

PATRIMONIUM

Your Partner in Private Markets

PATRIMONIUM FONDATION DE PLACEMENT

Rapport annuel 2020

CONTENU

RAPPORT ANNUEL	5
INDICES DES GROUPES DE PLACEMENT	6
ORGANISATION ET ORGANES	8
GROUPE DE PLACEMENT IMMOBILIER RÉSIDENTIEL SUISSE	
– 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 ANNUELS	
– Bilan	18
– Compte de résultat	19
– Evolution des parts en circulation	20
– Evolution de la fortune nette	20
GROUPE DE PLACEMENT IMMOBILIER DE LA SANTÉ SUISSE	
– Activité d'investissement et résultats	22
– Transactions et projets de construction	25
– Structure du portefeuille selon les valeurs vénale	26
– Liste des immeubles	27
COMPTES ANNUELS	
– Bilan	28
– Compte de résultat	29
– Evolution des parts en circulation	30
– Evolution de la fortune nette	30
COMPTES DE FORTUNE PATRIMONIUM FONDATION DE PLACEMENT	
– Bilan	31
– Compte de résultat	32
ANNEXE	33
– Rapport des responsables des estimations immobilières	41
– Rapport de l'organe de révision	42



155

RAPPORT ANNUEL 2020

Chers investisseurs,

La Fondation de placement a connu une évolution positive durant l'exercice 2020 malgré un contexte difficile. Pour la première fois, l'actif immobilisé des groupes de placement dépasse le milliard de francs suisses. Les investisseurs sont à présent plus d'une centaine. Les deux groupes de placement «Immobilier résidentiel Suisse» et «Immobilier de la santé Suisse» ont réalisé de bons résultats durant l'exercice écoulé et leur positionnement pour l'avenir est excellent. Le COVID-19 a peu affecté les types d'utilisation Immobilier résidentiel et Immobilier de la santé. Cet événement conforte l'importance des deux segments.

Le groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse a enregistré une croissance de son actif immobilier de CHF 68 millions à CHF 712 millions. Avec l'achat de deux immeubles existants et un projet de nouvelle construction de logements pour étudiants à Kriens, le portefeuille compte désormais 60 biens immobiliers. Les trois projets de nouvelle construction à Crissier (Oassis), Bâle (Citygate) et Lugano-Pazzallo (Residenza verde) sont terminés. Le niveau de location est très bon et les évaluations positives. Le taux de l'activité immobilier existant augmente significativement. Le taux d'escompte moyen continuant de baisser, le rendement des placements est bon. Les investissements dans le fonds vont se poursuivre dans le cadre de différents projets de construction, de réaffectation et de rehaussement. Les projets de développement de Baar, Birsfelden, Lausanne-Malley et En Chise présentent un potentiel de croissance organique intéressant. Le chantier d'aménagement de deux immeubles résidentiels à Lausanne-Malley, à la place de commerces, sera le premier à démarrer l'année prochaine. Avec les projets de développement et d'achats sélectifs d'immeubles existants, le portefeuille va s'accroître à moyen terme de 800 millions à un milliard de francs suisses.

Durant l'exercice sous revue, le groupe de placement Immobilier de la santé Suisse a complété son portefeuille d'un bien avec l'achat d'une parcelle pour un projet de nouvelle construction de logements pour personnes âgées et d'un centre médical à Orbe. En 2020, l'actif immobilisé a augmenté de 35 millions à 313 millions de francs suisses. À Crissier (Oassis), les logements pour personnes âgées ont été mis en service en novembre 2020. Ce projet se terminera par l'achèvement attendu du centre de santé dans le même bâtiment en mai 2021. Des contrats longue durée ont pu être signés avec les cliniques La Source, La Lignière et Arsanté. Ces prestataires renommés constituent une offre attrayante pour le quartier Oassis et l'ensemble de la région. Le portefeuille va encore s'étoffer avec le projet en cours de nouvelle construction à Boudry, les projets prévus et en cours de transformation et d'agrandissement, l'achat d'immeubles existants et de projets de nouvelle construction.

Lors de sa dernière séance, le Conseil de fondation a décidé que le groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse passerait du modèle de la thésaurisation des rendements à celui de leur distribution annuelle, avec possibilité de réinvestissement sans frais, à l'instar du groupe de placement Immobilier de la santé Suisse. Cette décision permettra aux investisseurs d'adapter leur choix chaque année et leur offre davantage de flexibilité.

Au nom de tous les membres du Conseil de fondation et de la direction, nous vous remercions de votre confiance et de votre fidélité.

Baar, le 31 mars 2021



Alfred Theiler
Président du conseil de fondation



Ruedi Stutz
Directeur

INDICES DES GROUPES DE PLACEMENT

GROUPE DE PLACEMENT IMMOBILIER RÉSIDENTIEL SUISSE¹	31.12.2019 CHF	31.12.2020 CHF
Fortune - Chiffres clés (en MCHF)		
Fortune totale	652.0	723.4
Valeur de marché des immeubles	644.2	712.3
Fortune nette	468.7	521.5
Coefficient d'endettement	23.8%	22.6%
Valeur par part (en CHF)		
Valeur en capital	1'532.57	1'641.28
Rendement net	40.80	35.66
Valeur nette d'inventaire	1'573.37	1'676.94
Distribution	-	35.00
Performance - Chiffres clés (en %)² pour la période		
	01.01. – 31.12.2019	01.01. – 31.12.2020
Taux de perte de produit sur locaux vides	6.04	9.22
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	66.69	60.21
TER _{ISA} (GAV) ³	0.56	0.55
TER _{ISA} (NAV) ³	0.77	0.77
Rendement des fonds propres (ROE)	4.76	6.08
Rendement du capital investi (ROIC) ³	3.63	4.63
Rendement de placement	4.85	6.58
Rendement sur distribution ⁴	-	2.09
Coefficient de distribution ⁴	-	98.15
Rémunération des financements pas fonds empruntés	0.22	0.29
Durée résiduelle des financements par fonds empruntés en années	0.98	0.98

Numéro de valeur

Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse

N° de valeur

11258967

ISIN

CH0112589673

¹ Les totaux peuvent ne pas correspondre à la somme des composantes en raison des arrondis

² 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.

³ Le calcul de la fortune totale/nette se base sur les valeurs de début et de fin d'exercice.

⁴ 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%

GROUPE DE PLACEMENT IMMOBILIER DE LA SANTÉ SUISSE⁵	31.12.2019 CHF	31.12.2020 CHF
Fortune - Chiffres clés (en MCHF)		
Fortune totale	281.5	319.9
Valeur de marché des immeubles	278.2	313.8
Fortune nette	193.6	225.8
Coefficient d'endettement	28.3%	24.8%
Valeur par part (en CHF)		
Valeur en capital	1'156.06	1'166.46
Rendement net	47.65	49.30
Valeur nette d'inventaire	1'203.71	1'215.76
Distribution	46.00	49.00
Performance - Chiffres clés (en %)⁶ pour la période		
	01.01. – 31.12.2019	01.01. – 31.12.2020
Taux de perte de produit sur locaux vides	0.29	1.62
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	84.05	80.12
TER _{ISA} (GAV) ⁷	0.35	0.45
TER _{ISA} (NAV) ⁷	0.47	0.65
Rendement des fonds propres (ROE)	6.36	4.75
Rendement du capital investi (ROIC) ⁷	4.93	3.59
Rendement de placement	6.81	5.03
Rendement sur distribution	3.82	4.03
Coefficient de distribution	98.96	99.39
Rémunération des financements par fonds empruntés	1.02	0.64
Durée résiduelle des financements par fonds empruntés en années	0.15	1.37
Durée résidentielle des contrats de bail fixes en année (WAULT) ⁸	21.05	19.51

Numéro de valeur

Groupe de placement Immobilier de la santé Suisse

N° de valeur

28252771

ISIN

CH0282527719

⁵ Les totaux peuvent ne pas correspondre à la somme des composantes en raison des arrondis

⁶ 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.

⁷ Le calcul de la fortune totale/nette se base sur les valeurs de début et de fin d'exercice.

⁸ Baux commerciaux

ORGANISATION ET ORGANES AU 31 DÉCEMBRE 2020

Conseil de fondation

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

Comité de placement groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse

Hanspeter Berchtold**, prés.	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

Expert immobilier chargé des estimations

Wüest Partner AG, Genf/Zürich

Organe de révision

BDO AG, Zürich

* Signature collective à deux

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

GROUPE DE PLACEMENT IMMOBILIER RÉSIDENTIEL SUISSE



Finettes, Martigny

Activité d'investissement et résultats

Évolution du portefeuille

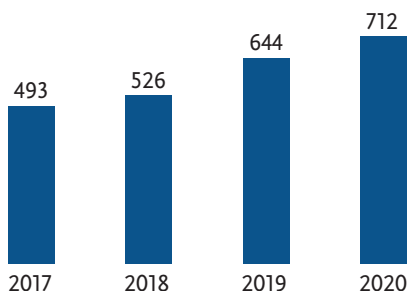
Durant l'exercice sous revue, le portefeuille immobilier a pu s'étoffer avec l'achat d'immeubles résidentiels à Vevey (VD) et à Bellinzone (TI) et pèse CHF 16 millions supplémentaires. Les trois projets de nouvelle construction «Residenza verde» à Lugano-Pazzallo (TI), «Oassis» à Crissier (VD) et «Citygate» à Bâle (BS) sont terminés et ont intégré le portefeuille de propriétés immobilières existantes pour un montant total de 116 millions. À Lugano-Pazzallo, la plupart des appartements et maisons individuelles mitoyennes prévus pour être vendus l'ont été. À Kriens (LU), un peu plus de CHF 5 millions ont été investis (terrain et coûts des travaux) dans le projet de nouvelle construction acquis en juillet 2020. Au 31 décembre 2020, l'actif immobilisé était en hausse à CHF 712 millions (2019: CHF 644 millions).

Fin décembre 2020, le portefeuille comprenait 58 (2019: 53) objets existants, un (trois) projet de nouvelle construction et une (une) parcelle constructible. Les investissements par région se répartissent comme suit: 51% (52%) en Suisse romande et dans la région lémanique, 37% (35%) en Suisse alémanique et 12% (13%) en Suisse méridionale. La région lémanique reste le bassin n° 1 avec 41% (41%) des investissements, suivi par le Nord-Ouest de la Suisse avec 27% (25%), la Suisse méridionale avec 12% (13%), la Suisse romande avec 10% (11%) et le reste de la Suisse alémanique à hauteur de 10% (10%).

La part des immeubles résidentiels s'élève à 86% (2019: 83%), 6% (7%) des immeubles sont à usage mixte et 8% (10%) à usage commercial. Vous trouverez un récapitulatif avec des graphiques sur la structure du portefeuille en page 15.

L'intérêt pour le locatif ne faiblit pas et la demande reste élevée. Durant le confinement, la majeure partie de la population est restée principalement à son domicile. L'intérêt de disposer d'un logement confortable et adapté aux besoins s'est fait particulièrement ressentir. Dans ce contexte, les premières locations des projets de nouvelle construction de Lugano-Pazzallo, Crissier et Bâle ont bien avancé.

Fortune totale en MCHF au 31 décembre



Acquisitions d'immeubles existants

Fin juin 2020 a été signé le contrat de vente d'un immeuble collectif situé Chemin de Pomey 14 A à Vevey (VD) au prix de CHF 5,5 millions. Le rendement brut est de 4,49%. L'immeuble a intégré le portefeuille le 11 septembre 2020. Il se situe dans un quartier résidentiel, abrite 17 appartements offrant un bon mix de surfaces (4x1-1,5 pièce, 7x2-2,5 pièces, 5x4-4,5 pièces et 1x5 pièces) sur une surface locative de 814 m² au total. Vevey est la ville principale de la Riviera vaudoise et profite d'un cadre de vie de qualité supérieure à la moyenne d'après Wüest Partner AG.

Au mois d'août 2020, trois immeubles collectifs situés Via San Gottardo 6/8/10 à Bellinzone (TI) ont été acquis pour CHF 10 millions et un rendement brut de 5,6%. Leur emplacement est très central. La gare de Bellinzone est à quelques minutes de marche; des commerces, des écoles et un jardin d'enfants sont à proximité immédiate. La propriété se compose d'appartements de taille généreuse (1x3,5 pièces, 2x4,5 pièces et 13x5,5 pièces). Les loyers sont attractifs (CHF 150/m², loyer du marché d'après WP: CHF 195/m²). Bellinzone est la capitale du Tessin et la deuxième ville du canton après Lugano.

Projets de nouvelle construction

Le projet de nouvelle construction «Residenza verde» situé Via al Gaggio à Lugano-Pazzallo (TI) est terminé. L'immeuble collectif de Via al Gaggio 15 a intégré le portefeuille comme immeuble existant et les 12 logements ont tous pu être loués. Les deux autres immeubles collectifs de 12 appartements chacun en propriété par étage et les cinq maisons individuelles mitoyennes ont été proposés à la vente. À la clôture de l'exercice sous revue, 18 des 24 appartements avaient été vendus et trois des cinq maisons mitoyennes. Des contrats de location-vente ont été conclus pour les deux maisons individuelles mitoyennes restantes, c'est-à-dire que les acheteurs loueront la maison pendant 5 ans puis pourront l'acheter. La vente de ces biens a généré un résultat de plus d'un million avant impôts. Le montant total de l'investissement s'élève à CHF 18,8 millions. Le projet de nouvelle construction a été réalisé avec Implemia Suisse SA, Dietlikon, comme entreprise totale. La première location et la vente des logements ont été confiées à Kaiser & Partner, Lugano. www.residenzaverde.ch

Dans le nouveau quartier «OASSIS», Chemin des Lentillères 5d/e/f/g, Crissier (VD), 90 logements et quatre surfaces commerciales destinés au groupe de placement ont intégré le portefeuille de propriétés immobilières après achèvement. 88 des 90 appartements et trois des quatre surfaces commerciales étaient loués fin 2020. Le montant total de l'investissement pour le projet avoisine CHF 43 millions, le rendement brut 4,9%. Le quartier «OASSIS» a été développé par Patrimonium et comprend 35'700 m² de terrain pour 53'000 m² de surface utile. Il s'agit d'un quartier mixte moderne qui compte plus de 500 appartements, des surfaces commerciales et de grands espaces ouverts. 70% du quartier est affecté à l'usage résidentiel, 30% à l'usage commercial. L'architecture a été confiée aux entreprises bauart,

Neuchâtel, et KCAP, Zurich. Losinger-Marazzi AG, Bussigny, a exécuté les travaux. SPG Intercity, Lausanne, Régie du Rhône, Petit-Lancy, Privera AG, Gümliigen, Gerofinance-Dunand, Régie de la Couronne, Genève et Naef, Genève ont géré la commercialisation. www.oassis.ch

Le projet de nouvelle construction «Citygate» situé St-Jakobstrasse 187/189/191, Bâle (BS), est également terminé et a intégré le portefeuille. Cet immeuble résidentiel de 10 étages compte 117 appartements et trois surfaces commerciales au rez-de-chaussée. Le volume total d'investissement est de l'ordre de CHF 48 millions. La mise en location progresse bien. Il ne reste plus que neuf appartements disponibles et une seule des trois surfaces commerciales. L'architecture avait été confiée à Morger Partner Architekten, Bâle, l'exécution des travaux à Halter AG, Münchenstein, et la première location à Adimmo AG, Bâle. www.citygate.ch

En juillet 2020, une parcelle de terrain a été acquise dans le quartier de Nidfeld, à Kriens (LU), pour un projet de nouvelle construction d'une résidence étudiante. Le quartier de Nidfeld est un site 2000 watts, intergénérationnel et à vocation mixte, conçu selon les critères Minergie-Eco. Il abritera environ 500 logements, 7'000 m² de bureaux et 4'000 m² d'espaces commerciaux. La résidence étudiante abritera 104 logements pour étudiant, des espaces communs et 31 box en sous-sol. Les travaux ont débuté en novembre 2020 et devraient s'achever en juin 2023. Le volume d'investissement prévu a été chiffré à CHF 22 millions, le rendement brut à 4,9%. Christ Gantenbein Architekten, Bâle, est en charge de l'architecture et Losinger-Marazzi AG, Lucerne, de l'exécution des travaux.

Projets de transformation

Les travaux de surélévation de deux étages de l'immeuble situé Rue de Lyon 14 à Genève (GE) se sont achevés fin 2020. Les appartements qu'il abrite sont très recherchés car centraux. Dix nouveaux appartements ont vu le jour, quasiment tous loués en décembre 2020. Batineg SA, La Rippe (VD), en tant qu'entreprise totale, a exécuté les travaux. Près de CHF 4 millions ont été investis.

Rue de Neuchâtel 8 à Genève (GE), le chantier suit son cours. Après la transformation du rez-de-chaussée il y a un an, les travaux de surélévation du bâtiment de deux étages pour créer dix appartements ont commencé. Toutes les installations techniques de la propriété seront modernisées, y compris dans les anciens logements. La fin des travaux est prévue pour septembre 2021. Batineg SA, La Rippe (VD), exécute les travaux en tant qu'entreprise totale. Les coûts d'investissement sont estimés à CHF 4,9 millions.

Le projet de réaffectation de l'immeuble situé Rue du Lac 49 à Yverdon (VD) avance. Après remise des surfaces du rez-de-chaussée et du rez inférieur à leur locataire (Ochsner Sport) en mars 2020 et ouverture en mai 2020, la demande de permis de construire a été déposée pour la transformation du premier étage et l'aménagement des combles débouchant sur 14 appartements. Les travaux devraient commencer à la mi-2021 et s'achever fin 2022. Les coûts d'investissement sont estimés à CHF 4 millions.

La rénovation totale des bâtiments Communes-Réunies 62 et 76, Grand-Lancy (GE), se déroule conformément au calendrier. Les salles de bain et les cuisines sont rempla-

cées et l'enveloppe extérieure isolée. En raison du grand nombre d'appartements (162), les travaux de rénovation sont effectués par étapes et devraient s'achever mi-2022. Ils sont réalisés par Halter AG, Zurich. Les coûts de rénovation s'élèveront à près de CHF 20 millions. Les loyers pourront ensuite être augmentés en accord avec la législation cantonale genevoise.

La rénovation des appartements dans les deux immeubles Rue du Vieux Port 5-7, Vouvry (VS), est bientôt terminée. Les logements pourront être loués au cours des prochains mois. Les coûts s'élèvent à CHF 3,7 millions au total.

Le chantier de rénovation des 48 appartements (dont chauffage et ascenseurs) situés Poststrasse 180 à Spreitenbach (AG) a démarré en décembre 2020. Il devrait s'achever fin 2021. Le volume d'investissement est chiffré à CHF 4,6 millions.

D'autres projets sont en cours de planification: rénovation de l'immeuble de Hindelbank (BE), transformation de la propriété sise Kohlenberggasse 19-23, à Bâle (BS) et rénovation de l'enveloppe extérieure des immeubles Ancien Péage 2+4, Versoix (GE).

Projets de développement

Rue du Grand Pré 8 et 10 à Lausanne-Malley (VD), deux bâtiments réunissant 76 appartements au total verront le jour, après le déménagement des actuels locataires. Les travaux commenceront probablement en septembre 2022 pour une durée d'environ deux ans (mi-2024). Le volume d'investissement pour cette nouvelle construction avoisine CHF 22 millions. Magizan SA, Lausanne, est responsable de l'architecture et HRS Real Estate SA, St-Sulpice, de l'exécution des travaux.

Le plan de quartier est en cours d'élaboration dans le cadre de la transformation de l'ancienne filature Lorze à Baar (ZG). Cette ancienne zone à vocation industrielle devrait devenir une zone à usage mixte avec une proportion élevée de logements résidentiels. Le cabinet lili de Zurich est en charge de l'architecture.

Muttenzerstrasse à Birsfelden (BL), il est prévu de construire un bâtiment de plusieurs étages sur les deux parcelles contigües du groupe de placement dans le cadre d'un processus de plan de quartier. Une convention de développement a été signée avec Halter AG, Münchenstein. Le concours d'architecture a été remporté par le cabinet Jessen Vollenweider, Bâle.

Le plan de quartier pour le projet de développement de la parcelle «En Chise» dans le centre de Crissier (VD) n'est pas encore entré en vigueur. De nombreuses objections ont été déposées durant l'enquête publique, si bien que le processus de plan de quartier a pris un retard de plusieurs mois. Le plan de quartier devrait permettre un changement d'affectation, d'un usage industriel à un usage mixte avec part résidentielle élevée.

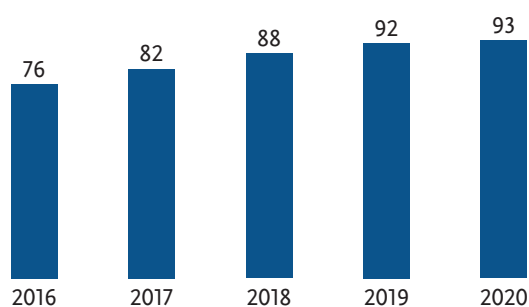
Ventes

De mai 2020 à fin décembre 2020, 18 appartements en propriété par étage et cinq maisons individuelles mitoyennes ont été vendus à Lugano-Pazzallo pour un prix total de CHF 13,1 millions. Des contrats de location-vente ont été conclus pour deux maisons individuelles mitoyennes, l'acheteur louant la maison jusqu'à la levée de l'option d'achat. Nous pensons que les six unités en propriété par étage restantes se vendront au cours des prochains mois.

Financement

Le coefficient d'endettement s'établissait à 22,6% au 31 décembre 2020 (exercice précédent 23,8%) et se situe ainsi dans la fourchette stratégique définie de 15 à 30%. La rémunération des financements par fonds empruntés, de 0,29%, est légèrement supérieure à celle de l'année précédente (0,22%) et reste donc basse. Le rendement net s'est élevé à CHF 11,1 millions durant l'exercice 2020. Il est donc un peu inférieur à la valeur de l'année précédente (CHF 12,2 millions). Ceci s'explique par la hausse des charges pour les rénovations de bâtiments.

Nombre d'investisseurs au 31 décembre



Évolution des produits et résultat

Les revenus locatifs théoriques de la période se sont élevés à CHF 27,8 millions, en hausse par rapport à l'année précédente (CHF 24,3 millions). Ceci s'explique par l'acquisition de nouveaux biens durant le deuxième semestre 2020 et par la première location de logements après achèvement des projets de nouvelle construction de Lugano-Pazzallo, Crissier et Bâle.

Le taux de pertes sur loyers a augmenté à 8,7% (2019: 5,9%), ce qui est dû à la première location des immeubles de Lugano-Pazzallo, Crissier et Bâle. Le taux de pertes sur loyers des immeubles à usage résidentiel (sans les projets de nouvelle construction terminés en 2020) est inchangé à 5,0% par rapport à 2019.

Les frais d'entretien des immeubles représentent 10,3% (2019: 9,4%) des revenus locatifs théoriques pour l'entretien et 14,6% (8,3%) pour la remise en état. Ils s'inscrivent donc en légère hausse. Ce chiffre est en grande partie dû à la rénovation totale de la propriété de Grand-Lancy (GE). Stables par rapport à 2019, les charges d'exploitation représentent 17,6% des revenus locatifs théoriques.

Évolution de la valeur des immeubles

Les estimations des biens immobiliers sont actualisées pour moitié environ au 30 juin et au 31 décembre. 32 biens immobiliers ont été estimés à une valeur supérieure, 4 à une valeur inférieure et 21 à peu près à la même valeur.

Les taux d'escompte appliqués ont été réduits d'en moyenne 0,2%. Le taux d'escompte moyen était de 3,34% (2019: 3,52%). La fourchette se situe entre 2,7% et 4,3% (2019: 3,0% et 4,3%).



City-Gate, Basel

Transactions et projets de construction

01.01 – 31.12.2020

ACHAT BÂTIMENTS EXISTANTS	Date	Prix d'achat en CHF	Rendement brut
Vevey (VD)	30.06.2020	5'500'000	4.5%
Bellinzona (TI)	10.08.2020	10'050'000	5.6%
Total		15'550'000	

VENTE	Date	Prix de vente en CHF
Lugano-Pazzallo (TI)	01.05. - 31.12.2020	13'150'000
Total		13'150'000

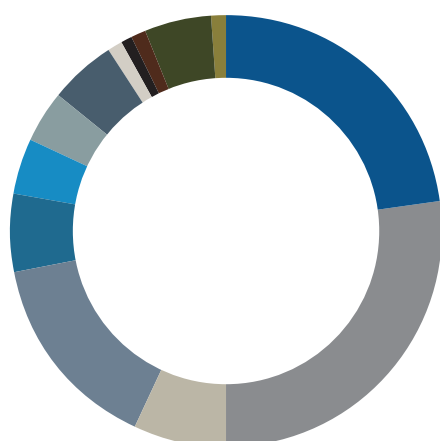
PROJET DE CONSTRUCTION EN COURS	Date	Investissement
Kriens, Nidfeldstrasse (LU)	06.07. - 31.12.2020	5'324'518
Basel, CityGate (BS)	01.01. - 31.12.2020	17'820'433
Crissier, Oassis (VD)	01.01. - 31.12.2020	5'404'620
Lugano-Pazzallo (TI)	01.01. - 31.12.2020	2'020'382
Total		30'569'954



Spinnerei Lorze, Baar

Structure du portefeuille selon les valeurs vénales au 31 décembre 2020

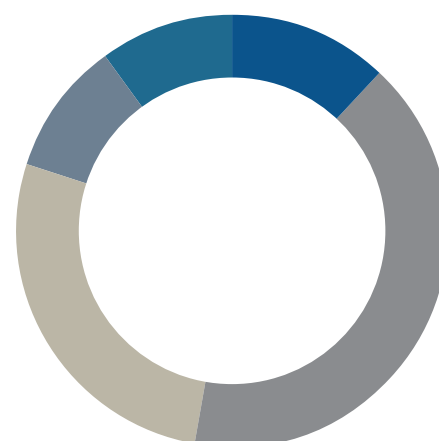
Par cantons



■ GE 23%	■ BE 5%
■ VD 27%	■ NE 1%
■ AG 7%	■ SO 1%
■ BS 15%	■ ZH 1%
■ VS 6%	■ TI 5%
■ BL 4%	■ LU 1%
■ ZG 4%	

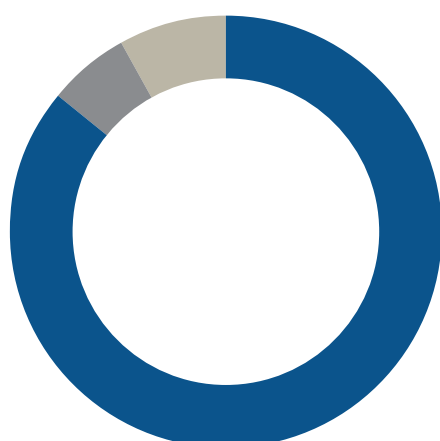
Par marché régional

Répartition géographique selon Wüest Partner



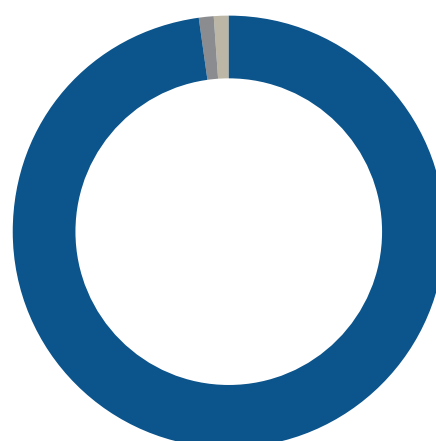
■ Suisse méridionale 12%
■ Arc lémanique 41%
■ Suisse Nord-Ouest 27%
■ Suisse romande 10%
■ Suisse alémanique 10%

Par utilisation



■ Résidentielle 86%
■ Mixte 6%
■ Commerciale 8%

Par type d'objets



■ Immeubles en portefeuille 98%
■ Projets de construction 1%
■ Terrain à construire 1%

Liste des immeubles au 31 décembre 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. – 31.12.	Pertes sur loyer en % du loyer théorique
				1'441	43	517'977'528	595'712'261	23'222'396	8.6%
Oberrohrdorf	Badenerstrasse 6-12	AG	1963	32	0	6'963'840	10'260'000	478'594	12.7%
Bergdietikon	Egelseestrasse 8	AG	1983	7	1	3'122'338	3'965'000	163'583	5.7%
Holderbank	Schümel IV, Buchenweg 15; 4. Block	AG	2014	69	0	21'882'544	24'500'000	1'159'481	6.4%
Spreitenbach	Poststrasse 180	AG	1966	49	0	12'021'884	12'330'000	214'678	0.0%
Burgdorf	Eyfeldweg 1-3	BE	1956	18	0	2'622'442	3'271'000	156'300	0.8%
Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 76 c/d/e	BE	1996	24	0	8'466'191	8'941'000	489'640	5.2%
Hindelbank	Unterdorfweg 6-8	BE	1965	12	0	2'622'867	3'052'000	123'330	0.0%
Bern	Gotenstrasse 21	BE	1959	20	4	4'892'299	7'539'000	305'437	2.0%
Bern	Wylerfeldstrasse 11	BE	1975	24	3	4'798'216	4'851'000	230'493	1.2%
Kirchlindach	Lindachstrasse 15C	BE	1998	9	0	2'897'828	2'909'000	146'928	10.2%
Krauchthal	Aegerte 13	BE	1996	9	0	2'297'828	2'335'000	134'501	15.2%
Pratteln	Augsterheglstrasse 52+56	BL	1964	22	0	6'653'592	7'523'000	350'077	16.7%
Muttenz	Hofackerstrasse 61	BL	1974	85	0	9'770'570	10'620'000	550'000	0.0%
Basel	Erlenmatt (BP 1622)	BS	2015	48	0	19'764'001	28'840'000	1'106'533	2.6%
Basel	City-Gate, St. Jakobs-Strasse	BS	0	0	0	46'111'459	58'470'000	826'140	42.1%
Meyrin	Avenue Francois-Besson 22	GE	1967	28	1	7'756'614	10'370'000	490'485	1.7%
Meyrin	Mategnin 67-69	GE	1967	34	0	12'216'974	16'170'000	707'808	1.4%
Grand Lancy	Av. des Communes Réunies 76+62	GE	1967	162	9	41'564'391	43'520'000	1'610'061	0.0%
Bernex	Chemin de Pré-Polly 12	GE	1977	6	0	2'299'806	2'859'000	129'852	0.0%
Bernex	Sous-Le-Têt 27,28,30	GE	1970	22	0	9'627'318	12'490'000	557'076	3.6%
Genf	Rue de Lyon 14	GE	1960	20	2	12'065'987	13'100'000	133'293	0.0%
Vernier	Rue Grange Lévrier 12-13	GE	1976	47	0	16'156'902	18'760'000	874'256	2.1%
Versoix	Chemin de l'Ancien-Péage 2&4	GE	1963	70	3	23'841'658	25'370'000	1'203'142	0.2%
Le Landeron	Route de la Neuveville 43-43a-43b	NE	1902	24	0	5'861'951	5'809'000	286'824	11.0%
St-Aubin-Sauges	Rue du Senet 5	NE	1971	10	3	4'181'950	4'161'000	248'536	0.0%
Sargans	Ragazerstrasse 37a	SG	1994	11	0	2'910'756	3'094'000	177'355	15.0%
Lugano Palallo	Via al Gaggio (Haus A)	TI	0	0	0	8'187'650	8'274'261	104'270	18.9%
Locarno	Via Angelo Nessi 42	TI	1969	42	0	9'213'173	9'397'000	449'940	2.5%
Locarno	Via Dr. Giovanni Varesi 54/56	TI	1967	56	0	12'388'062	12'600'000	565'201	3.8%
Bellinzona	Via San Gottardo 6/8/10	TI	0	0	0	10'363'261	10'630'000	259'578	11.1%
Mézières	Ch. de L'Ancien Tram 2/6/10	VD	2012	55	0	17'871'646	20'910'000	1'070'100	2.7%
Lausanne	Chemin Aimé-Steinlen 10	VD	2002	12	0	5'960'094	7'751'000	352'080	1.7%
Payerne	Rue de la Gare 4-4bis	VD	1993	24	3	6'062'817	6'353'000	375'807	7.6%
Etoy	Clos Devant 2-4, Jura 1	VD	1992	24	2	8'994'580	10'850'000	530'934	4.5%
St. Prex	Chemin du Cherrat 8	VD	1974	19	0	4'491'126	5'725'000	248'004	0.0%
Servion	Chemin du Moléson 1,3,5,7	VD	1992	24	0	7'294'566	8'715'000	514'893	8.6%
Servion	Chemin du Vieux Collège 5&7	VD	1991	39	0	10'765'923	11'860'000	671'624	9.4%
Epalinges	Grand Chemin 59	VD	1984	9	0	3'256'649	3'708'000	193'143	0.0%
Aigle	Chemin des Dents du Midi 42	VD	1990	21	0	5'825'483	6'119'000	310'107	8.0%
Pully	Villardiez 40	VD	1965	10	0	3'051'492	3'202'000	138'279	0.0%
Lausanne	Route du Châteland 52	VD	1970	39	9	14'196'780	14'950'000	606'106	11.8%

IMMEUBLES D'HABITATION									
Ville	Adresse	Canton	Année de construction	Nombre d'appartements	Surface commerciale (SC)	Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01. – 31.12.	Pertes sur loyer en % du loyer théorique
Bussigny	Rue de l'industrie 5	VD	1963	16	0	4'140'600	4'493'000	202'733	9.9%
Vevey	Ch. De Pomey 14a	VD	0	0	0	5'787'050	5'967'000	82'240	3.9%
Crissier	Chemin des Lentillières 5 d/g/e/f	VD	2020	0	0	40'253'792	49'860'000	1'411'640	43.5%
Vouvry	Vieux Port 5-7	VS	1964	45	0	9'559'689	10'620'000	382'666	0.0%
Martigny	Rue de Finettes 32	VS	1975	67	0	12'571'916	13'690'000	744'484	7.5%
Port-Valais	Aux Vieilles Chenevières	VS	2018	33	0	14'633'280	14'320'000	644'845	22.4%
Sion	Avenue de Pratifori 29	VS	1962	29	3	5'976'241	6'092'000	296'605	6.2%
Oberengstringen	Zürcherstrasse 153	ZH	1951	9	0	2'265'736	2'565'000	130'596	0.0%
Rümlang	Friedackerstrasse 7	ZH	1955	6	0	1'493'719	1'952'000	82'118	1.6%
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. – 31.12.	Pertes sur loyer en % du loyer théorique
				79	28	48'863'731	46'720'000	1'543'976	4.7%
Basel	Kohlenberggasse 19-23	BS	1971	42	19	23'994'864	22'320'000	744'079	0.0%
Genf	Rue de Neuchâtel 9	GE	1959	13	2	7'779'610	8'511'000	203'323	0.0%
Solothurn	Oberer Winkel 1+3; Bern-torstrasse 6	SO	1986	12	3	5'846'542	5'129'000	295'170	24.8%
Yverdon	Rue du Lac 49	VD	1960	12	4	11'242'714	10'760'000	301'404	0.0%
IMMEUBLES COMMERCIAUX									
Ville	Adresse	Canton	Année de construction	Nombre d'appartements	Surface commerciale (SC)	Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01. – 31.12.	Pertes sur loyer en % du loyer théorique
				4	168	56'877'106	55'911'150	3'046'266	11.8%
Birsfelden	Rheinfelder Strasse 2	BL	1983	1	2	7'047'262	6'835'000	203'040	0.0%
Meyrin	Grenets 18	GE	1995	1	2	11'220'171	10'340'000	645'996	0.0%
Lausanne-Malley	Rue du Grand-Pré 8-10	VD	1940	2	14	12'867'450	12'867'450	455'588	0.0%
Baar	Langgasse 40 / Haldenstrasse 1/3/5	ZG	1903	0	150	25'742'223	25'868'700	1'741'642	20.6%
TOTAUX IMMEUBLES EXISTANTS				Nombre d'appartements	Surface commerciale (SC)	Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01. – 31.12.	Pertes sur loyer en % du loyer théorique
				1'524	239	623'718'365	698'343'411	27'812'637	8.7%
PROJETS DE CONSTRUCTION									
Ville	Adresse	Canton	Année de construction	Nombre d'appartements	Surface commerciale (SC)	Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01. – 31.12.	Pertes sur loyer en % du loyer théorique
				-	-	5'324'518	5'324'518	-	0.0%
Kriens	Nidfelfstrasse	LU	0	0	0	5'324'518	5'324'518	-	0.0%
TOTAUX PROJETS DE CONSTRUCTION				Nombre d'appartements	Surface commerciale (SC)	Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01. – 31.12.	Pertes sur loyer en % du loyer théorique
				-	-	5'324'518	5'324'518	-	-
TERRAIN À BÂTIR									
Ville	Adresse	Canton	Année de construction	Nombre d'appartements	Surface commerciale (SC)	Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01. – 31.12.	Pertes sur loyer en % du loyer théorique
				-	-	8'655'463	8'655'463	-	0.0%
Crissier En Chise 4/14 ^e	Parcelle 661	VD	0	0	0	8'655'463	8'655'463	-	0.0%
TOTAL				Nombre d'appartements	Surface commerciale (SC)	Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01. – 31.12.	Pertes sur loyer ⁹ en % du loyer théorique
				1'524	239	637'698'347	712'323'392	27'812'637	8.7%

⁹ Hors perte de recouvrement

Comptes annuels du groupe de placement immobilier résidentiel Suisse

Bilan¹⁰

ACTIFS	31.12.2019 CHF	31.12.2020 CHF
Fonds de roulement		
Disponibilités	1'138'160	3'403'759
Créances à court terme	6'649'230	7'577'751
Comptes de régularisation de l'actif	58'932	60'072
Total fonds de roulement	7'846'322	11'041'582
Immobilier		
Terrains à bâtir (y.c. objets à démolir)	8'687'375	8'655'462
Constructions en cours (y.c. terrain)	82'748'905	5'324'518
Constructions terminées	552'754'948	698'343'411
Total Immobilier	644'191'228	712'323'391
Total Actifs (Fortune totale)	652'037'550	723'364'973

PASSIFS	31.12.2019 CHF	31.12.2020 CHF
Fonds empruntés		
Engagements à court terme	7'945'230	11'930'425
Comptes de régularisation du passif	4'745'529	7'350'881
Dettes hypothécaires	153'384'710	161'001'285
Provisions à long terme	1'000'000	-
Impôts latents	16'213'859	21'552'405
Total fonds empruntés	183'289'328	201'834'996
Fortune nette	468'748'222	521'529'977
Total Passifs	652'037'550	723'364'973

¹⁰ Les totaux peuvent ne pas correspondre à la somme des composantes en raison des arrondis

Compte de résultat¹¹

	01.01. - 31.12.2019 CHF		01.01. - 31.12.2020 CHF	
Revenu locatif net	22'842'911	94.0%	25'248'427	90.8%
Revenu locatif prévisionnel	24'312'605	100.0%	27'812'639	100.0%
Perte de produit sur locaux vides	-1'430'339	-5.9%	-2'428'811	-8.7%
Perte d'encaissement sur loyers et créances de charges	-39'355	-0.1%	-135'400	-0.5%
Entretien des immeubles	-4'292'727	-17.7%	-6'927'757	-24.9%
Maintenance	-2'284'849	-9.4%	-2'856'552	-10.3%
Remise en état	-2'007'878	-8.3%	-4'071'205	-14.6%
Charges d'exploitation	-4'276'410	-17.6%	-4'884'919	-17.6%
Approvisionnement et élimination (déchets), taxes	-36'718	-0.2%	-7'820	0.0%
Frais d'exploitation et de chauffage non compensables	-1'398'565	-5.8%	-1'580'735	-5.7%
Pertes sur créances, variations de ducroires	-56'374	-0.2%	597	0.0%
Assurances	-238'597	-1.0%	-250'642	-0.9%
Honoraires de gestion	-982'245	-4.0%	-1'060'434	-3.8%
Frais de location et de publication d'annonces	-98'511	-0.4%	-416'939	-1.5%
Impôts et taxes	-886'338	-3.6%	-779'276	-2.8%
Autres charges d'exploitation	-579'062	-2.4%	-789'670	-2.8%
Résultat opérationnel	14'273'774	58.7%	13'435'751	48.3%
Autres revenus	443'102	1.8%	280'769	1.0%
Intérêts créanciers	2'293	0.0%	24'429	0.1%
Autres revenus	440'809	1.8%	256'340	0.9%
Frais de financement	-641'937	-2.6%	-518'061	-1.9%
Intérêts hypothécaires	-593'296	-2.4%	-473'502	-1.7%
Autres intérêts passifs	-48'641	-0.2%	-44'559	-0.2%
Frais d'administration	-2'341'392	-9.6%	-2'517'606	-9.1%
Honoraires de la direction	-2'106'668	-8.7%	-2'231'095	-8.0%
Honoraires du comité de placement	-3'200	0.0%	-11'340	0.0%
Attribution au compte de fortune	-65'922	-0.3%	-60'880	-0.2%
Frais d'expertise	-103'272	-0.4%	-134'166	-0.5%
Frais de révision	-58'561	-0.2%	-78'488	-0.3%
Autres frais d'administration	-3'769	0.0%	-1'637	0.0%
Produit / frais des mutations de parts	422'253		409'898	
Participation des souscripteurs aux revenus courus	549'425		409'898	
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus courus	-127'172		-	
Produit net de l'exercice	12'155'800		11'090'751	

¹¹ Les totaux peuvent ne pas correspondre à la somme des composantes en raison des arrondis

	01.01. - 31.12.2019 CHF	01.01. - 31.12.2020 CHF
Gains / pertes en capital réalisé(e)s (net)	-	1'156'753
Gains / pertes en capital réalisé(e)s	-	1'156'753
Bénéfice de l'exercice réalisé	12'155'800	12'247'504
Gains / pertes en capital non réalisé(e)s (net)	9'145'771	19'456'214
Gains en capital non réalisés	19'107'213	29'180'526
Pertes en capital non réalisées	-4'635'483	-4'385'766
Variation des impôts latents	-5'325'959	-5'338'546
Résultat global de l'exercice	21'301'571	31'703'719

EVOLUTION DES PARTS EN CIRCULATION	01.01. - 31.12.2019 parts	01.01. - 31.12.2020 parts
Nombre de parts en circulation au début de la période	280'623.1635	297'925.8844
Emissions	19'301.9612	13'074.9049
Reprises	-1'999.2403	-
Nombre de parts à la fin de la période sous revue	297'925.8844	311'000.7893

EVOLUTION DE LA FORTUNE NETTE	01.01. - 31.12.2019 CHF	01.01. - 31.12.2020 CHF
Fortune nette au début de période	421'093'534	468'748'222
Souscriptions	29'225'943	21'078'040
Reprises	-2'872'829	-
Résultat global de période	21'301'572	31'703'717
Fortune nette en fin de période	468'748'222	521'529'979

GROUPE DE PLACEMENT IMMOBILIER DE LA SANTÉ SUISSE



Georges-Jordil, Fribourg

Activité d'investissement et résultats

Évolution du portefeuille

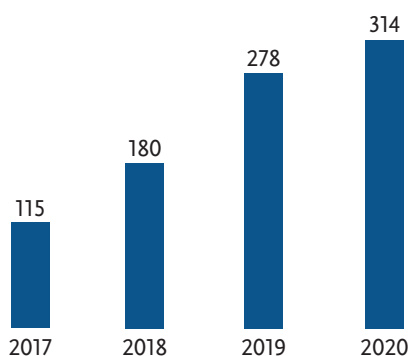
Le portefeuille compte un onzième objet. En fin d'année, un terrain a été acheté à Orbe (VD) dans l'optique d'y implanter une nouvelle résidence pour seniors et un centre de santé. Le projet se chiffre à CHF 37,9 millions au total. Par ailleurs, des investissements ont été effectués dans les projets de nouvelle construction en cours à Crissier (VD) et à Boudry (NE) qui, ajoutés au projet d'Orbe, atteignent un total de CHF 34,2 millions. En 2020, des projets de transformation et de rénovation ont été réalisés sur le site de Brunnen-Ingenbohl pour un volume d'investissement total de CHF 0,7 million. Durant l'exercice sous revue, l'actif immobilisé a augmenté de CHF 278 millions (31.12.2019) à CHF 314 millions au 31.12.2020.

Fin décembre 2020, le portefeuille se composait de sept immeubles existants, de trois projets de nouvelle construction et d'une parcelle de terrain en copropriété. S'agissant de la structure d'affectation, les cliniques représentent 53% (2019: 61%) du portefeuille, les centres médicaux 16% (18%), les EMS 12% (13%), les résidences pour seniors 12%, les appartements 5% (6%) et les autres formes d'utilisation dans le secteur médical 2% (2%). Une fois terminés les projets de nouvelle construction de Crissier, Boudry et Orbe, 39% (44%) des revenus locatifs théoriques seront générés par les cliniques, 13% (16%) par les centres médicaux, 29% (18%) par les logements pour personnes âgées, 14% (16%) par les EMS, 3% (4%) par les appartements et 2% (2%) par les autres formes d'utilisation dans le secteur médical. Sur la base des valeurs vénale, la part des immeubles à affectation médicale s'élèvera à 78% (78%) et celle des immeubles sans affectation médicale à 22% (22%).

Sur la base des valeurs vénale actuelles, les immeubles existants constituent 75% (84%) des biens, les projets de nouvelle construction 24% (15%) et les terrains constructibles 1% (1%). Une vue d'ensemble avec des graphiques se trouve à la page 26.

La durée résiduelle pondérée des baux en cours (surfaces commerciales sans affectation résidentielle) a légèrement reculé par rapport à 2019 et est passée de 21,0 ans à 19,5 ans à la fin de l'exercice 2020.

Fortune totale en MCHF au 31 décembre



Achat de biens

Achat d'une parcelle de terrain pour un projet de résidence pour seniors et de centre de santé à Orbe (VD)

Fin 2020, le groupe de placement a acheté un terrain à Orbe (VD) associé à un projet de nouvelle construction de 80 appartements pour personnes âgées et d'un centre médical. Les travaux sur le projet de construction ont déjà commencé et s'achèveront probablement fin 2022. Le projet sera livré clé en main par Orlati Real Estate SA. L'entreprise CSC Construzioni SA, succursale de Lausanne, a été chargée de l'exécution des travaux. Le projet de nouvelle construction se trouve sur un site bien desservi, près de l'Orbe, dans le quartier en plein essor de Moulin.

Le projet de nouvelle construction se compose de deux bâtiments reliés entre eux, de 80 appartements pour personnes âgées aux étages supérieurs et de plusieurs espaces à affectation médicale au rez-de-chaussée. Un garage souterrain pourra accueillir 96 voitures et 5 motos. La surface louable sera d'environ 6800 m² au total. Les bâtiments seront certifiés SEED et conformes aux exigences de durabilité. La certification SEED next generation living a été élaborée par l'Association suisse pour des quartiers durables, dans la continuité de la démarche One Planet Living (OPL), de Bioregional et du WWF International.

Les appartements pour personnes âgées (26x1,5 pièce, 39x2,5 pièces et 15x3,5 pièces) seront administrés par la société d'exploitation SwissEvolife SA. Un contrat de bail avec indexation du loyer sur 20 ans a été conclu avec l'exploitant. S'agissant des surfaces à affectation médicale, des contrats de bail sur le long terme ont été signés avec des acteurs spécialisés du secteur de la santé: avec la Fondation Saphir pour l'administration d'une résidence Alzheimer et un centre temporaire d'admission, avec les Établissements Hospitaliers du Nord Vaudois (EhNV) pour une permanence médicale, avec l'ASPMAD du Nord Vaudois (CMS) et des médecins installés dans plusieurs cabinets, dont un cabinet d'ostéopathie et de physiothérapie. Le volume d'investissement avoisine les CHF 37 millions.

Projets de nouvelle construction

Projet de nouvelle construction d'appartements pour personnes âgées et d'un centre de santé dans le quartier «OASIS» à Crissier (VD)

Le projet de nouvelle construction de Crissier (VD) touche à sa fin. La résidence pour seniors qui compte 100 appartements a été réceptionnée et les premiers locataires ont emménagé début novembre. Alterimo Sàrl, Crissier, une gérance immobilière régionale spécialisée dans la location d'appartements pour personnes âgées, a été chargée de la première location et de l'administration des appartements. Les travaux d'aménagement du service ambulatoire médical sont en cours; la réception est prévue pour mai 2021. Les cliniques La Source, La Lignière et Arsanté forment la joint-venture «Maison de Santé Crissier SA» qui exploitera le service ambulatoire. Le quartier urbain «Oassis» compte

de nombreux magasins, des restaurants, une garderie, une crèche et une bibliothèque. Le quartier Oassis se veut intergénérationnel. Des espaces verts et une application de quartier favoriseront la vie de quartier. Durant l'année sous revue, CHF 11,8 millions ont été investis dans ce projet. À l'issue du projet, le volume total d'investissement atteindra les CHF 49 millions. Le rendement brut attendu est d'environ 5%.

Projet de nouvelle construction d'un établissement médico-social avec des appartements pour personnes âgées «Carpe Diem» à Boudry (NE)

La construction d'un EMS avec 59 lits de soin agréés par le canton et une extension comprenant 21 appartements adaptés à Boudry (NE), Chemin des Repaires 3, progresse. Le volume d'investissement total pour le terrain à bâtir et le projet de nouvelle construction s'élève à CHF 28,3 millions pour un rendement brut attendu d'environ 4,6%. Son exploitation sera assurée par l'entreprise EMS Les Peupliers, 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 voisines (Les Jonchères à Bevaix et La Chomette à Chaumont) seront regroupés dans cette nouvelle structure baptisée «Carpe Diem». La propriété est située 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 pour personnes âgées. Le projet est réalisé par l'entreprise totale Implen SA, Dietlikon. Patrimonium Asset Management est responsable de l'accompagnement des travaux, qui ont commencé début 2020 et devraient être achevés fin 2021. CHF 10,6 millions au total ont été investis dans ce projet jusqu'au 31.12.2020.

Projets de transformation

Rénovation de 10 chambres individuelles à la Seeklinik de Brunnen

Au troisième étage de l'aile droite de la Seeklinik d'Ingelbühl-Brunnen (SZ), dix chambres individuelles ont été totalement refaites. Les chambres et les salles de bain ont été rénovées pour répondre aux mêmes standards que les pièces déjà rénovées dans l'aile gauche. Le volume d'investissement est chiffré à CHF 1,2 million. Le loyer annuel de la clinique a été adapté à l'issue des travaux de transformation. La demande de soins stationnaires pour les personnes souffrant de dépression ou d'épuisement professionnel est en hausse constante.

Rénovation de l'enveloppe du bâtiment Rue de la Jardinière 155, La Chaux-de-Fonds

La rénovation de l'enveloppe du bâtiment situé Rue de la Jardinière 155, à La Chaux-de-Fonds, s'est terminée en été 2020. Avec sa nouvelle identité architecturale, le bâtiment est très attrayant. Les travaux ont été exécutés par le vendeur à son propre compte. Pour rappel: le groupe de placement Immobilier de la santé Suisse a acheté le bâtiment en décembre 2019. Les revenus locatifs proviennent à 63% de l'utilisation qui en est faite en tant qu'atelier pour personnes handicapées. L'atelier est exploité par la «Fondation Les Perce-Neige». Cette fondation est 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 collaborateurs. Un contrat de bail de 15 ans a été signé avec cette fondation. Les autres revenus locatifs sont générés par l'activité industrielle (horlogerie) et les espaces de stockage.

Transformation et agrandissement de la Rennbahnklinik à Muttens

Au troisième étage de l'actuel bâtiment sis Kriegackerstrasse 100, Muttens, 382 m² de surface supplémentaire ont été aménagés pour la Rennbahnklinik, avec une nouvelle salle d'opération et les salles de préparation correspondantes. Sept nouvelles chambres ont été créées dans la partie jouxtant le bâtiment; la surface gagnée est de 182 m². Les nouveaux locaux de la clinique et les chambres sont climatisés et répondent aux exigences de soins actuelles. Ils ont été mis en service en juillet/août 2020 conformément au planning. Les investissements ont été réalisés par l'ancien propriétaire du bâtiment et par la Rennbahnklinik.

Projets de développement

Parcelle constructible en copropriété «En Chise» (1/14e) à Crissier (VD)

En décembre 2019, le groupe de placement a acquis en copropriété 1/14e d'une parcelle de terrain à bâtir à Crissier (VD) pour environ CHF 2,2 millions. La parcelle est située en face du quartier «OASSIS» à un endroit important pour le développement de la commune, car il peut relier les nouveaux quartiers au 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 en cours avec le changement d'affectation prévu d'une utilisation industrielle à une utilisation mixte. Le plan de quartier a été mis à l'enquête publique en décembre 2020. Plusieurs oppositions formées auprès de la commune sont en cours de traitement. Le terrain est comptabilisé au prix de revient. La valeur vénale est supérieure au prix de revient.

Projets de rehaussement

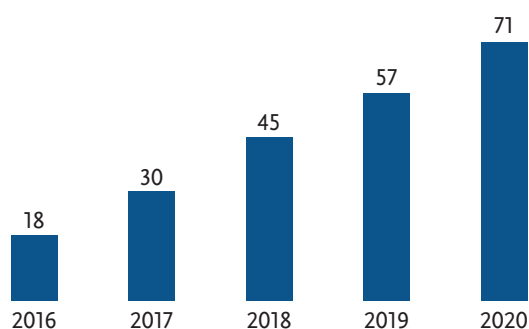
Le groupe de placement a mandaté trois études portant sur le rehaussement d'immeubles existants à La Chaux-de-Fonds, Fribourg et Genève. Les rehaussements de deux à trois étages pourraient donner lieu à des logements, logements pour personnes âgées ou locations à l'exploitant. Les spécialistes du groupe de placement Immobilier de la santé Suisse évaluent la portée économique de ces projets.

Financement

Au 31 décembre 2020, le coefficient d'endettement s'établissait à 24,8% (2019: 28,3%). Il reste ainsi dans la fourchette stratégique de 15-30%.

Le taux d'intérêt pondéré des fonds empruntés a baissé de 1,02% à 0,64% au 31.12.2020. Tous les nouveaux financements ont été effectués avec une hypothèque à court terme d'une durée d'un mois assortie d'un taux d'intérêt de 0,65% (2019: 0,80%). Un crédit hypothécaire a été prolongé de cinq ans en septembre 2020; le taux d'intérêt est à présent de 0,60% (2019: 1,92%). Durant la période sous revue, des parts d'une valeur de CHF 23 390 099 ont été émises dans le cadre du réinvestissement de la distribution et de deux appels de capitaux. Le dividende pour l'exercice 2020 a été versé le 29 mai 2020. CHF 1,9 million a été distribué en espèces et CHF 5,5 millions ont été réinvestis sans frais. Les engagements de capital ouverts totalisaient CHF 42,4 millions à la fin décembre 2020.

Nombre d'investisseurs au 31 décembre



Évolution des produits et résultat

La croissance du portefeuille est essentiellement le fruit des achats effectués fin 2019 et explique l'augmentation des revenus locatifs théoriques à CHF 11,7 millions pour la période allant du 1er janvier au 31 décembre 2020 (2019: CHF 8,1 millions). Le taux de pertes sur loyers est passé à 1,6% (au lieu de 0,1%) entre le 01.01 et le 31.12.2020. En cause: les taux de vacances dans les étages supérieurs de l'immeuble de Muttentz. Le processus de location est en cours, avec l'aide d'Intercity, Bâle, une agence spécialisée locale.

L'interdiction temporaire des soins et opérations non urgents ordonnée par le Conseil fédéral pour la période allant du 17 mars au 26 avril 2020 et les effets de la pandémie de COVID-19 ont affecté différemment les exploitants représentés en portefeuille. Des accords de report de loyer avec échelonnement sur neuf à douze mois ont été signés. La pandémie de COVID-19 n'a pas entraîné de pertes de revenus locatifs en 2020. Les modèles d'affaires des exploitants des immeubles en portefeuille sont solides; la baisse du chiffre d'affaires du printemps 2020 a pu être partiellement compensée au cours du deuxième semestre 2020.

Les frais d'entretien des immeubles se sont élevés à 6,9% des revenus locatifs théoriques et sont donc légèrement supérieurs à ceux de l'année précédente (5,5%). Lors des changements de locataires, les appartements des immeubles de Fribourg et de Genève sont régulièrement remis en état

ou rénovés afin de faciliter leur relocation. Les baux signés avec les cliniques sont des contrats «core and shell»: l'entretien de l'aménagement intérieur aux frais de l'exploitant/locataire y est défini précisément, de même que l'entretien de l'enveloppe du bâtiment et des principales installations techniques, aux frais du propriétaire. Les charges d'exploitation s'établissent à 7,6% des revenus locatifs théoriques et sont donc supérieures à celles de l'année passée. La marge d'exploitation (marge EBIT) pour 2020 est donc de 80,1% pour 2020, à comparer aux 84,0% de l'année précédente. Le résultat net de la période sous revue s'élève à CHF 9,1 millions (2019: CHF 7,6 millions). Si l'on y ajoute les gains en capital non réalisés sur les acquisitions, l'évolution positive des valeurs vénales des objets en portefeuille lors de l'actualisation des évaluations ainsi que la plus-value du projet de Crissier, le résultat total pour l'exercice sous revue se monte à CHF 10,7 millions (2019: CHF 12,3 millions).

Évolution de la valeur des immeubles

Les estimations des biens immobiliers sont actualisées pour moitié environ au 31 décembre et au 30 juin; la responsabilité est confiée à l'expert immobilier indépendant Wüest Partner AG. La valeur des biens de la Clinique CIC de Montreux-Clarens, de la Seeklinik d'Ingenbohl-Brunnen et des biens de Fribourg et de Genève a été actualisée à fin juin 2020; celle des biens de Wabern-Köniz, Muttentz et La Chaux-de-Fonds au 31.12.2020. Les estimations des projets de nouvelle construction de Boudry, Crissier (OASSIS) et Crissier (En Chise) ont également été actualisées au 31.12.2020.

Dans le cadre de l'évaluation à fin juin 2020, Wüest Partner AG a actualisé les estimations de quatre immeubles existants d'une valeur totale de CHF 139,5 millions. Deux objets ont été estimés à une valeur supérieure et deux à une valeur inférieure. Les évaluations effectuées fin décembre 2020 de six immeubles existants ont abouti à une valeur totale de CHF 150,2 millions. Trois objets ont été estimés à une valeur supérieure et trois à une valeur inférieure. Au total, ces six immeubles existants font état en 2020 d'une hausse de leur valeur nette de CHF 1,8 million. Le taux d'escompte moyen a baissé à 3,42% (2019: 3,70%). En 2020, la fourchette des taux d'escompte se situe entre 3,20% et 4,00%.

Transactions et projets de construction

01.01. – 31.12.2020

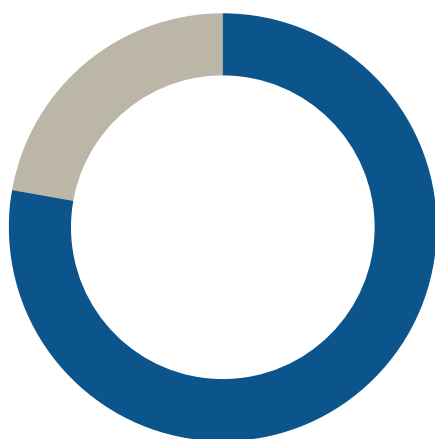
NOUVEAUX PROJETS DE CONSTRUCTION	Date	Investissements
Oassis, Crissier (VD)	01.01 - 31.12.2020	11'841'186
Boudry (NE)	01.01 - 31.12.2020	10'582'910
Total		22'424'096

ACHATS NOUVEAUX PROJETS DE CONSTRUCTION	Date	Investissements
Orbe (VD)	22.12.2020 ⁸	11'815'097
Total		11'815'097

⁸ Inscription au registre foncier en cours

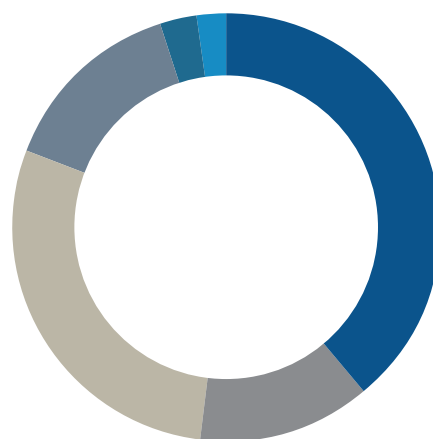
Structure du portefeuille selon les valeurs vénale au 31 décembre 2020

Par utilisation
Selon valeur vénale



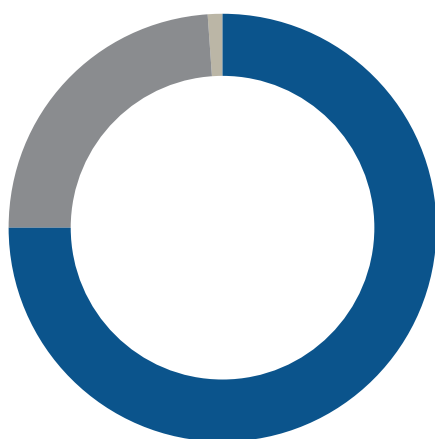
- Avec utilisation médicale 78%
- Sans utilisation médicale 22%

Par type d'utilisation
Selon loyer théorique



- Clinique 39%
- Centres médicaux 13%
- Résidences seniors 29%
- EMS 14%
- Résidentiel 3%
- Autres 2%

Par type d'objets



- Immeubles en portefeuille 75%
- Projets de construction 24%
- Terrain à bâtir 1%

Par cantons



- VD 39%
- BE 12%
- FR 10%
- GE 6%
- SZ 10%
- NE 7%
- BL 16%

Liste des immeubles au 31 décembre 2020

IMMEUBLES EXISTANTS							
Ville	Adresse	Canton	Année de construction	Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01. – 31.12.	Pertes sur loyer en % du loyer théorique
				219'900'406	234'509'127	11'663'028	1.6%
Wabern-Köniz	Mohnstrasse 4	BE	1973	33'299'360	37'340'000	1'600'981	-3.0%
Muttenz	Kriegackerstrasse 100	BL	2013	49'563'928	51'240'000	2'276'265	-4.0%
Fribourg	Rue Georges-Jordil 2/4	FR	1996	30'205'800	30'370'000	1'715'580	-0.1%
Genève	Rue Maunoir 26	GE	1991	17'540'141	19'750'000	1'052'988	-0.1%
La Chaux-de-Fonds	Jardinière 155	NE	1960	5'403'757	5'350'000	269'952	-17.2%
Brunnen-Ingenbohl	Gersauerstrasse 8	SZ	1857	32'304'825	32'546'584	1'594'491	0.0%
Montreux-Clarens	Rue Du Lac 92	VD	1963	51'582'597	57'912'543	3'152'772	0.0%

PROJET DE CONSTRUCTION							
Ville	Adresse	Canton	Année de construction	Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01. – 31.12.	Pertes sur loyer en % du loyer théorique
				75'326'621	77'074'883	42'090	0.0%
Boudry	Chemin des Repaires 3	NE	2020	16'403'855	16'403'855	-	0.0%
Orbe	Route des Granges St-Martin 1-3	VD	2022	11'815'097	11'815'097	-	0.0%
Crissier	Oassis Crissier	VD	2021	47'107'669	48'855'931	42'090	0.0%

TERRAIN À CONSTRUIRE							
Ville	Adresse	Canton	Année de construction	Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01. – 31.12.	Pertes sur loyer en % du loyer théorique
				2'173'664	2'173'664	-	0.0%
Crissier	En Chise 1/14°	VD	-	2'173'664	2'173'664	-	0.0%

TOTAL GLOBAL				Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.01. – 31.12.	Pertes sur loyer en % du loyer théorique
				297'400'691	313'757'674	11'705'118	1.6%

Comptes annuels du groupe de placement immobilier de la santé

Bilan¹²

ACTIFS	31.12.2019 CHF	31.12.2020 CHF
Fonds de roulement		
Disponibilités	782'881	1'831'205
Créances à court terme	2'264'604	1'351'862
Comptes de régularisation de l'actif	238'480	32'992
Total fonds de roulement	3'285'965	3'216'059
Immobilier		
Terrains à bâtir (y.c. objets à démolir)	2'181'847	2'173'664
Constructions en cours (y.c. terrain)	42'152'495	77'074'883
Constructions terminées	230'832'506	234'509'127
Total Immobilier	275'166'848	313'757'674
Prêt accordé aux locataires	3'050'880	2'955'488
Total Actifs (Fortune totale)	281'503'693	319'929'221
PASSIFS	31.12.2019 CHF	31.12.2020 CHF
Fonds empruntés		
Engagements à court terme	2'351'370	8'534'143
Engagements à long terme	1'300'000	-
Comptes de régularisation du passif	3'482'785	2'594'726
Dettes hypothécaires	77'939'500	77'852'000
Impôts latents	2'877'900	5'153'198
Total fonds empruntés	87'951'555	94'134'067
Fortune nette	193'552'138	225'795'154
Total Passifs	281'503'693	319'929'221

¹² Les totaux peuvent ne pas correspondre à la somme des composantes en raison des arrondis

Compte de résultat¹³

	01.01. - 31.12.2019 CHF		01.01. - 31.12.2020 CHF	
Revenu locatif net	8'008'575	68.4%	11'515'476	98.4%
Revenu locatif prévisionnel	8'032'053	100.0%	11'705'118	100.0%
Perte de produit sur locaux vides	-23'445	-0.3%	-189'642	-1.6%
Perte d'encaissement sur loyers et créances de charges	-33	0.0%	-	0.0%
Entretien des immeubles	-175'943	-1.5%	-495'091	-4.2%
Maintenance	-175'261	-2.2%	-314'732	-2.7%
Remise en état	-682	0.0%	-180'359	-1.5%
Charges d'exploitation	-439'366	-3.8%	-811'228	-6.9%
Approvisionnement et élimination (déchets), taxes	-2'140	0.0%	-777	0.0%
Frais d'exploitation et de chauffage non compensables	-106'418	-1.3%	-234'658	-2.0%
Assurances	-54'709	-0.7%	-79'284	-0.7%
Honoraires de gestion	-94'683	-1.2%	-177'811	-1.5%
Frais de location et de publication d'annonces	-619	0.0%	-267	0.0%
Impôts et taxes	-160'947	-2.0%	-295'831	-2.5%
Autres charges d'exploitation	-19'850	-0.2%	-22'600	-0.2%
Résultat opérationnel	7'393'266	63.2%	10'209'157	87.2%
Autres revenus	40'781	0.3%	189'352	1.6%
Intérêts créanciers	-	0.0%	162'165	1.4%
Autres revenus	40'781	0.5%	27'187	0.2%
Frais de financement	-452'434	-3.9%	-624'241	-5.3%
Intérêts hypothécaires	-437'367	-5.4%	-612'400	-5.2%
Autres intérêts passifs	-14'012	-0.2%	-11'841	-0.1%
Frais bancaires et charges hypothécaires	-1'055	0.0%	-	0.0%
Frais d'administration	-703'834	-6.0%	-1'179'305	-10.1%
Honoraires de la direction	-612'785	-7.6%	-1'030'591	-8.8%
Attribution au compte de fortune	-22'166	-0.3%	-26'814	-0.2%
Frais d'expertise	-52'037	-0.6%	-71'245	-0.6%
Frais de révision	-14'027	-0.2%	-43'283	-0.4%
Autres frais d'administration	-2'819	0.0%	-7'372	-0.1%
Produit / frais des mutations de parts	1'384'279		561'791	
Participation des souscripteurs aux revenus courus	1'384'279		547'415	
Produits extraordinaires			14'376	
Produit net de l'exercice	7'662'058		9'156'755	

¹³ Les totaux peuvent ne pas correspondre à la somme des composantes en raison des arrondis

	01.01. - 31.12.2019 CHF	01.01. - 31.12.2020 CHF
Gains/pertes en capital réalisé(e)s (net)	-	-
Gains / pertes en capital réalisé(e)s	-	-
Bénéfice de l'exercice réalisé	7'662'058.00	9'156'755
Gains / pertes en capital non réalisé(e)s (net)	4'642'671.00	1'566'652
Gains en capital non réalisés	5'299'676.00	5'620'758
Pertes en capital non réalisées	-	-1'778'808
Variation des impôts latents	-657'005.00	-2'275'298
Résultat global de l'exercice	12'304'729.00	10'723'407

EVOLUTION DES PARTS EN CIRCULATION	01.01. - 31.12.2019 Parts	01.01. - 31.12.2020 Parts
Nombre de parts en circulation au début de la période	124'409.4217	160'796.3593
Emissions	36'386.9377	24'926.3995
Nombre de parts à la fin de la période sous revue	160'796.3594	185'722.7588

EVOLUTION DE LA FORTUNE NETTE	01.01. - 31.12.2019 CHF	01.01. - 31.12.2020 CHF
Fortune nette au début de période	149'494'136	193'552'137
Souscriptions	34'996'993	23'390'099
Distributions	-9'898'187	-7'407'219
Montant du reinvestissement	6'654'466	5'536'728
Résultat global de période	12'304'729	10'723'408
Fortune nette en fin de période	193'552'137	225'795'153

COMPTES DE FORTUNE PATRIMONIUM

FONDATION DE PLACEMENT

Bilan¹⁴

ACTIFS	31.12.2019 CHF	31.12.2020 CHF
Fonds de roulement		
Disponibilités	74'285	54'210
Créances à court terme	68'159	74'444
Total fonds de roulement	142'444	128'654
Total Actifs (Fortune totale)	142'444	128'654
PASSIFS	31.12.2019 CHF	31.12.2020 CHF
Fonds empruntés		
Engagemens à court terme	-13'000	-
Comptes de régularisation du passif	-27'610	-26'820
Fortune nette	-100'000	-100'000
Bénéfice reporté	-1'834	-1'834
Bénéfice net de d'exercice	-	-
Total du capital de la fondation	-101'834	-128'654
Total Passifs	-142'444	-128'654

¹⁴ Les totaux peuvent ne pas correspondre à la somme des composantes en raison des arrondis

Compte de résultat¹⁵

REVENUS	01.01. - 31.12.2019 CHF	01.01. - 31.12.2020 CHF
Contributions des groupes de placement	70'506	87'694
Total des revenus	70'506	87'694

CHARGES	01.01. - 31.12.2019 CHF	01.01. - 31.12.2020 CHF
Organes et assemblée des investisseurs	-32'290	-35'328
Frais de révision	-731	-3'231
Haute surveillance	-10'778	-13'933
Contribution aux associations	-14'350	-14'350
Frais de gestion	-12'358	-20'851
Total des dépenses	-70'506	-87'694
Résultat net de l'exercice	-	-

¹² Les totaux peuvent ne pas correspondre à la somme des composantes en raison des arrondis

ANNEXE

1. Fondement et organisation

Forme juridique et but

Patrimonium Fondation de placement est une fondation au sens des articles 80 à 89 bis 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	27.10.2020
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 par l'Assemblée des investisseurs sur proposition du Conseil de fondation. Il s'acquiesce 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 AG et l'a déterminée comme société de gestion. Certaines tâches peuvent être déléguées à des tiers. Les tiers importants figurent à la page 43, à la rubrique Organisation de l'activité de placement. Patrimonium Asset Management AG 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

Christoph Syz

Directeur suppléant

Alain Stocker

Finances & Controlling

Hanspeter Berchtold*

Acquisition & vente d'immeubles

Armin Gote

Gestionnaire du groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse

Vivian Moreau

Gestionnaire du groupe de placement Immobilier de la santé Suisse

Olivier Meyer

Équipe technique (équipe de construction)

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

Conformément à l'art. 11 al. 1 OFP, le Conseil de fondation mandate au moins deux personnes physiques ou une personne morale dont le siège est en Suisse à titre d'experts immobiliers chargés des estimations. Les experts immobiliers 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 AG.

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 AG 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. Le mandat de gestion avec Patrimonium Asset Management AG. La transaction du groupe de placement Immobilier de la santé Suisse à Orbe (achat d'une parcelle de terrain avec projet de nouvelle construction. Le vendeur Avni Orllati a été mandaté comme ET, il est actionnaire minoritaire de la société d'exploitation et actionnaire minoritaire de PCOI (Patrimonium Commercial Opportunity I), qui est géré par Patrimonium Asset Management AG). Les autres personnes proches sont listées à la page 36.

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 Suisse, 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 Suisse 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

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 CAF/PGAST (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 constructions terminées sont évaluées au moins une fois par an par l'expert immobilier indépendant selon la méthode Discounted-Cash-Flow (DCF) et inscrites au bilan à la valeur ainsi déterminée. Les taux de capitalisation moyens du groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse sont indiqués 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 «at cost», aux coûts effectifs d'investissement après déduction des éventuels amortissements. Le résultat attendu des projets de nouvelle construction, correspondant à la différence entre la valeur à l'achèvement des travaux estimée par Wüest Partner AG et les coûts effectifs du projet, est réparti uniformément sur la durée du projet et intégré chaque mois à l'actif immobilisé. Le principe de la valeur la plus faible est appliqué si le résultat attendu est négatif. Les projets de nouvelle 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 au prix de revient. Le rapport de synthèse de l'expert immobilier chargé des estimations Wüest Partner AG figure à la page 41.

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.

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. Chaque trimestre, elle est ajustée en fonction des chiffres effectifs. 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 nouvelle construction, correspondant à la différence entre la valeur à l'achèvement des travaux estimée par Wüest Partner AG et les coûts de ceux-ci, est réparti uniformément sur la durée du projet et pris en compte chaque mois dans la VNI. Le principe de la valeur la plus faible est appliqué si le résultat attendu 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 du fait 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 Immobilier résidentiel Suisse suit une stratégie d'achat/de construction et de gestion 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 de Suisse qui présentent un bon potentiel de développement démographique.

Le groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse achète d'une part des objets existants qui présentent un potentiel d'augmentation des loyers et réalise d'autre part de nouvelles constructions et des projets de développement. Les projets de construction et de développement 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. En font partie les immeubles de la santé avec une affectation médicale (marge de fluctuation de 40% à 100%) et les immeubles de la santé sans affectation médicale (marge de fluctuation de 0% à 60%).

Le Conseil de fondation a adapté les directives de placement le 27 octobre 2020. La marge de fluctuation pour l'immobilier de la santé avec affectation médicale a été élargie à 40–100% (anciennement 40–80%), celle pour l'immobilier de la santé sans affectation médicale portée à 0–60% (anciennement 20–60%). La modification des marges de fluctuation apporte davantage de souplesse. La stratégie de placement reste inchangée.

Une diversification appropriée des régions, objets et exploitants est recherchée.

Organisation de l'activité de placement

Les directives de placement sont édictées par le Conseil de fondation. Patrimonium Asset Management AG est chargée de la gestion et de l'administration 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 chargé des estimations.

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 et des remises en état importantes d'immeubles sur proposition de Patrimonium Asset Management AG. Les décisions concernant les transactions dépassant un volume de CHF 30 millions 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 8.

Pour la gérance des immeubles, Patrimonium Asset Management AG est assistée par les régies immobilières régionales Niederer Immobilien und Verwaltungen AG, Ostermündigen et Härkingen, Baumann Verwaltungen et Treuhand AG, Berne, Régie du Rhône SA, Lancy et Pully, MISA Management Immobilier SA, Lausanne, Livit SA Real Estate Management, Lausanne, et Adimmo AG, Bâle. Des services de conciergerie sont en partie délégués à conciergepro SA, Prilly. La comptabilité est tenue de manière centralisée par Privera SA, Gümligen.

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

Le bien «En Chise» de Crissier (VD) est détenu en copropriété à 4/14^e. Les autres copropriétaires sont le groupe de placement Immobilier de la santé Suisse, Patrimonium Commercial Opportunity I ainsi que des investisseurs privés.

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

conciergepro SA, Mägenwil, Privera SA, Gümligen, Adimmo AG, Bâle, 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 AG décide de l'acquisition et de la vente des biens immobiliers ainsi que des rénovations et des remises en état importantes. Le comité d'investissement se compose de Ruedi Stutz, Christoph Syz et Hanspeter Berchtold.

La gérance immobilière est assurée par Patrimonium Asset Management AG, Agence Immobilière Rodolphe Burger SA, Genève, Niederer AG Immobilien und Verwaltungen, Fribourg, Intercity Bewirtschaftung AG, Bâle, Bolliger Im-

mobilier SA, La Chaux-de-Fonds, et Alterimmo Sàrl, Crissier. Depuis le 1er janvier 2019, la comptabilité immobilière est tenue de manière centralisée par Privera SA, Gümliigen.

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

Privera SA, Gümliigen, et Patrimonium Asset Management AG sont considérées comme des personnes proches.

Dérogation par rapport aux directives de placement

La valeur vénale de trois biens dépasse la part de 15% de l'actif immobilisé, ce qui déroge à l'article 2.4 chiffre IV des directives de placement (la valeur vénale d'un objet ne peut dépasser 15% de la fortune du groupe de placement). La part des différents biens devrait diminuer avec les achats prévus d'immeubles dans le cadre de la croissance du groupe de placement et de la diversification du portefeuille. Le Conseil de fondation a donné son accord. La commission de haute surveillance en a été informée et a donné son accord.

Apport en nature

Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse

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

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 18 et 19. L'activité d'investissement et les résultats sont commentés aux pages 10 à 12.

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 28 et 29. L'activité d'investissement et les résultats sont commentés aux pages 22 à 24.

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 31.12.2019	MONTANT AU 31.12.2020	DURÉE
Hypothèque Libor	36'034'710	9'200'000	12.09.2021
Hypothèque Saron	-	20'000'000	02.12.2021
Hypothèque Saron	-	30'888'284	04.12.2021
Placement privé	20'000'000	-	31.12.2020
Avance à terme fixe	25'000'000	-	15.01.2020
Avance à terme fixe	50'000'000	75'000'000	14.01.2021
Hypothèque fixe	850'000	-	31.12.2020
Hypothèque fixe	10'000'000	10'000'000	31.03.2025
Hypothèque fixe	1'500'000	1'500'000	31.12.2021
Hypothèque fixe	10'000'000	10'000'000	30.06.2026
Hypothèque fixe	-	4'163'000	19.08.2029
Hypothèque Libor	-	250'000	05.05.2021
	153'384'710	161'001'284	

La rémunération moyenne des financements par fonds empruntés s'élevait à la date de référence, le 31 décembre 2020, à 0,29% (2019: 0,22%).

Groupe de placement Immobilier de la santé Suisse

TYPE D'HYPOTHÈQUE	MONTANT AU 31.12.2019	MONTANT AU 31.12.2020	DURÉE
Hypothèque Libor	62'547'000	-	1 an (cadre)
Hypothèque Libor	-	51'847'000	01.07.2021
Hypothèque Libor	-	3'500'000	25.11.2021
Hypothèque Saron	-	7'700'000	21.12.2021
Hypothèque fixe	15'392'500	-	11.06.2020
Hypothèque fixe	-	14'805'000	11.09.2025
	77'939'500	77'852'000	

La rémunération moyenne des financements par fonds empruntés s'élevait à la date de référence, le 31 décembre 2020, à 0,64% (2019: 1,02%).

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 avec les deux groupes de placement par Patrimonium Asset Management AG. 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 2020, une commission de gestion de 0,35% + TVA (2019: 0,32% + TVA) a été facturée au groupe de placement.

Groupe de placement Immobilier de la santé Suisse

Durant l'exercice 2020, une commission de gestion de 0,40% + TVA (2019: 0,31% + 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 touchent un montant forfaitaire de CHF 3'500 par année de mandat.

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

Durant l'exercice 2020, Patrimonium Fondation de placement n'a pas perçu ou versé de rétrocessions ou de rémunérations pour la vente et la gestion d'immeubles.

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

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

Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse

Une commission de 2,31% calculée sur le volume d'investissement de CHF 18,8 millions (2019: 2,85% sur CHF 28,3 millions) a été facturée au groupe de placement pour la réalisation des projets de nouvelle construction, rénovation et transformation.

Groupe de placement Immobilier de la santé Suisse

Une commission de 2,56% calculée sur le volume d'investissement de CHF 23,6 millions (2019: 2,59% sur CHF 25,5 millions) a été facturée au groupe de placement pour la réalisation des projets de nouvelle construction, agrandissement et construction.

Rétributions 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 une commission 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 0,93% du volume des transactions ont été facturées au groupe de placement (2019: 0,9%).

Groupe de placement Immobilier de la santé Suisse

Durant l'exercice sous revue, des commissions de 1,00% du volume des transactions ont été facturées au groupe de placement (2019: 0,85%).

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 touchent une indemnité forfaitaire de CHF 6000 par année. Les représentants de Patrimonium Asset Management AG au sein de la fondation n'ont pas perçu d'honoraires durant l'exercice 2020.

6. Conditions imposées par les autorités de surveillance

Il n'y a pas de conditions imposées par les autorités de surveillance.

7. Informations complémentaires concernant la situation financière

Restriction de propriété / mise en gage d'actifs

Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse

À la date de clôture du bilan, les restrictions de propriété sur l'ensemble du parc immobilier du groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse représentaient CHF 500,1 millions (2019: CHF 467,9 millions) d'actifs mis en gage.

Groupe de placement Immobilier de la santé Suisse

À la date de clôture du bilan, les restrictions de propriété sur l'ensemble du parc immobilier du groupe de placement Immobilier de la santé Suisse représentaient CHF 234,5 millions (2019: CHF 230,7 millions) d'actifs mis en gage.

Responsabilité solidaire

Il n'existe pas de responsabilité solidaire.

Engagements ne figurant pas au bilan

Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse

PÀ la date de clôture du bilan, les engagements ne figurant pas au bilan se montaient à CHF 21,5 millions (2019: CHF 29,4 millions). Ils s'élevaient à CHF 0,1 million pour le projet de construction de Lugano-Pazzallo (TI), à CHF 2,9 millions pour le projet de construction de Crissier (VD), à CHF 1,6 million pour le projet de construction de Bâle-Ville (BS) et à CHF 16,9 millions pour le projet de construction de Kriens (LU).

Groupe de placement Immobilier de la santé Suisse

À la date de clôture du bilan, les engagements ne figurant pas au bilan se montaient à CHF 36,9 millions (2019: CHF 37,2 millions). Ils s'élevaient à CHF 11,4 millions pour le projet de construction de Boudry, à CHF 0,46 million pour le projet de transformation d'Ingenbohl-Brunnen (SZ), à CHF 13,4 millions pour le projet de construction de Crissier (VD) et à CHF 24,9 millions pour le projet de développement d'Orbe (VD).

8. Événements survenus après la clôture du bilan

Aucun événement important ayant des conséquences sur les présents comptes annuels ne s'est produit entre la clôture du bilan le 31 décembre 2020 et le 9 avril 2021.

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 2020 le 9 avril 2021. 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.

Fondation de placement Patrimonium

Bref rapport des responsables des évaluations immobilières au 31 décembre 2020

1 Mandat

Les évaluations des immeubles acquis par la Fondation de placement Patrimonium dans l'intervalle entre le 1^{er} janvier 2020 et le 31 décembre 2020 ont été réalisées par Wüest Partner AG. Les immeubles de la Fondation de placement Patrimonium 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.

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

Les évaluations sont réalisées en conformité avec les dispositions légales et réglementaires de la Fondation de placement Patrimonium (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.

Zürich, le 1^{er} mars 2021

Wüest Partner AG



Andreas Ammann (Partenaire)



Matthias Weber (Partenaire)

Wüest Partner AG

Alte Börse

Bleicherweg 5

8001 Zürich

Schweiz

T +41 44 289 90 00

wuestpartner.com

Regulated by RICS

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 la Fondation de placement, comprenant les comptes de fortune et de résultat de la fortune de placement (pages 18 à 20 et 28 à 30), le bilan et le compte de résultats de la fortune de base (pages 31 à 32) ainsi que l'annexe (pages 33 à 40) pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2020.

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 2020 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.

Les points suivants sont à noter en ce qui concerne les placements: Dans le groupe de placements immobilier de la santé suisse, la valeur vénale de trois immeubles (Clarens, Rue du Lac 92; Muttentz, Kriegackerstrasse 100; Crissier, Oassis Crissier) dépasse la part de 15% de la fortune du groupe de placement à la date du 31 décembre 2020 et déroge ainsi la limitation légale de l'article 27, paragraphe 4 OFP et la limitation réglementaire de l'article 2.4 chiffre IV des directives de placement. À cet égard, nous renvoyons aux explications du chapitre "Dérogation par rapport aux directives de placement" de l'annexe aux comptes annuels.

Nous attestons que les dispositions légales, statutaires et réglementaires applicables en l'espèce ont été respectées, à l'exception des conséquences de la situation exposée au paragraphe précédent, relative aux placements.

Nous recommandons d'approuver les comptes annuels présentés.

Zurich, le 9 avril 2021

BDO SA

Peter Stalder
Auditeur responsable
Expert-réviseur agréé

Urban Pürro
Expert-réviseur agréé

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