

PATRIMONIUM

Your Partner in Private Markets

PATRIMONIUM FONDATION DE PLACEMENT

Rapport Semestriel

01.01.2020 - 30.06.2020

SOMMAIRE

RAPPORT SEMESTRIEL	5
ORGANISATION ET ORGANES	6
INDICES DES GROUPES DE PLACEMENT	7
GROUPE DE PLACEMENT IMMOBILIER RÉSIDENTIEL SUISSE	9
– Activité d'investissement et résultats	10
– Transactions et projets de construction	14
– Structure du portefeuille selon les valeurs vénale	15
– Liste des immeubles	16
Comptes semestriels du groupe de placement immobilier résidentiel Suisse	18
– Bilan	18
– Compte de résultat	19
GROUPE DE PLACEMENT IMMOBILIER DE LA SANTÉ SUISSE	21
– Activité de placement et résultats	22
– Transactions et projets de construction	24
– Structure du portefeuille selon les valeurs vénale	25
– Liste des immeubles	26
Comptes semestriels groupe de placement Immobilier de la santé Suisse	27
– Bilan	27
– Compte de résultat	28
COMPTES DE FORTUNE PATRIMONIUM FONDATION DE PLACEMENT	30
– Bilan	30
– Compte de résultat	31



RAPPORT SEMESTRIEL

Chers investisseurs,

Nous sommes heureux de vous présenter le rapport semestriel 2020. Malgré des conditions de marché difficiles et les incertitudes économiques liées au coronavirus, les deux groupes de placement ont enregistré des résultats positifs au cours du semestre. La valeur des actifs de la Fondation de Placement a augmenté à CHF 950 millions, principalement en raison des investissements dans les immeubles existants, ainsi que dans les nouveaux projets de construction. Les revenus locatifs sont restés stables dans l'ensemble et le financement a été optimisé. Les perspectives futures pour les deux groupes de placement restent positives.

La valeur de marché des immeubles du groupe de placement immobilier suisse a augmenté à CHF 666 millions grâce aux investissements dans des nouveaux projets de construction, ainsi qu'aux rénovations sur les immeubles existants. À moyen terme, la valeur du portefeuille devrait se situer entre CHF 750 millions et un milliard de francs suisses. Les projets de développement à Baar (ZG), Birsfelden (BS), Lausanne-Malley (VD) et En Chise à Crissier (VD) se déroulent comme prévu et permettront une croissance organique positive dans les années à venir. Avec l'acquisition de propriétés existantes à Vevey (VD) et à Bellinzona (TI), et l'achat d'un nouveau projet de construction d'appartements étudiants à Kriens (LU), le portefeuille a encore été étoffé après la fin du semestre.

La pandémie liée au coronavirus, et particulièrement le semi-confinement de mars à avril 2020, a renforcé l'importance de la qualité du logement. Les facteurs micro-locaux, tels que la lumière naturelle, la tranquillité et les infrastructures disponibles deviendront de plus en plus importants dans le choix d'un lieu de vie. Le segment résidentiel a confirmé sa stabilité lors de la crise et les revenus locatifs du portefeuille n'ont été que peu affectés. Il convient également de noter le niveau relativement élevé de l'activité de construction, ainsi que l'augmentation du taux de vacance dans le secteur.

Le groupe de placement immobilier de la santé suisse a enregistré une croissance modérée au cours du semestre. La valeur des actifs du portefeuille a atteint CHF 284 millions au cours de la période sous revue. Le nouveau projet de construction d'appartements pour personnes âgées à OASSIS, Crissier (VD), se déroule comme prévu et les premiers locataires sont attendus en novembre 2020. Un contrat a été signé avec les cliniques La Source, La Lignière et Arsanté, pour la gestion du centre médical. Le pôle Square Santé offrira une large gamme de services médicaux aux résidents, ainsi qu'aux habitants. Le site sera ainsi renforcé et deviendra plus attractif.

La neuvième réunion ordinaire des investisseurs a eu lieu à Zurich le 24 avril 2020. La réunion s'est tenue par conférence téléphonique ; la pandémie rendant toute présence physique impossible. Toutes les propositions du Conseil de Fondation ont été approuvées et ses membres ont été réélus jusqu'à la prochaine assemblée. Christoph Vock (CH, né en 1963), a été nouvellement élu au conseil d'administration. Monsieur Vock est expert immobilier reconnu sur le marché suisse et possède de nombreuses années d'expérience pratique, notamment en tant qu'expert en évaluation accrédité par la FINMA.

Nous vous remercions de votre confiance.



Alfred Theiler
Präsident des Stiftungsrates



Ruedi Stutz
Geschäftsführer

30 novembre 2020

ORGANISATION ET ORGANES

Conseil de fondation

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

Commission de placement Immobilier résidentiel Suisse

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

Directeur

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

Société de direction

Patrimonium Asset Management AG

Investment Controlling

Patrimonium Asset Management AG

Estimateurs immobiliers

Wüest Partner AG, Genf/Zürich

Organe de révision

BDO AG, Zürich

* Zeichnungsberechtigung kollektiv zu zweien

** Zeichnungsberechtigung kollektiv zu zweien mit einem Stiftungsrat

INDICES DES GROUPES DE PLACEMENT

GROUPE DE PLACEMENT IMMOBILIER RÉSIDENTIEL SUISSE	30.06.2019 CHF	30.06.2020 CHF
Fortune - Chiffres clés		
Fortune totale en MCHF	578.0	678.6
Valeur de marché des immeubles en MCHF	568.7	665.6
Fortune nette en MCHF	424.1	482.8
Coefficient d'endettement ¹	20.40%	24.76%
Valeur par part (en CHF)		
Valeur en capital	1'515.05	1'604.30
Rendement net (01.01.-30.06.)	20.26	16.39
Valeur nette d'inventaire	1'535.31	1'620.69
Performance - Chiffres clés¹ (en %)		
Taux de perte de produit sur locaux vides	6.53%	8.58%
Marge de bénéfice d'exploitation (Marge EBIT)	62.68%	61.27%
TER _{ISA} (GAV) ²	0.30%	0.25%
TER _{ISA} (NAV) ²	0.39%	0.36%
Rendement des fonds propres (ROE) ³	2.23%	2.92%
Rendement du capital investi (ROIC) ²	1.81%	2.15%
Rendement de placement	2.32%	3.01%
Rémunération des financements par fonds empruntés	0.43%	0.29%
Durée résiduelle des financements par fonds empruntés en années	1.26	0.89
Numéro de valeur	N° de valeur	ISIN
Groupe de placement immobilier résidentiel Suisse	11258967	CH0112589673

¹ Le calcul a été réalisé selon la Directive CAFD n°1 «Calcul et publication des indices des groupes de placement immobilier investissant directement en Suisse» du 1^{er} janvier 2007, état au 1^{er} 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	30.06.2019 CHF	30.06.2020 CHF
Fortune - Chiffres clés		
Fortune totale en MCHF	196.7	290.9
Valeur de marché des immeubles en MCHF	195.9	283.9
Fortune nette en MCHF	154.2	219.6
Coefficient d'endettement ¹	18.60%	25.13%
Valeur par part (en CHF)		
Valeur en capital	1'139.95	1'154.89
Rendement net (01.01.-30.06.)	22.76	27.34
Valeur nette d'inventaire	1'162.71	1'182.23
Performance - Chiffres clés¹ (en %)		
Taux de perte de produit sur locaux vides	0.08%	2.64%
Marge de bénéfice d'exploitation (Marge EBIT)	85.60%	83.39%
TER _{ISA} (GAV) ²	0.25%	0.20%
TER _{ISA} (NAV) ²	0.31%	0.30%
Rendement des fonds propres (ROE) ³	2.24%	2.22%
Rendement du capital investi (ROIC) ²	2.86%	1.54%
Rendement de placement	3.48%	2.13%
Rémunération des financements par fonds empruntés	1.28%	1.09%
Durée résiduelle des financements par fonds empruntés en années	0.45	0.39
Durée résiduelle des contrats de bail fixes en années ⁴	21.48	19.94

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 CAFI n°1 «Calcul et publication des indices des groupes de placement immobilier investissant directement en Suisse» du 1^{er} janvier 2007, état au 1^{er} 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 Baux commerciaux.

GROUPE DE PLACEMENT IMMOBILIER RÉSIDENTIEL SUISSE



Erlenmatt, Bâle

Activité d'investissement et résultats

Evolution du portefeuille

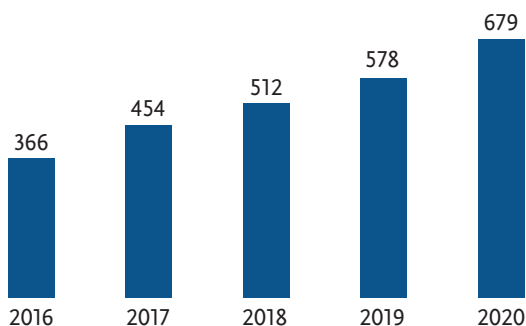
Fin juin 2020, un contrat a été signé pour l'acquisition d'une propriété résidentielle à Vevey (VD) pour CHF 5.5 millions. L'acquisition de ladite propriété est prévue pour le second semestre 2020. Pendant la période du confinement de mars à avril, en raison du COVID-19, les activités d'acquisition ont été considérablement ralenties. Entre-temps, cette situation s'est normalisée et l'intérêt des particuliers pour les logements en location et PPE n'a pas faibli. Ainsi, la mise en location du projet de construction à Lugano-Pazzallo a bien progressé et une partie des appartements et maison jumelées ont déjà été vendus. Au total, CHF 13 millions ont été investis dans les projets de construction durant la période. L'actif immobilisé a augmenté à CHF 666 millions au 30 juin 2020 (Année précédente: CHF 569 millions).

Fin juin 2020, le portefeuille se composait de 53 immeubles existants (2019: 48), de 4 projets de construction et d'une parcelle constructible, le tout réparti sur 13 cantons (2019: 13 cantons). Du point de vue régional, 52% (2019: 52%) du portefeuille est investi en Suisse romande et sur l'arc lémanique, 36% (39%) en Suisse alémanique et 12% (9%) au Tessin. La région lémanique reste la plus représentée au sein du portefeuille avec une part de 41% (42%), suivie de la Suisse du Nord-Ouest avec une part de 26% (27%), de la Suisse romande avec 11% (10%), de la Suisse méridionale avec 12% (9%), de Berne avec 5% (6%) et de la Suisse centrale avec 5% (5%).

Les immeubles d'habitation représentent 84% des placements (2019: 82%), 7% (8%) des objets ont une affectation mixte et 9% (10%) une affectation commerciale. Une vue d'ensemble avec des graphiques présentant la structure du portefeuille se trouve à la page 15.

L'intérêt pour les appartements locatifs n'a pas faibli et la demande reste élevée. Pendant le confinement, de nombreuses personnes se sont retrouvées chez elles, et l'importance d'un logement confortable et adapté aux besoins est devenue particulièrement visible au cours de cette période. Dans ce contexte, les premières locations des nouveaux projets de construction à Lugano-Pazzallo (TI), «Oassis» à Crissier (VD) et «City-Gate» à Bâle (BS) se sont bien développées.

Fortune totale en MCHF au 30 juin 2020



Acquisition d'immeubles existants

Le 30 juin 2020, l'acte d'achat pour un immeuble locatif sis Chemin de Pomey 14 A à Vevey (VD) a pu être signé pour CHF 5.5 millions, générant un rendement brut d'environ 4.5%. Ce bien sera intégré au 11 septembre dans le portefeuille. L'immeuble se situe dans un quartier résidentiel et totalise 17 appartements avec un bon mix de typologies (4x 1-1.5 pièces, 7x2-2.5 pièces, 5x4-4.5 pièces et 1x5 pièces) pour une surface locative totale de 814 m². Vevey est la ville principale de la Riviera vaudoise et bénéficie d'une qualité d'emplacement supérieure à la moyenne selon Wüest Partner.

Projets de construction

Trois immeubles d'habitation de 12 appartements chacun, 5 villas et 58 places de parking sont en construction à la Via al Gaggio à Lugano-Pazzallo (TI). Les travaux sont sur le point d'être achevés.

L'immeuble sis Via al Gaggio 15 a été achevé et 11 des 12 appartements ont pu être loués. Les locataires n'ont pas emménagé avant le 1^{er} juillet 2020, en raison de la réduction des activités du domaine de la construction, liée au Covid-19. Les deux autres immeubles de 12 appartements chacun et les 5 villas sont destinés à être vendus à des particuliers. Les ventes progressent à notre entière satisfaction et 5 appartements ont déjà pu être remis à leurs acquéreurs au 30 juin. Nous nous attendons à vendre tous les objets jusqu'à fin 2020. La vente permet de dégager un revenu de 2.4 millions avant impôt. Le volume d'investissement total s'élève à CHF 18.8 millions. Le projet de construction est réalisé avec l'entreprise générale Implenia Suisse SA, Dietlikon. La société Kaiser & Partner à Lugano a été chargée de la location et de la vente des unités d'habitation. www.residenzaverde.ch

90 appartements et 4 espaces commerciaux au rez-de-chaussée ont été construits dans le nouveau quartier «OASSIS» à Crissier (VD). Les travaux sont sur le point d'être achevés. La location progresse selon notre attente et plus de 80% des logements sont loués ou réservés ainsi que 3 des 4 surfaces commerciales. Les premiers locataires ont emménagé mi-mai 2020, puis la location a diminué en raison des retards dans la construction. Le montant total de l'investissement pour le projet s'élève à environ CHF 43 millions, avec un rendement brut prévu d'environ 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 espaces commerciaux et de grands espaces ouverts seront créés. L'utilisation résidentielle de la zone atteint 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 AG, Crissier. SPG Intercity, Lausanne, Régie du Rhône, Petit-Lancy, Privera AG, Gümligen, Gerofinance-Dunand, Régie de la Couronne, Genève, et Naef, Genève, ont été chargés du marketing. www.oassis.ch

La construction du nouveau projet «Citygate» est également sur le point d'être terminée. Sur le site appelé «Portes de Bâle», un immeuble d'habitation de 10 étages comprenant 117 appartements et 3 espaces commerciaux au rez-de-chaussée a été construit pour un investissement total d'environ CHF 50 millions. La mise en location progresse également selon nos attentes et près de 80% des logements ont trouvé preneur et seront remis aux locataires le 1er septembre 2020. La société Morger Partner Architekten, Bâle, a été mandatée pour l'architecture. La construction sera réalisée par Halter SA, Münchenstein. La première location est réalisée par Adimmo AG, Bâle. www.citygate.ch



City Gate, Basel

Projets de transformation

La surélévation de deux étages, de l'immeuble situé à la rue de Lyon 14 à Genève (GE), de deux étages est en cours et devrait être achevée avant la fin de l'année. Six appartements supplémentaires ont été construits. La construction est réalisée par l'entreprise générale Batineg SA, La Rippe (VD). L'investissement s'élève à CHF 4 millions.

A la rue de Neuchâtel 8 à Genève (GE), les travaux de transformation du rez-de-chaussée ont été terminés fin 2019 et remis aux locataires. Il est prévu de débiter les travaux de surélévation pour deux étages fin 2020 avec un achèvement en 2022. Les coûts d'investissement sont estimés à environ CHF 4.9 millions.

Le projet de transformation de l'immeuble d'Yverdon, rue du Lac 49 (VD) progresse et les surfaces du rez-de-chaussée et sous-sol ont pu être remises au locataire (Ochsner Sport). La transformation du 1^{er} étage et des combles en

appartements est en cours de planification et devrait être mise à l'enquête fin 2020. Les travaux pourront débiter mi-2021 avec un achèvement prévu pour 2022. Les coûts d'investissement sont estimés à CHF 4 millions.

La rénovation totale des objets de Communes-réunies 62 et 76, Grand-Lancy (GE) se déroule comme prévue. Les salles de bains et les cuisines sont rénovées et l'enveloppe extérieure isolée. En raison du grand nombre d'appartements (162), les travaux de rénovation se déroulant par étapes, dureront trois ans et devraient s'achever en 2022. La rénovation est réalisée par Halter SA, à Zurich. Les coûts de rénovation s'élèveront à environ CHF 20 millions. Les loyers seront ensuite augmentés conformément à la législation cantonale genevoise.

Dans le cas des deux immeubles situés rue du Vieux Port 5-7, Vouvry (VS), l'enveloppe du bâtiment a été rénovée l'année dernière et les appartements sont maintenant retapés étape par étape. Le coût total est budgété à CHF 3.7 millions.

Finalement, les projets suivants sont en cours de planification: rénovation de la Poststrasse 180 à Spreitenbach (AG), transformation de la Kohlenberggasse 19-23, Bâle (BS), transformation du bar en un studio/loft à la Gotenstrasse 21, Berne (BE), etc. Rénovation de l'enveloppe extérieure des immeubles Ancien Péage 2+4, Versoix (GE).

Projets de développement

A la rue du Grand Pré 8 et 10 à Lausanne-Malley (VD), deux immeubles avec un total de 76 appartements pourront être construits à partir de fin août 2022, après le départ des locataires en place. Des travaux préliminaires sont planifiés pour 2021. L'achèvement de ces derniers est prévu pour 2024. Le permis de construire obtenu en 2018 a pu être prolongé.

Le projet de transformation de l'ancienne usine de filature Lorze à Baar (ZG) est dans la phase d'élaboration du plan de quartier. Un changement d'affectation en zone à usage mixte avec une importante proportion d'utilisation résidentielle est prévu. Le bureau d'architecte lili de Zurich est responsable du projet architectural. Parallèlement des discussions avec les locataires existants sont en cours en prévision des futurs travaux.

A la Muttenerstrasse 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.

Le plan de quartier pour le projet de développement du terrain «En Chise» au centre de Crissier (VD) avance et la mise à l'enquête publique est imminente et devrait permettre un changement d'affectation de la zone industrielle en une zone mixte avec une composante résidentielle importante.



Oasis, Crissier

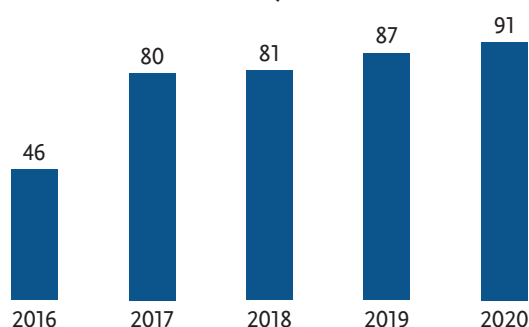
Vente

A la fin du mois de mai et au courant du mois de juin, 5 appartements ont été vendus et remis à leurs acquéreurs à Lugano Pazzallo pour un montant de CHF 3.4 millions. D'autres transactions ont été signées depuis et sont en cours d'exécution. Nous nous attendons à vendre la grande majorité des 24 appartements et 5 villas avant la fin de l'année.

Financement

Le coefficient d'endettement s'établissait à 24.8% au 30 juin 2020 (2019: 20.4%) et reste ainsi dans la fourchette stratégique de 15 à 30%. Le taux d'intérêt des fonds empruntés a été optimisé et réduit à 0.29%, contre 0.43% l'année précédente. Le bénéfice net cumulé s'est élevé à CHF 4.9 millions au premier semestre 2020 et reste inférieur par rapport à l'exercice précédent (CHF 5.7 millions). Cela peut s'expliquer par des dépenses plus élevées pour la rénovation des immeubles.

Nombre d'investisseurs au 30 juin 2020



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 2020, Wüest Partner AG a actualisé les estimations de 39 immeubles pour une valeur totale de CHF 375 millions. 21 objets ont été estimés à une valeur supérieure, 3 à une valeur inférieure et 15 à peu près à la même valeur.

Les taux d'escompte appliqués ont été réduits en moyenne de 0.13%, la fourchette se situant entre 3.0% et 4.3% (2019: 3.3% à 4.3%). Les variations de valeur avant impôts latents et après déduction des investissements capitalisés s'élèvent à environ CHF 4.7 millions. Des investissements de CHF 1.2 millions ont été capitalisés et CHF 1.7 million ont été comptabilisés pour des rénovations.

Evolution des produits et résultat

Durant la période, les revenus locatifs théoriques ont augmenté par rapport à l'année précédente (CHF 11.8 millions) et s'établissent à CHF 13.0 millions, en raison de l'acquisition de nouveaux immeubles pendant le deuxième semestre 2019.

Le taux de pertes de produit sur locaux vides a augmenté à 8.58% (2018: 6.5%), ce qui s'explique principalement par les taux d'inoccupation lors de la première location des immeubles de Crissier Oassis (VD). Le taux de perte de produit sur locaux vides des immeubles d'habitation (hors nouveau projet Oassis) s'établit à 5.6% (5.2%).

Les frais d'entretien des immeubles par rapport aux revenus locatifs théoriques se sont élevés à 12.5% (10.6%) pour les travaux d'entretien et à 13.0% (7.6%) pour les travaux de remise en état et sont donc en hausse. Cela est dû en grande partie à la rénovation totale de l'immeuble de Grand-Lancy. Les charges d'exploitation, exprimées en pourcentage des revenus locatifs prévisionnels, ont légèrement augmenté par rapport à l'année précédente (17.6%) (15.6%). Ceci s'explique par les frais accessoires, à la charge du propriétaire pendant la rénovation des appartements vides.

Transactions et projets de construction

01.01.2020 – 30.06.2020

PROJETS DE CONSTRUCTION	Date	Investissement
Via al Gaggio, Lugano Pazzallo (TI)	01.01.-30.06.2020	1'532'820
Chemin des Lentillières, Crissier (VD)	01.01.-30.06.2020	2'501'179
St Jakobs-Strasse, Bâle (BS)	01.01.-30.06.2020	9'303'788
Total		13'337'787

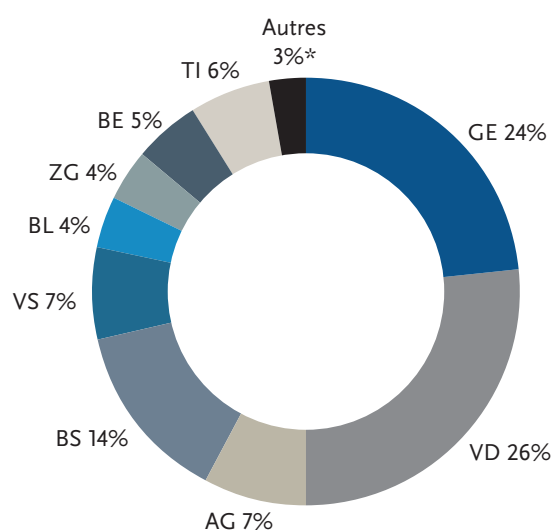
VENTES	Date	Prix de vente en CHF
Lugano-Pazzallo (TI)	01.01.-30.06.2020	3'380'000
Total		3'380'000



Via al Gaggio, Lugano-Pazzallo

Structure du portefeuille selon les valeurs vénales au 30 juin 2020

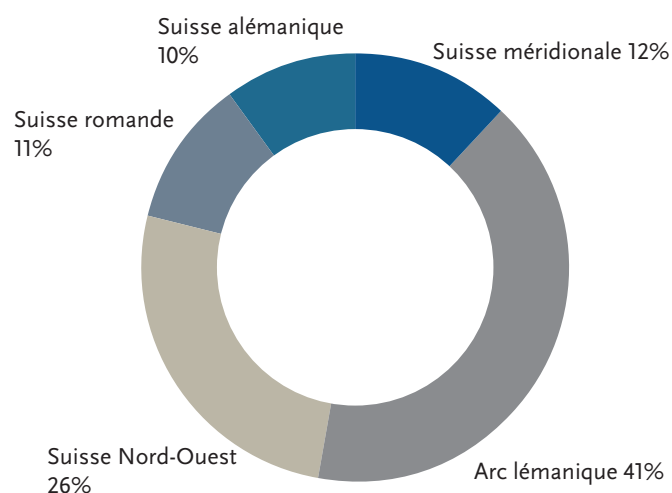
Par cantons



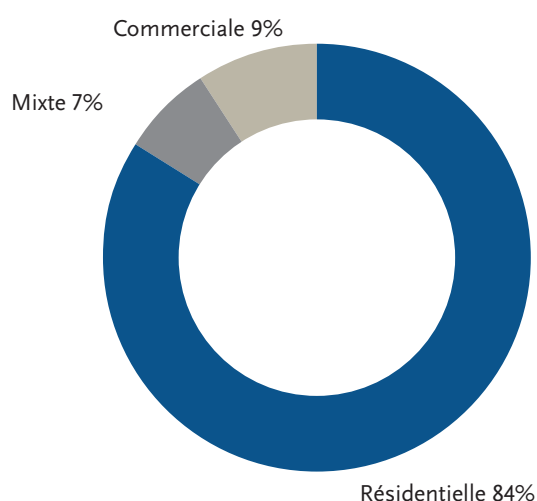
*NE (1%); SG (0%), SO (1%) ZH (1%)

Par marché régional

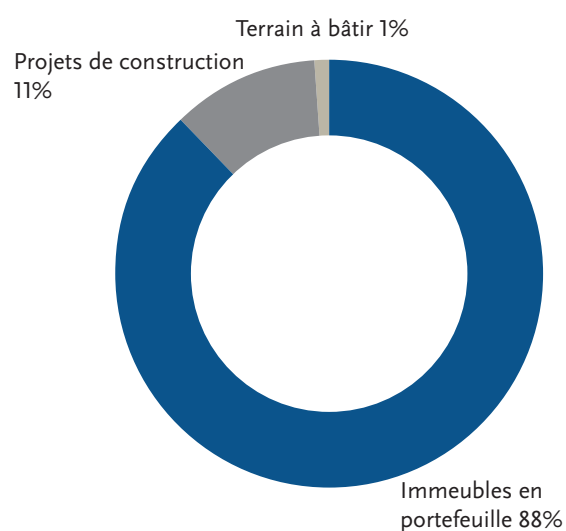
Répartition géographique selon Wüest Partner



Par utilisation



Par type d'objets



Liste des immeubles au 30 juin 2020

IMMEUBLES D'HABITATION									
Ville	Adresse	Canton	Année de construction	Nombre d'appartements	Surface commerciale (SC)	Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01.20 - 3.06.20	Pertes sur loyer en % du loyer théorique
				1'566	43	409'270'691	462'184'530	10'351'587	4.9%
Bergdietikon	Egelsestrasse 8	AG	1983	6	1	3'122'338	3'965'000	82'328	4.3%
Holderbank	Buchenweg 12, 13, 14, 15	AG	2014	69	-	21'882'544	24'500'000	580'731	6.7%
Oberrohrdorf	Badenerstrasse 6-12	AG	1963	36	-	6'963'840	10'260'000	238'175	13.8%
Spreitenbach	Poststrasse 180	AG	1966	49	-	11'886'230	12'330'000	128'208	0.1%
Bern	Wylfeldstrasse 11	BE	1975	117	3	4'798'216	4'851'000	119'664	0.3%
Bern	Gotenstrasse 21	BE	1959	20	4	4'765'689	6'621'889	151'957	0.8%
Burgdorf	Eyfeldweg 1-3	BE	1956	18	-	2'622'442	3'271'000	78'000	1.5%
Hindelbank	Unterdorfweg 6-8	BE	1965	12	-	2'619'527	3'052'000	70'595	-
Kirchlindach	Lindachstrasse 15C	BE	1998	9	-	2'897'828	2'909'000	75'236	14.6%
Krauchthal	Aegerte 13	BE	1996	24	-	2'297'828	2'335'000	69'768	16.4%
Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 76 c/d/e	BE	1996	24	-	8'466'191	8'941'000	245'152	6.4%
Muttenz	Hofackerstrasse 61	BL	1974	85	-	9'770'570	10'620'000	275'000	-
Pratteln	Augsterheglstrasse 52, 54, 56	BL	1964	22	-	6'653'592	7'523'000	174'947	12.5%
Basel	Erlikönigweg 31-41	BS	2015	48	-	19'764'001	28'840'000	553'263	3.4%
Bernex	Chemin de Pré-Polly 12	GE	1977	6	-	2'299'806	2'859'000	64'926	-
Bernex	Sous-Le-Têt 27,28,30	GE	1970	22	-	9'625'053	12'490'000	277'158	4.6%
Genf	Rue de Lyon 14	GE	1960	20	2	11'729'802	12'540'594	56'022	4.7%
Grand Lancy	Av. des Communes Réunies 76+62	GE	1967	162	9	39'985'954	41'348'998	832'916	3.8%
Meyrin	Avenue Francois-Besson 22	GE	1967	28	1	7'727'378	10'370'000	242'349	-
Meyrin	Mategnin 67-69	GE	1967	34	-	12'178'655	16'170'000	350'340	1.1%
Vernier	Rue Grange Lévrier 12-13	GE	1976	47	-	16'075'047	18'760'000	435'912	5.2%
Versoix	Chemin de l'Ancien-Péage 2&4	GE	1963	70	3	23'741'119	25'368'619	588'290	0.5%
Le Landeron	Route de la Neuveville 43-43a-43b	NE	1902	24	-	5'861'951	5'768'085	144'916	12.3%
St-Aubin-Sauges	Rue du Senet 5	NE	1971	10	3	4'181'950	4'161'000	150'965	-
Sargans	Ragazerstrasse 37a	SG	1994	11	-	2'910'756	3'094'000	89'469	21.2%
Locarno	Via Angelo Nessi 42	TI	1969	42	-	9'213'173	9'397'000	225'245	2.6%
Locarno	Via Dr. Giovanni Varesi 54/56	TI	1967	56	-	12'388'062	12'600'000	276'043	1.5%
Lugano Pazzallo	Via al Gaggio (Haus A)	TI	0	12	-	4'840'389	4'960'000	-	-
Aigle	Chemin des Dents du Midi 42	VD	1990	23	-	5'825'483	6'119'000	157'390	8.9%
Bussigny	Rue de l'industrie 5	VD	1963	16	-	4'113'309	4'185'220	111'153	7.4%
Epalinges	Grand Chemin 59	VD	1984	9	-	3'256'649	3'708'000	96'234	-
Etoy	Clos Devant 2-4, Jura 1	VD	1992	24	2	8'994'580	10'850'000	265'542	4.5%
Lausanne	Chemin Aimé-Steinlen 10	VD	2002	12	-	5'960'094	7'751'000	176'340	1.4%
Lausanne	Route du Châteldard 52	VD	1970	39	9	14'057'721	14'950'000	291'719	11.9%
Mézières	Ch. de L'Ancien Tram 2/6/10	VD	2012	55	-	17'871'646	20'910'000	535'050	1.8%
Payerne	Rue de la Gare 4-4bis	VD	1993	24	3	6'062'817	6'353'000	188'124	8.9%
Pully	Villardiez 40	VD	1965	10	-	3'051'293	3'202'000	68'913	-

IMMEUBLES D'HABITATION									
Ville	Adresse	Canton	Année de construction	Nombre d'appartements	Surface commerciale (SC)	Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01.20 – 3.06.20	Pertes sur loyer en % du loyer théorique
Servion	Chemin du Moléson 1,3,5,7	VD	1992	24	-	7'294'566	8'715'000	261'153	9.3%
Servion	Chemin du Vieux Collège 5&7	VD	1991	39	-	10'765'923	11'860'000	337'276	10.5%
St. Prex	Chemin du Cherrat 8	VD	1974	19	-	4'490'029	5'725'000	124'218	-
Martigny	Rue de Finettes 32	VS	1975	67	-	12'571'916	13'420'000	375'557	8.5%
Port-Valais	Aux Vieilles Chenevières	VS	2018	33	-	14'710'422	14'320'000	325'921	28.3%
Sion	Avenue de Pratifori 29	VS	1962	29	3	5'976'241	6'088'932	162'385	1.7%
Vouvry	Vieux Port 5-7	VS	1964	45	-	9'238'619	9'604'194	197'856	-
Oberengstringen	Zürcherstrasse 153	ZH	1951	9	-	2'265'736	2'565'000	65'298	-
Rümlang	Friedackerstrasse 7	ZH	1955	6	-	1'493'719	1'952'000	33'884	-
IMMEUBLES AVEC UTILISATION MIXTE									
Ville	Adresse	Canton	Année de construction	Nombre d'appartements	Surface commerciale (SC)	Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01.20 – 3.06.20	Pertes sur loyer en % du loyer théorique
				77	28	48'089'517	45'241'429	738'899	4.1%
Basel	Kohlenberggasse 19-23	BS	1971	42	19	23'815'259	22'000'000	411'164	0.5%
Genf	Rue de Neuchâtel 8	GE	1959	11	2	7'680'431	8'143'053	97'533	-
Solothurn	Oberer Winkel 1+3; Berntorstrasse 6	SO	1986	12	3	5'846'542	5'129'000	147'600	20.6%
Yverdon	Rue du Lac 49	VD	1960	12	4	10'747'285	9'969'376	82'602	5.9%
IMMEUBLES COMMERCIAUX									
Ville	Adresse	Canton	Année de construction	Nombre d'appartements	Surface commerciale (SC)	Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01.20 – 3.06.20	Pertes sur loyer en % du loyer théorique
				4	168	56'478'517	57'529'610	1'553'428	11.7%
Birsfelden	Rheinfelder Strasse 2+4	BL	1983	1	2	6'982'754	7'027'482	101'520	-
Meyrin	Grenets 18	GE	1995	1	2	11'194'323	11'710'000	322'998	-
Lausanne Malley	Rue du Grand-Pré 8-10	VD	1940	2	14	12'671'603	12'627'231	250'794	-
Baar	Langgasse 40 / Haldenstrasse 1/3/5	ZG	0	-	150.00	25'629'837	26'164'897	878'116	20.6%
PROJETS DE CONSTRUCTION									
Ville	Adresse	Canton	Année de construction	Nombre d'appartements	Surface commerciale (SC)	Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01.20 – 3.06.20	Pertes sur loyer en % du loyer théorique
				90	150	112'110'706	118'125'644	1'253'816	41.2%
Basel	City-Gate Baufeld A, St. Jakobs-Strasse 187, 189, 191	BS	0	-	-	37'284'549	39'955'885	-	-
Lugano Pazzallo	Via al Gaggio 15	TI	0	-	-	10'582'808	10'582'808	5'875	-
Crissier	Oassis	VD	0	90	-	38'613'512	41'422'054	369'825	90.6%
TERRAIN À BÂTIR									
Ville	Adresse	Canton	Année de construction	Nombre d'appartements	Surface commerciale (SC)	Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01.20 – 3.06.20	Pertes sur loyer en % du loyer théorique
				-	-	8'687'375	8'687'375	-	-
Crissier	En Chise 4/14 ^e	VD	0	-	-	8'687'375	8'687'375	-	-
TOTAL				Nombre d'appartements	Surface commerciale (SC)	Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01.20 – 3.06.20	Pertes sur loyer en % du loyer théorique
				1'737	239	609'006'970	665'603'691	13'019'614	8.1%

Comptes semestriels du groupe de placement immobilier résidentiel Suisse

Bilan

ACTIFS	30.06.2019 CHF	30.06.2020 CHF
Fonds de roulement		
Disponibilités	2'114'193	2'733'426
Créances à court terme	6'976'907	7'389'711
Comptes de régularisation de l'actif	224'850	2'902'244
Total fonds de roulement	9'315'950	13'025'381
Immobilier		
Projets de développement (y.c. terrain)	-	8'687'375
Constructions en cours (y.c. terrain)	68'505'497	91'960'747
Constructions terminées	500'211'320	564'955'569
Total immobilier	568'716'817	665'603'691
Total actifs (fortune totale)	578'032'767	678'629'072

PASSIFS	30.06.2019 CHF	30.06.2020 CHF
Fonds empruntés		
Engagements à court terme	14'573'410	9'226'857
Engagements à long terme	-	6'323'278
Compte de régularisation du passif	1'447'228	1'000'000
Dettes hypothécaires	115'979'710	164'794'710
Impôts latents	11'530'773	14'439'684
Total fonds empruntés	143'531'121	195'784'529
Fortune nette	434'501'646	482'844'543
Total passifs	578'032'767	678'629'072

Compte de résultat

	01.01.2019 - 30.06.2019 CHF		01.01.2020 - 30.06.2020 CHF	
Revenu locatif net	11'063'211.00	93.5%	11'901'269	91.4%
Revenu locatif prévisionnel	11'835'692	100.0%	13'019'614	100.0%
Perte de produit sur locaux vides	(736'281)	-6.2%	(1'050'316)	-8.1%
Perte d'encaissement sur loyers et créances de charges	(36'200)	-0.3%	(68'030)	-0.5%
Entretien des immeubles	(2'154'134)	-18.2%	(3'315'347)	-25.5%
Maintenance	(1'259'617)	-10.6%	(1'624'640)	-12.5%
Remise en état	(894'517)	-7.6%	(1'690'707)	-13.0%
Charges d'exploitation	(1'846'667)	-15.6%	(2'291'809)	-17.6%
Approvisionnement et élimination (déchets), taxes	(30'250)	-0.3%	(5'551)	0.0%
Frais d'exploitation et de chauffage non compensables	(794'734)	-6.7%	(738'223)	-5.7%
Pertes sur créances, variations de ducroires	(87'899)	-0.7%	(172'090)	-1.3%
Assurances	(123'884)	-1.0%	(130'059)	-1.0%
Honoraires de gestion	(487'176)	-4.1%	(445'643)	-3.4%
Frais de location et de publication d'annonces	(44'893)	-0.4%	(45'730)	-0.4%
Impôts et taxes	(322'347)	-2.7%	(298'096)	-2.3%
Autres charges d'exploitation	44'516	0.4%	(456'417)	-3.5%
Résultat opérationnel	7'062'410	59.7%	6'294'113	48.3%
Autres revenus	144'533	1.2%	143'102	1.1%
Intérêts créanciers	49	0.0%	43'107	0.3%
Revenus de commissions d'émission	-	0.0%	-	0.0%
Autres revenus	144'484	1.2%	99'995	0.8%
Frais de financement	(286'540)	-2.4%	(295'428)	-2.3%
Intérêts hypothécaires	(286'540)	-2.4%	(273'549)	-2.1%
Autres intérêts passifs	-	0.0%	(21'880)	-0.2%
Frais d'administration	(1'167'395)	-9.9%	(1'260'078)	-9.7%
Honoraires de la direction	(1'002'282)	-8.5%	(1'148'812)	-8.8%
Honoraires du comité de placement	(4'160)	0.0%	(1'750)	0.0%
Attribution au compte de fortune	(26'790)	-0.2%	-	0.0%
Frais d'expertise	(66'442)	-0.6%	(46'444)	-0.4%
Frais de révision	(65'423)	-0.6%	(63'054)	-0.5%
Autres frais d'administration	(2'298)	0.0%	(18)	0.0%
Produit/frais des mutations de parts	(68'123)		-	
Participation des souscripteurs aux revenus courus	59'048		-	
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus courus	(127'171)		-	
Produit net de l'exercice	5'684'885		4'881'709	

	01.01.2019 - 30.06.2019 CHF	01.01.2020 - 30.06.2020 CHF
Gains/pertes en capital réalisé(e)s (net)	451'635	454'303
Gains/pertes en capital réalisé(e)s	451'635	454'303
Bénéfice de l'exercice réalisé	6'136'520	5'336'011
Gains/pertes en capital non réalisé(e)s (net)	3'997'764	8'760'310
Gains en capital non réalisés	7'680'558	8'526'928
Pertes en capital non réalisées	(2'255'621)	(1'760'493)
Variation des impôts latents	(1'427'173)	1'993'875
Résultat global de l'exercice	9'682'649	14'096'321

ÉVOLUTION DES PARTS EN CIRCULATION	01.01.2019 - 30.06.2019 Parts	01.01.2020 - 30.06.2020 Parts
Nombre de parts en circulation au début de la période	280'623.1635	297'925.8934
Emissions	3'923.5044	-
Reprises	(1'999.2403)	-
Nombre de parts à la fin de la période sous revue	282'547.4276	297'925.8934

ÉVOLUTION DE LA FORTUNE NETTE	01.01.2019 - 30.06.2019 CHF	01.01.2020 - 30.06.2020 CHF
Fortune nette au début de période	421'093'534	468'748'222
Souscriptions	5'952'819	-
Réinvestissements	(3'000'000)	-
Distributions	-	-
Montant du réinvestissement	-	-
Résultat global de période	9'750'773	14'096'321
Fortune nette en fin de période	433'797'126	482'844'545

GROUPE DE PLACEMENT IMMOBILIER DE LA SANTÉ SUISSE



Kriegackerstrasse, Muttenz

Activité de placement et résultats

Evolution du portefeuille

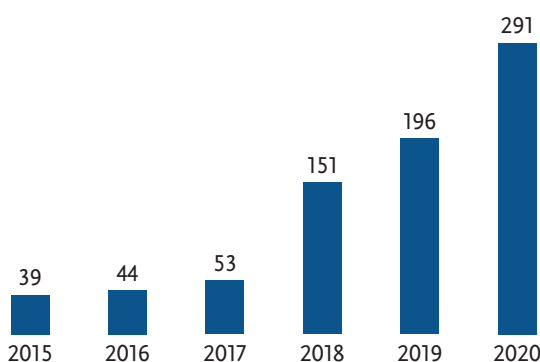
Des investissements ont été réalisés dans les projets de construction à Crissier (VD) et à Boudry (NE) pour un total de 9.2 millions au cours de la période sous revue, augmentant la valeur des immeubles du groupe à CHF 284 millions au 30.06.2020 (CHF 196 millions au 30.06.2019). En raison de la crise sanitaire liée au COVID-19, aucune nouvelle acquisition n'a été réalisée au cours de la période. Afin d'assurer la croissance du groupe d'investissement, les achats de propriétés existantes et de projets de constructions sont constamment examinés.

Fin juin 2020, 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 45%, les centres médicaux 14%, les résidences seniors 16%, les EMS 16%, les appartements 4% et les autres utilisations dans le secteur de la santé 5%. Après l'achèvement des travaux à Crissier et Boudry, 44% des revenus locatifs théoriques seront générés par les cliniques, 16% par les centres médicaux, 18% par les appartements protégés, 16% par les établissements médico-sociaux, 4% par l'affectation résidentielle et 2% par les autres utilisations dans le secteur de la santé.

Sur la base des valeurs de marché actuelles, les immeubles existants représentent 81%, les projets de construction 18% et le terrain 1%. Une vue d'ensemble avec des graphiques se trouve à la page 25. La durée résiduelle pondérée des baux en cours était de 19.9 ans au 30 juin 2020 (30.06.2019: 21.5 ans).

L'abandon temporaire des opérations non essentielles ordonné par le Conseil fédéral du 17 mars au 26 avril 2020 et les effets du Covid-19 ont également touché les opérateurs du portefeuille - chacun dans une mesure différente. Divers accords sur le report des loyers, échelonnés sur les prochains mois et jusqu'en 2021, sont en cours de négociation et seront conclus dans les prochains mois. Cela n'affecte pas les revenus locatifs. Les opérateurs ont des modèles commerciaux solides qui ont fait leurs preuves sur le marché et espèrent compenser une partie des pertes de revenus au cours du second semestre.

Fortune totale en MCHF au 30 juin 2020



Projet de construction d'un pôle santé 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% comprend la construction de 100 appartements protégés adaptés aux personnes âgées et d'un centre médical pour les traitements ambulatoires, ainsi qu'une crèche. La construction avance comme prévu. Les premiers locataires pourront emménager dans les appartements protégés au 1^{er} novembre 2020. Durant l'exercice, des investissements d'un montant de CHF 2.2 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. Le quartier offre à ses résidents de nombreuses possibilités de shopping et de restaurants, une garderie, une crèche et une librairie. Oassis vise à rassembler les différentes générations, et promeut la vie de quartier grâce à ses espaces verts et son application de community building.

Projet de 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 (les Jonchères à Bevaix et la Chomette à Chaumont) seront regroupés sous la nouvelle structure, renommée «Carpe Diem». 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. Un total de CHF 7.1 millions a été investi dans ce projet.

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.

Financement

Le coefficient d'endettement s'établissait à 25.1% au 30 juin 2020 (2019: 18.6%) et reste ainsi dans la fourchette stratégique de 15 à 30%.

Le taux d'intérêt pondéré des fonds empruntés est passé de 1.28% à 1.09% par rapport au 30 juin 2019. 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%.

Au cours de la période sous revue, des parts d'une valeur de CHF 22'829'987 ont été émises. La distribution pour l'exercice 2020 a été versée fin mai. 1.9 millions de CHF ont été distribués en espèces et 5.5 millions de CHF ont été réinvestis sans frais. Les engagements de capital ouverts totalisaient CHF 42.2 millions à fin juin 2020.

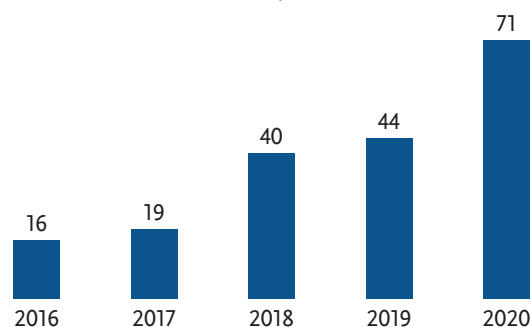
Evolution du produit et résultat

Durant la période, les revenus locatifs prévisionnels ont augmenté par rapport à l'année précédente et s'établissent à CHF 5.9 millions (CHF 3.7 millions), en raison de l'acquisition de nouveaux immeubles pendant le deuxième semestre 2019.

Le taux de pertes sur loyers a augmenté à 2.6% contre 0.1% pour la période du 01.01-30.06.19, ce qui s'explique par un taux d'inoccupation élevé dans les étages supérieurs de l'immeuble à Muttentz. Une mise en location est en cours avec une agence locale spécialisée.

Les frais d'entretien des immeubles par rapport aux revenus locatifs théoriques se sont élevés à 1.6% (1.2%) pour les travaux d'entretien. Les charges d'exploitation, exprimées en pourcentage des revenus locatifs prévisionnels, ont légèrement augmenté par rapport à l'année précédente 7.2% contre 6.1%. La marge d'exploitation (marge EBIT) s'élève à 83.39% contre 85.6% pour le premier semestre de l'exercice 2020. Le résultat net de la période sous revue se monte à CHF 5.0 millions (1^{er} semestre 2019: CHF 3.0 millions). Tenant compte d'une variation négative des impôts latents, le total des produits s'élève à CHF 4.5 millions pour la période sous revue (1^{er} semestre 2019: CHF 5.2 millions).

Nombre d'investisseurs au 30 juin 2020



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 2020, Wüest Partner AG a actualisé les estimations de 4 immeubles pour une valeur totale de CHF 139.5 millions. 2 objets ont été estimés à une valeur supérieure et 2 objets à une valeur inférieure. Les taux d'escompte appliqués ont été réduits en moyenne de 0.06%.

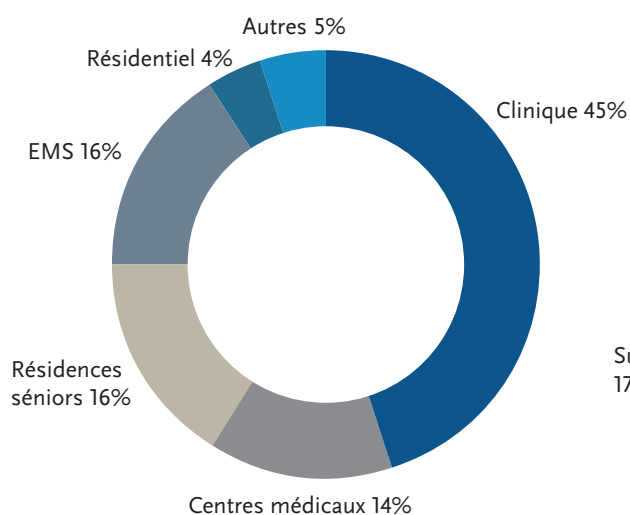
Transactions et projets de construction

01.01.2020 – 30.06.2020

PROJETS DE CONSTRUCTION	Date	Investissements
Oasis, Crissier (VD)	01.01.-30.06.2020	2'159'125
Boudry (NE)	01.01.-30.06.2020	7'070'906
Total		9'230'031

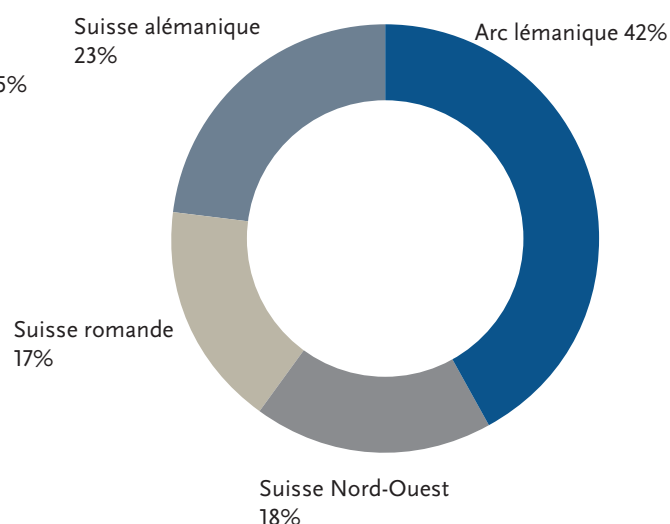
Structure du portefeuille selon les valeurs vénales au 30 juin 2020

Par type d'utilisation

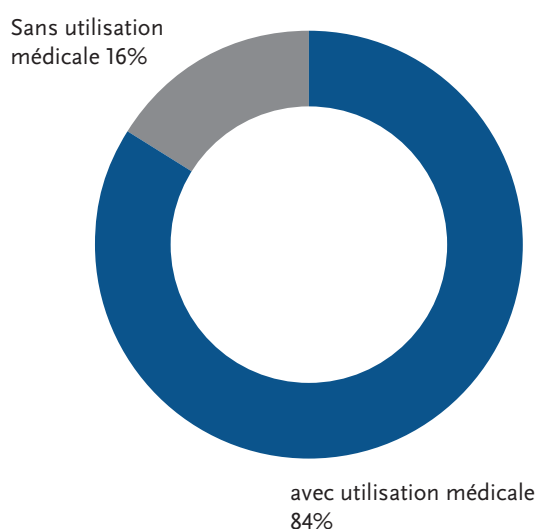


Par marché régional

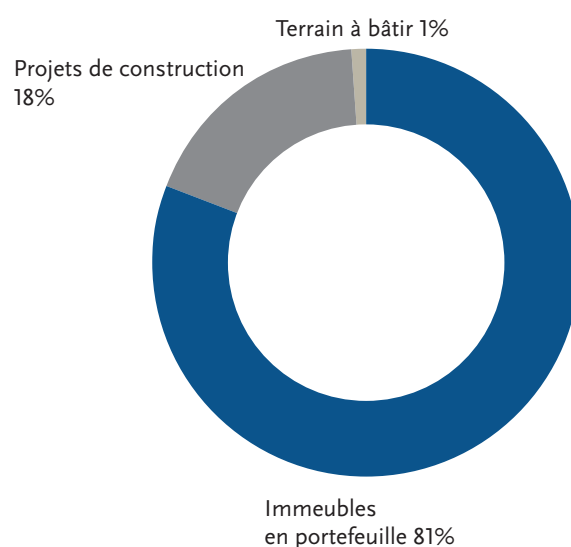
Répartition géographique selon Wüest Partner



Par utilisation



Par type d'objets



Liste des immeubles au 30.06.2020

IMMEUBLES EXISTANTS							
Ville	Adresse	Canton	Année de construction	Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01.2020 – 30.06.20	Pertes sur loyers en % du loyer théorique
				218'912'899	230'067'829	5'914'589	2.6%
Wabern/Köniz	Mohnstrasse 4	BE	1973	33'264'042	34'150'000	737'977	3.2%
MuttENZ	Kriegackerstrasse 100	BL	2013	49'563'132	50'651'629	1'326'618	9.7%
Fribourg	Rue Georges-Jordil 2/4	FR	1996	30'067'359	30'426'727	857'714	0.3%
Genève	Rue Maunoir 26	GE	1991	17'514'655	19'750'000	526'426	0.3%
Chaux-de-Fonds	Jardinière 155	NE	1960	5'354'870	5'354'870	94'000	-
Brunnen	Gersauerstrasse 8	SZ	1857	31'588'241	31'830'000	795'469	-
Clarens	Rue Du Lac 92	VD	1963	51'560'600	57'904'603	1'576'386	-
PROJETS DE CONSTRUCTION							
Ville	Adresse	Canton	Année de construction	Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01.2020 – 30.06.20	Pertes sur loyers en % du loyer théorique
				50'317'459	51'668'306	-	-
Boudry	Chemin des Repaires 3	NE	2021	12'891'851	12'891'851	-	-
Crissier	Oassis Crissier	VD	2020	37'425'608	38'776'455	-	-
TERRAIN À BÂTIR							
Ville	Adresse	Canton	Année de construction	Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01.2020 – 30.06.20	Pertes sur loyers en % du loyer théorique
				2'181'847	2'181'847	-	-
Crissier	En Chise 1/14 ^e	VD	TBD	2'181'847	2'181'847	-	-
TOTAL GLOBAL				Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01.2020 – 30.06.20	Pertes sur loyers en % du loyer théorique
				271'412'204	283'917'981	5'914'589	2.6%

Comptes semestriels groupe de placement Immobilier de la santé Suisse

Bilan

ACTIFS	30.06.2019 CHF	30.06.2020 CHF
Fonds de roulement		
Disponibilités	449'144	1'656'212
Créances à court terme	262'051	3'022'117
Comptes de régularisation de l'actif	58'086	481'350
Total fonds de roulement	769'281	5'159'679
Immobilier		
Projets de développement (y.c. terrain)	-	2'181'847
Constructions en cours (y.c. terrain)	56'073'523	51'668'306
Constructions terminées	139'830'187	230'067'829
Total immobiliers	195'903'710	283'917'981
Prêt accordé au locataire		2'808'048
Total actifs (fortune totale)	196'672'991	291'885'707
PASSIFS	30.06.2019 CHF	30.06.2020 CHF
Fonds empruntés		
Engagements à court terme	3'145'961	2'333'609
Engagements à long terme	-	975'000
Compte de régularisation du passif	327'695	7'516'834
Dettes hypothécaires	36'367'100	58'004'500
Impôts latents	2'591'568	3'465'653
Total fonds empruntés	42'432'324	72'295'595
Fortune nette	154'240'667	219'590'112
Total passifs	196'672'991	291'885'707

Compte de résultat

	01.01.2019 - 30.06.2019 CHF		01.01.2020 - 30.06.2020 CHF	
Revenu locatif	3'713'074	99.9%	5'758'207	97.4%
Revenu locatif prévisionnel	3'716'173	100.0%	5'914'589	100.0%
Perte de produit sur locaux vides	(3'099)	-0.1%	(156'382)	-2.6%
Perte d'encaissement sur loyers et créances de charges	-	0.0%	-	0.0%
Entretien des immeubles	(44'530)	-1.2%	(94'237)	-1.6%
Maintenance	(44'530)	-1.2%	(91'815)	-1.6%
Remise en état	-	0.0%	(2'422)	0.0%
Charges d'exploitation	(226'614)	-6.1%	(425'333)	-7.2%
Approvisionnement et élimination (déchets), taxes	(1'307)	0.0%	(97)	0.0%
Frais d'exploitation et de chauffage non compensables	-	0.0%	(120'793)	-2.0%
Pertes sur créances, variations de ducroires	112	0.0%	-	0.0%
Assurances	(15'995)	-0.4%	(42'967)	-0.7%
Honoraires de gestion	(66'891)	-1.8%	(78'624)	-1.3%
Frais de location et de publication d'annonces	-	0.0%	-	0.0%
Impôts et taxes	(83'752)	-2.3%	(170'836)	-2.9%
Autres charges d'exploitation	(58'781)	-1.6%	(12'016)	-0.2%
Résultat opérationnel	3'441'930	92.6%	5'238'638	88.6%
Autres revenus	6'141	0.2%	204'701	3.5%
Intérêts créanciers	-	0.0%	74'813	1.3%
Revenus de commissions d'émission	-	0.0%	-	0.0%
Autres revenus	6'141	0.2%	129'888	2.2%
Frais de financement	(205'182)	-5.5%	(412'897)	-7.0%
Intérêts hypothécaires	(197'822)	-5.3%	(407'039)	-6.9%
Autres intérêts passifs	(7'360)	-0.2%	(5'858)	-0.1%
Frais d'administration	(414'298)	-11.1%	(491'463)	-8.3%
Honoraires de la direction	(372'291)	-10.0%	(441'960)	-7.5%
Attribution au compte de fortune	(9'180)	-0.2%	-	0.0%
Frais d'expertise	(22'267)	-0.6%	(26'525)	-0.4%
Frais de révision	(9'027)	-0.2%	(22'979)	-0.4%
Autres frais d'administration	(1'533)	0.0%	-	0.0%
Produit/frais des mutations de parts	194'352		525'683	
Participation des souscripteurs aux revenus courus	194'352		525'683	
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus courus	-		-	
Produit net de l'exercice	3'022'943		5'064'662	

	01.01.2019 - 30.06.2019 CHF	01.01.2020 - 30.06.2020 CHF
Gains/pertes en capital réalisé(e)s (net)	-	-
Gains/pertes en capital réalisé(e)s	-	-
Bénéfice de l'exercice réalisé	3'022'943	5'064'662
Gains/pertes en capital non réalisé(e)s (net)	2'169'546	(581'841)
Gains en capital non réalisés	2'540'219	1'445'767
Pertes en capital non réalisées	-	(1'439'856)
Variation des impôts latents	(370'673)	(587'753)
Résultat global de l'exercice	5'192'489	4'482'821
Produit exceptionnel		13'814
Variation du résultat		-
Résultat global de l'exercice		4'496'635

ÉVOLUTION DES PARTS EN CIRCULATION	01.01.2019 - 30.06.2019 Parts	01.01.2020 - 30.06.2020 Parts
Nombre de parts en circulation au début de la période	124'409.4217	160'796.3593
Emissions	8'412.8073	24'926.3998
Reprises	-	-
Nombre de parts à la fin de la période sous revue	132'822.2290	185'722.7591

ÉVOLUTION DE LA FORTUNE NETTE	01.01.2019 - 30.06.2019 CHF	01.01.2020 - 30.06.2020 CHF
Fortune nette au début de période	149'494'136	193'552'137
Souscriptions	9'452'614	22'829'989
Réinvestissements	-	-
Distributions	(3'243'722)	(1'870'491)
Montant du réinvestissement	(6'654'466)	-
Résultat global de période	5'192'104	5'078'476
Fortune nette en fin de période	154'240'666	219'590'112

COMPTES DE FORTUNE PATRIMONIUM FONDATION DE PLACEMENT

Bilan

ACTIFS	30.06.2019 CHF	30.06.2020 CHF
Fortune en circulation		
Liquidités	102'674	62'515
Créances envers les groupes de placements	35'970	101'733
Autres créances	-	(6'540)
Actifs transitoires	5'750	2'175
Total de la fortune en circulation	144'394	159'882
Total des actifs	144'394	159'882
PASSIFS		
Capitaux étrangers		
Divers engagements	1'500	14'934
Comptes de régularisation	41'050	43'114
Total des capitaux étrangers	42'550	58'049
Capital propre		
Capital propre	100'000	100'000
Bénéfice reporté	1'834	1'823
Bénéfice net de l'exercice	10	11
Total du capital de la fondation	101'844	101'834
Total des passifs	144'394	159'882

Compte de résultat

REVENUS	01.01.2019 - 30.06.2019 CHF	01.01.2020 - 30.06.2020 CHF
Contribution des groupes de placements	35'970	33'574
Total des revenus	35'970	33'574

CHARGES	30.06.2019 CHF	30.06.2020 CHF
Organes et assemblée des investisseurs	16'410	14'847
Frais de révision	(1'019)	1'481
Haute surveillance	10'076	(2'627)
Contribution aux associations	7'175	15'675
Frais de gestion	3'318	4'198
Total des dépenses	35'960	33'574
Résultat net de l'exercice	10	-

PATRIMONIUM ANLAGESTIFTUNG – FONDATION DE PLACEMENT

LAUSANNE

Ch. des Lentillières 15
CH – 1023 Crissier
T +41 58 787 00 00
F +41 58 787 00 01

ZÜRICH

Talacker 50
CH – 8001 Zürich
T +41 58 787 00 70
F +41 58 787 00 01

ZUG

Zugerstrasse 74
CH – 6340 Baar
T +41 58 787 00 00
F +41 58 787 00 01

www.patrimonium.ch