



**Rapport annuel**  
**2015 - 2016**



## Sommaire

<b>Rapport annuel</b>	<b>2</b>
<b>Chiffres clés des groupes de placement</b>	<b>3</b>
<b>Organisation et organes</b>	<b>5</b>
<b>Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse</b>	
- Activité d'investissement et résultats	6
- Transactions et projets de construction	10
- Structure du portefeuille	11
- Inventaire des immeubles	12
- Liste des immeubles	14
<b>Comptes annuels</b>	
- Bilan	17
- Compte de résultat	18
- Evolution du nombre de parts	19
- Evolution de la fortune nette	19
<b>Groupe de placement Immobilier de la santé Suisse</b>	
- Activité d'investissement et résultats	20
<b>Comptes annuels</b>	
- Bilan	22
- Compte de résultat	23
- Evolution du nombre de parts	24
- Evolution de la fortune nette	24
<b>Compte de fortune de Patrimonium Fondation de placement</b>	
- Bilan	25
- Compte de résultat	25
<b>Annexe</b>	<b>26</b>
- Rapport des responsables des estimations immobilières	35
- Rapport de l'organe de révision	36

## 2

## Rapport annuel

Chers investisseurs,

L'exercice s'est révélé très satisfaisant. Le groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse affiche un bon rendement et sa fortune a augmenté de CHF 95 mio. En août 2015, la fondation a lancé un nouveau groupe de placement innovant dénommé Immobilier de la santé Suisse. Ce deuxième produit permet aux caisses de pension de s'engager de manière ciblée sur un marché attrayant en pleine croissance dans le segment commercial du marché immobilier.

Avec de nouvelles acquisitions dans six cantons et l'achèvement du projet de construction du Erbkönigweg à Bâle, le groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse a connu la plus forte croissance depuis son lancement et la diversification de ce portefeuille a encore été affinée. Cette évolution réjouissante a été soutenue par l'évolution favorable de la valeur des immeubles. En acquérant le site industriel de Lorze, le groupe de placement a investi dans un bien-fonds très bien situé possédant un bon potentiel de développement. Durant l'exercice, un premier projet de réaffectation a été mené à bien au chemin du Moléson à Servion avec la transformation de surfaces commerciales en appartements.

Le nouveau groupe de placement Immeubles de la santé Suisse a été lancé avec succès le 31 août 2015 au terme d'une brève période de souscription. L'offre a suscité un vif intérêt parmi les investisseurs. La première transaction portant sur un objet existant ainsi que des projets de surélévation et d'agrandissement a été conclue début septembre 2015 avec l'acquisition de la clinique CIC à Clarens. Durant le premier exercice partiel, le placement a dégagé un rendement attrayant et la première distribution avec possibilité de réinvestissement sans frais sera versée à l'automne 2016. Il est prévu d'étoffer rapidement le portefeuille dans un proche avenir.

Durant l'exercice écoulé, le cercle des investisseurs s'est fortement élargi et comprend actuellement 76 institutions de prévoyance. Cette évolution reflète à la fois la demande toujours vive de placement immobiliers suisses et la confiance témoignée à la fondation de placement, pour laquelle nous vous adressons nos remerciements. Nous tablons sur un contexte d'investissement toujours positif l'exercice prochain et une poursuite de la croissance de nos groupes de placement.

Baar, le 26 août 2016



**Alfred Theiler**  
Président du Conseil de fondation



**Ruedi Stutz**  
Directeur

## Chiffres clés des groupes de placement

### Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse

<b>Fortune – chiffres clés</b>	30.06.2012	30.06.2013	30.06.2014	30.06.2015	<b>30.06.2016</b>
Fortune totale en MCHF	77.2	145.4	225.1	269.9	<b>365.9</b>
Valeur vénale des immeubles en MCHF	76.1	142.0	222.4	266.6	<b>361.3</b>
Fortune nette en MCHF	66.7	121.8	177.4	200.5	<b>264.9</b>
Quote-part des fonds étrangers <sup>1</sup>	10.8%	13.8%	17.7%	23.2%	<b>24.3%</b>

<b>Valeur par part</b> (en CHF)	30.06.2012	30.06.2013	30.06.2014	30.06.2015	<b>30.06.2016</b>
Valeur en capital	1'028.80	1'077.71	1'125.74	1'183.17	<b>1'277.94</b>
Produit annuel net	30.80	42.37	47.11	48.79	<b>57.71</b>
Valeur nette d'inventaire	1'059.60	1'120.08	1'172.85	1'231.96	<b>1'335.65</b>

<b>Ratios de performance</b> <sup>1</sup> (en %)	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015	<b>2015-2016</b>
Taux de pertes sur loyers	5.26	4.15	3.41	3.96	<b>6.55</b>
Marge de bénéfice d'exploitat. (marge EBIT)	65.58	69.26	70.53	68.33	<b>71.96</b>
TER <sub>ISA</sub> (FTP) <sup>2</sup>	0.80	0.77	0.68	0.69	<b>0.69</b>
TER <sub>ISA</sub> (VNI) <sup>2</sup>	0.91	0.90	0.85	0.90	<b>0.94</b>
Rendement des fonds propres (ROE) <sup>3</sup>	3.39	5.02	4.41	4.76	<b>7.54</b>
Rendement du capital investi (ROIC) <sup>2</sup>	3.28	4.94	3.64	3.84	<b>6.25</b>
Rendement de placement	3.55	5.71	4.71	5.04	<b>8.42</b>

<b>Ratios de performance</b> <sup>1</sup> (en %)	2012	2013	2014	2015	<b>2016</b>
Rendement de placement de l'exercice	4.90	4.86	5.00	7.14	<b>3.53</b> <sup>4</sup>

<b>Numéro de valeur</b>	N° de valeur	ISIN
Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse	11258967	CH0112589673

<sup>1</sup> Les calculs se fondent sur la publication « Chiffres clés des groupes de placement immobiliers des fondations de placement » de la CAFPP, version du 23 août 2013. Le produit net annuel est capitalisé et ajouté chaque année à la fortune de placement. De ce fait, le rendement sur distribution et la quote-part de la distribution sont de 0%.

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

<sup>3</sup> Le calcul se fonde sur la fortune nette au terme de l'exercice.

<sup>4</sup> 01.01.-30.06.2016

## Groupe de placement Immobilier de la santé Suisse

<b>Fortune – chiffres clés</b>	<b>30.06.2016</b>
Fortune totale en MCHF	44.0
Valeur vénale des immeubles en MCHF	43.7
Fortune nette en MCHF	34.1
Quote-part des fonds étrangers <sup>1</sup>	19.8%

<b>Valeur par part (en CHF)</b>	<b>30.06.2016</b>
Valeur en capital	1'063.34
Produit net de la période (31.08.2015 – 30.06.2016)	32.16
Valeur nette d'inventaire	1'095.50
Distribution	32.00
Valeur nette d'inventaire après distribution	1'063.50

	<b>31.08.2015</b>
	-
<b>Ratios de performance<sup>1</sup> (en %)</b>	<b>30.06.2016</b>
Taux de pertes sur loyers	0.00
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	92.60
TER <sub>ISA</sub> (FTP) <sup>2</sup>	0.50
TER <sub>ISA</sub> (VNI) <sup>2</sup>	0.66
Rendement des fonds propres (ROE) <sup>3</sup>	7.33
Rendement du capital investi (ROIC) <sup>2</sup>	6.34
Rendement de placement	9.55
Rendement sur distribution	2.92
Quote-part de la distribution	99.50

<b>Ratios de performance<sup>1</sup> (en %)</b>	<b>2015<sup>4</sup></b>	<b>2016<sup>5</sup></b>
Rendement de placement de l'exercice	7.13	2.26

<b>Numéro de valeur</b>	N° de valeur	ISIN
Groupe de placement Immobilier de la santé Suisse	28252771	CH0282527719

<sup>1</sup> Les calculs se fondent sur la publication « Chiffres-clés des groupes de placement immobiliers des fondations de placement » de la CAFI, version du 23 août 2013.

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

<sup>3</sup> Le calcul se fonde sur la fortune nette au terme de l'exercice.

<sup>4</sup> 31.08. – 31.12.2015

<sup>5</sup> 01.01. – 30.06.2016

## 5 **Organisation et organes**

### **au 30 juin 2016**

#### **Conseil de fondation**

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

#### **Commission de placement Immobilier résidentiel Suisse**

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

#### **Directeur**

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

#### **Direction**

Patrimonium Asset Management SA

#### **Investment Controlling**

Patrimonium Asset Management SA

#### **Estimateurs immobiliers**

Wüest & Partner SA, Genève/Zurich

#### **Organe de révision**

BDO SA, Zurich

#### **Organe de surveillance**

Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle  
CHS PP

\* Signature collective à deux

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



## 6

## Groupe de placement

### Immobilier résidentiel Suisse

#### Activité d'investissement et résultats

##### Développement du portefeuille

Durant l'exercice sous revue, le portefeuille immobilier a été étoffé avec de nouvelles acquisitions dans les cantons de Vaud, Argovie, Genève, Zoug, Soleure et Neuchâtel ainsi que l'achèvement du projet de construction Erlenmatt dans le canton de Bâle-Ville pour un montant global de CHF 76 mio. Après l'actualisation des estimations par Wüest & Partner, la valeur du parc immobilier s'établissait à CHF 361 mio. le 30 juin 2016 (2015: CHF 267 mio.).

A la fin juin 2016, le portefeuille se composait ainsi de 37 biens immobiliers situés dans 12 cantons. Sur le plan régional, 54% (2015: 56%) des investissements se trouvent en Suisse romande et dans la région lémanique, 40% (2015: 36%) en Suisse alémanique et 6% (2015: 8%) dans le sud de la Suisse. 37% (2015: 37%) des placements sont situés sur l'arc lémanique, qui reste la région de placement la plus importante, 22% (2015: 21%) sont situés dans le nord-ouest de la Suisse, alors que la Suisse romande représente 17% (2015: 19%), la région de Berne 9% (2015: 12%) et la Suisse centrale 7%.

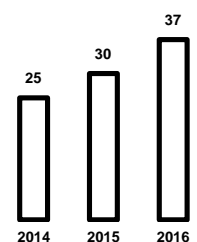
La part des immeubles d'habitation est de 84% (2015: 91%), 5% (2015: 5%) des objets ont une affectation mixte et 11% (2015: 4%) un usage exclusivement commercial. L'augmentation de la part des immeubles purement commerciaux s'explique par l'acquisition de l'objet de Baar (voir Nouvelles acquisitions ci-dessous). Une vue d'ensemble avec des graphiques présentant la structure du portefeuille figure à la page 11.

##### Acquisitions d'immeubles

En août 2015, le groupe de placement a acquis à Aigle (VD) pour un montant de CHF 5.2 mio., un immeuble entièrement loué offrant un rendement brut de 5.69%. Aigle est le chef-lieu du district éponyme du canton de Vaud et bénéficie d'une excellente situation (commune notée 2.2 par Wüest & Partner sur une échelle de 1 à 5). L'immeuble dispose en outre de réserves de loyer qui pourront être utilisées à moyen ou long terme.

En août 2015 également, un immeuble d'habitation a été acquis à Spreitenbach (AG) pour CHF 12.1 mio. Les appartements, majoritairement de 2.5 pièces, se situent dans le segment de prix inférieur à moyen. Le rendement brut était de 4.98% au moment de l'achat. La ville de Spreitenbach fait partie de l'agglomération de Zurich et jouit d'un emplacement d'excellente qualité. A moyen terme, l'immeuble profitera de la construction de la Limmattalbahn qui sera atteignable en cinq minutes à pied.

Nombre de propriétés  
au 30 juin



**Spreitenbach**  
4 → p. 14



7



**37** Baar  
→ p. 16

En octobre 2015, nous avons acheté le site industriel de Lorze (une ancienne filature) à Baar (ZG), avec une part de 33% en copropriété avec le Patrimonium Swiss Real Estate Fund (PSREF). Pour le groupe de placement, le volume de la transaction se monte à quelque CHF 25 mio. Ce site se compose de plusieurs immeubles à usage commercial (bureaux, industrie, vente, entrepôts) générant un rendement brut de 7.34%. Malgré un taux de pertes sur loyer de 21.5%, le rendement net a atteint 4.49% durant l'exercice. Outre d'importantes réserves de terrain à bâtir, le site dispose d'un potentiel de développement à moyen terme.

Début novembre 2015, le groupe de placement a acquis à la rue de Lyon 14 à Genève un immeuble d'habitation offrant un rendement de 5.2% pour un montant de CHF 7.5 mio. Cet objet se trouve dans une situation centrale à proximité de la gare de Cornavin. La possibilité de surélever le bâtiment de deux étages est actuellement étudiée.

En décembre 2015, un immeuble d'habitation dégageant un rendement brut de 5.48% a été acquis pour un montant de CHF 14.8 mio à Vernier (GE), une commune faisant partie de l'agglomération de Genève. L'immeuble se trouve dans le quartier «Les Avanchets» entre le centre de Genève et l'aéroport de Cointrin et dispose d'importantes réserves de loyer qui pourront être utilisées à moyen ou long terme.

A la fin janvier 2016, le groupe de placement a acheté à Soleure au prix de CHF 5.7 mio un immeuble à affectation mixte affichant un rendement brut de 5.31%. Cet objet se compose de 12 appartements ainsi que de deux restaurants et d'un bar au rez-de-chaussée et au sous-sol. Il a été entièrement rénové en 1986 et n'exigera pas d'investissements importants à moyen terme.

En juin 2016, le portefeuille a été étoffé avec l'achat pour un montant de CHF 5.5 mio. d'un immeuble d'habitation au Landeron (NE) générant un rendement brut de 5.4%. La commune du Landeron est située sur les rives du lac de Bienne, entre Neuchâtel et Bienne.

### Projets de construction



**10** Basel  
→ p. 14

Le projet de construction de Bâle Erlenmatt (BS) comprenant 48 appartements a été achevé à la mi-octobre 2015. Du fait de sa situation attrayante à proximité du parc Erlenmatt et des loyers conformes au marché, les appartements ont pu être loués rapidement. L'estimation finale réalisée par Wüest & Partner à la fin août 2015 se fonde sur un taux d'escompte moins élevé qu'au début de la construction. De ce fait et grâce aux loyers plus élevés que prévu, un gain d'estimation de d'environ CHF 5.2 mio. a été réalisé sur le volume d'investissement total de CHF 19.7 mio.

### Projet de transformation

Les surfaces commerciales et de bureaux au rez-de-chaussée de l'immeuble situé au chemin du Moléson 1-7 à Servion ont été transformés en appartements. Sept nouveaux appartements (1x4.5, 5x3.5 et 1x2.5 pièces) ont été réalisés. Ces logements disposant tous

8

d'une terrasse sont très demandés, notamment par les familles avec enfants. Les travaux ont commencé en octobre 2015 après l'obtention du permis de construire et l'expiration du bail de toutes les surfaces commerciales, et les appartements ont été achevés en juin 2016. L'investissement effectué durant l'exercice s'élève à CHF 0.8 mio. La valeur estimée de l'immeuble est passée de CHF 6.2 mio. à CHF 7.9 mio. Cette croissance s'explique d'une part par les investissements effectués dans le cadre de la transformation et, d'autre part, par l'augmentation du revenu locatif des appartements par rapport à l'affectation précédente et par la diminution du taux de capitalisation liée à la situation du marché et à la nouvelle affectation exclusivement résidentielle, qui se traduira par une diminution du risque de vacance.

L'immeuble situé à Badenerstrasse 6-12 à Oberrohrdorf sera intégralement rénové l'exercice prochain et les combles seront aménagés. Quatre nouveaux appartements seront créés. Les logements existants seront dotés de nouvelles cuisines et salles d'eaux et les plans de six des douze appartements de 4 pièces seront modifiés (salles d'eau et cuisines plus spacieuses), afin que ces objets répondent à la demande à l'avenir également. Le début des travaux est prévu pour l'automne 2016.

Un changement d'affectation et une rénovation intégrale sont prévus pour l'immeuble de la Gotenstrasse 21 à Berne. La transformation des surfaces commerciales du rez-de-chaussée et la modification des plans aux étages permettront de créer 11 nouveaux appartements et d'améliorer le mix des appartements. Les travaux démarreront en mai 2017.

### Financement

Le produit net de l'activité opérationnelle pouvant être utilisé pour des investissements du fait de la capitalisation des revenus est passé de CHF 7.9 mio. à CHF 11.4 mio. entre 2015 et 2016 en comparaison annuelle. La quote-part des fonds étrangers s'établissait à 24.3% le 30 juin 2016 (2015: 23.2%), soit dans la fourchette stratégique de 15 à 25%.

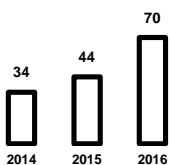
Durant la période sous revue, de nouvelles parts ont été émises pour un montant de CHF 44.5 mio. dans le cadre de trois appels de capitaux. Le 30 juin 2016, les engagements de capital ouverts totalisaient CHF 53.3 mio.

### Evolution des revenus et résultat de l'exercice

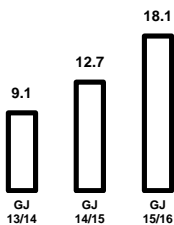
Du fait de l'activité d'acquisition, le revenu locatif théorique a progressé à CHF 18.1 mio. (2015: CHF 12.7 mio.) durant la période sous revue. Une croissance à plus de CHF 20 mio. est attendue l'exercice prochain.

Le taux de pertes sur loyer des immeubles d'habitation (sans les projets de construction et de transformation) est resté faible à 3.44% (2015: 2.84%). Dans l'immeuble situé à la rue de Lyon 14 à Genève acquis en novembre, une surface commerciale et trois appartements étaient vacants le 30 juin, mais ces objets pourront vraisemblablement être

Nombre d'investisseurs au 30 juin



Loyer théorique en mio. CHF

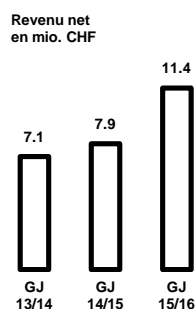


9

reloués prochainement. L'immeuble de Lyssach comporte également des appartements vacants. Le taux de pertes sur loyers des immeubles résidentiels, y compris les projets de construction et de transformation, était de 5.33% (2015: 3.88%). Cette progression s'explique par des pertes sur loyer au Erköniweg à Bâle dans le cadre de la première location et par les logements vacants en raison des travaux de transformation en cours ou prévus, de la rénovation et de l'agrandissement des immeubles de Servion Moléson, Oberrohrdorf et Berne. A Holderbank, plusieurs changements de locataires ont eu lieu après la première location. Le taux de perte sur loyer des objets commerciaux s'établit à 14.67% (2015: 0.0%). Cette progression est liée à l'acquisition du site industriel de Lorze à Baar, qui affichait un taux de pertes sur loyer de 21.5% durant la période. Globalement, le taux de pertes sur loyer s'élevait à 6,4% (2015: 3.9%). Le 30 juin, le taux de vacance s'établissait à 8.2%.

Les frais d'entretien des immeubles représentent 13.5% du revenu locatif théorique et se sont donc accrus de 11.7% par rapport à 2015. Cette augmentation est due au remplacement des fenêtres des immeubles de Martigny, Bernex et Meyrin (avenue de Mategnin).

Les charges d'exploitation représentent 13.1% du revenu locatif théorique et s'inscrivent en repli par rapport à l'exercice précédent (15.4%). Cela s'explique notamment par la disparition des frais de première location à Bâle et par le montant moins élevé que d'habitude des charges opérationnelles. La marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) s'est améliorée pour s'établir à 72.0% (2015: 68.3%). Les frais de gestion ont pu être réduits à 7.9% du revenu locatif théorique (2015: 9.0%).



Le produit net s'est accru à CHF 11.4 mio. (2015: CHF 7.9 mio.) du fait de l'acquisition de nouveaux immeubles et de l'achèvement de divers projets. Compte tenu des gains en capital non réalisés (après déduction des impôts latents) sur les achats de CHF 0.3 mio, de l'achèvement du projet de construction à Bâle représentant une valeur de CHF 2.1 mio. et de plus-value de CHF 6.2 mio. résultant de la réévaluation annuelle des immeubles, le résultat global se monte à CHF 20 mio. (2015: CHF 9.5 mio.).

### Evolution de la valeur des immeubles

La moitié des immeubles sont estimés chaque année au 31.12. et l'autre moitié au 30.6. Wüest & Partner SA a actualisé les estimations des objets en portefeuille en deux étapes. Vingt-quatre objets ont été estimés à un prix plus élevé, 7 objets au même prix et 2 objets à une valeur plus faible. Il s'agit de l'immeuble de Lyssach, qui a été estimé à un prix inférieur en raison de la hausse du taux de vacance et de l'immeuble d'Yverdon, dont le revenu locatif des surfaces commerciales a légèrement fléchi.

Les estimations au 31.12.2015 et au 30.6. 2016 se fondent sur un taux d'escompte compris entre 3.7% et 4.6%, inférieur de respectivement 0.16 % et 0.19%. La plus-value avant impôts latents se chiffre à CHF 10.0 mio. Des investissements représentant un montant de CHF 1.8 mio. ont été activés.

## 10

## Transactions et projets de construction

### 01.07.2015 – 30.06.2016

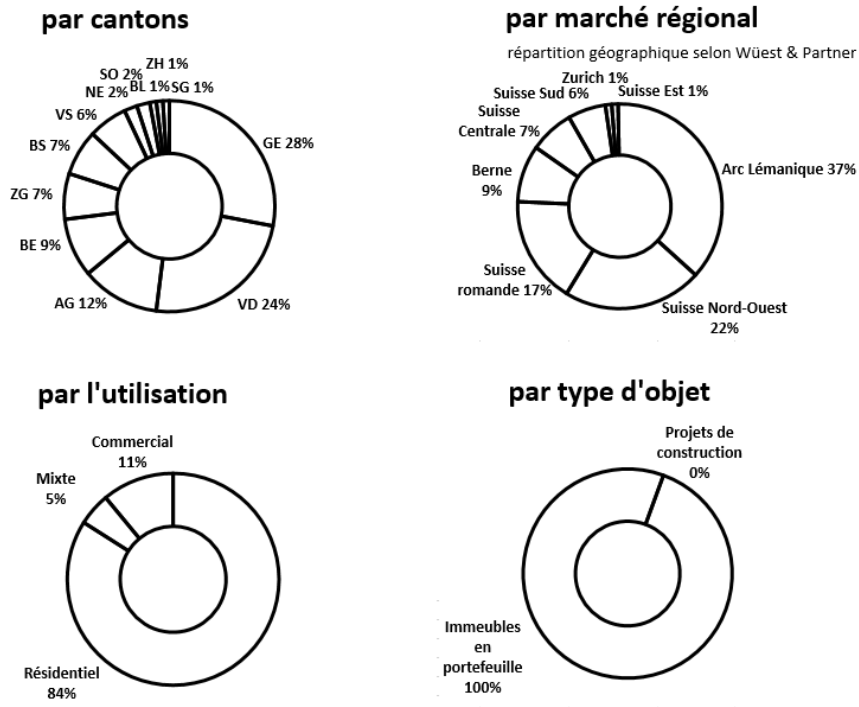
Acquisitions	Date	Prix d'achat en CHF	Rendement brut
Chemin des Dents du Midi 42, Aigle (VD)	01.08.2015	5'230'000	5.69%
Poststrasse 180, Spreitenbach (AG)	31.08.2015	12'100'000	4.98%
Langgasse 40/Haldenstr. 1/3/5, Baar (ZG)	01.10.2015	25'047'000	7.06%
Rue de Lyon 14, Genève (GE)	01.11.2015	7'500'000	5.20%
Rue Grange Lévrier 12-13, Vernier (GE)	11.12.2015	14'750'000	5.48%
Oberer Winkel 1+3; Berntorstrasse 6, Soleure (SO)	01.01.2016	5'700'000	5.31%
Route de la Neuveville 43/43a/43b, Le Landeron (NE) <sup>1</sup>	01.06.2016	5'450'000	5.45%
<b>Total</b>		<b>75'777'000</b>	<b>5.94%</b>

Projets de construction achevés	Investissement en CHF	
Erlkönigweg 31-41, Bâle (BS) 01.07.2015 – 30.06.2016	1'136'597	5.60%
<b>Total</b>	<b>1'136'597</b>	<b>5.60%</b>

Vente	Prix de vente en CHF
<b>Total</b>	<b>0</b>

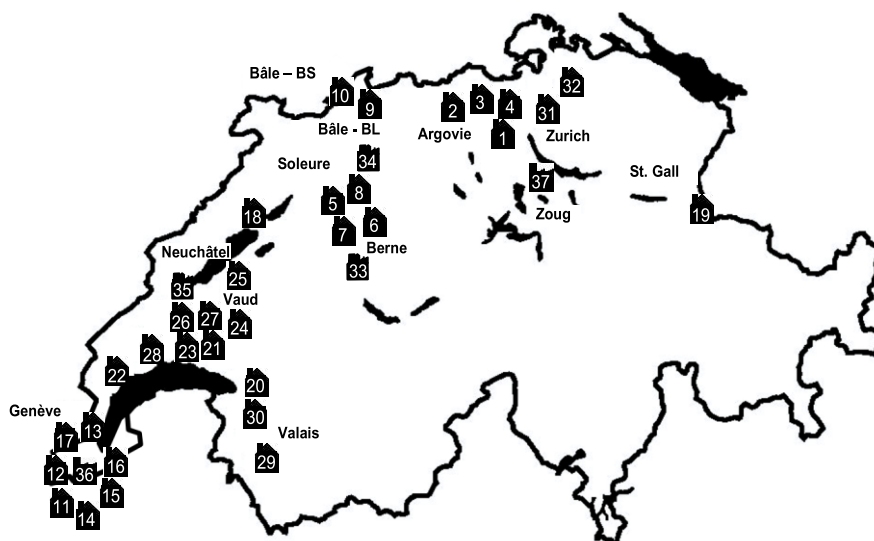
<sup>1</sup> Annoncé au registre foncier, inscription au RF encore en attente le 30.06.2016

## Structure du portefeuille selon les valeurs vénales au 30 juin 2016






### Répartition géographique des objets

Résidentiel
  Commercial
  Mixte
  Projet de construction



## Inventaire des immeubles au 30 juin 2016

N°	Ville	Adresse	Canton	Année de construction	Nombre d'app.	Surfaces commerc. (SC)	Prix de revient	Valeur vénale	Loyer théorique 01.07.15 - 30.06.16	Pertes sur loyers en % du loyer théorique
<b> Immeubles d'habitation</b>										
1	Bergdietikon	Elgelsestrasse 8	AG	1983	6	1	3'122'338	3'296'000	165'698	3.4%
2	Holderbank	Buchenweg 12-15	AG	2014	69	-	21'882'474	23'680'000	1'250'947	14.7%
3	Oberrohrdorf	Badenerstrasse 6-12	AG	1963	32	-	5'137'904	5'008'000	355'636	14.5%
4	Spreitenbach	Poststrasse 180	AG	1966	49	-	12'174'444	12'120'000	504'251	1.7%
5	Burgdorf	Eyfeldweg 1-3	BE	1956	18	-	2'341'104	2'705'000	154'232	0.5%
6	Hindelbank	Unterdorfweg 6-8	BE	1965	12	-	2'616'198	2'831'000	152'625	0.0%
7	Lyssach	Lindenmatte 1-7, Burgdorfstr.3	BE	1981	53	-	14'529'740	14'418'000	835'748	16.2%
8	Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 76 c/d/e	BE	1996	24	-	8'432'354	9'107'000	499'640	9.5%
9	Pratteln	Augsterheglstrasse 52+56	BL	1964	14	-	4'235'253	4'327'000	235'633	7.8%
10	Bâle	Erlkönigweg 31-41	BS	2015	48	-	19'737'551	24'880'000	782'216	9.4%
11	Bernex	Chemin de Pré-Polly 12	GE	1977	6	-	2'256'870	2'398'000	113'035	0.8%
12	Bernex	Sous-Le-Têt 27/28/30	GE	1970	22	-	9'472'364	10'250'000	510'659	0.7%
13	Genève	Rue de Lyon 14	GE	1960	20	4	7'780'664	7'878'000	248'217	15.5%
14	Grand Lancy	Av. des Communes Réunies 76+62	GE	1967	162	9	33'110'564	33'450'000	2'174'491	1.7%
15	Meyrin	Avenue Francois-Besson 22	GE	1967	28	1	7'598'790	9'411'000	455'220	2.0%
16	Meyrin	Mategnin 67-69	GE	1967	34	-	11'359'715	11'790'000	639'586	0.4%
17	Vernier	Rue Grange Lévrier 12-13	GE	1976	47	-	15'303'570	15'390'000	448'067	0.4%
18	Le Landeron	Route de la Neuveville 43/43a/43b	NE	1967	24	-	5'727'593	5'897'000	24'870	4.8%
19	Sargans	Ragazerstrasse 37a	SG	1994	11	-	2'901'620	3'015'000	181'019	4.0%
20	Aigle	Chemin des Dents du Midi 42	VD	1990	21	1	5'438'200	5'525'000	269'808	0.0%
21	Epalinges	Grand Chemin 59	VD	1984	9	-	3'256'649	3'371'000	181'324	3.6%
22	Etoy	Clos Devant 2-4, Jura 1	VD	1992	24	2	8'982'365	9'579'000	508'384	2.9%
23	Lausanne	Chemin Aimé-Steinlen 10	VD	2002	12	-	5'960'094	6'918'000	331'672	6.0%
24	Mézières	Ch. de L'Ancien Tram 2/4/6/8/10	VD	2012	55	-	17'868'898	19'450'000	1'026'476	0.9%
25	Payerne	Rue de la Gare 4-4bis	VD	1993	24	3	6'052'995	6'308'000	359'323	3.2%
26	Servion	Chemin du Moléson 1/3/5/7	VD	1992	24	-	6'892'021	7'899'000	381'531	19.7%
27	Servion	Chemin du Vieux Collège 5+7	VD	1991	39	-	10'753'401	11'650'000	662'218	1.5%
28	St-Prex	Chemin du Cherrat 8	VD	1974	19	-	4'228'614	4'600'000	215'867	0.0%
29	Martigny	Rue des Finettes 32	VS	1975	67	-	12'483'136	12'820'000	713'335	2.5%
30	Vouvry	Vieux Port 5-7	VS	1964	45	-	8'194'285	9'476'000	556'305	3.6%
31	Oberengstringen	Zürcherstrasse 153	ZH	1951	9	-	2'260'701	2'333'000	128'748	1.1%
32	Rümlang	Friedackerstrasse 7	ZH	1955	6	-	1'493'719	1'539'000	89'424	0.0%
<b> Immeubles mixtes</b>										
33	Berne	Gotenstrasse 21	BE	1959	13	7	4'406'370	4'413'000	259'397	8.0%
34	Soleure	Berntorstrasse 6/Oberer Winkel 1/3	SO	1900	12	3	5'835'917	5'838'000	154'704	12.2%
35	Yverdon-les-Bains	Rue du Lac 49 / Rue du Collège 2	VD	1960	12	12	9'626'225	9'662'000	515'040	0.0%
<b> Immeubles commerciaux</b>										
36	Meyrin	Grenets 18	GE	1989	1	2	11'359'715	12'350'000	645'348	0.0%
37	Baar	Langgasse 40 / Haldenstrasse 1/3/5	ZG	1995	-	150	25'322'394	25'707'000	1'387'111	21.5%
<b>Total global</b>					<b>1'071</b>	<b>195</b>	<b>339'931'242</b>	<b>361'289'000</b>	<b>18'117'802</b>	<b>6.4%</b>



## Liste des immeubles au 30 juin 2016

### Immeubles résidentiels



**AG, Bergdietikon** **1**  
Egelseestrasse 8  
Valeur vénale: 3'296'000 / App. 6 / SC 1



**AG, Holderbank** **2**  
Buchenweg 12-15  
Valeur vénale: 23'680'000 / App. 69 / SC -



**AG, Oberrohrdorf** **3**  
Badenerstrasse 6/8/10/12  
Valeur vénale: 5'008'000 / App. 32 / SC -



**AG, Spreitenbach** **4**  
Poststrasse 180  
Valeur vénale: 12'120'000 / App. 49 / SC -



**BE, Burgdorf** **5**  
Eyfeldweg 1-3  
Valeur vénale: 2'705'000 / App. 18 / SC -



**BE, Hindelbank** **6**  
Unterdorfweg 6/8  
Valeur vénale: 2'831'000 / App. 12 / SC -



**BE, Lyssach** **7**  
Lindenmatte 1-7, Burgdorfstrasse 3  
Valeur vénale: 14'418'000 / App. 53 / SC -



**BE, Urtenen-Schönbühl** **8**  
Grubenstrasse 76 c/d/e  
Valeur vénale: 9'107'000 / App. 24 / SC -



**BL, Pratteln** **9**  
Augsterheglstrasse 52/56  
Valeur vénale: 4'327'000 / App. 14 / SC -



**BS, Bâle** **10**  
Erlkönigweg 31-  
Valeur vénale: 24'880'000 / App. 48 / SC -



**GE, Bernex** **11**  
Chemin de Pré-Polly 12  
Valeur vénale: 2'398'000 / App. 6 / SC -



**GE, Bernex** **12**  
Chemin de Sous-le-Têt 27/28/30  
Valeur vénale: 10'250'000 / App. 22 / SC -





**GE, Genève** **13**  
Rue de Lyon 14  
Valeur vénale: 7'878'000 / App. 20 / SC 4



**GE, Grand Lancy** **14**  
Avenue des Communes-Réunies 62/76  
Valeur vénale: 33'450'000 / App. 162 / SC 9



**GE, Meyrin** **15**  
Avenue François Besson 22  
Valeur vénale: 9'411'000 / App. 28 / SC 1



**GE, Meyrin** **16**  
Avenue de Mategnin 67/69  
Valeur vénale: 11'790'000 / App. 34 / SC -



**GE, Vernier** **17**  
Rue Grange-Lévrier 12/13  
Valeur vénale: 15'390'000 / App. 47 / SC -



**NE, Le Landeron** **18**  
Route de la Neuveville 43/43a/43b  
Valeur vénale: 5'897'000 / App. 24 / SC -



**SG, Sargans** **19**  
Ragazerstrasse 37A  
Valeur vénale: 3'015'000 / App. 11 / SC -



**VD, Aigle** **20**  
Chemin des Dents-du-Midi 42  
Valeur vénale: 5'525'000 / App. 21 / SC 1



**VD, Epalinges** **21**  
Le Grand Chemin 59  
Valeur vénale: 3'371'000 / App. 9 / SC -



**VD, Etoy** **22**  
Chemin du Clos Devant 2/4, Jura 1  
Valeur vénale: 9'579'000 / App. 24 / SC 2



**VD, Lausanne** **23**  
Chemin Aimé Steinlen 10  
Valeur vénale: 6'918'000 / App. 12 / SC -



**VD, Mézières** **24**  
Chemin de l'Ancien Tram 2/4/6/8/10  
Valeur vénale: 19'450'000 / App. 55 / SC -



**VD, Payerne** **25**  
Rue de la Gare 4/4bis  
Valeur vénale: 6'308'000 / App. 24 / SC 3



**VD, Servion** **26**  
Chemin du Moléson 1/3/5/7  
Valeur vénale: 7'899'000 / App. 24 / SC -



**VD, Servion** **27**  
Rue du Vieux Collège 5/7  
Valeur vénale: 11'650'000 / App. 39 / SC -



**VD, Saint-Prex** 28  
Chemin du Cherrat 8  
Valeur vénale: 4'600'000 / App. 19 / SC -



**VS, Martigny** 29  
Rue des Finettes 32  
Valeur vénale: 12'820'000 / App. 67 / SC -



**VS, Vouvry** 30  
Rue du Vieux-Port 5/7  
Valeur vénale: 9'476'000 / App. 45 / SC -



**ZH, Oberengstringen** 31  
Zürcherstrasse 153  
Valeur vénale: 2'333'000 / App. 9 / SC -



**ZH, Rümlang** 32  
Friedackerstrasse 7  
Valeur vénale: 1'539'000 / App. 6 / SC -

### Immeubles à affectation mixte



**BE, Berne** 33  
Gotenstrasse 21  
Valeur vénale: 4'413'000 / App. 13 / SC 7



**SO, Soleure** 34  
Berntorstrasse 6, Oberer Winkel 1, 3  
Valeur vénale: 5'838'000 / App. 12 / SC 3



**VD, Yverdon-les-Bains** 35  
Rue du Lac 49 / Rue du Collège 2  
Valeur vénale: 9'662'000 / App. 12 / SC 12

### Immeubles à usage commercial



**GE, Meyrin** 36  
Chemin de Grenets 18  
Valeur vénale: 12'350'000 / App. 1 / SC 2



**ZG, Baar** 37  
Haldenstrasse 1/3/5, Langgasse 40  
Valeur vénale: 25'707'000 / App. - / SC150

## Comptes annuels du groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse

### Bilan

<b>Actifs</b>	<b>30.06.2015</b>	<b>30.06.2016</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>Autres actifs</b>		
Liquidités	532'686	1'262'393
Créances à court terme	2'699'689	2'975'782
Actifs transitoires	101'826	385'013
<b>Total des autres actifs</b>	<b>3'334'201</b>	<b>4'623'188</b>
<b>Immeubles</b>		
Terrain à bâtir (y c. objets à démolir)	0	0
Constructions en cours (y c. terrain)	18'600'954	0
Constructions achevées	247'982'000	361'289'000
<b>Total des immeubles</b>	<b>266'582'954</b>	<b>361'289'000</b>
<b>Total de l'actif</b>	<b>269'917'155</b>	<b>365'912'188</b>
<b>Passifs</b>	<b>30.06.2015</b>	<b>30.06.2016</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>Fonds étrangers</b>		
Engagements à court terme	4'671'204	4'284'443
Passifs transitoires	313'453	661'720
Dettes hypothécaires	61'732'257	87'682'115
Impôts latents	2'655'700	8'357'554
<b>Total des fonds étrangers</b>	<b>69'372'614</b>	<b>100'856'669</b>
<b>Fortune nette</b>	<b>200'544'541</b>	<b>264'926'357</b>
<b>Total du passif</b>	<b>269'917'155</b>	<b>365'912'188</b>

## Compte de résultat

	01.07.2014 - 30.06.2015 CHF		01.07.2015 - 30.06.2016 CHF	
<b>Revenu locatif net</b>	<b>12'196'910</b>	<b>96.1%</b>	<b>16'931'726</b>	<b>93.6%</b>
Revenu locatif théorique	12'699'542	100.0%	18'117'802	100.0%
Manque à gagner sur logements vacants	-501'267	-3.9%	-1'153'031	-6.4%
Pertes sur loyers et frais accessoires	-1'365	0.0%	-33'045	-0.2%
<b>Entretien des immeubles</b>	<b>-1'481'074</b>	<b>-11.7%</b>	<b>-2'442'657</b>	<b>-13.5%</b>
Maintenance	-1'054'176	-8.3%	-1'601'780	-8.8%
Réparation	-426'898	-3.4%	-840'877	-4.7%
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>-1'952'873</b>	<b>-15.4%</b>	<b>-2'379'347</b>	<b>-13.1%</b>
Approvisionnement et évacuation	0	0.0%	-291	0.0%
Frais de chauffage et d'exploitation non imputables	-595'765	-4.7%	-750'110	-4.1%
Pertes sur débiteurs, variation de provisions	25'359	0.2%	-25'309	-0.2%
Assurances	-145'753	-1.1%	-242'467	-1.3%
Honoraires de gérance	-558'214	-4.4%	-763'415	-4.2%
Frais d'annonce et de location	-183'421	-1.4%	-66'727	-0.4%
Autres frais d'exploitation	-249'531	-2.0%	-219'176	-1.2%
Impôts et taxes	-245'548	-1.9%	-311'852	-1.7%
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>8'762'963</b>	<b>69.0%</b>	<b>12'244'813</b>	<b>67.7%</b>
Autres produits	287'792	2.3%	669'657	3.7%
Intérêts créanciers	119'048		19'298	
Produit des commissions d'émission/reprise	73'406		226'547	
Autres produits	95'338		423'811	
<b>Charges financières</b>	<b>-342'724</b>	<b>-2.7%</b>	<b>-520'730</b>	<b>-2.9%</b>
Intérêts hypothécaires	-341'915		-520'006	
Autres intérêts passifs	-809		-724	
Frais bancaires et commissions hypothécaires	0		0	
<b>Frais de gestion</b>	<b>-1'143'245</b>	<b>-9.0%</b>	<b>-1'435'697</b>	<b>-7.9%</b>
Honoraires de la direction	-921'989		-1'292'151	
Honoraires du comité de placement	-5'400		-5'400	
Attribution au compte de fortune	-93'500		-46'490	
Frais d'expertise	-52'423		-53'924	
Frais de révision	-30'901		-27'681	
Autres frais de gestion	-39'032		-10'051	
<b>Produit/charges lors de mutations de parts</b>	<b>377'217</b>		<b>623'298</b>	
Encaissement de revenus en cours (émission parts)	382'465		627'254	
Versement de revenus en cours (reprise parts)	-5'248		-3'956	
<b>Résultat net de l'exercice</b>	<b>7'942'003</b>		<b>11'446'250</b>	

	01.07.2014 – 30.06.2015 CHF	01.07.2015 – 30.06.2016 CHF
<b>Gains en capital non réalisés (nets)</b>	<b>1'595'247</b>	<b>8'524'198</b>
Gains en capital non réalisés	3'550'820	15'471'246
Moins-values en capital non réalisées	-1'400'173	-1'245'194
Variation des impôts latents	-555'400	-5'701'854
<b>Résultat total de l'exercice</b>	<b>9'537'250</b>	<b>19'970'448</b>
<b>Utilisation du résultat</b>		
Résultat total de l'exercice	9'537'250	19'970'448
Report sur le compte de capital	9'537'250	19'970'448

### Evolution des parts en circulation

	01.07.2014 – 30.06.2015	01.07.2015 – 30.06.2016
	Parts	Parts
Solde au début de l'exercice	151'227.4436	162'785.1643
Emissions	11'740.5711	35'633.9251
Rachats	-182.8504	-68.5690
Solde en fin d'exercice	162'785.1643	198'350.5204
Parts dénoncées	0	0

### Evolution de la fortune nette

	01.07.2014 – 30.06.2015	01.07.2015 – 30.06.2016
	CHF	CHF
Fortune nette au début de l'exercice	177'366'648	200'544'541
Emission de parts	13'856'535	44'498'994
Reprises de parts	-215'892	-87'626
Distributions	0	0
Résultat total	9'537'250	19'970'448
Fortune nette en fin d'exercice	200'544'541	264'926'357



## Groupe de placement Immobilier de la santé Suisse

### Activité d'investissement et résultats

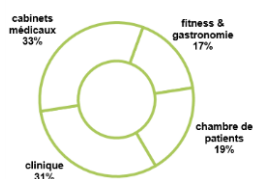
#### Développement du portefeuille



Clinique CIC,  
Clarens (VD)

La première transaction après le lancement du portefeuille a été conclue le 1<sup>er</sup> septembre 2015 avec l'acquisition de la clinique privée CIC à Clarens dans le canton de Vaud. Cette transaction représentant un volume total de quelque CHF 48 mio. englobe l'achat, la rénovation en cours et la surélévation d'un étage de l'objet, ainsi que le financement du projet d'agrandissement selon le principe « core & shell » – les aménagements intérieurs sont intégralement financés par le locataire. Après les travaux d'agrandissement, le nombre de chambres de patient (à un lit) passera de 10 à 41 et le nombre de salles d'opération de deux à cinq. La fin des travaux de rénovation et de construction est prévue pour la fin août 2017.

#### Utilisation selon surface totale Clinique CIC



A la fin 2018, le canton de Vaud regroupera ses trois cliniques publiques situées sur la Riviera et les déplacera à Rennaz. Les travaux préparatoires en vue de la construction ont démarré en février 2016. Du fait de sa situation centrale, la clinique CIC devrait bénéficier d'une demande toujours plus importante.

Le locataire de la partie clinique est CIC Riviera SA, un fournisseur de prestations médicales en croissance constante qui exploite une autre clinique à Saxon (VS). Les cabinets médicaux et les surfaces utilisées en tant que centre de fitness et pour la restauration sont loués par Amida SA. M. Patrick Maire, un spécialiste reconnu de la chirurgie orthopédique est le fondateur et directeur de ces deux sociétés.

Durant l'exercice 2015-2016, le groupe de placement a investi CHF 12.9 mio. dans le projet de rénovation et d'agrandissement réalisé par Losinger-Marazzi SA. En juin 2016, il a approuvé un investissement supplémentaire d'environ CHF 3.4 mio. pour ce projet de rénovation et d'agrandissement. Avec ce financement, le revenu locatif annuel augmentera proportionnellement aux coûts de construction.

Le revenu locatif annuel échelonné en fonction de l'avancement des travaux passera de CHF 1.1 mio. durant la phase de construction et de rénovation à au minimum CHF 3.1 mio. dès 2018. A partir de ce moment, le revenu locatif annuel pourra grimper au maximum à CHF 3.4 mio. en fonction du chiffre d'affaires de l'exploitant. Après la fin des travaux, le rendement brut minimal s'établira à 6.07%.

A la fin de l'exercice, le portefeuille détenait ainsi un immeuble avec projet d'extension dans le canton de Vaud. La fondation examine en permanence d'autres acquisitions.

#### Financement

Le coefficient d'endettement stratégique est compris entre 15 et 25%. Le 30 juin 2016, il s'établissait à 19.82%. Durant la période sous revue, de nouvelles parts représentant une valeur de CHF 31.2 mio. ont été émises à la suite d'appels de

capitaux. Les engagements de capital ouverts se montaient à CHF 11.5 mio. à la fin juin 2016.

#### **Evolution des revenus et résultat de l'exercice**

Durant l'exercice, l'immeuble CIC Clarens a dégagé un résultat opérationnel de CHF 875'911, correspondant à 95.6% du revenu locatif. La valeur vénale de l'objet y compris les investissements effectués à ce jour se montait à CHF 43.7 le 30 juin 2016.

Etant donné les baux d'une durée de plus de 30 ans conclus pour l'ensemble de l'immeuble, les taux de vacance et de pertes sur loyer sont de 0%. La majeure partie des charges d'exploitation et des frais accessoires liés à l'exploitation sont imputés au locataire en vertu d'un bail « double net ». Le groupe de placement prend en charge les frais d'entretien et de rénovation de l'enveloppe du bâtiment, à l'exclusion des fenêtres. La marge EBIT s'établit ainsi au niveau élevé de 92.6%.

Durant l'exercice sous revue, le groupe de placement a généré un produit brut de CHF 1 mio. Avec les gains en capital non réalisés sur l'achat et le projet de rénovation et d'agrandissement, le résultat total de l'exercice se monte à CHF 1.7 mio. Le gain attendu du projet d'agrandissement, correspondant à la différence entre la valeur estimée par Wüest & Partner à l'achèvement des travaux et le coût estimé de ceux-ci sera réparti uniformément sur la durée du projet.

Durant l'exercice sous revue, le portefeuille a dégagé un rendement de 9.55%. Le rendement de variation de valeur représente 6.33% et le rendement des cash-flows nets 3.22%. La distribution versée pour le premier exercice se monte à CHF 32.00 par part. Les investisseurs ont la possibilité de réinvestir la distribution sans frais.

#### **Evolution de la valeur de l'immeuble**

L'estimation de l'immeuble a été actualisée le 30 juin 2016 et inclut la valeur à l'achèvement du projet d'agrandissement en cours de réalisation (31.8.2017). La plus-value de CHF 3.55 mio. par rapport à la date d'acquisition correspond approximativement aux coûts de construction supplémentaires de CHF 3.4 mio. (voir page 20). L'augmentation de la valeur estimée est donc légèrement supérieure au montant des investissements supplémentaires, car les revenus locatifs s'accroissent proportionnellement aux coûts de construction après l'achèvement du projet, alors que le montant des frais d'entretien et de rénovation ainsi que les charges d'exploitation demeurent inchangés par rapport à l'estimation au moment de l'acquisition. Le taux d'escompte est resté fixe.



## Groupe de placement Immobilier de la santé Suisse

### Bilan

<b>Actifs</b>	<b>30.06.2016</b>
	<b>CHF</b>
<b>Autres actifs</b>	
Liquidités	350'326
Créances à court terme	0
Actifs transitoires	7'719
<b>Total des autres actifs</b>	<b>358'045</b>
<b>Immeubles</b>	
Terrain (y c. objets à démolir)	0
Construction en cours (y c. terrain)	13'726'729
Immeubles existants	29'960'000
<b>Total des immeubles</b>	<b>43'686'729</b>
<b>Total de l'actif</b>	<b>44'044'774</b>

### Passifs

<b>Fonds étrangers</b>	
Engagements à court terme	587'345
Passifs transitoires	35'377
Dettes hypothécaires	8'659'940
Impôts latents	641'925
<b>Total des fonds étrangers</b>	<b>9'924'587</b>
<b>Fortune nette</b>	<b>34'120'187</b>
<b>Total du passif</b>	<b>44'044'774</b>

## Compte de résultat

	31.08.2015 - 30.06.2016 CHF	
<b>Revenu locatif net</b>	<b>916'666</b>	<b>100.0%</b>
Revenu locatif théorique	916'666	100.0%
Manque à gagner sur surfaces vacantes	0	0.0%
Pertes sur loyers et frais accessoires	0	0.0%
<b>Entretien des immeubles</b>	<b>-894</b>	<b>-0.1%</b>
Maintenance	-894	-0.1%
Réparation	0	0.0%
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>-58'194</b>	<b>-6.3%</b>
Approvisionnement et évacuation	0	0.0%
Frais de chauffage et d'exploitation non imputables	0	0.0%
Pertes sur débiteurs, variation de provisions	0	0.0%
Assurances	-8'469	-0.9%
Honoraires de gérance	-18'333	-2.0%
Frais d'annonce et de location	0	0.0%
Autres frais d'exploitation	0	0.0%
Impôts et taxes	-31'392	-3.4%
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>857'578</b>	<b>93.6%</b>
<b>Autres produits</b>	<b>158'976</b>	<b>17.3%</b>
Intérêts créanciers	0	0.0%
Produit des commissions d'émission/reprise	158'976	17.3%
Autres produits	0	0.0%
<b>Charges financières</b>	<b>-21'669</b>	<b>-2.4%</b>
Intérêts hypothécaires	0	0.0%
Autres intérêts passifs	-438	0.0%
Frais bancaires et commissions hypothécaires	-21'231	-2.3%
<b>Frais de gestion</b>	<b>-167'723</b>	<b>-18.3%</b>
Honoraires de direction	-130'030	-14.2%
Attribution au compte de fortune	-4'870	-0.5%
Frais d'estimation	-25'323	-2.8%
Frais de révision	-7'500	-0.8%
Autres frais de gestion	0	0.0%
<b>Produits/charges lors de mutations de parts</b>	<b>174'465</b>	
Encaissement de revenus en cours (émission parts)	174'465	
Versement de revenus en cours (reprise parts)	0	
<b>Résultat net de l'exercice</b>	<b>1'001'627</b>	

	31.08.2015 - 30.06.2016 CHF
<b>Gains en capital non réalisés (nes)</b>	<b>1'497'824</b>
Gains en capital non réalisés	2'139'749
Moins-values en capital non réalisées	0
Variation des impôts latents	-641'925
<b>Résultat total de l'exercice</b>	<b>2'499'451</b>

### Utilisation du résultat

Résultat total de l'exercice	2'499'451
Report sur le compte de capital	2'499'451

### Evolution des parts en circulation

	31.08.2015 - 30.06.2016
	Parts
Solde au début de l'exercice	0
Emissions	31'145.6911
Rachats	0
Solde en fin d'exercice	31'145.6911
Parts dénoncées	0

### Evolution de la fortune nette

	31.08.2015 - 30.06.2016
	CHF
Fortune nette au début de l'exercice	0
Emission de parts	34'120'186
Reprise de parts	0
Distributions	0
Résultat total	2'499'451
Fortune nette en fin d'exercice	34'120'186

## Compte de fortune

### Patrimonium Fondation de placement

#### Bilan (fortune de base)

<b>Actifs</b>	<b>30.06.2015</b>	<b>30.06.2016</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Liquidités	25'231	67'858
Créances envers les groupes de placement	97'797	48'104
Autres créances	18	18
Actifs transitoires	6'025	6'335
<b>Total de l'actif circulant</b>	<b>129'071</b>	<b>122'315</b>
Frais de constitution et organisation	0	0
<b>Total de la fortune de placement</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total de l'actif</b>	<b>129'071</b>	<b>122'315</b>

<b>Passifs</b>	<b>30.06.2015</b>	<b>30.06.2016</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Autres engagements	940	0
Passifs transitoires	26'330	20'500
<b>Total des fonds étrangers</b>	<b>27'270</b>	<b>20'500</b>
Capital de dotation	100'000	100'000
Report de bénéfice	1'542	1'801
Résultat de l'exercice	259	14
<b>Total du capital</b>	<b>101'801</b>	<b>101'815</b>
<b>Total du passif</b>	<b>129'071</b>	<b>122'315</b>

#### Compte de résultat (fortune de base)

<b>Produits</b>	<b>01.07.2014</b>	<b>01.07.2015</b>
	<b>- 30.06.2015</b>	<b>- 30.06.2016</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Contribution des groupes de placement	93'500	51'360
Produit des intérêts	8	0
<b>Total des produits</b>	<b>93'508</b>	<b>51'360</b>

<b>Charges</b>	<b>01.07.2014</b>	<b>01.07.2015</b>
	<b>- 30.06.2015</b>	<b>- 30.06.2016</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Organes et assemblée des investisseurs	30'995	32'135
Frais de révision	1'740	2'740
Haute surveillance	6'600	3'236
Contribution à KGAST, ASIP et Vorsorgeforum	14'346	12'910
Frais de gestion	23'338	324
Amortissement frais de constitution et organisation	16'230	0
<b>Total des charges</b>	<b>93'249</b>	<b>51'346</b>
<b>Résultat net de l'exercice</b>	<b>259</b>	<b>14</b>

## Annexe

### 1. Fondement et organisation

#### Forme juridique et but

Patrimonium Fondation de placement est une fondation au sens des articles 80-89 du Code civil suisse (CC), dont le but se limite à la gestion de placements collectifs liés à la prévoyance dans le cadre des dispositions de la loi et des ordonnances de la LPP (p.ex. OFP, OPP 1, OPP 2) et subsidiairement du droit applicable aux fondations (art. 53 g LPP).

Patrimonium Fondation de placement a son siège à Baar (ZG) et a été fondée le 23 octobre 2009. Elle gère le groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse et propose le groupe de placement Mezzanine PME Suisse. En août 2015, elle a lancé le nouveau groupe de placement Immobilier de la santé Suisse.

#### Documents et règlements

entrée en vigueur /révision

Statuts	18.11.2013
Règlement	18.11.2013
Règlement d'organisation	29.05.2015
Directives de loyauté et d'intégrité	01.01.2014
Règlement sur les indemnisations	01.01.2014
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	01.01.2014
Directives de placement du groupe de placement Immobilier de la santé Suisse	01.05.2015
Prospectus groupe de placement Immobilier de la santé Suisse	01.05.2015
Le règlement sur les frais du groupe de placement Immobilier de la santé Suisse	01.05.2015
Directives de placement du groupe de placement Mezzanine PME Suisse	01.01.2013
Prospectus groupe de placement Mezzanine PME Suisse	01.01.2013
Le règlement sur les frais du groupe de placement Mezzanine PME Suisse	01.01.2013

#### 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 chaque groupe de placement. Les tâches et compétences sont définies dans les statuts et le règlement ainsi que dans le règlement d'organisation.

Le Conseil de fondation se compose d'au moins cinq membres et se constitue lui-même. Le Conseil de fondation et l'organe de révision sont élus chaque année par l'assemblée des investisseurs. Une vue d'ensemble actuelle de l'organisation et des organes est présentée à la page 5.

Le Conseil de fondation a conclu un mandat de gestion avec Patrimonium Asset Management AG. Patrimonium Asset Management AG est chargée de la direction de la fondation et de la gestion de fortune des groupes de placement. Certaines tâches peuvent être déléguées à des tiers. Les tiers importants sont mentionnés aux pages 29 et 30, à la rubrique Organisation. Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2015, la comptabilité est tenue par Patrimonium Asset Management SA. Patrimonium Asset Management SA ainsi que les membres du Conseil de fondation qui siègent également au conseil d'administration d'un investisseur de Patrimonium Fondation de placement sont considérés comme des personnes proches.

Ruedi Stutz*	Directeur de Patrimonium Fondation de Placement
Hanspeter Berchtold*	Acquisition & vente d'immeubles
Armin Gote	Gestionnaire du groupe de placement Immobilier résidentiel
Karl Budinsky	Gestionnaire du groupe de placement Immobilier de la santé
Oliver Scherrer	Gestionnaire du groupe de placement Immobilier de la santé
Olivier Meyer	Directeur technique Immobilier Suisse
Evelyne Ogger*	Comptabilité

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

### **Gestion du risque et Compliance**

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 SCI et Gestion du risque et délégué la mise en place et l'application du système de contrôle interne (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.

### **Loyauté et intégrité dans la gestion de fortune**

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

### **CAPF / KGAST (Conférence des administrateurs de fondations de placement)**

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

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

## Affiliations

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

## 2. Principes d'évaluation et de comptabilisation, continuité

### Standard de comptabilisation

La comptabilité est tenue conformément à la norme Swiss GAAP RPC 26. La structure du bilan et du compte de résultats s'oriente d'après les directives de structure minimale de la CAF / KGAST (Publication n° 1 – Chiffres clés des groupes de placement de fondations de placement du 23 août 2013).

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

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

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

Les immeubles existants sont évalués au moins une fois par an par des experts indépendants selon la méthode DCF et inscrites au bilan à la valeur ainsi déterminée. Les estimations de l'année courante sont reprises pour l'évaluation annuelle pour autant qu'aucune modification significative ne soit intervenue entretemps. Les constructions en cours sont évaluées au coût de construction actuel (at cost), sous réserve d'éventuels amortissements. La méthode de comptabilisation a été modifiée en septembre 2015. Le gain attendu des projets de construction, correspondant à la différence entre la valeur à l'achèvement des travaux estimée par Wüest & Partner et les coûts effectifs de ceux-ci est désormais réparti uniformément sur la durée du projet et ajouté chaque mois à la fortune de placement. Les intérêts hypothécaires sur les projets de construction sont activés. Le rapport de synthèse de l'estimateur immobilier Wüest & Partner figure à la page 35.

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. 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. Depuis septembre 2015, le résultat attendu des projets de construction, correspondant à la différence entre la valeur à l'achèvement des travaux estimée par Wüest &



Partner et les coûts effectifs de ceux-ci est réparti uniformément sur la durée du projet et prise en compte chaque mois dans la VNI. La VNI révisée et publiée dans le rapport annuel au 30 juin peut différer de la VNI provisoire publiée début juillet sur la base des réévaluations / nouvelles estimations des immeubles, ainsi que des différences entre le bouclage annuel et les comptes prévisionnels.

### **3. Commentaires sur les placements et le résultat net**

#### **Stratégie de placement**

##### *Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse*

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

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

En plus de l'acquisition d'immeubles existants présentant un potentiel de hausse des loyers, le groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse investit dans la construction d'immeubles neufs. Les projets de construction représentent un élément important de la stratégie de croissance.

##### *Groupe de placement Immobilier de la santé Suisse*

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

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

#### **Organisation de l'activité de placement**

Les directives de placement sont définies par le Conseil de fondation. Patrimonium Asset Management AG est chargée de la gestion des actifs des groupes de placement Immobilier résidentiel Suisse et Immobilier de la santé Suisse dans le cadre du mandat de gestion.

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

##### *Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse*

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

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

Patrimonium Asset Management SA a délégué la gérance des immeubles aux régies immobilières régionales Niederer Immobilien und Verwaltungen AG, Ostermundigen, Baumann Verwaltungen & Treuhand AG, Berne, Régie du Rhône SA, Lancy, et Wohnplus AG, Zurich. Les services de conciergerie sont en partie délégués à Synergie Services FM SA, Petit-Lancy. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, la comptabilité est tenue de manière centralisée par Privera, Gümliigen.

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

Le projet de construction d'Erlenmatt in Basel (BS) a été réalisé avec l'entreprise totale Losinger Marazzi SA, Bâle. La société Zwimpfer & Partner SA, Bâle, a assuré le suivi des travaux. La première location a été effectuée par Burkhardt Immobilien SA, Bâle. Le projet de transformation à Servion (VD) a été réalisé avec l'entreprise de construction Casa Rénovation SA, Préverenges, et le bureau d'architectes Dupont Architectes SA, Ursy. La société SoRenova SA, Crans-Montana a été chargée de la rénovation des façades et du remplacement des fenêtres de l'immeuble à Meyrin Mategnin.

Régie du Rhône SA, Lancy, Synergie Services FM SA, Petit-Lancy, Privera AG, Treos AG, Kriens, SoRenova SA, Crans-Montana ainsi que le Patrimonium Swiss Real Estate Fund sont considérés comme personnes proches.

#### *Groupe de placement Immobilier de la santé Suisse*

Le gestionnaire de fortune Patrimonium Asset Management SA décide de l'acquisition et de la vente de biens immobiliers, ainsi que des rénovations importantes d'immeubles. Patrimonium Healthcare Properties SA intervient en tant que conseiller de Patrimonium Asset Management SA.

La gérance des immeubles est assurée par Patrimonium Asset Management SA. Le projet de construction et d'agrandissement à Clarens (VD) est réalisé avec l'entreprise totale Losinger Marazzi SA, Bussigny.

L'immeuble CIC de Clarens a été acheté à Swiss Healthcare Properties, Fribourg. Swiss Healthcare Properties ainsi que Patrimonium Healthcare Properties Advisors sont considérés comme personnes proches.

#### **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 de placement et les résultats sont commentés aux pages 6 à 10.

##### *Groupe de placement Immeubles 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 23 et 24. L'activité de placement et les résultats sont commentés aux pages 20 et 21.

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

### Hypothèques

#### *Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse*

L'hypothèque rollover d'une durée cadre d'un an se montait à CHF 84'912'115 (2015: CHF 61'532'257) le 30 juin 2016. A cette date, le taux d'intérêt était de 0.63%. Lors de l'acquisition d'un immeuble dans le courant de l'exercice sous revue, un prêt hypothécaire de CHF 2'830'000 échéant le 28 juin 2018 et rémunéré au taux de 1.277% a été repris à la Banque Migros. Les tranches d'amortissement semestrielles se montent à CHF 30'000. Le 30 juin 2016, le montant du crédit ouvert était de CHF 2'770'000.

#### *Groupe de placement Immobilier de la santé Suisse*

L'hypothèque rollover d'une durée cadre d'un an se montait à CHF 8'659'940 le 30 juin 2016. A cette date, le taux d'intérêt était de 0.80%.

### Produit des commissions d'émission

#### *Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse*

Lors de l'émission de parts durant l'exercice 2015 – 2016, une commission de 0.5% (2015: 0.5%) a été perçue en faveur du groupe de placement. Avec l'entrée en vigueur au 30.05.2015 du règlement sur les frais révisé, la commission d'émission peut être utilisée en faveur de tiers pour couvrir leurs dépenses en relation avec la souscription de parts.

#### *Groupe de placement Immobilier de la santé Suisse*

Lors de l'émission de parts durant l'exercice 2015 – 2016, une commission de 0.5% a été perçue en faveur du groupe de placement. Avec l'entrée en vigueur au 30.05.2015 du règlement sur les frais révisé, la commission d'émission peut être utilisée en faveur de tiers pour couvrir leurs dépenses en relation avec la souscription de parts.

### Honoraires de la direction

Une commission de gestion d'au maximum 0,5% par an est facturée aux groupes de placement pour la conduite et l'administration de la fondation et pour la gestion des actifs par Patrimonium Management SA. La fortune moyenne à la fin de chaque mois est déterminante pour le calcul.

#### *Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse*

Durant l'exercice 2015 – 2016, une commission de gestion réduite de 0.35% + TVA (2015: 0.35% + TVA) a été facturée au groupe de placement.

#### *Groupe de placement Immobilier de la santé Suisse*

Durant l'exercice 2015 – 2016, une commission de gestion réduite de 0.37% + 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 18 février 2014. Les membres de cette commission touchent un montant forfaitaire de CHF 2'500 par an. Durant l'exercice 2014-2015, le représentant de Patrimonium Asset Management AG n'a pas perçu d'honoraires. Une nouvelle version du règlement sur les indemnités est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2016. Pour les membres du comité de placement du groupe des placement Immobilier résidentiel Suisse, la rémunération forfaitaire a été relevée à CHF 3'500 par an.

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

Ni Patrimonium Fondation de placement, ni Patrimonium Asset Management SA n'ont perçu ou versé des rétrocessions ou des rémunérations pour la vente et la gestion d'immeubles.

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

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

### *Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse*

Durant l'exercice sous revue, une commission de 1.50% des coûts totaux a été facturée au groupe de placement pour la réalisation du projet de construction de Bâle (BS). Des commissions de 1.5% (2015: 1.5%) du volume de l'investissement de CHF 2'535'067 ont été facturées au groupe de placement durant l'exercice pour des travaux de rénovation et de transformation.

### *Groupe de placement Immobilier de la santé Suisse*

Une commission de 1.5% des coûts totaux a été facturée au groupe de placement pour la réalisation et l'agrandissement du projet CIC à Clarens (VD). Cette commission est répartie de manière égale sur toute la durée du projet.

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

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

### *Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse*

Durant la période sous revue, une commission de 0.54% (2015: 0.82%) du volume des transactions a été facturée au groupe de placement.

### *Groupe de placement Immobilier de la santé Suisse*

Durant la période sous revue, une commission de 0.97% du volume des transactions a été facturée au groupe de placement.

## **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 18 février 2014. L'indemnité du président est de CHF 13'000. Les membres du Conseil de fondation délégués par une institution de prévoyance touchent une indemnité forfaitaire de CHF 3'000 par année. Les membres du Conseil de fondation qui ne sont pas délégués par une institution de prévoyance reçoivent une indemnité forfaitaire de CHF 5'000 par an. Les représentants de la fondatrice Patrimonium SA n'ont pas perçu d'honoraires durant l'exercice 2015 – 2016.

Le 18 février 2016, le Conseil de fondation a approuvé une nouvelle version du règlement sur les rémunérations et l'a mise en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2016. Cette nouvelle version remplace la version du 18 février 2014. La rémunération du président s'élève désormais à CHF 14'000. Les membres du Conseil de fondation perçoivent désormais une rémunération forfaitaire de CHF 6'000 par an.

## **6. Conditions imposées par l'autorité de haute surveillance**

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

## **7. Informations complémentaires concernant la situation financière**

### **Restriction de propriété / mise en gage d'actifs**

#### *Groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse*

A la date de clôture du bilan, les actifs mis en gage sur tous les immeubles du groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse représentaient un montant total de CHF 275.7 mio. (2015: CHF 245.1 mio.).

#### *Groupe de placement Immobilier de la santé Suisse*

A la date de clôture du bilan, les actifs mis en gage sur tous les immeubles du groupe de placement Immobilier de la santé Suisse représentaient un montant total de CHF 43.7 mio.

### **Responsabilité solidaire**

Il n'existe pas de responsabilités solidaires.

### **Engagement non portés au bilan**

A la date de clôture du bilan, il n'existait aucun engagement non porté au bilan (2015 ; 0.8 mio.).

## **8. Événements survenus après la clôture du bilan**

Entre la date de clôture au 30 juin 2016 et le 26 août 2016, aucun événement significatif susceptible d'avoir une influence sur ladite clôture n'est survenu.

### **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 2015 – 2016 le 26 août 2016. Il le soumet à l'assemblée des investisseurs de Patrimonium Fondation de placement avec le présent contenu et sous la présente forme pour décision et acceptation.

## Rapport des responsables des évaluations immobilières

### Wüest & Partner

#### Patrimonium Fondation de placement

##### Bref rapport des responsables des évaluations immobilières au 30 juin 2016

- 1 **Mandat**  
Les évaluations des immeubles acquis par Patrimonium Fondation de placement ont été réalisées par Wüest & Partner AG – représentée par Nabil Aziz et Andreas Ammann – en conformité avec les dispositions légales et réglementaires de Patrimonium Fondation de placement (OFP, LPP, OPP 2 et OPCC).  
Les immeubles de Patrimonium Fondation de placement ont été visités et évalués lors des acquisitions par Wüest & Partner en tant qu'expert indépendant. Patrimonium Fondation de placement a été responsable de la récolte et de la transmission aux experts, des documents les plus récents des immeubles à évaluer.
- 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.  
Pour les immeubles en construction: Le résultat attendu du projet de développement, qui provient de la différence entre la valeur d'estimation du projet après construction de Wüest & Partner et les coûts effectifs de construction du projet, sera réparti uniformément sur la durée du projet.
- 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 leur indépendance et garantit la confidentialité de toutes les informations liées à ces évaluations.

Genf/Zürich, le 8 août 2016  
Wüest & Partner SA

  
Nabil Aziz (Partner)

  
Andreas Ammann (Partner)



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

BDO SA  
Fabrikstrasse 50  
8031 Zurich

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

**Patrimonium Fondation de placement, Baar**

En notre qualité d'organe de révision, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joints de Patrimonium Fondation de placement, comprenant le bilan et compte d'exploitation du groupe de placement Immobilier résidentiel Suisse (pages 17 à 19), le bilan et compte d'exploitation du groupe de placement Immobilier de la santé Suisse (pages 22 à 24), le bilan et compte d'exploitation du compte de fortune (page 25) ainsi que l'annexe (pages 26 à 34) pour l'exercice arrêté au 30 juin 2016.

**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 30 juin 2016 sont conformes à la loi suisse, au statuts et aux règlements.





**Rapport sur d'autres dispositions légales et réglementaires**

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

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

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

Nous avons vérifié

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

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

Nous recommandons d'approuver les comptes annuels présentés.

Zurich, le 26 août 2016

BDO SA

Peter Stalder  
Auditeur responsable

Expert-réviseur agréé

Urban Pürro

Expert-réviseur agréé

**Contact**

Patrimonium Fondation de placement  
Zugerstrasse 74  
CH-6340 Baar

T +41 58 787 00 00

F +41 58 787 00 01

E [investor@patrimonium.ch](mailto:investor@patrimonium.ch)

[www.pas.patrimonium.ch](http://www.pas.patrimonium.ch)