

**Patrimonium Fondation de placement
Groupe de placement
« Immobilier résidentiel suisse »
Rapport annuel 2009 – 2011**

Traduction de la version allemande qui seule fait foi



Contenu

Rapport annuel	2
Chiffres clés	3
Organisation et organes	4
Groupe de placement « Immobilier résidentiel suisse »	5
- Stratégie de placement	
- Investissements réalisés	
- Achats, ventes et projets en construction	
- Revue des immeubles au 30.06.2011	
Comptes annuels du groupe de placement « Immobilier résidentiel suisse »	9
- Bilan	
- Compte de résultat	
- Evolution de la part, variation de la fortune nette	
Compte de fortune	12
- Bilan	
- Compte de résultat	
Annexes aux comptes annuels	13
- Fondement et organisation	
- Principes comptables	
- Explications sur les placements, le résultat net et autres positions	
Rapport d'évaluation des immeubles	19
Rapport de l'organe de révision	20

Rapport annuel

Chers investisseurs,

Nous nous réjouissons de vous délivrer le rapport annuel du premier exercice clôturé au 30 juin 2011.

Ce premier exercice de Patrimonium Fondation de placement a été essentiellement dédié à la mise en place du groupe de placement Immobilier résidentiel suisse. Il s'est conclu par le lancement avec succès au 31 décembre 2010 du groupe de placement et son développement depuis lors. Au 30 juin 2011, 14 organismes de prévoyance ont investi dans la fondation constituant une base solide pour un développement futur.

Le groupe de placement Immobilier résidentiel suisse a été lancé à fin 2010 grâce à un apport en nature ainsi que la reprise d'un projet de construction en cours. Du fait des revenus locatifs générés dès le 1^{er} janvier 2011 par les immeubles repris lors de l'apport en nature, le premier exercice s'est soldé par une performance positive pour le premier semestre opérationnel. L'augmentation de la valeur nette d'inventaire (NAV) à CHF 1'023.28 par part a dégagé un rendement de 2.33%. La fortune de placement s'élève à la clôture de l'exercice à CH 42.9 millions. Si l'on ajoute encore les engagements de souscriptions ouverts de CHF 48.3 millions, le groupe de placement dispose au 30 juin 2011 d'une fortune globale de plus de CHF 91.1 millions.

La stratégie consistant à former un portefeuille d'immeubles récents et durables dans toute la Suisse sera poursuivie. Les recherches d'investissement se concentrent sur les régions avec un bon potentiel de développement démographique et sur des immeubles avec un niveau de loyers moyen à modéré. Par l'achat d'immeubles existants et des projets de construction ciblés, nous attendons également pour le prochain exercice un rendement intéressant. Le groupe de placement reste ouvert aux souscriptions.

Simultanément au lancement de son premier groupe de placement, Patrimonium Fondation de placement s'est affiliée au début de l'année 2011 à la Conférence des administrateurs de fondations de placement (KGAST). Nous nous engageons ainsi au respect des hauts standards de qualité édictés par la KGAST et à une complète transparence.

Sur le plan stratégique, le conseil de fondation a décidé de rendre la fondation de placement ouverte à plusieurs thèmes. Cette modification nécessite une adaptation des statuts et un nouveau règlement qui seront soumis à l'approbation de l'assemblée générale des investisseurs. La modification autorisera la fondation à lancer des groupes de placement qui ne relèvent pas du domaine immobilier.

Au nom du conseil de fondation, nous vous remercions de la confiance accordée à Patrimonium Fondation de placement.

Baar, le 29 août 2011

Alfred Theiler
Président du conseil de fondation

Ruedi Stutz
Directeur de la fondation

Chiffres clés

Groupe de placement « Immobilier résidentiel suisse »

Compte de fortune	30.06.2011
<hr/>	
Fortune nette en CHF	38'757'727
Nombre de parts	37'876.06
Valeur d'inventaire par part avant distribution en CHF	1'023.28
Distribution par part en CHF	0.00
Valeur d'inventaire par part après distribution en CHF	1'023.28
Indications sur la performance	2009/2011
<hr/>	
Taux de perte sur loyers	5.23%
Coefficient d'endettement	6.61%
Marge de bénéfice d'exploitation (EBIT marge)	64.32%
Quote-part des charges d'exploitation (TER _{ISA})	0.77%
Rentabilité sur fonds propres (ROE)	4.59%
Rendement sur la distribution	-
Quote-part de distribution	-
Rendement de placement (31.12.2010 – 30.06.2011)	2.33%

Le groupe de placement a été lancée le 31.12.2010. Pour le calcul des indices, les charges prises en considération pour cet exercice remontent à la création de la fondation, soit le 23.10.2009. Les résultats seront thésaurisés chaque année et attribués à la fortune de la fondation. La calculation des indices se fait selon les directives de la KGAST « Indices pour le groupe de placement immobilier des fondations de placement », version au 1^{er} avril 2010.

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



Organisation et organes

Société

Patrimonium Fondation de placement est une fondation au sens des articles 80 et suivants du CC. La fondation peut diriger plusieurs groupes de placements, qui sont indépendants économiquement l'un de l'autre. Actuellement, elle gère un seul groupe de placement, celui de l'Immobilier résidentiel suisse.

Conseil de fondation

Alfred Theiler, Wallisellen, président
Didier Praz, caisse de pension Amcor, membre
Yves Cuendet, Lausanne, membre
Dr. Daniel C. Heine, Patrimonium AG, membre
Christoph Syz, Patrimonium AG, membre

Commission de placement immobilier

Catherine Dubey, Patrimonium AG, présidente
Alberto Romaneschi, Romaneschi & Partners, membre
Jean-Lou Rivier, architecte, membre

Directeur de la fondation

Ruedi Stutz, Patrimonium AS Advisors AG

Société de direction

Patrimonium AS Advisors AG, Baar

Compliance office

Patrimonium compliance office

Comptabilité

Ernst & Young AG, Berne

Organe de révision

BDO AG, Zurich

Autorité de surveillance

Office fédéral des assurances sociales, Berne

Experts immobiliers

Wüest & Partner AG, Zurich/Genève

Groupe de placement « Immobilier résidentiel suisse »

Stratégie de placement

Le groupe de placement Immobilier résidentiel suisse poursuit une stratégie de « Buy/Build and Hold », avec pour objectif une évolution de valeur sur le long terme. La performance du groupe de placement repose sur les revenus locatifs récurrents ainsi que les adaptations de valeur des biens-fonds.

La stratégie de placement se concentre d'une part sur l'achat d'immeubles existants disposant d'une réserve locative et générant ainsi immédiatement des revenus locatifs, et d'autre part sur la construction de nouveaux immeubles. Cette stratégie est précisée dans les directives de placement et la charte de durabilité.

Géographiquement, le choix se portera sur des régions avec un bon potentiel de développement démographique. Quant au type d'immeuble, l'accent est mis sur des immeubles locatifs voire mixtes avec un niveau de loyer moyen à modéré.

Investissements réalisés

Pendant l'exercice sous revue, il a été procédé à un apport en nature à hauteur de CHF 25.2 millions ainsi qu'à des appels de fonds à hauteur de CHF 12.75 millions afin d'acquérir un immeuble situé dans le canton de Genève et un projet de construction sur Vaud. Les capitaux qui n'ont pas encore été appelés s'élèvent à CHF 48.2 millions.

L'apport en nature consiste en la reprise de trois immeubles sis dans le canton de Berne. Les objets sont de purs immeubles locatifs et sont situés à Burgdorf, Lyssach et Urtenen-Schönbühl. Les quelques appartements vacants sont dus au délai de relocation suite à un départ de locataire.

L'immeuble genevois se situe à Meyrin, dans un quartier populaire à forte densité. Environ 12% des revenus locatifs proviennent d'un commerce de détail. C'est le seul immeuble avec une part des revenus qui ne proviennent pas de l'affectation logement. Le bas niveau des loyers offre un potentiel d'adaptation intéressant, qui s'effectuera à moyen terme par la rotation de locataires et des rénovations à plus value.

Le projet de construction dans le canton de Vaud se situe à Mézières, au nord de l'agglomération lausannoise. Les cinq immeubles plus garage souterrain sont en cours de construction et leur livraison est prévue au printemps 2012.

Le volume d'investissement est réparti à hauteur d'environ 63% sur le canton de Berne, 18% sur Genève et 19% sur Vaud. Les immeubles existants ont un potentiel d'augmentation des revenus locatifs d'environ 23%. Le taux de discount évalué par les experts est de 4.66%.



Achats, ventes et projets en construction

Les immeubles suivants ont été achetés, vendus ou sont en construction pendant la période sous rapport:

Achats	Valeur de marché CHF
Eyfeldweg 1/3, Burgdorf (BE)	2'415'000
Lindenmatte 1-7 et Burgdorfstr. 6, Lyssach (BE)	15'188'000
Grubenstr. 76 c/d/e, Urtenen-Schönbühl (BE)	8'720'000
Avenue François Besson 22, Meyrin (GE)	7'520'000
Total des achats	33'843'000
Ventes	
aucune	0
Projets en construction	
Chemin de l'Ancien Tram 2-10, Mézières (VD)	7'784'746
Total des projets en construction	7'784'746

Les premiers investissements ont été réalisés lors du lancement du groupe de placement à fin 2010.

Construction de 55 logements à Mézières (VD)

Le groupe de placement a acquis à Mézières un projet de construction en cours de réalisation. Le projet comprend la réalisation de 5 immeubles locatifs totalisant 55 logements et un garage souterrain de 60 places. Le volume d'investissement total est d'environ 18 millions CHF. A la clôture de l'exercice, environ CHF 7.78 millions ont été investis dans le projet. La fin de la construction est prévue pour le printemps 2012.

Revue des immeubles au 30.06.2011

Tous les immeubles ont été acquis pendant l'exercice sous revue.



Grubenstr. 76 c/d/e, 3322 Urtenen-Schönbühl (BE)

Valeur de marché: CHF 8'720'000

Valeur d'assurance: CHF 8'121'000

Etat locatif: CHF 469'400

24 appartements

Année de construction: 1996

Période d'achat: 2009/2011



Lindenmatte 1-7 et Burgdorfstr. 6, 3421 Lyssach (BE)

Valeur de marché: CHF 15'188'000

Valeur d'assurance: CHF 17'029'200

Etat locatif: CHF 851'400

53 appartements

Année de construction: 1990 / 1972

Période d'achat: 2009/2011



Eyfeldweg 1/3, 3400 Burgdorf (BE)

Valeur de marché: CHF 2'415'000

Valeur d'assurance: CHF 2'485'300

Etat locatif: CHF 130'800

18 appartements

Année de construction: 1956 / Rénové en 2004

Période d'achat: 2009/2011



Avenue François Besson 22, 1217 Meyrin (GE)

Valeur de marché: CHF 7'520'000

Valeur d'assurance: CHF 7'000'000

Etat locatif: CHF 414'500

28 logements et 1 commerce

Année de construction: 1974

Période d'achat: 2009/2011



Projet en construction:

Chemin de l'Ancien Tram 2-10, 1083 Mézières (VD)

Investissement: CHF 7'784'746

Valeur de marché: CHF 18'000'000 (une fois terminé)

Etat locatif prévisionnel: CHF 1'090'000

55 appartements et un parking souterrain

Fin de la construction: printemps 2012

Période d'achat: 2009/2011

Comptes annuels du groupe de placement « Immobilier résidentiel suisse »

Bilan

Actifs	30.06.2011 CHF
Actifs circulants	
Liquidités	842'044
Avoir à court terme	388'422
Actifs transitoires	16'167
Total actifs circulants	1'246'633
Actifs immobilisés	
Terrain (y-c. objets à démolir)	0
Constructions en cours (y-c. terrain)	7'784'746
Immeubles existants	33'843'000
Total des actifs immobilisés	41'627'746
Total des actifs	42'874'378
Passifs	
Fonds étrangers	
Engagements à court terme	389'719
Passifs transitoires	184'350
Impôts latents	792'583
Dettes hypothécaires	2'750'000
Total des fonds étrangers	4'116'651
Fortune nette	38'757'727
Total des passifs	42'874'378

Compte de résultat

23.10.2009 – 30.06.2011

CHF

Revenu locatif net	700'423
Revenus théoriques	740'847
./. vacants	-40'424
./. pertes sur loyers et frais accessoires	0
Entretien des immeubles	-61'642
Entretien	-61'642
Réparation	0
Dépenses d'exploitation	-59'754
Approvisionnement et évacuation (déchets)	0
Frais de chauffage et d'exploitation non compensables	-5'154
Assurances	-10'167
Honoraires de gérance	-33'907
Frais d'annonce et de relocation	-3'298
Autres frais d'exploitation	-134
Impôts et taxes	-7'094
Résultat opérationnel	579'027
Autres revenus	1'707
Intérêts créanciers	1'707
Charges financières	0
Intérêts hypothécaires	0
Frais de gestion	-130'221
Honoraires de direction	-40'000
Attribution au compte de fortune	-36'000
Frais d'expertise	-4'104
Frais de révision	-17'582
Autres frais de gestion	-32'535
Bénéfice / perte lors de changement de parts	41'257
Paiement des revenus courus lors de la souscription de droits	41'257
Résultat net de l'exercice	491'770

23.10.2009 – 30.06.2011

CHF

Gains en capital réalisés/-pertes	0
Gains en capital réalisés/-pertes	0
Résultat réalisé de l'exercice	491'770
Gains en capital non réalisés/-pertes	357'214
Gains en capital non réalisés/-pertes	1'149'797
Variation des impôts latents	-792'583
Résultat total de l'exercice	848'984

Utilisation du résultat

Résultat total de l'exercice	848'984
Report sur les fonds propres	848'984

Evolution des parts en circulation**Parts en circulation**

Parts émises	37'876.0616
Parts dénoncées	0
Valeur en capital par part	1'010.29
Résultat net par part	12.99
Valeur d'inventaire avant distribution	1'023.28
Distribution	0
Valeur d'inventaire après distribution	1'023.28
Nombre de part dénoncées à la fin de l'exercice	0

Variation de la fortune nette**Variation de la fortune nette**

Fortune nette en début d'exercice	0
Distribution	0
Souscriptions	37'908'743
Dénonciations	0
Résultat total de l'exercice	848'984
Fortune nette en fin d'exercice	38'757'727

Compte de fortune

Bilan

Actifs	30.06.2011 CHF
Liquidités	59'419
Créances envers le groupe de placement	36'000
Autres engagements	199
Actifs transitoires	6'759
Total de la fortune en circulation	102'378
Frais de constitution et organisation	11'900
Total de la fortune investie	11'900
Total des actifs	114'278

Passifs

Divers engagements	4'174
Passifs transitoires	9'900
Total des capitaux étrangers	14'074
Capital propre	100'000
Bénéfice net de l'exercice	204
Capital de la fondation	100'204
Total des passifs	114'278

Compte de résultat

23.10.2009 – 30.06.2011
CHF

Revenus	
Contributions du groupe de placement	36'000
Intérêts	570
Total des revenus	36'570
<hr/>	
Dépenses	
Organes, assemblée générale	16'617
Audit, affiliation à l'OFAS; contribution à la KGAST	7'577
Frais de gestion	9'109
Amortissement des frais de constitution	3'063
Total des dépenses	36'366
Résultat net de l'exercice	204

Annexes aux comptes annuels

Fondement et organisation

Bases légales

Patrimonium Fondation de placement a été fondée le 23 octobre 2009 et est une fondation au sens des articles 80 et du Code civil suisse (CC). Elle a son siège à Baar (ZG). L'autorité de surveillance est l'Office fédéral des assurances sociales à Berne.

La fondation a pour but le placement et la gestion de fonds confiés par des institutions de prévoyance dans le domaine de l'immobilier.

Les bases légales sont les suivantes:

Les statuts en vigueur depuis le 23 octobre 2009

Les directives de placement du 3 novembre 2009, modifiées au 29 juin 2011

La charte de durabilité en vigueur depuis le 3 novembre 2009

Le règlement d'organisation en vigueur depuis le 3 novembre 2009

Le règlement sur les frais du 3 novembre 2009, modifié le 1er juillet 2011

Le règlement sur les indemnisations du 3 novembre 2009

Groupe de placement

Actuellement la fondation gère le groupe de placement Immobilier résidentiel suisse. Les placements dans ce groupe de placement sont des placements immobiliers collectifs au sens de l'article 56 de l'Ordonnance sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (OPP2).

Organisation

Les organes de la fondation sont l'assemblée générale, le conseil de fondation et l'organe de révision. Les tâches et compétences sont définies dans les statuts du 23 octobre 2009 ainsi que dans le règlement d'organisation du 3 novembre 2009.

Le conseil de fondation a conclu un mandat de gestion avec Patrimonium AS Advisors AG. Patrimonium AS Advisors AG gère les affaires courantes de la fondation dans le cadre des statuts et des directives, des règlements d'organisation et de frais ainsi que les instructions du conseil de fondation. Le conseil de fondation s'occupe de contrôler et d'établir régulièrement des rapports. Ernst & Young Accounting Services AG soutient Patrimonium AS Advisors AG dans la tenue du registre des investisseurs et de la comptabilité.

Gestion du risque et compliance

Patrimonium Fondation de placement dispose d'un système de contrôle interne (IKS). Selon les articles 22 et 23 du règlement d'organisation, le conseil de fondation est responsable d'une gestion du risque adaptée. Il détermine les principes de la politique de risque de l'entreprise. La mise en place et l'application du système de contrôle interne (IKS) a été confiée par le conseil de fondation à la société de direction de la fondation.

Selon l'article 24 du règlement d'organisation, un compliance officer est nommée et est directement subordonnée. Le compliance officer veille au respect des directives légales, réglementaires et internes, ainsi qu'à l'observation des standards et règles du marché.

Affiliation à la KGAST

Patrimonium fondation de placement est membre de la KGAST (Conférence des administrateurs de fondations de placement) et applique ses standards de qualité.

Principes comptables

Swiss GAAP RPC 26

La comptabilité est tenue selon les principes Swiss GAAP RPC 26.

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

La comptabilité du groupe de placement et de la fondation propre est tenue sur des livres séparés. La comptabilisation est conforme aux prescriptions légales en la matière, en particulier aux recommandations de l'Office fédéral des assurances sociales (OFAS) envers les fondations de placement.

Les actifs sont en principe pris en compte à leur valeur de marché. Lors de constructions en cours pour lesquelles cette valeur n'est exceptionnellement pas disponible, il est fait référence au coût de construction.

Evaluation des immeubles

L'évaluation périodique des immeubles est définie dans les statuts de Patrimonium Fondation de placement. Elle est pratiquée selon les principes et directives ainsi que la pratique de l'autorité de surveillance.

La valeur de marché des immeubles est déterminée au moins une fois par année par des experts indépendants, soit Wüest & Partner AG. La méthode appliquée et les données utilisées sont détaillées dans le rapport d'évaluation en page 22. Les immeubles existants sont comptabilisés à la valeur retenue par Wüest & Partner AG. Les estimations de l'année courante ont été maintenues pour l'évaluation annuelle, pour autant qu'aucune modification significative ne soit intervenue entre-temps. Une visite des lieux est effectuée au minimum tous les trois ans et lors de chaque achat.

Les immeubles existants sont évalués selon la méthode du Discounted Cash Flow (DCF). Le taux de discount moyen des immeubles s'élève à 4.66%. Les projets en construction sont évalués au coût de construction actuel (« at cost »), sous réserves d'éventuelles déductions.

Impôts

A l'exception de l'impôt sur le gain immobilier et les impôts immobiliers spécifiques, Patrimonium fondation de placement est exonérée d'impôts.

Les impôts latents sur les gains immobiliers sont déterminés par objets et comptabilisés. Ils seront adaptés en fonction des changements de valeur de marché, de la durée de possession et d'autres facteurs relevant.

Explications sur les placements, le résultat net et autres positions

Organisation des investissements

Le conseil de fondation a édicté des directives de placement. La commission de placement immobilier décide des investissements, en particulier de l'acquisition et la vente, ainsi que des rénovations d'immeubles. Les décisions relatives à des investissements de plus de CHF 30 millions doivent être soumises au conseil de fondation pour approbation.

Patrimonium AS Advisors est chargé par un mandat de prestations de la gestion du patrimoine du groupe de placement et prépare les demandes d'investissement et de désengagement pour la commission de placement et le conseil de fondation. La gestion des immeubles du canton de Berne a été déléguée à la société Niederer Immobilien und Verwaltung AG à Ostermündingen. La gestion du projet en construction à Mézières a été déléguée à la société PRAGMA PARTENAIRES SA à Lausanne.

Par décision du 29 juin 2011, le conseil de fondation a adapté les directives de placement. Il a décidé de modifier le nom du groupe de placement d'Immobilier résidentiel durable suisse en Immobilier résidentiel suisse. L'attention portée à la durabilité n'est pas pour autant abandonnée et la charte de durabilité continue à être appliquée. Principalement afin de faciliter les apports en nature, le groupe de placement pourra acquérir des immeubles commerciaux à hauteur d'une limite de 25%. L'accent reste mis sur l'immobilier résidentiel. Cette flexibilité apportera un avantage compétitif sur les autres acteurs du marché lors d'apport en nature d'un portefeuille mixte. La limite réglementaire de fonds étrangers a été adaptée et passe de 40% à 50% selon la nouvelle Ordonnance sur les fondations de placement (OFP).

Loyauté dans la gestion de fortune

Les membres du conseil de fondation et de la commission de placement, toutes les personnes qui chez Patrimonium AS Advisors sont impliquées dans la gestion de la fondation, ainsi que les tiers mandatés par la fondation ont confirmé qu'ils respectent les prescriptions en matière de loyauté de l'OPP2 et de la KGAST.

Honoraires, provisions, commissions

Le règlement sur les frais, édicté par le conseil de fondation le 3 novembre 2009, constitue la base juridique pour la justification des frais envers les investisseurs et le groupe de placement de même que leur mode de calcul et leur montant.

Une commission en faveur de la fortune de la fondation peut être prélevée lors de l'émission et le rachat de part. Les souscriptions en capital qui ont été formulées lors du premier exercice jusqu'au 30 juin 2011 étaient libres de frais. Depuis le 1er juillet 2011, une commission de souscription de 0.5% est appliquée et une commission de rachat de part à 1% a été décidée. Ces modifications ont été décidées par le conseil de fondation du 29 juin 2011.

Les honoraires de gestion et de direction de la fondation par Patrimonium AS Advisors AG sont facturés à hauteur de 0.5% au groupe de placement. Les honoraires sont calculés sur la moyenne arithmétique de la fortune de fonds au début et à la fin de l'exercice. Pour la période sous revue, il est prélevé des honoraires réduits de 0.33%.

Les frais de gestion de chacun des immeubles sont facturés au groupe de placement de la fondation à hauteur maximale de 5% du revenu locatif brut annuel.

Patrimonium Fondation de placement peut facturer au groupe de placement des honoraires pour les prestations de Patrimonium AS Advisors AG lors de la construction de projet, de rénovations d'immeubles à hauteur maximale de 3% des coûts totaux. Lors de l'exercice sous revue, aucun honoraire n'a été facturé.

Patrimonium Fondation de placement peut facturer au groupe de placement des honoraires pour les prestations de Patrimonium AS Advisors AG lors de l'achat et la vente de biens immobiliers à hauteur maximale de 2% du volume de transaction. Lors de l'exercice sous revue, aucun honoraire n'a été facturé.

Explications sur le résultat net des placements

La composition des placements de la fortune est présentée en page 9. Le résultat net des placements (revenu total de l'exercice) provient du compte de résultat du groupe de placement selon page 10 et 11.

Rémunération pour la gestion de la fortune

Le groupe de placement devra s'acquitter périodiquement des éventuels frais de gestion. Pour l'ensemble de l'exercice 2009 – 2011 ces frais sont de CHF 36'000.

Engagements hypothécaires / mise en gage

Au 30 juin 2011, le total des cédules hypothécaires grevant l'ensemble du portefeuille immobilier du groupe de placement s'élevait à CHF 17'603'000. Lors de la clôture, seuls CHF 2'750'000 millions ont été effectivement utilisés.

Responsabilité solidaire

Il n'y a pas de responsabilité solidaire.

Contre-affaires et commissions

Ni Patrimonium Fondation de placement, ni Patrimonium AS Advisors AG ne conviennent et ne paient de rétrocessions.

Conditions posées par l'autorité de surveillance

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

Evénement depuis la clôture

Entre le date de clôture (30 juin 2011) et le 29 août 2011, il n'est pas apparu d'événements significatifs qui influeraient sur la dite clôture.

Prise de décision du conseil de fondation sur les comptes annuels et proposition à l'assemblée générale

Le conseil de fondation de Patrimonium Fondation de placement a délibéré sur le présent rapport annuel 2009 – 2011 du 29 août 2011. Il propose à l'assemblée générale des membres d'en accepter la teneur.

Rapport d'évaluation des immeubles

Wüest & Partner

Patrimonium Fondation de placement

Bref rapport des responsables des évaluations immobilières au 30 juin 2011

- 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 – selon les exigences de l'Office fédéral des assurances sociales (OFAS).

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.

Les immeubles en construction sont évalués selon la méthode des coûts dans la mesure où la valeur de marché n'est pas dépassée (Impairment).
- 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 cette évaluation.

Genf/Zürich, le 10 août 2011
Wüest & Partner SA


Nabil Aziz (Partner)


Andreas Ammann (Managing Partner)

Rapport de l'organe de révision



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

BDO SA
 Fabrikstrasse 50
 8031 Zurich

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

Patrimonium Fondation de placement, Baar

En notre qualité d'organe de révision, nous avons vérifié la légalité des comptes annuels (bilan, compte d'exploitation du groupe d'investissement immobilier résidentiel suisse (pages 9 à 11) et du compte administratif (page 12) ainsi que l'annexe (pages 13 à 18)), de la gestion et des placements de la Patrimonium Fondation de placement pour le premier exercice arrêté au 30 juin 2011, portant sur la période du 23 octobre 2009 au 30 juin 2011.

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels, de la gestion et des placements incombe au Conseil de fondation, alors que notre mission consiste à les vérifier et à émettre une appréciation les concernant. Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément et d'indépendance.

Notre révision a été effectuée selon les normes d'audit suisses. Ces normes requièrent de planifier et de réaliser la vérification de manière telle que des anomalies significatives dans les comptes annuels puissent être constatées avec une assurance raisonnable. Nous avons révisé les postes des comptes annuels et les indications fournies dans ceux-ci en procédant à des analyses et à des examens par sondages. En outre, nous avons apprécié la manière dont ont été appliquées les règles relatives à la comptabilité, à l'établissement des comptes annuels, aux placements et aux principales décisions en matière d'évaluation, ainsi que la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. La vérification de la gestion consiste à constater si les dispositions légales et réglementaires concernant l'organisation, l'administration ainsi que les prescriptions relatives au principe de loyauté dans la gestion de fortune sont respectées. Nous estimons que notre révision constitue une base suffisante pour former notre opinion.

Selon notre appréciation, les comptes annuels, la gestion et les placements sont conformes à la loi suisse, aux statuts et aux règlements.

Nous recommandons d'approuver les comptes annuels présentés.

Zurich, le 6 septembre 2011

BDO SA

Peter Stalder
 Réviseur 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