	428'101	0
Gains / pertes en capital non réalisé(e)s (net)	7'527'649	9'145'771
Gains en capital non réalisés	16'111'409	19'107'213
Pertes en capital non réalisés	-7'019'060	-4'635'483
Variation des impôts latents	-1'564'700	-5'325'959
Résultat global de l'exercice	26'343'181	21'301'572
Utilisation du résultat¹		
Résultat total de l'exercice	18'387'431	21'301'572
Report sur le compte de capital	18'387'431	21'301'572

Evolution des parts en circulation

	01.07.2017 - 31.12.2018	01.01. - 31.12.2019
	Parts	Parts
Solde au début de l'exercice	238'488.0830	280'623.1635
Emissions	42'568.3371	19'301.9612
Rachats	-433.2566	-1'999.2403
Solde en fin d'exercice	280'623.1635	297'925.8844

Evolution de la fortune nette

	01.07.2017 - 31.12.2018	01.01. - 31.12.2019
	CHF	CHF
Fortune nette au début de l'exercice	335'175'487	421'093'534
Emission de parts	60'183'923	29'225'943
Reprises de parts	-609'057	-2'872'829
Distributions	0	0
Résultat total	26'343'181	21'301'572
Fortune nette en fin d'exercice	421'093'534	468'748'222

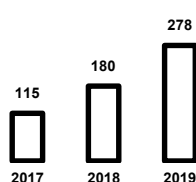
¹ Le rendement net annuel est thésaurisé et ajouté à la fin de chaque année à la fortune de placement.

Groupe de placement Immobilier de la santé Suisse

Activité d'investissement et résultats

Evolution du portefeuille

Fortune totale en MCHF
au 31 décembre



Durant l'exercice sous revue, le portefeuille désormais composé de dix objets a été étoffé avec l'acquisition d'un atelier pour personnes handicapées à La Chaux-de-Fonds (NE), d'une parcelle de terrain en vue de la construction d'un établissement médico-social avec des appartements protégés à Boudry (NE), de la «Rennbahnklinik» à Muttens (BL) ainsi que de l'achat en copropriété de la parcelle «En Chise» à Crissier (VD).

Un montant de CHF 9 millions a par ailleurs été investi dans le projet de rénovation et d'agrandissement de l'établissement médico-social de Wabern-Köniz, achevé à la fin septembre 2019. En outre, CHF 18 millions ont été investis dans le projet de construction de Crissier. Compte tenu de l'actualisation des estimations par Wüest Partner SA, l'actif immobilisé est passé de CHF 180 millions (31.12.2018) à CHF 278 millions au 31.12.2019.

Fin décembre 2019, le portefeuille se composait de sept immeubles existants, de deux projets de construction et d'une parcelle de terrain en copropriété. S'agissant de la structure d'affectation du portefeuille, les cliniques représentent 61% (exercice précédent 63%), les centres médicaux 18% (25%), les EMS 13% (0%), les appartements 6% (12%) et les autres utilisations dans le secteur de la santé 2% (0%). Après l'achèvement des travaux, 44% (41%) des revenus locatifs théoriques seront générés par les cliniques, 16% (21%) par les centres médicaux, 18% (17%) par les appartements protégés, 16% (13%) par les établissements médico-sociaux, 4% (8%) par l'affectation résidentielle et 2% (0%) par les autres utilisations dans le secteur de la santé. Sur la base des valeurs de marché, la part des immeubles à affectation médicale représentera alors 78% (77%) et celle des immeubles sans affectation médicale 22% (23%).

Sur la base des valeurs de marché actuelles, les immeubles existants représentent 84% (87%), les projets de construction 15% (10%) et le terrain 1% (0%). Une vue d'ensemble avec des graphiques se trouve à la page 30.

La durée résiduelle pondérée des baux en cours (surfaces commerciales, sans affectation résidentielle) a légèrement diminué par rapport à l'exercice précédent et passe de 21.9 à 21.0 ans. La durée résiduelle des baux à loyer déjà existants à la fin 2018 a donc diminué d'un an.

Rénovation complète de l'EMS Weyergut à Wabern-Köniz (BE)

Devisée à quelque CHF 25 millions, la rénovation complète de l'établissement médico-social «Weyergut» situé à la Mohnstrasse à Wabern-Köniz a été achevée à la fin septembre 2019. Le bail d'une durée de 25 ans conclu avec la Diaconie Béthanie est entré en vigueur le 1^{er} octobre



EMS Weyergut, Wabern-Köniz (BE)

2019. Dans le cadre des travaux, l'infrastructure a été adaptée aux besoins opérationnels et spatiaux actuels. L'EMS dispose désormais de 83 places de soin, dont 21 pour des personnes atteintes de démence. La rénovation complète a été réalisée par l'entreprise générale Implen SA, Dietlikon. Patrimonium Asset Management a assuré le suivi des travaux.

Acquisition d'un terrain en vue de la construction d'un établissement médico-social avec des appartements protégés à Boudry (NE)

En novembre 2019, le groupe de placement a acquis un terrain à bâtir au chemin des Repaires 3 à Boudry (NE) pour la construction d'un établissement médico-social de 59 lits de soin agréés par le canton et une extension comprenant 21 appartements adaptés aux personnes âgées. Le volume d'investissement total pour le terrain à bâtir et le projet de construction s'élève à CHF 28,3 millions pour un rendement brut attendu d'environ 4,6 %. Son exploitation sera assurée par l'EMS Les Peupliers SA, une institution qui gère depuis plus de 30 ans une résidence pour personnes âgées de 37 lits à Boudry. Les lits de soin de deux EMS de communes environnantes seront regroupés dans la nouvelle structure. L'objet est situé dans un quartier résidentiel calme entouré de vignobles. En raison de l'évolution démographique, la région devrait connaître à l'avenir une forte demande de places en EMS et d'appartements protégés. Le projet est réalisé par l'entreprise générale Implen SA, Dietlikon. Patrimonium Asset Management est responsable de la supervision des travaux, qui ont commencé au début de 2020 et devraient être achevés à la fin 2021.



EMS avec logement protégé, Boudry (NE)

Achat d'un atelier pour personnes handicapées à La Chaux-de-Fonds (NE)

En décembre 2019, le groupe de placement a acquis un immeuble existant situé à la rue Jardinière 155 à La Chaux-de-Fonds (NE) pour CHF 5,2 millions et un rendement brut de 5,7%. 63 % des revenus locatifs sont générés par son affectation d'atelier pour personnes handicapées. L'atelier est exploité par la «Fondation Les Perce-Neige», le principal acteur dans le domaine de la prise en charge et du soutien des personnes handicapées dans le canton de Neuchâtel, avec 36 sites et environ 650 employés. Il existe un contrat de location à long terme sur 15 ans avec la Fondation. Les autres revenus locatifs proviennent de l'affectation industrielle (horlogerie) et d'entrepôts. Grâce aux importants travaux de rénovation déjà réalisés, le bâtiment est en bon état. L'objet bénéficie d'une situation centrale bien desservie par les transports.



Atelier pour personnes handicapées, La Chaux-de-Fonds (NE)

Achat de l'immeuble «Rennbahnklinik» à Muttentz (BL)

Début décembre 2019, le groupe de placement a acquis la «Rennbahnklinik» située à la Kriegackerstrasse 100 à Muttentz (BL) pour environ CHF 47 millions et un rendement brut de 4,8 % à pleine occupation. Dans le cadre de la transaction, le groupe de placement a repris du vendeur à une valeur nominale d'environ CHF 3,1 millions les prêts aux locataires destinés à financer les aménagements intérieurs. Le principal locataire est la Rennbahnklinik SA basée à Muttentz depuis sa fondation en 1981 et dirigée par son propriétaire. Il s'agit de la première clinique du sport de Suisse. Depuis 38 ans, elle assure une prise en charge complète et



Rennbahnklinik, Muttentz (BL)

27

spécialisée des patients issus du sport amateur et de haut niveau. L'objet présente actuellement 31% de surfaces vacantes. À partir de la mi-2020, la clinique louera les locaux inoccupés et les nouveaux locaux créés lors de l'agrandissement. Le vendeur a accordé une garantie de loyer pendant deux ans pour les surfaces qui ne sont pas louées actuellement. L'objet est situé dans la zone de développement stratégique «Polyfeld MuttENZ», un lieu de travail, d'habitation, de rencontre et de formation, où un site important de la Haute école spécialisée du Nord-Ouest de la Suisse est implanté. Un contrat de location à long terme échéant en 2033 a été conclu avec la Rennbahnklinik.

Projet de construction à Crissier (VD)

Le projet de construction dans le quartier «OASSIS» à Crissier (VD) avec un volume de transaction de CHF 49 millions et un rendement brut attendu d'environ 5 % avance comme prévu. Les travaux devraient être achevés en 2020. Le projet comprend la construction d'une centaine d'appartement adaptés aux personnes âgées, un centre médical pour les traitements ambulatoires, une pharmacie ainsi qu'une crèche. Durant l'exercice, des investissements d'un montant de CHF 18 millions ont été effectués. L'entreprise générale Losinger Marazzi SA, Crissier, est chargée de la réalisation de la construction et Patrimonium Asset Management assure le suivi des travaux. Alterimo Sàrl, Crissier, une gérance immobilière régionale spécialisée dans la location d'appartements pour personnes âgées a été chargée de la première location. Du fait de sa proximité de Lausanne, le quartier «Oassis» est perçu comme urbain par les personnes âgées. Les résidents bénéficient de nombreuses possibilités de shopping et de restaurants. Une crèche, des appartements pour étudiants ainsi que des appartements en location et en propriété par étage seront en outre construits dans le quartier. La mise en réseau numérique des habitants avec une application spécifique et un développement communautaire favoriseront les échanges intergénérationnels dans le quartier. La première location des appartements commencera à la fin mars 2020.



«OASSIS»,
Crissier (VD)

Achat en copropriété d'une (1/14) parcelle de terrain à bâtir à Crissier (VD)

En décembre 2019, le groupe de placement a acquis une part de copropriété de 1/14^e d'un terrain à bâtir à Crissier (VD) pour environ CHF 2.2 millions. La parcelle est située vis-à-vis du projet «OASSIS» à un endroit important pour le développement de la commune, car il relie les nouveaux quartiers avec le centre du village. Le quartier «En Chise» qui sera construit sur cette parcelle combinera une affectation résidentielle et commerciale. Comme le quartier «OASSIS», la parcelle est située près de Lausanne et d'une sortie d'autoroute. Une liaison directe par bus vers Lausanne est prévue d'ici 2022. La procédure de plan de quartier est actuellement en cours avec le changement d'affectation prévu d'une utilisation industrielle à une utilisation mixte. Le terrain est comptabilisé prix coûtant.



Terrain à bâtir «En
Chise», Crissier (VD)

Projet de transformation Seeklinik Brunnen

Les travaux d'agrandissement de la Seeklinik Brunnen, dans le canton de Schwyz, ont été achevés au cours de l'exercice écoulé. Le nombre de chambres a été augmenté de huit pour passer à 61, ce qui était nécessaire pour répondre à la forte demande de traitements stationnaires pour les personnes souffrant de dépression ou d'épuisement professionnel. Dans le cadre des travaux de rénovation, la zone d'accueil a également été optimisée et des postes de travail ont été créés pour les activités administratives. Le montant total des investissements s'est élevé à environ CHF 1.4 million. Le groupe de placement a augmenté le loyer annuel en fonction de son investissement.

Projet de transformation de l'immeuble de Fribourg

A la rue Georges-Jordil 2 et 4 à Fribourg (FR), le projet de transformation du rez-de-chaussée en une permanence médicale a été finalisé. Au rez-de-chaussée qui servait auparavant de salle de fitness, 4 salles de traitement et 2 salles de soins ainsi qu'une salle de radiologie et une salle d'échographie ont été créées. La permanence médicale travaille en réseau avec les médecins spécialistes du canton ainsi que d'autres partenaires du système de santé cantonal et permet un diagnostic et un traitement rapides des maladies ou des accidents ne devant pas être traités dans un service des urgences. L'investissement pour la transformation est principalement supporté par le locataire.

Financement

Le coefficient d'endettement s'établissait à 28.3% au 31 décembre 2019 (15.0% l'exercice précédent) et reste ainsi dans la fourchette stratégique de 15 à désormais 30%.

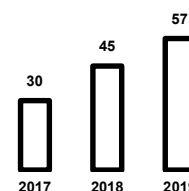
Le taux d'intérêt pondéré des fonds empruntés est passé de 1.46% à 1.02%, car le coefficient d'endettement a augmenté au cours du semestre écoulé et tous les nouveaux financements ont été effectués avec un crédit à court terme d'une durée d'un mois assorti d'un taux d'intérêt de 0.80%. Durant la période sous revue, des parts d'une valeur de CHF 43 millions ont été émises dans le cadre d'un échange de parts, du réinvestissement de la distribution ainsi que de deux appels de capitaux. La distribution pour l'exercice 2017 - 2018 a été versée le 15 mai 2019. CHF 3.2 millions ont été distribués en espèces et CHF 6.7 millions ont été réinvestis sans frais. Les engagements de capital ouverts totalisaient CHF 26.0 millions à la fin décembre 2019.

Evolution des produits et résultat

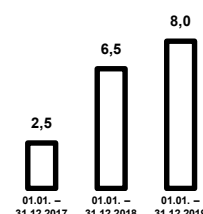
En raison de la croissance du portefeuille, les revenus locatifs prévisionnels ont augmenté à CHF 8.0 millions pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2019 (exercice précédent de 18 mois CHF 8.1 millions).

Les frais d'entretien des immeubles se sont élevés à 2.2 % des revenus locatifs théoriques et sont donc en légère hausse par rapport à l'année précédente (1.6 %). Les appartements des immeubles de Fribourg et de Genève sont systématiquement rénovés lors de changements de locataires afin de faciliter leur relocation. Les frais d'entretien sont pris en

Nombre d'investisseurs
au 31 décembre



Loyer théorique en MCHF



charge par le groupe de placement et non par l'exploitant/le locataire, comme c'est le cas avec un bail «core and shell».

Les charges d'exploitation sont inférieures au niveau de 7.5% enregistré l'exercice précédent et s'établissent à 5.5% des revenus locatifs théoriques.

En raison de la diminution des charges d'exploitation, la marge d'exploitation (marge EBIT) s'élève à 84.1%, contre 83.2% l'exercice précédent. Le résultat net de la période sous revue se monte à CHF 7.7 millions (exercice précédent de 18 mois CHF 9.7 millions). Avec les gains en capital non réalisés sur les acquisitions, l'évolution positive des valeurs vénables des objets en portefeuille lors de l'actualisation des estimations, du projet de construction achevé à Wabern-Köniz ainsi que de la plus-value du projet de Crissier, le résultat total de l'exercice s'élève à CHF 12.3 millions (exercice précédent de 18 mois CHF 11.9 millions).

Evolution de la valeur des immeubles

Les estimations de la Clinique CIC à Montreux-Clarens, du projet de construction «OASSIS» à Crissier et de la Seeklinik Brunnen ont été actualisées à la fin juin 2019 et celles des immeubles de Wabern-Köniz, Fribourg et Genève à la fin décembre 2019. Tous les objets ont été estimés à une valeur plus élevée. Le taux d'escompte moyen appliqué aux six estimations actualisées a en moyenne diminué de 0.09%. Le 31 décembre 2019, le taux d'escompte moyen s'établissait à 3.70% (exercice précédent 3.71%).

Transactions et projets de construction 01.01 – 31.12.2019

Acquisitions

	Date	Prix d'achat en CHF	Rendement brut
Kriegackerstrasse 100, Muttentz (BL)	01.12.2019	46'987'000	4.76%
Rue Jardinière 155, La Chaux-de-Fonds (NE)	20.12.2019	5'200'000	5.72%
Total		52'187'000	4.86%

Projets de construction en cours

		Investisse- ments en CHF
Mohnstrasse 4, Wabern-Köniz (BE)	1.1. – 23.09.2019	8'957'694
Chemin des Repaires 3, Boudry (NE)	20.11. – 31.12.2019	4'881'823
Chemin des Lentillières, Crissier (VD)	1.1. – 31.12.2019	17'725'034
Total		31'564'551

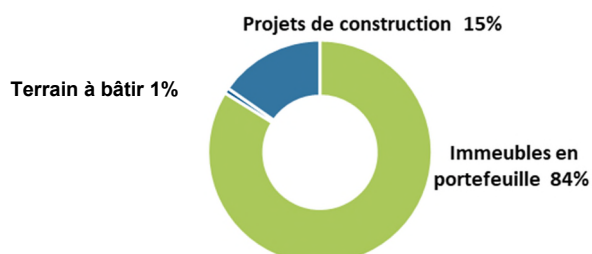
Terrain à bâtir

		Prix d'achat en CHF
Terrain «En Chise» en CP (1/14) ¹	20.12. – 31.12.2019	2'062'500
Total		2'062'500

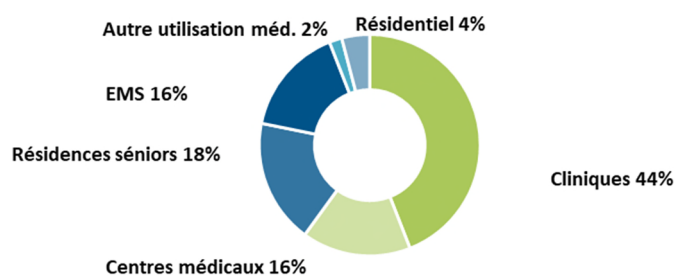
¹ Inscription au RF en attente

Structure de portefeuille

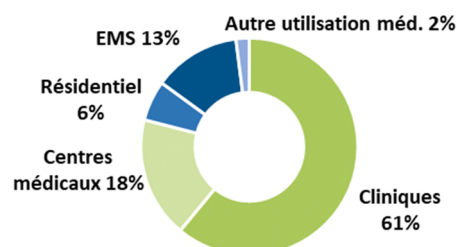
**Au 31.12.2019
par type d'objet**
(selon valeur vénale)



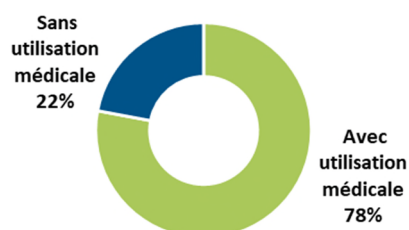
**Suite à l'achèvement des projets
par utilisation**
(selon loyer théorique)



**Au 31.12.2019
par utilisation**
(selon loyer théorique)



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



Inventaire des immeubles au 31 décembre 2019

N°	Ville	Adresse	Canton	Année de construction	Nombre d'app.	Surfaces com-merc. (SC)	Prix de revient	Valeur vénale	Pertes sur loyers en % du loyer théorique
 Constructions terminées									
1	Wabern-Köniz	Mohnstrasse 4	BE	1973	1	2	33'130'208	34'150'000	3.4%
2	Muttenz	Kriegackerstrasse 100	BL	2013	6	1	49'621'504	50'710'000	0.0%
3	Fribourg	Rue Georges-Jordil 2/4	FR	1996	15	33	30'051'066	30'860'000	0.0%
4	Genève	Rue Maunoir 26	GE	1991	3	18	18'005'169	19'540'000	0.2%
5	La Chaux-de-Fonds	Rue Jardinière 155	NE	1960	1	1	5'435'770	5'452'000	36.9%
6	Ingenbohl-Brunnen	Gersauerstrasse 8	SZ	1857	1	-	31'593'391	31'918'535	0.0%
7	Montreux-Clarens	Rue Grammont 2	VD	1963	1	-	51'560'599	58'201'971	0.0%
Constructions en cours									
8	Boudry	Chemin des Repaires 3	NE				5'820'945	5'820'945	
9	Crissier	Chemin des Lentillières	VD				35'266'483	36'331'550	
Terrains à bâtir									
10	Crissier	En Chise ¹	VD				2'181'847	2'181'846 ²	
<u>Total global</u>					28	55	262'666'982	275'166'847	0.2%

¹ Inscription au RF en attente² Prix de revient

Liste des immeubles Au 31 décembre 2019

Constructions terminées



BE, Wabern-Köniz
Mohnstrasse 4
Valeur vénale: MCHF 34.2
Utilisation: EMS



BL, Muttenz
Kriegackerstrasse 100
Valeur vénale: MCHF 50.7
Utilisation: Clinique



FR, Fribourg
Rue Georges-Jordil 2/4
Valeur vénale: MCHF 30.9
Utilisation: Centre médical / habitation



GE, Genève
Rue Maunoir 26
Valeur vénale: MCHF 19.5
Utilisation: Centre médical / habitation



NE, La Chaux-de-Fonds
Rue Jardinière 155
Valeur vénale: MCHF 5.5
Utilisation: Atelier pour personnes handicapées



SZ, Ingenbohl - Brunnen
Gersauerstrasse 8
Valeur vénale: MCHF 31.9
Utilisation: Clinique



VD, Montreux-Clarens
Rue du Grammont 2
Valeur vénale: MCHF 58.2
Utilisation: Clinique

Projets de construction



NE, Boudry
Chemin des Repaires 7
Valeur vénale: MCHF 5.8
Utilisation: EMS / appartements protégés



VD, Crissier
Chemin de Lentillières
Valeur vénale: MCHF 36.3
Utilisation: appartements protégés

Terrain à bâtir



VD, Crissier
En Chise
Prix de revient: MCHF 2.2

Comptes annuels du groupe de placement Immobilier de la santé Suisse

Bilan

Actifs	31.12.2018 CHF	31.12.2019 CHF
Fonds de roulement		
Disponibilités	31'675	782'881
Créances à court terme	312'171	2'264'604
Comptes de régularisation de l'actif	10'719	238'480
Total fonds de roulement	354'565	3'285'965
Immobilier		
Terrains à bâtir (y.c. objets à démolir)	0	3'050'880
Constructions en cours (y.c. terrain)	0	2'181'847
Constructions terminées	42'162'162	42'152'495
Total Immobilier	137'758'639	230'832'506
Total Actifs (Fortune totale)	179'920'801	278'217'728
Actifs	180'275'366	281'503'693

Passifs	31.12.2018 CHF	31.12.2019 CHF
Fonds empruntés		
Engagements à court terme	1'224'250	2'351'370
Engagements à long terme	0	1'300'000
Comptes de régularisation du passif	433'985	3'482'785
Dettes hypothécaires	26'902'100	77'939'500
Impôts latents	2'220'895	2'877'900
Total fonds empruntés	30'781'230	87'951'555
Fortune nette	149'494'136	193'552'137
Total Passifs	180'275'366	281'503'693

Compte de résultat

	01.07.2017 - 31.12.2018 CHF		01.01. - 31.12.2019 CHF	
Revenu locatif net	8'096'415	99.4%	8'008'575	99.7%
Revenu locatif prévisionnel	8'141'806	100.0%	8'032'053	100.0%
Perte de produit sur locaux vides	-45'391	-0.6%	-23'445	-0.3%
Perte d'encaissement sur loyers et créances de charges	0	0.0%	-33	0.0%
Entretien des immeubles	-129'624	-1.6%	-175'943	-2.2%
Maintenance	-129'624	-1.6%	-175'261	-2.2%
Remise en état	0	0.0%	-682	0.0%
Charges d'exploitation	-611'011	-7.5%	-439'366	-5.5%
Approvisionnement et élimination (déchets), taxes	-2'160	0.0%	-2'140	0.0%
Frais d'exploitation et de chauffage non compensables	-344	0.0%	-106'418	-1.3%
Pertes sur créances, variations de ducroires	0	0.0%	0	0.0%
Assurances	-72'228	-0.9%	-54'709	-0.7%
Honoraires de gestion	-223'057	-2.7%	-94'683	-1.3%
Frais de location et de publication d'annonces	-1'606	0.0%	-619	0.0%
Impôts et taxes	-209'806	-2.6%	-160'947	-2.0%
Autres charges d'exploitation	-101'810	-1.3%	-19'850	-0.2%
Résultat opérationnel	7'355'780	90.3%	7'493'265	92.0%
Autres revenus	9'288	0.1%	40'781	0.5%
Intérêts créanciers	0	0.0%	0	0.0%
Autres revenus	9'288	0.1%	40'781	0.5%
Frais de financement	-506'367	-6.2%	-452'433	-5.6%
Intérêts hypothécaires	-503'497	-6.2%	-437'367	-5.4%
Autres intérêts passifs	0	0.0%	-14'012	-0.2%
Frais bancaires et charges hypothécaires	-2'870	0.0%	-1'055	0.0%
Frais d'administration	-628'246	-7.7%	-703'834	-8.8%
Honoraires de la direction	-542'884	-6,7%	-612'785	-7.7%
Attribution au compte de fortune	-24'490	-0,3%	-22'166	-0.3%
Frais d'expertise	-36'503	-0,4%	-52'037	-0.6%
Frais de révision	-16'606	-0,2%	-14'027	-0.2%
Autres frais d'administration	-7'763	-0,1%	-2'819	0.0%
Produit / frais des mutations de parts	3'477'905		1'384'279	
Participation des souscripteurs aux revenus courus	3'477'905		1'384'279	
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus courus	0		0	
Produit net de l'exercice	9'708'360		7'662'058	

	01.07.2017 - 31.12.2018 CHF	01.01. - 31.12.2019 CHF
Gains / pertes en capital réalisé(e)s (net)	0	0
Gains / pertes en capital réalisé(e)s	0	0
Gains / pertes en capital non réalisé(e)s (net)	2'234'774	4'642'671
Gains en capital non réalisés	4'633'473	5'299'676
Pertes en capital non réalisés	-1'192'901	0
Variation des impôts latents	-1'205'798	-657'005
Produit net de l'exercice	11'943'134	12'304'729
Distribution et utilisation du résultat		
Produit net de l'exercice comptable	9'708'360	7'662'058
Report de l'exercice précédent	1'929	-187'898
Montant disponible pour la distribution	9'710'289	7'474'160
Montant prévu pour la distribution	9'703'934	7'396'633
Report à nouveau	6'355	77'527

Evolution des parts en circulation

	01.07.2017 - 31.12.2018	01.01. - 31.12.2019
	Ansprüche	Ansprüche
Nombre de parts en circulation au début de la période	37'510.7884	124'409.4217
Emissions	86'898.6333	36'386.9377
Reprises	0	0
Nombre de parts à la fin de la période sous revue	124'409.4217	160'796.3594

Variation de la fortune nette

	01.07.2017 - 31.12.2018	01.01. - 31.12.2019
	CHF	CHF
Fortune nette au début de période	42'199'734	149'494'136
Souscriptions	96'364'059	41'651'459
Reprises	0	0
Distributions	-1'012'791	-9'898'187
Résultat global de période	11'943'134	12'304'729
Fortune nette à la fin de période	149'494'134	193'552'137

Comptes de fortune – Patrimonium Fondation de placement

Bilan

Actifs	31.12.2018 CHF	31.12.2019 CHF
Liquidités	29'787	74'285
Créances envers les groupes de placement	111'096	68'159
Total de la fortune en circulation	140'883	142'443
Total des actifs	140'883	142'443
Passifs	31.12.2018 CHF	31.12.2019 CHF
Divers engagements	11'504	13'000
Passifs transitoires	27'545	27'610
Total des capitaux étrangers	39'049	40'610
Capital propre	100'000	100'000
Bénéfice reporté	1'823	1'834
Bénéfice net de l'exercice	11	0
Total du capital de la fondation	101'834	101'834
Total des passifs	140'883	142'443

Compte d'exploitation

Revenus	01.07.2017 - 31.12.2018 CHF	01.01. - 31.12.2019 CHF
Contributions des groupes de placement	109'050	70'506
Total des revenus	109'050	70'506
Charges	01.07.2017 - 31.12.2018 CHF	01.01. - 31.12.2019 CHF
Organes et assemblée des investisseurs	64'191	32.290
Frais de révision	6'240	731
Haute surveillance	14'578	10.778
Contributions aux associations	21'796	14.350
Frais de gestion	2'234	12.358
Total des dépenses	109'039	70'506
Résultat net de l'exercice	11	0

Annexe

1. Fondement et organisation

Forme juridique et but

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

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

Documents et règlements

Entrée en vigueur/Révision

Statuts	18.11.2013
Règlement	29.09.2017
Règlement d'organisation	25.08.2017
Directives Politique de risque & Risk Management	17.10.2019
Directive Investment Controlling	18.02.2016
Règlement sur les indemnisations du conseil de fondation et des comités de placement	01.07.2016
Directives de loyauté et d'intégrité	01.01.2014
Directives Cession de parts	17.02.2017
Directive location à des personnes proches	17.02.2017
Directive Comptabilisation de l'actif immobilisé	21.09.2018
Directives de placement du groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse	01.01.2015
Charte de durabilité du groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse	23.01.2015
Règlement sur les frais du groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse	21.09.2018
Prospectus groupe de placement Immobilier de la santé Suisse	18.02.2016
Directives de placement du groupe de placement Immobilier de la santé Suisse	18.02.2016
Règlement sur les frais du groupe de placement Immobilier de la santé Suisse	21.09.2018

Organisation

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

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

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

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

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

Ruedi Stutz*	Directeur de Patrimonium Fondation de Placement
Hanspeter Berchtold*	Acquisition & vente d'immeubles
Armin Gote	Gestionnaire du Groupe de placement immobilier résidentiel Suisse
Karl Budinsky	Gestionnaire du groupe de placement immobilier de la santé Suisse

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

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

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

Gestion du risque et contrôles internes

Patrimonium Fondation de placement s'est dotée d'un système de contrôle interne (SCI). Le Conseil de fondation veille à la gestion adéquate des risques et définit les principes de la politique de risque de l'entreprise. Il a édicté une directive politique de risque et Gestion du risque et délégué la mise en place et l'application du SCI à Patrimonium Asset Management SA.

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

Intégrité et loyauté dans la gestion de fortune

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

Dans le cadre des transactions conclues avec des personnes proches, les opérations suivantes ont été divulguées et vérifiées par l'organe de révision : location d'un appartement à une partie liée au groupe de placement Immobilier résidentiel

suisse. Contrat de gestion conclu avec Patrimonium Asset Management. Les autres parties liées sont énumérées à la page 43.

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

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

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

Affiliations

Patrimonium Fondation de placement soutient l'objectif de maintenir et d'encourager la prévoyance professionnelle sur une base libre et décentralisée. Elle est membre du forum de la prévoyance (Vorsorgeforum), de l'Association Immobilier Suisse (AIS) ainsi que de l'Association Suisse des Institutions de Prévoyance ASIP et s'engage dans le cadre de la Charte ASIP à respecter les principes de loyauté et d'intégrité de la LPP.

2. Principes d'évaluation et de comptabilisation, continuité

Normes de comptabilisation

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

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

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

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

Les immeubles existants sont évalués au moins une fois par an par les experts immobiliers indépendants selon la méthode Discounted-Cash-Flow (DCF) et inscrits au bilan à la valeur ainsi déterminée. Les taux de capitalisation du groupe de placement Immobilier résidentiel suisse sont mentionnés à la page 11 et ceux du groupe de placement Immobilier de la santé Suisse à la page 29. Les estimations de l'année courante sont reprises pour l'évaluation annuelle, pour autant qu'aucune modification significative ne soit intervenue entretemps. Les constructions en cours sont évaluées au coût de construction actuel (« at cost ») après déduction des éventuels amortissements. La plus-value attendue des projet de construction, correspondant à la différence entre la valeur à l'achèvement des

travaux estimée par Wüest Partner et les coûts effectifs du projet est répartie uniformément sur la durée du projet et ajoutée chaque mois à la fortune de placement. Le principe de la valeur la plus faible est appliqué si ce résultat est négatif. Les projets de construction destinés à être vendus sont inscrits au bilan au coût actuel (at cost) pendant la durée des travaux. Les terrains à bâtir sans permis de construire sont comptabilisés aux coûts réels. Les intérêts hypothécaires dus sur les projets de construction sont activés. Le rapport de synthèse de l'estimateur immobilier Wüest Partner figure à la page 49.

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

Continuité

Etant donné que l'exercice comptable s'étend désormais du 1^{er} janvier 31 décembre, l'exercice 2018, qui avait commencé le 1^{er} juillet 2017 pour se terminer le 31 décembre 2018, a duré 18 mois. Par conséquent, les comparaisons avec l'exercice du 1^{er} janvier au 31 décembre 2019 (12 mois) sont difficiles.

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

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

3. Commentaires sur les placements et le résultat net

Stratégie de placement

Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse

Le groupe de placement suit une stratégie d'achat/de construction et de rénovation des immeubles visant une appréciation du capital à long terme. Les directives de placement et la charte de durabilité constituent la base de la stratégie d'investissement.

Les immeubles recherchés se situent dans le segment des loyers modérés et la priorité est donnée aux régions présentant un bon potentiel de développement démographique à moyen et long terme.

Le groupe de placement Immobilier résidentiel suisse achète d'une part des objets existants qui présentent un potentiel d'augmentation des revenus locatifs et réalise d'autre part de nouvelles constructions et des projets de développement. Les projets de construction représentent une composante importante de la stratégie de croissance.

Groupe de placement Immobilier de la santé Suisse

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

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

Organisation de l'activité de placement

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

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

Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse

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

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

Patrimonium Asset Management SA a délégué la gérance des immeubles aux régies immobilières régionales Niederer Immobilien und Verwaltungen AG, Ostermundigen et Härkingen, Baumann Verwaltungen & Treuhand AG, Berne, Régie du Rhône SA, Lancy et Pully, et MISA Immobilier SA, Lausanne, et Livit SA Real Estate Management, Lausanne. Les services de conciergerie sont en partie délégués à Hauswartprofis AG, Mägenwil. La comptabilité est tenue de manière centralisée par Privera, Gümliigen.

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

L'équipe technique (équipe de construction) de Patrimonium Asset Management fournit des prestations à des prix conformes au marché lors de la réalisation de nouvelles constructions et de travaux de transformation.

Hauswartprofis AG, Mägenwil, Privera AG, Gümliigen, Adimmo AG, Bâle, le Patrimonium Swiss Real Estate Fund ainsi que Patrimonium Asset Management AG sont considérés comme des personnes proches.

Groupe de placement Immobilier de la santé Suisse

Patrimonium Asset Management, en tant que société de gestion, décide de l'acquisition et de la vente des biens immobiliers ainsi que des rénovations et des

remises en état importantes. Patrimonium Healthcare Property Advisors est mandaté en qualité de conseiller de Patrimonium Asset Management jusqu'au 31 décembre 2019.

La gérance immobilière est assurée par Patrimonium Asset Management, Agence Immobilière Rodolphe Burger, Genève, Niederer AG Immobilien und Verwaltungen, Fribourg, et Intercity Bewirtschaftung, Bâle. Depuis le 1^{er} janvier 2019, la comptabilité immobilière est tenue de manière centralisée par Privera.

L'équipe technique (équipe de construction) de Patrimonium Asset Management fournit des prestations à des prix conformes au marché lors de la réalisation de nouvelles constructions et de travaux de transformation.

Privera SA, Gümligen, Patrimonium Healthcare Property Advisors et Patrimonium Asset Management sont considérés comme des personnes proches.

Divergence par rapport aux directives de placement

Dans le cadre de l'acquisition de la «Rennbahnklinik» à Muttentz, le vendeur a également repris des prêts aux locataires existants pour un montant de CHF 3 millions. Ces prêts comptabilisés dans les créances à long terme font l'objet d'amortissements mensuels.

Apport en nature

Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse

Le rapport relatif à l'apport en nature de «Personalvorsorgestiftung Herzog Bau und Holzbau AG» figure à la page 7. L'organe de révision a examiné l'apport en nature et confirmé que les dispositions légales et réglementaires étaient respectées.

Groupe de placement Immobilier de la santé Suisse

Aucun apport en nature n'a été effectué durant l'exercice sous revue.

Commentaire sur le résultat net de placement

Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse

Le résultat net de placement (résultat total de l'exercice) ressort du compte de résultat du groupe de placement aux pages 23 et 24. L'activité de placement et les résultats sont commentés aux pages 6 à 11.

Groupe de placement Immobilier de la santé Suisse

Le résultat net de placement (résultat total de l'exercice) ressort du compte de résultat du groupe de placement aux pages 36 et 37. L'activité de placement et les résultats sont commentés aux pages 25 et 29.

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

Hypothèques

Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse

Type d'hypothèque	Montant au 31.12.2018	Montant au 31.12.2019	Durée
Hypothèque marché monétaire	CHF 15'000'000	CHF -	
Hypothèque variable	CHF 33'150'000	CHF -	
Hypothèque Libor	CHF 16'344'710	CHF 36'034'710	1 an (cadre)
Hypothèque Libor	CHF 2'650'000	CHF -	
Avance à terme fixe	CHF -	CHF 25'000'000	15.01.2020
Avance à terme fixe	CHF -	CHF 50'000'000	21.02.2020
Placement privé	CHF -	CHF 20'000'000	02.12.2020
Hypothèque fixe	CHF -	CHF 850'000	31.12.2020
Hypothèque fixe	CHF -	CHF 1'500'000	31.12.2021
Hypothèque fixe	CHF 10'000'000	CHF 10'000'000	31.03.2025
Hypothèque fixe	CHF 10'000'000	CHF 10'000'000	30.06.2026
Total	CHF 87'144'710	CHF 153'384'710	

La rémunération moyenne des financements par fonds empruntés s'élevait à la date de référence, le 31 décembre 2019, à 0.22% (année précédente 0.39%).

Groupe de placement Immobilier de la santé Suisse

Type d'hypothèque	Montant au 31.12.2018	Montant au 31.12.2019	Durée
Hypothèque Libor	CHF 11'157'100	CHF 15'392'500	1 an (cadre)
Hypothèque fixe	CHF 15'745'000	CHF 62'547'000	11.06.2020
Total	CHF 26'902'100	CHF 77'939'500	

La rémunération moyenne des financements par fonds empruntés s'élevait à la date de référence, le 31 décembre 2019, à 1.02% (année précédente 1.46%).

Honoraires de la société de direction

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

Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse

Durant l'exercice 2019, une commission de gestion de 0.32% + TVA (année précédente : 0.30% + TVA) a été facturée au groupe de placement.

Groupe de placement Immobilier de la santé Suisse

Durant l'exercice 2019, une commission de gestion de 0.31% + TVA (année précédente : 0.26% + TVA) a été facturée au groupe de placement.

Honoraires du comité de placement

Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse

Les honoraires des membres du comité de placement Immobilier résidentiel Suisse sont fixés dans le règlement sur les indemnités du 1^{er} juillet 2016. Les membres de cette commission touchent un montant forfaitaire de CHF 3'500 par an. Durant l'exercice 2019, le représentant de Patrimonium Asset Management AG n'a pas perçu d'honoraires.

Déclaration des rémunérations pour la vente et la gestion ainsi que les rétrocessions

Durant l'exercice 2019, Patrimonium Fondation de placement n'a pas perçu ou versé des rétrocessions ou des rémunérations pour la vente et la gestion d'immeubles.

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

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

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

Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse

Une commission de 2.85% calculée sur le volume d'investissement de 28.3 mio. (année précédente : 2.7% sur CHF 39.6 mio.) a été facturée au groupe de placement pour la réalisation des projets de construction.

Des commissions de 1.5% du volume de l'investissement de CHF 14,8 mio. (année précédente : 1.5% sur CHF 13.1 mio.) ont été facturées au groupe de placement durant l'exercice pour des travaux de rénovation et de transformation.

Groupe de placement Immobilier de la santé Suisse

Une commission de 2.59% calculée sur le volume d'investissement de 25.5 mio. (année précédente : 0.59%) a été facturée au groupe de placement pour la réalisation du projet de construction.

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

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

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

Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse

Durant l'exercice sous revue, des commissions de 0.9% du volume des transactions ont été facturées au groupe de placement (année précédente : 1.30%).

Groupe de placement Immobilier de la santé Suisse

Durant l'exercice sous revue, des commissions de 0.85% du volume des transactions ont été facturées au groupe de placement (année précédente : 0.19%).

5. Commentaires concernant certaines positions du compte de fortune

Organes et assemblée des investisseurs

Les honoraires des membres du Conseil de fondation sont fixés dans le règlement sur les indemnités du 1^{er} Juillet 2016. L'indemnité du président est de CHF 14'000. Les membres du Conseil de fondation délégués par une institution de prévoyance touchent une indemnité forfaitaire de CHF 6'000 par année. Les représentants de Patrimonium Asset Management SA au sein de la fondation n'ont pas perçu d'honoraires durant l'exercice 2019.

6. Conditions imposées par l'autorité de haute surveillance

Il n'y a pas de conditions imposées par l'autorité de haute surveillance.

7. Informations complémentaires concernant la situation financière

Restriction de propriété / mise en gage d'actifs

Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse

A la date de clôture du bilan, les actifs mis en gage sur tous les immeubles du groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse représentaient un montant total de CHF 467.9 mio. (année précédente : CHF 422.3 mio.).

Groupe de placement Immobilier de la santé Suisse

A la date de clôture du bilan, les actifs mis en gage sur tous les immeubles du groupe de placement Immobilier de la santé Suisse représentaient un montant total de CHF 230.7 mio. (année précédente: CHF 137.8 mio.).

Responsabilité solidaire

Il n'existe pas de responsabilité solidaire.

Engagement ne figurant pas au bilan

Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse

A la date de clôture du bilan, les engagements ne figurant pas au bilan se montaient à CHF 29.4 mio. (année précédente : CHF 61 mio.). Ils s'élevaient à CHF 1.6 mio. pour le projet de construction de Lugano-Pazzallo (TI), à CHF 8.6 mio. pour le projet de construction de Crissier (VD) et à CHF 19.2 pour le projet de construction de Bâle-Ville (BS).

A la date de clôture du bilan, les engagements ne figurant pas au bilan se montaient à CHF 37.2 mio. (année précédente : CHF 41.1 mio.). Ils s'élevaient à CHF 22.0 mio. pour le projet de construction à Boudry, à CHF 1.0 mio. pour le projet de transformation de Montreux-Clarens (VD), à CHF 0.8 mio. pour le projet de transformation à Ingenbohl-Brunnen (SZ) et à CHF 13.4 mio. pour le projet de construction de Crissier (VD).

8. Événements survenus après la clôture du bilan

Le 31 janvier 2020, l'Organisation mondiale de la santé (OMS) a identifié la propagation du COVID-19 (le "coronavirus") comme une urgence sanitaire internationale. Le 28 février 2020 et dans les semaines qui ont suivi, le Conseil fédéral a pris diverses mesures pour protéger la santé et soutenir les industries touchées. Le conseil et la direction de Patrimonium Fondation de placement surveillent les événements entourant le coronavirus et, si nécessaire, prennent les mesures nécessaires pour la Fondation d'investissement. À l'heure actuelle, les conséquences financières des effets directs et indirects de cette maladie ne peuvent pas être évaluées de manière concluante. Comme le coronavirus n'a atteint les proportions d'une épidémie qu'après la date du bilan, l'événement ne sera pas enregistré dans les états financiers de 2019 conformément aux principes comptables statutaires.

Décision du Conseil de fondation sur les comptes annuels et proposition à l'assemblée des investisseurs

Le Conseil de fondation de Patrimonium Fondation de placement a délibéré sur le présent rapport annuel 2019 le 27 mars 2020. Il le soumet à l'assemblée des investisseurs de Patrimonium Fondation de placement avec le présent contenu et sous la présente forme pour décision et acceptation.

Rapport des responsables des évaluations immobilières



Patrimonium Fondation de placement

Bref rapport des responsables des évaluations immobilières au 31 décembre 2019

1 Mandat

Les évaluations des immeubles acquis par Patrimonium Fondation de placement dans l'intervalle entre le 1^{er} janvier 2019 et le 31 décembre 2019 ont été réalisées par Wüest Partner AG – représentée par Léon Ly et Andreas Ammann. Les immeubles de Patrimonium Fondation de placement ont été visités et évalués lors des acquisitions par Wüest Partner en tant qu'expert indépendant.

Les évaluations des immeubles dans le portefeuille existant sont actualisées annuellement, avec une visite sur place tous les 3 ans.

Patrimonium Fondation de placement a été responsable de la récolte et de la transmission aux experts, des documents les plus récents des immeubles à évaluer.

Les évaluations sont réalisées en conformité avec les dispositions légales et réglementaires de Patrimonium Fondation de placement (OFP, LPP, OPP 2 et OPCC).

2 Standards d'évaluation

Wüest Partner confirme que les évaluations ont été effectuées conformément aux normes et dispositions légales. Les immeubles ont été évalués selon la méthode des Discounted Cash Flow (DCF) de Wüest Partner.

La valeur de marché est définie dans le sens de la «fair value», c'est-à-dire le montant qui pourrait probablement être réalisé en cas de vente soignée au moment de l'évaluation entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale. En Suisse, elle correspond à la dénomination de la valeur vénale.

Les projets de construction sont également évalués à la valeur de marché. Le résultat attendu des projets de construction résultant de la différence entre la valeur de marché estimée après construction par Wüest Partner et les coûts effectifs de construction des projets, sera réparti uniformément sur la durée des projets.

3 Méthode d'évaluation

Les évaluations sont effectuées en utilisant la méthode des Discounted Cash flow (DCF). La valeur de marché d'un immeuble correspond à la somme de tous les revenus nets attendus actualisés à la date de l'évaluation. Le taux d'actualisation utilisé correspond aux conditions du marché. Il est ajusté au risque et reflète le profil des chances et des risques spécifiques à chaque bien immobilier.

Dans le cadre d'une évaluation, les revenus et les coûts sont analysés de manière détaillée.

4 Indépendance et confidentialité

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

Genève/Zürich, le 7 janvier 2020
Wüest Partner SA

Andreas Ammann (Partner)

Léon Ly (Director)

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

Rapport de l'organe de révision



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

BDO SA
Schiffbaustrasse 2
8031 Zurich

Rapport de l'organe de révision
A l'Assemblée des investisseurs de la

Patrimonium Fondation de placement, Baar

En notre qualité d'organe de révision, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de Patrimonium Fondation de placement, comprenant les comptes de fortune et de résultat de la fortune de placement (pages 22 à 24 et 35 à 37), le bilan et le compte de résultats de la fortune de base (page 38) ainsi que l'annexe (pages 39 à 48) pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2019.

Responsabilité du Conseil de fondation

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

Responsabilité de l'organe de révision

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

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

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels de l'exercice arrêté au 31 décembre 2019 sont conformes à la loi suisse, au statuts et aux règlements.



Rapport sur d'autres dispositions légales et réglementaires

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément (art. 9 OFP) et d'indépendance (art. 34 OPP 2) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

Nous avons également procédé aux vérifications prescrites aux art. 10 OFP et 35 OPP 2.

Le Conseil de fondation répond de l'exécution de ses tâches légales et de la mise en œuvre des dispositions statutaires et réglementaires en matière d'organisation, de gestion et de placements, à moins que ces tâches ne relèvent de la compétence de l'assemblée des investisseurs.

Nous avons vérifié

- si l'organisation et la gestion étaient conformes aux dispositions légales et réglementaires et s'il existait un contrôle interne adapté à la taille et à la complexité de l'institution;
- si les placements étaient conformes aux dispositions légales, statutaires et réglementaires, ainsi qu'aux directives de placement;
- si les mesures destinées à garantir la loyauté dans l'administration de la fortune avaient été prises et si le respect du devoir de loyauté ainsi que la déclaration des liens d'intérêts étaient suffisamment contrôlés par l'organe suprême;
- si les indications et informations exigées par la loi avaient été communiquées à l'autorité de surveillance;
- si les actes juridiques passés avec des personnes proches qui nous ont été déclarés garantis-saient les intérêts de la Fondation de placement.

Nous attestons que les dispositions légales, statutaires et réglementaires applicables en l'espèce, à l'inclusion des directives de placement, ont été respectées.

Nous recommandons d'approuver les comptes annuels présentés.

Zurich, le 27 mars 2020

BDO SA

Peter Stalder
Auditeur responsable
Expert-réviseur agréé

Urban Pürro
Expert-réviseur agréé

Contact

Patrimonium Anlagestiftung
Zugerstrasse 74
CH-6340 Baar

T +41 58 787 00 00

F +41 58 787 00 01

E contact@patrimonium.ch

www.patrimonium.ch/fondationplacement