

Prospectus

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

Entrée en vigueur : 18.02.2016

Seule la version allemande fait foi

Sommaire

1	Patrimonium Fondation de placement.....	3
2	Catégorie de placement immobilier Suisse.....	3
3	Règles de financement et de placement	4
4	Organisation	6
5	Emission et rachat de parts	7
6	Calcul de la valeur nette d'inventaire	8
7	Commissions, frais et honoraires	9
8	Information sur le risque.....	9
9	Autres informations	11

Le présent prospectus est publié conformément à l'art. 37 de l'Ordonnance sur les Fondations de Placement (OFP). Les indications qu'il contient se fondent sur les statuts et le règlement de fondation de Patrimonium Fondation de Placement ainsi que sur les directives de placement et le règlement du Groupe de Placement Immobilier de la santé Suisse. Ces documents et les dispositions légaux priment dans tous les cas sur le prospectus. Toute responsabilité concernant les indications et informations contenues dans ce document est exclue dans la mesure permise par la loi.

1 Patrimonium Fondation de placement

Patrimonium Fondation de placement a été fondée en 2009 par Patrimonium SA. Il s'agit d'une fondation de placement au sens de l'art. 80 ss du Code civil suisse et de l'art. 53 g ss de la LPP, ayant son siège à Baar/ZG. Patrimonium Fondation de placement est soumise à la supervision de la Commission de Haute Surveillance de la Prévoyance Professionnelle (CHS PP). Elle est dédiée au placement et à la gestion collective des capitaux de prévoyance qui lui sont confiés par les institutions de prévoyance professionnelle exonérées avec siège en Suisse.

Patrimonium Fondation de placement est membre de la Conférence des Administrateurs de Fondations de Placement (CAFP - KGAST) et répond donc aux standards de qualité établis par cet organisme. L'Assemblée des investisseurs, l'organe suprême des fondations de placement, est constituée par les investisseurs. L'Assemblée des investisseurs a le droit de nommer la majorité des membres du Conseil de fondation. Un contrôle global de la direction et de la gestion des actifs par les investisseurs est ainsi garanti en tout temps.

Patrimonium Fondation de Placement est membre de l'Association Suisse des Institutions de Prévoyance (ASIP). A ce titre, elle est soumise à la charte de l'ASIP, un code de bonne conduite dont la mise en œuvre doit garantir le respect des dispositions de la LPP en matière de loyauté et d'intégrité.

2 Catégorie de placement Immobilier Suisse

Les placements immobiliers en Suisse englobent en principe des immeubles en propriété individuelle et des biens en copropriété, des biens grevés d'un droit de superficie ainsi que du terrain à bâtir. La catégorie de placement immobilier Suisse se caractérise généralement par une performance stable et des fluctuations de valeur minimales. Sa faible corrélation avec les autres catégories de placement a un effet stabilisateur sur des actifs diversifiés.

Grâce aux revenus locatifs, les placements immobiliers génèrent des produits réguliers. Ces produits sont fonction de la conjoncture, de l'évolution démographique, de la situation de l'emploi et du niveau des taux d'intérêt. Les immeubles ne sont pas mobiles. Leur négociabilité dépend de la situation, du type d'affectation, de la qualité de la construction et de la liquidité du marché.

Un placement immobilier peut contribuer à améliorer la diversification du risque d'un patrimoine. Un investisseur dans le groupe de placement Immobilier de la Santé Suisse est susceptible d'optimiser un portefeuille immobilier suisse.

Les immeubles liés à la santé se distinguent en principe par des baux de longue durée et par une gestion immobilière simplifiée, souvent assurée par un exploitant. L'évolution démographique et l'allongement de l'espérance de vie se traduisent par une augmentation des dépenses de santé qui contribue à stabiliser les produits des immeubles liés à la santé. Ces derniers peuvent donc apporter un effet de diversification par rapport aux immeubles résidentiels ou à usage commercial.

Les placements de capitaux dans l'immobilier peuvent être effectués directement (investissement en tant que propriétaire de l'immeuble) ou de manière indirecte via des instruments immobiliers (groupes de placement de fondations de placement, fonds immobiliers, sociétés immobilières). Un investissement direct offre en principe une liberté de décision totale concernant le bien immobilier. Un placement indirect au travers d'un instrument immobilier garantit une large diversification du risque du point de vue du nombre et de la taille des biens, des régions et de la situation et se caractérise généralement par une liquidité plus élevée que les placements directs.

3 Règles de financement et de placement

3.1 Objectif de placement

L'objectif de placement consiste à dégager des produits stables conformes au marché et un rendement corrigé du risque attractif grâce à l'acquisition, à la construction, à la gérance et à la détention de longue durée d'immeubles de la santé.

3.2 Stratégie d'investissement

Le Groupe de Placement Immobilier de la santé Suisse investit directement dans des immeubles liés à la santé situés en Suisse. Cette catégorie d'actifs englobe en première ligne les hôpitaux et cliniques pour les traitements ambulatoires ou en mode stationnaire, les centres curatifs, les maisons de repos et de convalescence, les résidences pour personnes âgées avec ou sans installations de soins, les maisons de retraite, les cabinets médicaux collectifs et les centres médicaux, les cabinets dentaires collectifs, les centres de thérapies ambulatoires et les installations similaires destinées à la promotion de la santé, ainsi que les biens à affectation mixte, qui sont principalement utilisés en immobilier de la santé.

Une diversification suffisante par bien et par région doit être visée. Les investissements directs doivent être répartis sur au moins dix biens et la valeur vénale d'un bien ne peut pas dépasser 15% des actifs du groupe de placement.

3.3 Instruments de placement

Le groupe de placement investit essentiellement dans des biens immobiliers détenus directement. Il peut s'agir de terrains non construits, d'immeubles en propriété individuelle, en copropriété ou en propriété par étage ou, encore, de l'acquisition et de la cession de droits permanents (droits de superficie distincts). L'intégration au portefeuille de biens immobiliers sous la forme d'apports en nature est aussi possible.

Les placements collectifs comme les fonds de placement ou les groupes de placement de fondations de placement sont également admis, pour autant que leur but exclusif soit l'achat, la vente, la construction et la mise en location ou l'affermage de leurs propres biens immobiliers, tout comme les sociétés immobilières cotées agréées. Il en va de même pour les sociétés immobilières non cotées, agréées, dont le but est l'achat, la vente, la construction et la mise en location ou l'affermage de biens immobiliers situés en Suisse, pour autant qu'elles soient la propriété exclusive de la fondation de placement.

Les liquidités disponibles peuvent être placées sur des comptes bancaires à vue ou à terme ainsi que dans des placements monétaires ayant une durée résiduelle de moins de 12 mois. Le rating à court terme du débiteur doit être d'au moins A-1 (Standard&Poor's), P-1 (Moody's) ou F1 (Fitch). Afin d'assurer le financement de projets de construction, les liquidités peuvent également être investies dans des placements d'une durée résiduelle de 24 mois. Le rating du débiteur lors de l'achat du placement doit être d'au moins A (Standard&Poor's), A2 (Moody's) ou A (Fitch).

3.4 Directives de placement

Le groupe de placement investit:

- directement dans des immeubles liés à la santé en Suisse
- dans des biens immobiliers en propriété individuelle, en copropriété ou en propriété par étage, voire dans des droits de superficie
- dans des terrains à bâtir équipés et remplissant les conditions nécessaires à une construction immédiate.

Dans des placements collectifs comme des fonds de placement ou des groupes de placement de fondations de placement dont le but exclusif est l'achat, la vente, la construction et la mise en location ou l'affermage de biens immobiliers propres, pour autant que les dispositions de l'art. 30 de l'OFP soient respectées.

Dans des sociétés immobilières cotées dont le but est l'achat, la vente, la construction et la mise en location ou l'affermage de biens immobiliers en Suisse.

Dans des participations dans des sociétés immobilières par actions suisses en propriété exclusive dont le but est l'achat et la vente de biens immobiliers propres situés en Suisse, la construction et la mise en location ou l'affermage de ces biens immobiliers.

Les placements admis

Immobilier de la santé avec utilisation médicale, par exemple :

- hôpitaux et cliniques pour traitements ambulatoires ou en mode stationnaire
- cabinets médicaux collectifs, centres médicaux
- cabinets dentaires collectifs
- centres de thérapies ambulatoires
- maisons de repos et de convalescence, bains thermaux
- maisons de retraite avec installations de soins

Immobilier de la santé, sans utilisation médicale, par exemple:

- maisons de retraites sans installations de soins
- installations similaires destinées à la promotion de la santé
- biens immobiliers à affectation mixte, qui sont principalement utilisés en immobilier de la santé.
- biens immobiliers qui dans un délai raisonnable peuvent être utilisés en tant qu'immobilier de la santé.

Restrictions de placement

- Les terrains à bâtir, les projets de construction et les projets de rénovation totale ne doivent pas représenter plus de 30% des actifs du groupe de placement.
- les biens immobiliers en copropriété sans majorité des parts et des voix ne doivent pas représenter plus de 30% des actifs du groupe de placement.
- les placements collectifs comme des fonds de placement ou des groupes de placement de fondations de placement dont le but exclusif est l'achat, la vente, la construction et la mise en location ou l'affermage de biens immobiliers propres en Suisse, pour autant que les dispositions de l'art. 30 de l'OFP soient respectées, et que les sociétés immobilières par actions cotées représentent ensemble au maximum 15% des actifs du groupe de placement. La proportion d'un seul placement collectif ou d'une seule société immobilière est limitée à 10% des actifs du groupe de placement.
- Des dérogations à ces directives sont tolérées durant une période maximale de cinq ans après la première émission du groupe de placement.

Diversification

- Immobilier de la santé avec une utilisation médicale à 60% (marge de fluctuation 40% - 80%)
- Immobilier de la santé sans utilisation médicale à 40% (marge de fluctuation 20% - 60%)
- Une diversification suffisante par région, par actif et par exploitant doit être visée.
- Les investissements directs doivent être répartis sur au moins dix actifs. Les complexes d'immeubles similaires ainsi que les actifs situés sur des parcelles mitoyennes comptent comme un seul actif.
- La valeur vénale d'un actif ne peut pas dépasser 15% des actifs du groupe de placement.
- Des dérogations à ces directives sont tolérées durant une période maximale de cinq ans après la première émission du groupe de placement.

Recours à des fonds tiers

- Le taux d'endettement de tous les actifs détenus directement ou indirectement ne doit pas dépasser un tiers de leur valeur vénale.
- Le taux d'endettement peut exceptionnellement et provisoirement être augmenté à 50% si cela est nécessaire pour assurer une certaine liquidité et dans l'intérêt des investisseurs.

Liquidités

- Les liquidités peuvent être placées sur des comptes bancaires à vue ou à terme ainsi que dans des placements monétaires ayant une durée résiduelle de moins de 12 mois. Le rating à court terme du débiteur doit être d'au moins A-1 (Standard&Poor's), P-1 (Moody's) ou F1 (Fitch).

- Afin d'assurer le financement de projets de construction, les liquidités peuvent également être investies dans des placements d'une durée résiduelle de 24 mois. Le rating du débiteur lors de l'achat du placement doit être d'au moins A (Standard&Poor's), A2 (Moody's) ou A (Fitch).
- Le risque de contrepartie est limité à 10% des actifs du groupe de placement.

Produits dérivés

- L'utilisation de produits dérivés est autorisée sous réserve du respect des directives de l'Ordonnance sur la prévoyance vieillesse, survivants et invalidité (OPP2) et des recommandations d'experts afférentes

Pour le reste, les règles générales des directives de placement s'appliquent.

3.5 Diligences raisonnables

La fondation de placement soumet chaque bien immobilier à un processus de diligence raisonnable avant acquisition. Cela comprend une analyse qualitative et quantitative approfondie du site et de l'exploitant. La vérification traite en particulier les aspects financiers, économiques, juridiques, fiscaux, techniques et environnementaux.

3.6 Financement

Le groupe de placement est financé par l'émission de parts et la capitalisation éventuelle des revenus, ainsi que par des crédits sur gage immobilier et par la conclusion d'hypothèques.

Le taux d'endettement de tous les actifs détenus directement ou indirectement en moyenne ne doit pas dépasser un tiers de leur valeur vénale. Le taux d'endettement peut exceptionnellement et provisoirement être augmenté à 50% si cela est nécessaire pour assurer une certaine liquidité et dans l'intérêt des investisseurs.

3.7 Affectation des bénéfices

La décision de verser une distribution ou de capitaliser les revenus appartient au Conseil de fondation, qui détermine également les possibilités de réinvestissement.

4 Organisation

Assemblée des investisseurs

L'Assemblée des investisseurs est l'organe suprême de la fondation de placement. Elle se compose des représentants des investisseurs et a lieu chaque année.

Conseil de fondation

Le Conseil de fondation est composé d'au moins cinq membres. Le nom de ses membres est publié dans les rapports semestriels et annuels. La majorité du Conseil de fondation est élue par l'assemblée annuelle des investisseurs pour un mandat d'une durée d'un an. Le Conseil de fondation assume toutes les tâches et compétences qui ne sont pas réservées à l'Assemblée des investisseurs en vertu de la loi et des statuts de la fondation. Il est en particulier responsable de l'organisation des activités opérationnelles. Il dirige la fondation conformément à la loi, aux ordonnances d'application, aux dispositions des statuts et des règlements ainsi qu'aux directives de l'autorité de surveillance. Il émet les directives de placement et approuve la création de groupes de placements. Les tâches qui ne sont pas intransmissibles sont déléguées à la Direction.

Direction

La Direction de la fondation est déléguée à Patrimonium Asset Management SA. Les tâches et compétences de cette société sont régies par un contrat de gestion. La Direction englobe notamment la gestion et l'administration de la fondation et des groupes de placement. La Direction s'occupe des affaires courantes de la fondation de placement conformément aux statuts et aux éventuelles directives édictées par le Conseil de fondation.

Gestion de portefeuille

La gestion de portefeuille du Groupe de placement Immobilier de la santé Suisse est déléguée à Patrimonium Asset Management SA. Patrimonium Asset Management SA désigne un comité d'investissement et remet régulièrement des rapports au Conseil de fondation. Patrimonium Healthcare Properties AG est nommé conseiller de Patrimonium Asset Management.

Contrôle des Investissements

Le Contrôle des Investissements est un organisme indépendant de la Direction de la Fondation de placement du patrimoine et de la gestion d'actifs du groupe de placement. Il surveille le respect des directives de placement avant chaque opération et au moins à la fin de chaque trimestre. Il rend compte au président du Conseil de fondation, au Directeur de la Fondation de placement et à l'autorité responsable de la gestion d'actifs.

Experts chargés des estimations

Le Conseil de fondation nomme au moins deux personnes physiques ou une personne morale ayant leur siège en Suisse en qualité d'experts chargés des estimations. Ces derniers sont désignés chaque année et peuvent être réélus. Les noms des experts chargés des estimations sont publiés dans les rapports semestriels et annuels.

La fondation doit faire estimer par au moins un expert indépendant tous les bien-fonds qu'elle entend acquérir ou aliéner. La valeur vénale des bien-fonds est en principe vérifiée chaque année par les experts chargés des estimations.

Organe de Révision

L'organe de révision est élu chaque année par l'Assemblée des investisseurs. Il exécute les tâches de contrôle prévues par la loi et les statuts. Le nom de l'organe de révision est publié dans les rapports semestriels et annuels.

5 Emission et rachat de parts

Déroulement de l'émission et du rachat de parts

La Direction décide de procéder à des appels de capital ou à une émission et se charge de l'émission et du rachat des parts.

Engagements de capital

La fondation peut à tout moment accepter des engagements de souscription de tout montant. Les droits et obligations y relatifs sont définis dans les statuts, le règlement de la fondation et dans le contrat d'engagement de souscription. La Direction peut refuser des engagements de souscription sans avoir à indiquer de motif.

Un appel de capital a lieu au plus tôt le premier jour ouvrable du mois suivant l'entrée en vigueur du contrat relatif à l'engagement de capital. L'appel d'engagements de capitaux peut être réalisé en une ou plusieurs tranches.

Chaque investisseur dont l'engagement de souscription n'a pas encore été intégralement appelé a le droit de participer à chaque appel de capital proportionnellement aux droits de participation des autres investisseurs et des engagements de souscription qui n'ont pas encore été appelés. Le délai de règlement d'un appel de capital est d'au moins dix jours ouvrables bancaires. Les investisseurs sont en défaut une fois ce délai expiré. Dans ce cas, un taux d'intérêt, qui est composé du taux LIBOR à 1 mois majoré de 400 points de base, est appliqué. Le retard dure jusqu'à ce que l'investisseur ait versé en totalité l'appel de capital. Lorsque la période de retard dure plus de 30 jours, la Direction peut annuler l'appel du capital de l'investisseur concerné.

En cas d'annulation, le droit et l'obligation de l'investisseur défaillant à participer à l'appel de fonds s'éteignent. L'investisseur est tenu de payer les intérêts moratoires accumulés jusqu'au moment de l'annulation et

une pénalité conventionnelle d'un montant de cinq pour cent de l'appel de capital annulé. La Fondation est autorisée à attribuer l'appel de capital annulé à sa discrétion à d'autres investisseurs.

Le droit des investisseurs à participer à l'appel de fonds est exceptionnellement limité, quand un appel de capital entraînerait la chute du solde de l'engagement de capital émis en dessous d'un certain seuil. Ce seuil est fixé par le Conseil de fondation et est applicable à tous les appels de capitaux émis. Les engagements de capitaux affectés à concurrence du seuil sont pris en compte de manière prioritaire lors de la prise de participation issue des appels de capitaux. En outre, la participation issue des appels de capitaux est répartie proportionnellement.

Emission de parts

Les parts sont émises à la fin d'un mois dans le cadre d'une émission ou à la suite d'un appel de capital selon la décision du Conseil de fondation. La contrevaletur du prix d'émission est en principe versée en liquide, mais, avec l'accord de la Direction, elle peut aussi être réglée par un apport en nature. Selon les possibilités d'investissement, l'émission de parts peut être provisoirement limitée ou supprimée par le Conseil de fondation.

Prix d'émission

Le prix d'émission des parts correspond à la valeur d'inventaire à la date de l'émission, majorée d'une commission d'émission. Le montant de cette commission d'émission est fixé dans le règlement sur les frais.

Reprise et rachat de parts

Les investisseurs peuvent demander à la fondation de reprendre tout ou partie de leurs parts investies dans la fondation, en respectant les délais de résiliation réglementaires de 24 mois maximum. Les délais de reprises actuels peuvent être plus courts et sont déterminés par le Conseil de fondation, qui les publie sur le site internet de la Fondation. La Direction peut retirer les parts par anticipation.

Dans des circonstances exceptionnelles, le Conseil de fondation peut, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée des investisseurs, reporter de deux ans supplémentaires le rachat des parts.

Prix de rachat

Le prix de rachat d'une part correspond à la valeur nette d'inventaire à la date du rachat, déduction faite d'une commission de rachat. Le montant de cette commission de rachat est fixé dans le règlement sur les frais. Le prix de rachat est versé en espèces au plus tard dans un délai d'un mois.

Apports en nature

Les apports en nature ne sont possibles que s'ils sont compatibles avec la stratégie d'investissement. Ils ne doivent en aucune manière léser les intérêts des autres investisseurs. Les besoins en liquidités doivent également être pris en compte.

Le prix des immeubles faisant l'objet d'un apport en nature doit être déterminé par des experts indépendants de la Fondation selon la méthode d'évaluation en vigueur et les prescriptions réglementaires. Un deuxième expert indépendant de la fondation et du premier expert doit confirmer l'évaluation. L'organe de révision doit vérifier la méthode d'évaluation choisie, la façon de déterminer la valeur et la plausibilité du prix d'acquisition selon les dispositions légales en matière d'apport en nature.

6 Calcul de la valeur nette d'inventaire

La valeur nette d'inventaire d'une part est calculée et publiée à la fin de chaque mois. Les principes d'évaluation sont définis par le conseil de fondation. La Direction décide au cas par cas de procéder à l'évaluation des groupes de placement. Une évaluation doit être réalisée dans tous les cas à la date de clôture du bilan, lors d'émissions ou de reprise de parts et pour la publication de résultats.

La valeur nette d'inventaire d'une part correspond aux actifs nets du groupe de placement à la date de l'évaluation, divisés par le nombre de parts en circulation. Les actifs nets du groupe de placement correspondent à la valeur vénale de tous les placements et des autres actifs, en particulier des produits courus, déduction faite des éventuels engagements et de la taxe de liquidation estimée.

L'évaluation des biens immobiliers est effectuée par une méthode d'estimation reconnue, généralement en utilisant la méthode des flux de trésorerie actualisés. Les bâtiments finis sont évalués au moment de l'achat et ensuite au moins une fois par an par des experts indépendants. Tous les trois ans, une inspection des biens immobiliers est réalisée sur place. Les bâtiments en cours sont évalués à leur valeur actuelle au jour du bilan.

7 Commissions, frais et honoraires

Commission de gestion

Une commission de gestion d'au maximum 0.5% par année est prélevée par Patrimonium Asset Management SA pour la direction et la gestion de la fondation et du groupe de placement. Cette commission est calculée sur la valeur moyenne des actifs du groupe de placement en fin de mois.

Gérance des immeubles

Le groupe de placement paie des honoraires de gérance d'au maximum 4.0% du revenu locatif annuel pour la gérance des immeubles.

Commission d'achat et de vente

Patrimonium Asset Management SA impute au groupe de placement une commission d'au maximum 2% du volume des transactions pour l'acquisition et la vente de terrain et de biens immobiliers ainsi que pour la reprise de terrains ou d'immeubles. Le taux effectivement appliqué est publié dans le rapport annuel.

Honoraires de surveillance des projets de construction

Patrimonium Asset Management SA impute au groupe de placement des honoraires d'au maximum 3% du total des coûts pour le suivi des constructions, des rénovations et des travaux de transformation. Le taux effectivement appliqué est publié dans le rapport annuel.

Autres frais et dépenses

Les coûts effectifs selon la liste ci-dessous sont directement imputés au groupe de placement, lui sont respectivement facturés au titre de frais administratifs : frais d'acquisition et de vente de biens immobiliers et de terrains, notamment les droits de mutation, frais de notaire, émoluments, impôts et commissions de courtage usuelles ; frais d'expertise ; honoraire de conseil fiscal pour la consolidation des déclarations d'impôt de chaque canton du lieu de situation des immeubles ; frais d'avocat et de procédure en rapport avec la défense des droits et des créances du groupe de placement ; frais liés aux dispositions extraordinaires devant être prises dans l'intérêt des investisseurs ou du groupe de placement ; émoluments de l'autorité de surveillance ; honoraire de l'organe de révision ; frais d'impression des rapport semestriels et annuels ; coût de communication des publications aux investisseurs et de la diffusion des cours (VNI) dans les systèmes et sur les plateformes électroniques d'information.

8 Informations sur les risques

Le prix de rachat des parts dépend notamment de l'évolution future du portefeuille immobilier du groupe de placement. Si cette évolution est défavorable, l'investisseurs s'expose au risque de perdre tout ou partie du capital engagé.

En raison de son orientation particulière, le groupe d'investissement préconise seulement son incorporation.

Les risques sont notamment les suivants:

Risque pouvant résulter de liquidité insuffisante

De par leur caractère, les investissements immobiliers sont en principe peu liquides. Ils ne peuvent donc pas être aliénés aussi facilement que les valeurs mobilières. Dans des circonstances exceptionnelles, le Conseil de fondation peut, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée des investisseurs, reporter de deux ans supplémentaires le rachat des parts.

Risques pouvant résulter de la situation

Lors de la sélection des immeubles, le lieu où ils se trouvent et le développement de celui-ci jouent un rôle important. Divers facteurs entrent aussi en ligne de compte, par exemple la desserte, le type d'affectation, la qualité de la construction et la fiscalité, l'attrait du bâtiment et la valeur du bien immobilier.

Risques pouvant résulter des placements dans des terrains à bâtir et des projets de construction

Les règles imposées par les autorités et les problèmes lors de la planification et la réalisation de l'ouvrage peuvent entraîner des retards. Lors de la planification et l'établissement du budget, des risques de dépassement des coûts existent. Les éléments suivants peuvent avoir des répercussions négatives sur le rendement d'un projet de construction : défauts, réalisation inadéquate ou vice de construction pouvant générer des frais d'entretien ou de rénovation imprévus et excessifs. En cas de problème lors de la location d'immeubles neufs, des pertes de rendement sont possibles.

Risques pouvant résulter de l'utilisation de l'immeuble

Les baux à loyer sont soumis aux fluctuations conjoncturelles et à des restrictions relevant du droit des baux. Le besoin de surfaces à louer dépend en principe de la situation économique et de l'évolution démographique. Un changement d'affectation d'immeubles aménagés selon les besoins spécifiques des utilisateurs peut s'avérer difficile.

Risques environnementaux

Une analyse des risques environnementaux est effectuée avant l'acquisition d'un bien immobilier ou le début de la construction d'un projet. Si des nuisances ou des problèmes environnementaux sont constatés, soit les coûts prévisibles sont pris en compte dans l'analyse du risque, respectivement dans le prix d'achat, soit une convention d'indemnisation sera convenue avec le vendeur, soit l'achat de l'immeuble sera décliné. La possibilité de découvrir ultérieurement des sites contaminés inconnus jusqu'alors ne peut cependant pas être exclue. Il peut en découler d'importants coûts d'assainissement imprévus ainsi que des conséquences sur la valorisation de la fortune du fonds et des parts.

Risques de valorisation

La valorisation de biens immobiliers dépend de nombreux facteurs et ces derniers peuvent faire l'objet d'une appréciation subjective. Les valeurs déterminées à la date de référence et contrôlées par les estimateurs immobiliers et leurs mandataires peuvent par conséquent diverger sensiblement du prix qui sera obtenu au moment de l'aliénation du bien-fonds, dans la mesure où le prix de vente est fonction de l'offre et de la demande au moment de la vente.

Risques liés à l'évolution des taux d'intérêt

Les variations des taux du marché des capitaux ont une influence sur les taux hypothécaires et les taux d'escompte. Ces facteurs peuvent avoir une incidence sur les coûts de financement, l'évolution des revenus locatifs et la valeur des biens immobiliers.

Risques liés aux investissements dans des placements collectifs

Les placements collectifs sont plus volatils que les placements immobiliers directs.

Risques d'exploitation

Les revenus locatifs et la valeur des immeubles peuvent dépendre du succès de l'exploitant. Les problèmes économiques de l'exploitant peuvent avoir un impact négatif sur le groupe de placement.

Risques résultant d'une modification de la législation

Le secteur de la santé est soumis à une réglementation étatique. Des modifications de la législation ou l'introduction de nouvelles lois peuvent avoir un impact sur les immeubles liés à la santé.

9 Autres informations**Catégorie de placement**

Immobilier (art. 53 al. 1 lit. c OPP 2). Les parts sont considérées comme des placements collectifs (art. 56 OPP 2).

N° de valeur

28252771

Exercice

1er juillet au 30 juin

Unité de calcul

CHF

Publications

Les statuts de la fondation ainsi que les rapports annuels et semestriels peuvent être téléchargés sous www.pas.patrimonium.ch.

Entrée en vigueur et modifications

Le présent prospectus a été approuvé par le Conseil de fondation et entre en vigueur le 18 février 2016. Il remplace le prospectus du 1er mai 2015. Les modifications du prospectus sont proposées par la Direction et approuvées par le Conseil de fondation. Le prospectus modifié est immédiatement mis à la disposition de tous les investisseurs du groupe de placement sous une forme appropriée.