

PATRIMONIUM SWISS REAL ESTATE FUND

Rapport annuel 2023

Patrimonium Swiss Real Estate Fund, un fonds de placement de droit suisse de la catégorie «fonds immobiliers», dont la direction de fonds est Patrimonium Asset Management AG, Baar

Seule la version allemande fait foi.

Couverture: Rue Virginio-Malnati 59-67, Meyrin

CONTENU

CHIFFRES CLÉS DU FONDS	5
-------------------------------------	----------

RAPPORT DE GESTION AU 31 MARS 2023

– Rapport de gestion 2022-2023	9
– Parc immobilier	12
– Stratégie	14
– Développement et rénovation des immeubles	16
– Développement durable	22

RAPPORT FINANCIER DU 1^{ER} AVRIL 2022 AU 31 MARS 2023

– Compte de fortune au 31 mars 2023	29
– Compte de résultat au 31 mars 2023	30
– Utilisation du résultat et capital	31
– Parts en circulation, valeur d'inventaire et dividende	32
– Fortune nette du fonds et valeur d'inventaire	33
– Achats et ventes d'immeubles	33
– Engagements hypothécaires	34
– Principes pour l'évaluation du calcul de la valeur d'inventaire nette	35
– Indemnités	35
– Autres informations	36
– Informations sur les tiers et organe	37
– Inventaire des immeubles	39
– Rapport d'évaluation	41
– Portefeuille immobilier	43
– Rapport de l'organe de révision	50



Credit photo: Yannic Bartolozzi

Rue de la Prulay 43 a/b, Meyrin

DONNÉES CLÉS DU FOND

Actifs sous gestion	CHF 1.175 mrd	Revenus encaissés	CHF 48.8 mio
Immeubles	70	Taux d'endettement	21.5%
Appartements	2'638	Taux moyen de la dette	1.92%

DONNÉES CLÉS	31.03.2023	31.03.2022
Numéro de valeur	3'499'521	3'499'521
Emission de parts	336'535	-
Rachat de parts	-	-
Nombre de parts en circulation	5'721'095	5'384'560
Valeur d'inventaire par part (avant distribution)	151.33	150.56
Distribution du revenu par part	3.34	3.80
Distribution du gain en capital par part	0.66	0.00
Distribution avec impôt anticipé	0.00	0.00
Distribution totale sans impôt anticipé	4.00	3.80
Valeur d'inventaire par part après distribution	147.33	146.76
Cours de clôture	156.50	190.90
Cours le plus haut (durant l'exercice)	202.90	209.90
Cours le plus bas (durant l'exercice)	144.20	185.50
Capitalisation boursière	895'351'368	1'027'912'604
Agio	3.42%	26.80%

COMPTE DE FORTUNE

Valeur vénale	1'175'744'600	1'133'699'900
Valeur comptable	943'380'138	911'199'905
Fortune totale du fonds	1'182'123'637	1'138'913'528
Coefficient d'endettement		
- en % de la valeur comptable	26.84%	29.78%
- en % de la valeur vénale	21.54%	23.94%
Quote-part des fonds étrangers	26.76%	28.82%
Fortune nette du fonds	865'762'595	810'683'876

RENDEMENT ET INDICATIONS SUR LA PERFORMANCE	31.03.2023	31.03.2022
Rendement sur la distribution	2.56%	1.99%
Quote-part de distribution	123.54%	102.37%
Rentabilité sur les fonds propres (ROE)	2.98%	7.37%
Rendement du capital investi (ROIC)	2.48%	5.39%
Cours/ratio de revenu (P/E ratio)	34.28	18.03
Rendement de placement	3.11%	7.56%
Performance	-15.75%	2.39%
Marge de bénéfice d'exploitation (EBIT marge)	60.20%	61.98%
Quote-part des frais d'exploitation du fonds (TER _{REF} GAV)	0.72%	0.77%
Quote-part des frais d'exploitation du fonds (TER _{REF} MV)	0.87%	0.83%

COMPTE DE RÉSULTAT

Produit net/perte	18'523'237	19'988'224
Gain/perte en capital réalisé	0	0
Loyers encaissés	48'819'354	47'555'940
Taux de perte sur loyers (pertes de créances incluses)	4.43%	4.54%

TAUX DE VACANCE	31.03.2023		31.03.2022	
Etat locatif théorique	54'862'809		53'031'580	
Vacant technique	-3'779'698		-3'216'040	
Total des loyers (surfaces louables)	51'083'111		49'815'540	
Vacant économique	-2'165'455	4.24%	-1'927'123	3.87%
Pert de loyers et de créances	-98'302	0.19%	-332'477	0.67%
Etat locatif encaissé	48'819'354	4.43%	47'555'940	4.54%



Avenue des Communes-Réunies 70, Grand-Lancy

RAPPORT DE GESTION DU 1^{ER} AVRIL 2022 AU 31 MARS 2023



Chemin du Chêne 3-5, Renens

CLÔTURE ANNUELLE 2022-2023

Le fonds Patrimonium Swiss Real Estate Fund a clôturé son exercice 2022-2023 sur un résultat positif malgré un environnement économique perturbé, le retour à l'inflation et des prix de l'énergie et des matières premières en hausse. Au vu des marchés financiers troublés, les agios ont généralement nettement baissé, cependant le fonds garde un agio positif de 3.42% au 31 mars 2023.

Les revenus locatifs de l'exercice ont augmenté de 2.66% à CHF 48'819'354. La valeur nette d'inventaire passe de CHF 150.56 à CHF 151.33, offrant un rendement de placement, corrigé de la distribution, de 3.11% et un dividende total, net d'impôt, en hausse à CHF 4.00 par part.

Politique de placement et stratégie

Patrimonium Swiss Real Estate Fund (PSREF) est un fonds immobilier de droit suisse coté à la bourse suisse depuis le 20 novembre 2007. Le portefeuille est principalement composé d'immeubles résidentiels et mixtes localisés sur le bassin lémanique et l'axe Fribourg, Bern, Bâle. La majorité des immeubles se situe dans le segment des loyers modérés et destinés à la classe moyenne. La stratégie d'investissements continus, la planification à long terme ainsi que la proximité du marché des locataires garantissent que le fonds continuera à générer des revenus durables.

Rapport d'activité de l'exercice 2022-2023

Le fonds Patrimonium Swiss Real Estate Fund (PSREF) a connu une évolution positive, étant bien positionné dans le secteur des immeubles résidentiels à loyers raisonnables et pouvant faire face à des périodes plus turbulentes sur les marchés financiers. La localisation urbaine des immeubles, les réserves locatives encore à disposition, la typologie résidentielle des biens du fonds, lui permettront de continuer sa croissance et une valorisation positive.

Le taux directeur de la BNS étant passé de -0.25% en juin 2022 à 1.50% en mars 2023 après plusieurs hausses successives, le coût des investissements en est d'autant plus important. Le taux d'endettement peu élevé du fonds, 21.54%, lui permet malgré tout d'atténuer l'impact des intérêts hypothécaires sur le résultat. Ce faible taux d'endettement est le résultat du remboursement d'une partie de la dette suite à l'augmentation de capital de CHF 50 millions réalisée en juillet 2022.

La croissance des loyers en Suisse va demeurer pour les prochaines années. En effet, l'offre de biens locatifs restant très limitée et la démographie continuant à être soutenue, le taux de vacance très bas influe directement sur le niveau des loyers. Les revenus encaissés de l'exercice 2022-2023 sont en hausse à CHF 48.82 millions, soit 2.66%. Les relocations au loyer du marché après rénovation de certains immeubles dans les cantons de Bâle et Genève, ont permis cette croissance de revenus. En collaboration avec la fondation de placement Patrimonium, un immeuble industriel situé à Kloten/ZH a pu être acquis en copropriété pour une valeur de CHF 25'030'800. PSREF détient une part de 51% de cette copropriété.

D'une part, le fonds poursuit sa stratégie en investissements à plus-value dans les immeubles et leur valorisation. Ils ont été de CHF 7.1 millions durant l'exercice, tant au niveau des rénovations intérieures des bâtiments que dans des investissements d'optimisation énergétique comme les façades, chauffages et toitures. D'autre part, le projet de transformation totale de l'immeuble commercial du Chemin du Chêne à Renens/VD a vu la délivrance de son permis de construire en mars 2023, et la somme de 4.7 millions a d'ores et déjà été investie, dont CHF 2.0 millions durant l'exercice 2021-2022.

Le taux moyen de capitalisation calculé par les experts du fonds a également diminué de 3.04% à 3.00% au 31 mars 2023. En conséquence la valeur du portefeuille est en hausse de 42 millions à 1'176 millions, soit 3.7% par rapport à l'exercice précédent.

La question du développement durable et de la responsabilité envers les changements climatiques sont des enjeux importants. La transition énergétique reste un défi majeur pour les propriétaires immobiliers. Le fonds a donc mis en place un plan d'action ESG (environnement, social, gouvernance) de l'assainissement énergétique du portefeuille. Afin de suivre le plan défini, la modélisation du parc immobilier tant au niveau des consommations que de la prévision des besoins en investissements dans le cadre de l'assainissement du portefeuille est importante. Celle-ci sera effectuée grâce à un partenariat avec l'entreprise Signa-Terre, spécialiste dans le domaine du suivi énergétique des immeubles.

Fortune de fonds

Durant l'exercice 2022-2023, la valeur vénale totale du fonds a atteint CHF 1'175'744'600, soit une croissance de 3.7% par rapport à l'exercice précédent. La réévaluation des immeubles, et sur mandat de la direction de fonds et conformément à la Loi sur les placements collectifs de capitaux (LPCC), a été calculée selon la méthode du Discounted Cash Flow (DCF) par nos experts immobiliers Wüest Partner AG.

Cette croissance est due en partie à la valorisation après travaux et relocation des rénovations complètes de certains immeubles et de l'obtention de permis de construire pour des projets de construction et transformation. Le taux d'actualisation pondéré est en moyenne de 3.00% (3.04% année précédente) sur le portefeuille, et est resté stable pour la plupart des immeubles du fonds.

Durant l'exercice écoulé, les divers travaux de rénovation (façades, toitures, chauffages, isolations, rénovations intérieures) se sont élevés à CHF 7'113'185 et les travaux de construction/transformation à CHF 2'729'475. Ces investissements ont eu un impact positif tant sur la valeur vénale des biens que sur la croissance des revenus de par l'augmentation de qualité des objets et leur amélioration énergétique.

Le coefficient d'endettement du fonds a diminué durant l'exercice pour s'établir au 31 mars 2023 à 21.54%. Suite à l'augmentation de capital de CHF 50 millions réalisée en ju-

illet 2022, le fonds a remboursé une tranche d'hypothèque de CHF 20 millions. Ainsi l'endettement du fonds est passé de CHF 271 millions pour l'exercice précédent à CHF 253 millions au 31 mars 2023.

Les hypothèques à court terme représentent 61.7% du total de la dette, les 38.3% restant étant de la dette hypothécaire à taux fixe d'une maturité entre 1 et 4 ans et des taux d'intérêt entre 1.54% et 2.53%. La durée moyenne des engagements hypothécaires du fonds est donc de 1.11 années.

Après les hausses successives des taux directeurs fixés par la Banque Nationale Suisse, le taux moyen pondéré a par conséquent augmenté à 1.92% (0.86% année précédente).

La provision pour impôts dus en cas de liquidation, c'est-à-dire en cas d'éventuelle vente des immeubles, a augmenté à CHF 45'456'701, la raison étant que les projets de construction terminés, autant que les immeubles ayant bénéficié d'une surélévation, ont maintenant leur acquis leur valeur finale de marché.

Ainsi, la fortune totale du fonds est de CHF 1'182'123'637. Après déduction de la part d'endettement et des impôts de liquidation, la fortune nette du fonds s'élève, au 31 mars 2023, à CHF 865'762'595. (31.03.2022 : CHF 810'683'876)



Crédit photo : Lilin Architekten S/A

Spinnerei, Baar/ZG

Résultat de l'exercice

Les résultats opérationnels du fonds pour cet exercice restent stables en dépit des hausses des coûts de l'énergie, des matières premières et des loyers non encaissés dus aux surfaces vacantes pour cause de travaux.

Les revenus locatifs encaissés du 1er avril 2022 au 31 mars 2023 se montent à CHF 48'819'354, soit une progression de 2.66% par rapport à l'exercice précédent.

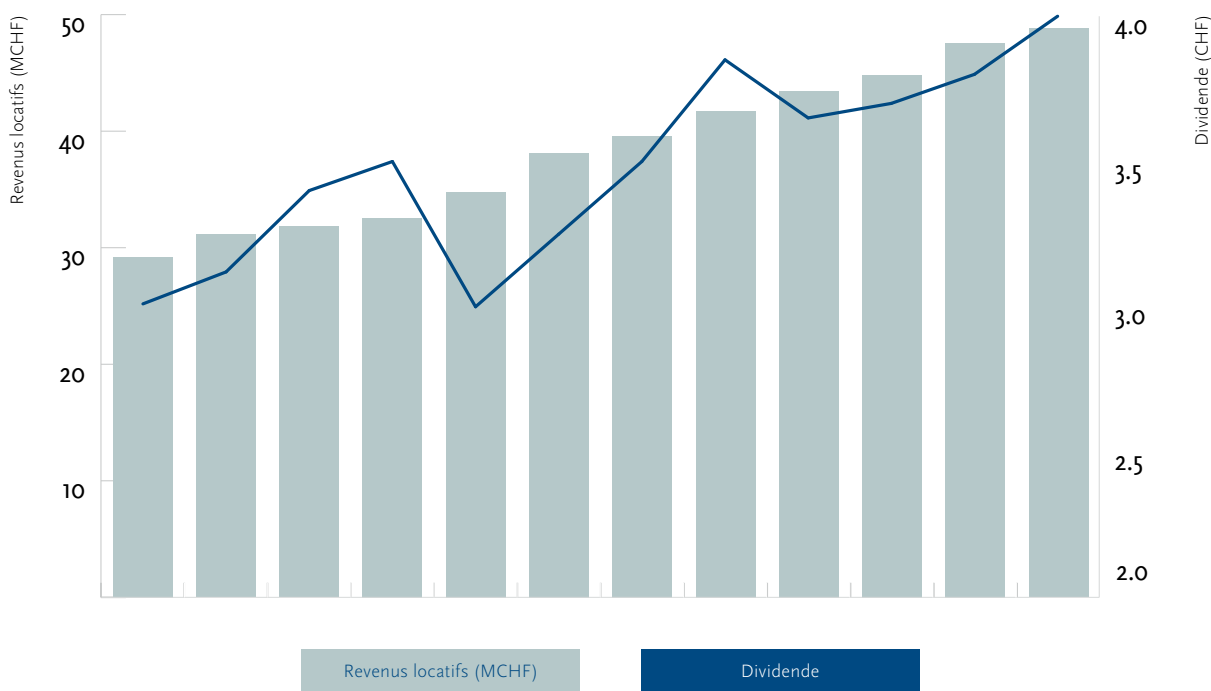
Cette augmentation des loyers est en partie due à l'achat de l'immeuble de Kloten/ZH en octobre 2022, mais aussi à la relocation presque complète d'appartements dans des immeubles dont la rénovation complète a été achevée au cours de l'année sous revue.

Le total des charges concernant les immeubles (entretien, conciergerie, eau, électricité des immeubles, assurances) s'élève à CHF 10'909'201, soit une augmentation de 18% sur la période (2021-2022 : CHF 9'210'300). Cette hausse est principalement due au contexte économique ayant entraîné des surcoûts de l'énergie et des matériaux, mais également au besoin d'entretien dans les immeubles afin de rester attractif pour les locataires.

Suite à la hausse des taux d'intérêts, les charges hypothécaires sont passées de CHF 2'472'065 lors du précédent exercice à CHF 3'435'025 sur celui-ci.

La rémunération réglementaire versée aux gérances immobilières en charge des immeubles du fonds est de CHF 1'623'659 (année précédente CHF 1'533'352), et reste basée sur un taux stable de 3.3% des loyers facturés. Ainsi, le résultat net de l'exercice se monte à CHF 18'523'237. Le dividende total distribué cette année sera de CHF 4.00, soit CHF 3.34 provenant des revenus et CHF 0.66 provenant des gains en capitaux, et offrant un rendement de distribution de 2.56%. La quote-part des frais d'exploitation du fonds (TER_{REF} GAV) a de nouveau diminué passant de 0.77% à 0.72%.

En raison de l'augmentation de la valeur vénale des immeubles existants dans le portefeuille et de la valorisation de projets de surélévation et rénovation complète terminés, le gain en capital non réalisé, y compris impôts de liquidation, s'élève à CHF 7'162'515. Le fonds PSREF termine son exercice 2022-2023 avec un résultat total de CHF 25'685'752.



PARC IMMOBILIER

Depuis sa création, le PSREF poursuit une stratégie d’investissement qui se concentre principalement sur des immeubles d’habitation dans le bassin urbain du lac Léman et des villes situées sur l’axe Fribourg, Berne et Bâle. Il s’agit de régions où la demande locative et la croissance démographique sont élevées. Cette localisation concentrée a permis au portefeuille de se positionner comme résilient face aux incertitudes du marché immobilier.

Le portefeuille immobilier

Le portefeuille immobilier du fonds est constitué, au 31 mars 2023, de 54 (CHF 923'858'000) immeubles locatifs (soit 78.6% de la valeur vénale), 9 (CHF 119'179'000) immeubles mixtes (10.1%) et 6 (CHF 104'257'600) immeubles commerciaux (8.9%) et 1 (CHF 28'450'000) immeuble en construction (2.4%) pour une valeur vénale totale de CHF 1'175'744'600.

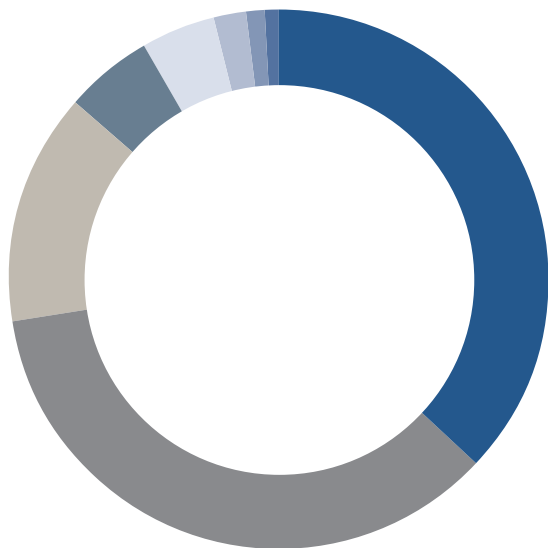
Les biens immobiliers du fonds se concentrent principalement sur les cantons de Vaud et Genève (72.4%).

Le fonds PSREF possède, en copropriété avec la Fondation de placement Patrimonium, 1 immeuble industriel/commercial à Baar/ZG (part PSREF = 67%) et un autre à Kloten/

ZH (part PSREF = 51%). Ces deux immeubles offrent à terme des projets de développement avec un important potentiel de réaffectation et permettront d’augmenter la part de logements dans le fonds.

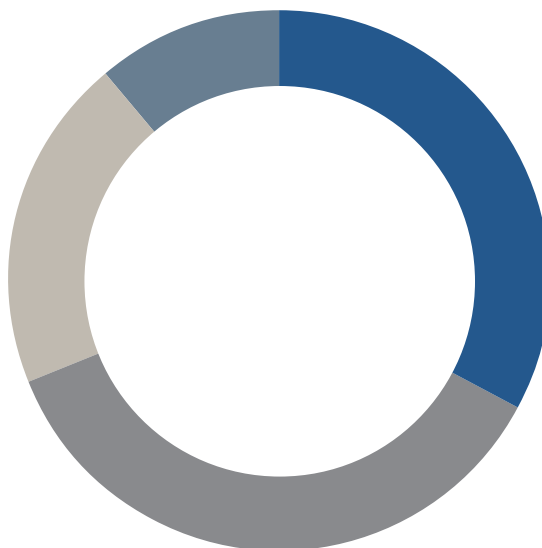
La classification des immeubles, ainsi que la répartition typologique des appartements, détenus par le fonds PSREF permet de répondre à une large demande de la population. Au 31 mars 2023, les appartements de 3 et 4 pièces représentent plus de 55% des appartements du fonds, ceux de plus de 5 pièces représentent 11% des appartements. La part des objets commerciaux du fonds se monte à 469 unités qui sont en majorité des surfaces de bureaux ou de dépôts.

Répartition des immeubles par canton*



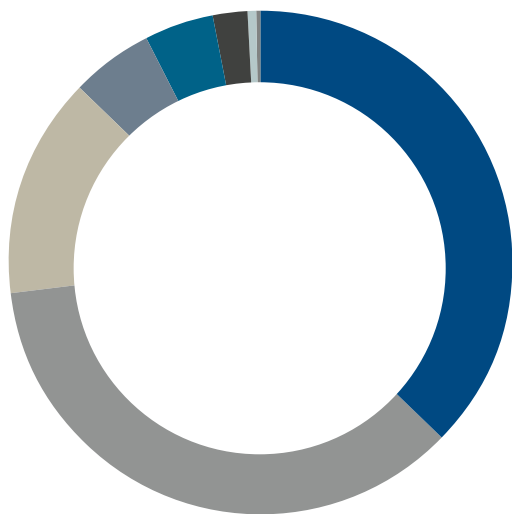
- Vaud 37.0%
- Genève 35.5%
- Bâle 13.9%
- Fribourg 5.2%
- Zoug 4.5%
- Zürich 2.1%
- Valais 1.1%
- Berne 0.6%

Répartition par typologie d’appartements

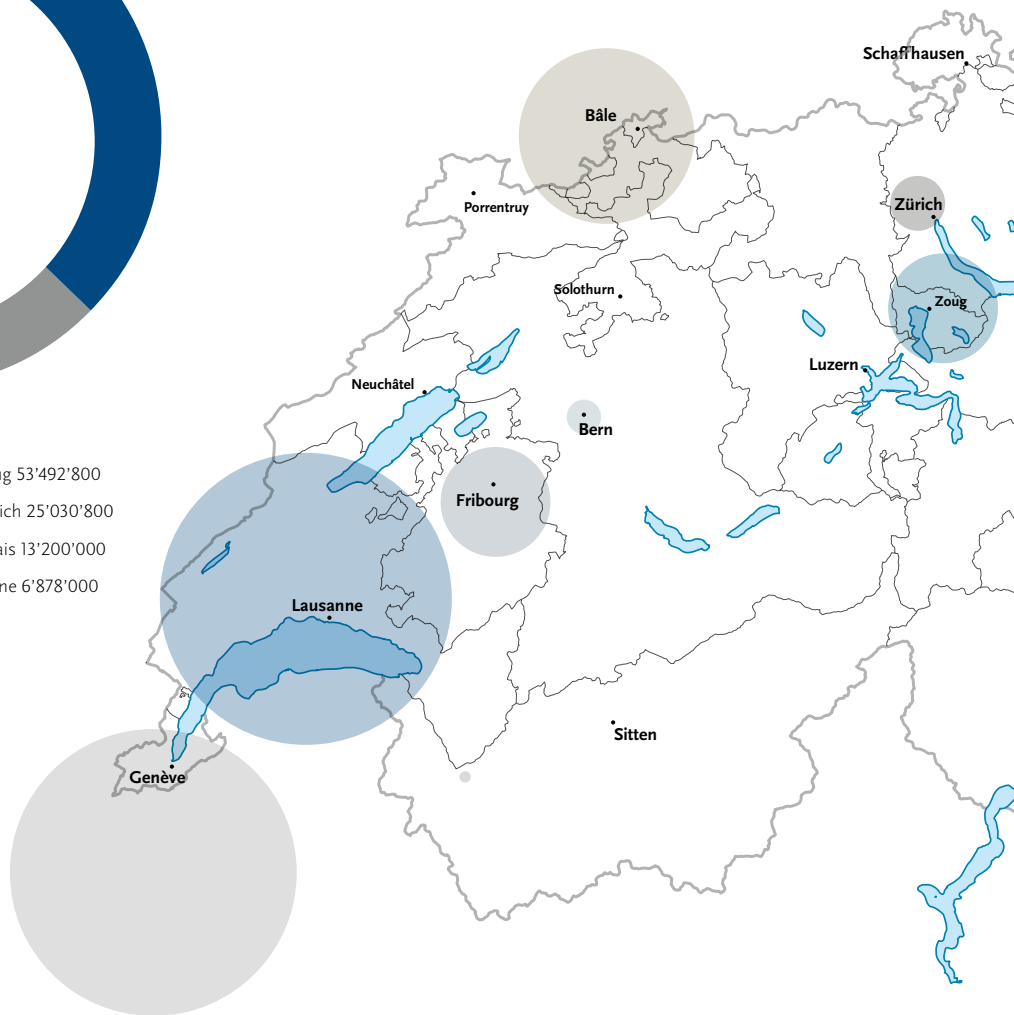


- 1-2 pièces 33%
- 3 pièces 36%
- 4 pièces 20%
- >4 pièces 11%

*base : valeur vénale



■ Vaud 434'562'000	■ Zoug 53'492'800
■ Genève 417'175'000	■ Zürich 25'030'800
■ Bâle 163'868'000	■ Valais 13'200'000
■ Fribourg 61'538'000	■ Berne 6'878'000



CHF	VALEUR COMPTABLE		VALEUR VÉNALE		VALEUR ASSURANCE	
Immeubles d'habitation	708'139'681	75.06%	923'858'000	78.58%	662'896'313	72.29%
Immeubles commerciaux	103'644'476	10.99%	104'257'600	8.87%	116'365'335	12.69%
Immeubles mixtes	97'572'097	10.34%	119'179'000	10.14%	84'510'895	9.22%
Terrains à bâtir, bâtiments à démolir, immeubles en construction	34'023'884	3.61%	28'450'000	2.42%	53'178'785	5.80%
TOTAL	943'380'138		1'175'744'600		916'951'328	

STRATEGIE

Les loyers perçus ont augmenté par rapport à l'année précédente, passant de CHF 47.55 millions à CHF 48.82 millions. Cette augmentation est principalement due au fait que les logements issus des projets de construction et de surélévation achevés ont été désormais entièrement absorbés par le marché, ainsi qu'à l'augmentation des loyers suite à des rénovations et à des changements de locataires.

L'état locatif du portefeuille

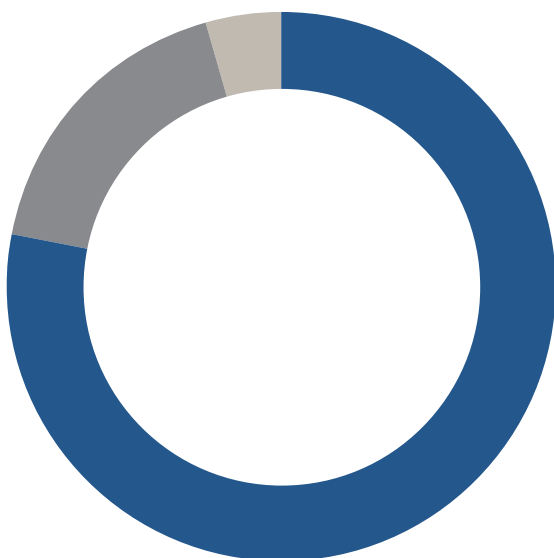
L'état locatif théorique du fonds se monte pour l'exercice 2022/23 à CHF 54'862'809. Malgré une perte de loyers à cause du départ du locataire commercial principal dans l'immeuble commercial situé au Chemin du Chêne 3-5 à Renens/VD, les revenus encaissés sont passés de CHF 47'555'940 à l'exercice précédent à CHF 48'819'354, soit une hausse de 2.66%.

Cette augmentation a pu être réalisée grâce aux revenus supplémentaires générés par l'achat de l'immeuble situé à Kloten/ZH, mais également grâce aux augmentations de loyers suite aux travaux de rénovation complète des immeubles de Grand-Lancy et Bâle (+ 633'000 par rapport à l'année précédente), ainsi que de l'augmentation des loyers indexés due à l'inflation et des adaptations de loyers lors des

changements de locataires après travaux de rénovations (+ CHF 428'000 par rapport à l'année précédente).

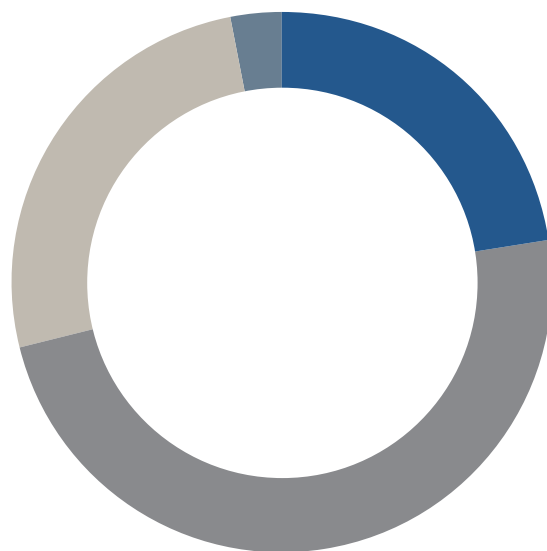
En raison de sa stratégie d'investissement orientée dans les immeubles résidentiels, l'état locatif annuel du fonds est issu à plus 78.2% de la location d'appartements. Les revenus locatifs issus des surfaces de vente, bureaux et surfaces artisanales est de 17.5% du total des loyers encaissés. Le reste, 4.3%, étant issu de la location de places de parkings. La réserve locative du fonds permet encore une hausse de plus de 12.3% des loyers pour atteindre la moyenne de CHF 30/m² par an pour la partie résidentielle.

Revenu locatif par affectation



■ Loyers résidentiels 78.20%
 ■ Loyers commerciaux 17.50%
 ■ Loyers parking 4.30%

Répartition des appartements en fonction des loyers



■ < CHF 1'000 23% ■ CHF 1'000 - CHF 1'499 49%
 ■ CHF 1'500 - CHF 1'999 25% ■ > CHF 2'000 3%

Le taux de vacance

Corrigé des logements vacants en raison de travaux de rénovation, le taux de vacance économique n'est que de 3.94% (exercice précédent : 3.63%).

Le taux de perte de loyers en raison de la vacance due aux travaux de rénovation est de 6.13% (le détail des taux de vacance par immeuble est disponible dans l'inventaire des immeubles à la fin du rapport). Ce taux était de 6.06% lors de l'exercice précédent.

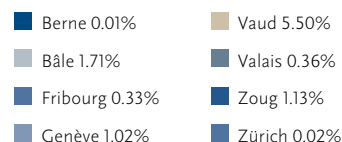
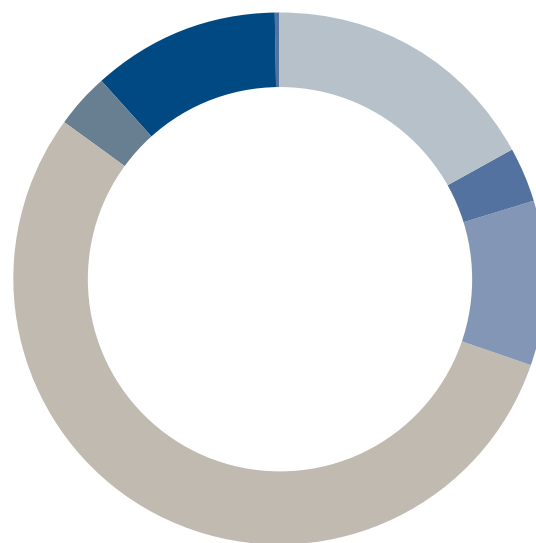
Ce taux total est composé de 3.92% de pertes de loyers sur la partie résidentielle, 5.53% de pertes de loyers sur la partie commerciale et 0.63% de pertes de loyers sur la partie parkings.

Cette vacance provient en grande partie des importantes rénovations intérieures des immeubles de l'Avenue des Communes-Réunies 66A-70 au Grand-Lancy/GE (22.5% de pertes de loyers) et de Efringerstrasse 2 à Bâle-Ville/BS (57.2% de pertes de loyers) ainsi que des pertes de locaux commerciaux non loués dans l'immeuble du Chemin du Chêne 3-5 à Renens/VD.

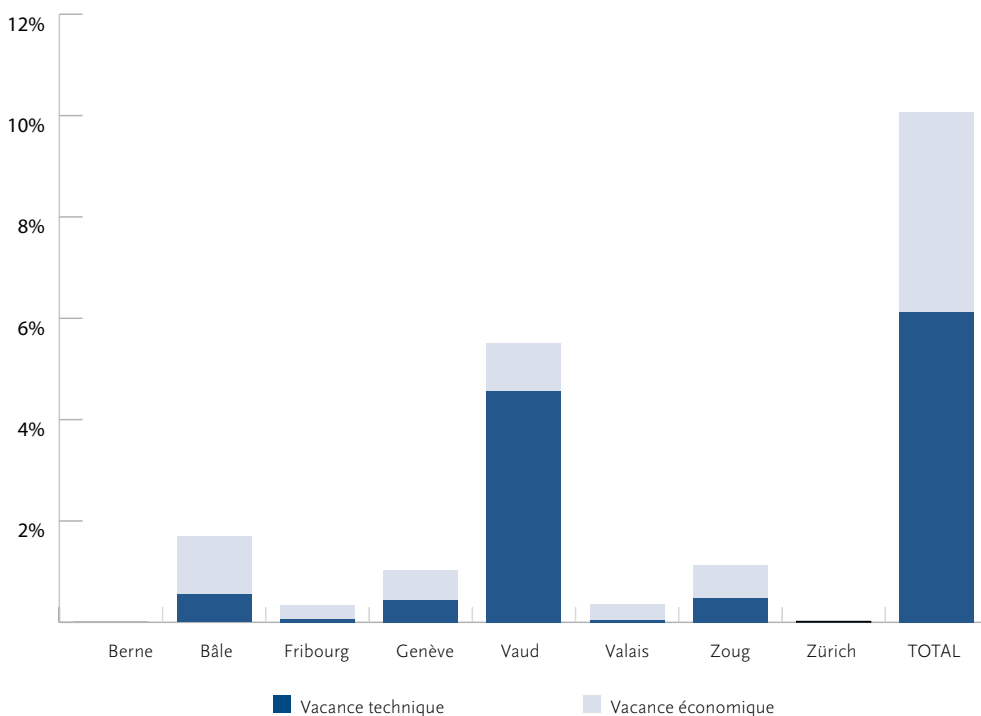
Mais les appartements situés au Grand-Lancy et à Bâle sont en grande majorité reloués en mai 2023. Dans l'immeuble situé au Grand-Lancy/GE, il ne reste plus que 4 appartements vacants sur un total de 119 et dans l'immeuble de Efringerstrasse 2 à Bâle, il reste 15 sur 81 appartements vacants. La perte de loyer due au locataire commercial de l'immeuble du Chemin du Chêne 3-5 à Renens/VD correspond à une perte de loyer annuelle de CHF 2,17 millions. Les travaux de transformation sont prévus de juin 2023 à mars 2025.

Lors de rénovations complètes et de projets de transformation d'immeubles, le besoin de logements qui ne sont pas reloués, mais mis temporairement à la disposition des locataires ayant quitté leur logement pendant les travaux, est important. Ces logements retirés du marché locatif sont comptabilisés comme vacants liés aux travaux.

Taux de vacance totale par canton



Taux de vacance technique et économique par canton



DÉVELOPPEMENT ET RÉNOVATION DES IMMEUBLES

Construction



Crédit photo : Liliin Architekten SIA

Spinnerei, Baar/ZG

Le fonds PSREF possède en copropriété avec la Fondation de placement Patrimonium une parcelle de plus de 50'000 m² à Baar/ZG. Deux immeubles commerciaux, une halle et une ancienne filature classée composée de bureaux et commerces, pour une surface locative de plus de 36'000 m² se situent sur cette parcelle. Le projet de développement futur, initié il y a déjà plusieurs années, se poursuit. Un nouveau quartier diversifié pour la commune de Baar est en train d'émerger autour du bâtiment historique de la filature. Le plan de quartier a été présenté en commission de l'urbanisme et une votation populaire est prévue en novembre 2023.

Dans la conception des architectes, le bâtiment historique abritant la filature devient plus visible et forme le centre du futur quartier. Au nord de celui-ci se trouvera une grande place animée proposant des cafés, des restaurants et des boutiques. Les aménagements extérieurs feront la part belle à la végétation avec diverses plantations d'arbres et un plan d'eau qui amèneront la nature au cœur du quartier.

Au sud du quartier, du côté le plus calme, se trouveront la plupart des appartements offrant une belle vue les espaces verts. À l'avenir, environ 350 appartements, soit plus de 28'000 m², seront prêts à accueillir les futurs locataires du quartier.

Les espaces existants destinés aux entreprises locales seront conservés et complétés par un hôtel, des bureaux ainsi que des équipements culturels, de loisirs, d'enseignement et des commerces. Les places de parkings, occupant à ce jour une importante partie en surface du site, seront déplacés en sous-sol et libérerons de l'espace. La volonté est de proposer une diversité d'utilisation afin d'offrir une mixité et une attractivité au quartier. Un permis de construire est espéré, dans le cas le plus optimiste, pour fin 2024.

Transformations



Crédit photo : Yves-andré.ch

Chemin du Chêne 3-5, Renens/VD

La transformation et rénovation lourde de l'immeuble commercial situé Chemin du Chêne 3-5 à Renens/VD a été obtenu en avril 2023. Ce projet innovant pour le fonds, en considérant l'ampleur de la rénovation, 2 ans de travaux, la mixité du programme et la typologie peu commune des futurs appartements, nécessitera un investissement de plus de CHF 46 millions. Le démontage et la démolition intérieure ont d'ores et déjà commencé en automne 2022 et se sont terminés en mars 2023. Avec l'appui d'une société spécialisée basée à Genève, une partie des matériaux présent dans l'immeuble a été utilisée en réemploi, soit sur site, soit mis à la vente en tant que matériel d'occasion.

L'immeuble existant sera totalement repensé, et ce projet, baptisé Creative Factory, fera passer le bâtiment d'un statut purement commercial à un usage mixte. Une partie des espaces, dédiés à ce jour à des activités de bureaux ou industrielles, se transformera en 53 appartements lofts, soit plus de 35% de la surface de l'immeuble.

Le but est d'attirer des entrepreneurs locaux et des artisans dans des ateliers de travail qui communiquent avec la « rue intérieure », mais aussi des futurs habitants et étudiants souhaitant vivre dans des espaces atypiques.

Le bâtiment s'articule autour de l'ajout de 2 verrières en toiture et 4 petits espaces semi-public vitrés, appelés « oran-

geries », en façade pour apporter de la lumière naturelle. La rue intérieure divisera le bâtiment en deux, avec au nord les ateliers et commerces et au sud les logements s'ouvrant sur le parc. L'immeuble sera doté d'une nouvelle enveloppe thermiquement efficace et on y verra la création d'espaces verts. La question de la verdurisation de la parcelle avec la création d'un parc, qui sera ouvert sur la route et au public, fait partie intégrante du processus de transformation et répond aux objectifs d'apporter de la nature au cœur des centres urbains et des immeubles.

Les nouveaux appartements de typologie loft offriront des espaces ouverts et modulables. La matérialité privilégiera des éléments bruts et naturels comme le béton et le bois pour son côté chaleureux. L'âme industrielle du lieu, qui était sa vocation première, sera ainsi préservée.

Le petit bâtiment existant nommé « pavillon », en bordure de la parcelle, sera également entièrement rénové au niveau extérieur et intérieur. Il accueillera des studios en location pour les futurs étudiants de l'Orif (Office d'intégration et de formation professionnelle), ainsi qu'une activité ouverte au public en rez-de-chaussée.

Projet de haute performance énergétique



Rue des Moulins 30, Yverdon/VD

Le permis de construire du projet de transformation de la partie commerciale de l'immeuble situé à la Rue des Moulins 30 à Yverdon/VD a été obtenu en janvier 2023. Ce développement implique la destruction du cinéma existant et non exploité à ce jour sur la parcelle. En lieu et place, un petit immeuble locatif proposant 6 appartements de 2.5 pièces avec jardin ou terrasse sera construit. Ce projet représente un investissement d'environ CHF 2.5 millions pour un loyer annuel attendu de CHF 100'000.

Le choix constructif décidé par le fonds pour ce bâtiment est celui d'un critère de Projet de haute performance énergétique (HPE). L'objectif est de proposer aux futurs locataires des charges concernant le chauffage et l'eau chaude sanitaire réduites. Dans le but de garantir cette performance énergétique, l'immeuble sera équipé d'un système de pompe à chaleur relié aux panneaux photovoltaïques en toiture. De plus, une batterie de stockage de l'électricité verte produite par les panneaux et la récupération des eaux pour une réutilisation seront également pris en considération.

Rénovations terminées durant l'exercice

L'immeuble situé à l'Avenue des Communes-Réunies 70 à Grand-Lancy/GE a bénéficié d'une rénovation intérieure des 119 appartements mais également d'une rénovation de l'enveloppe achevée en juin 2022. Dans une optique d'assainissement énergétique de l'immeuble, les façades et la toiture ont été isolées, des panneaux photovoltaïques y ont été posés en façade et l'immeuble a été relié au chauffage à distance de la ville de Lancy.

Par conséquent, le bâtiment est passé d'une étiquette énergétique globale E à B.



Avenue des Communes-Réunies 70, Grand-Lancy/GE

L'immeuble situé à Efringerstrasse 2 à Bâle/BS a achevé sa rénovation intérieure complète des 86 appartements en juin 2022. Ces importants travaux ont permis une amélioration incontestable de la qualité locative de cet immeuble et un meilleur confort de vie pour les locataires.

L'investissement total de cette rénovation est de CHF 9.8 millions. La hausse des loyers acceptée est de 35%. Grâce à sa situation centrale et idéalement placée dans la ville de Bâle, les appartements remis en location après travaux ont vite trouvé leurs nouveaux locataires.



Efringerstrasse 2, Bâle-Ville

Rénovations planifiées

Les rénovations à venir dans les immeubles portent surtout sur des assainissements énergétiques en vue des objectifs 2030 et 2050 fixés dans la stratégie Energie 2050 de la Confédération suisse.

Le bâtiment situé au Chemin de Vermont 24 à Lausanne/VD va être prochainement complètement rénové au niveau extérieur. Un changement de la chaudière à mazout en à une pompe à chaleur (énergie 100% renouvelable) reliée à des panneaux photovoltaïque mais également une isolation totale de la façade et de la toiture, sont une solution en cours d'étude et de planification.

Ces travaux d'enveloppe thermiquement efficaces feront passer l'immeuble d'une étiquette énergétique globale E à B. La catégorie B correspond au label Minergie.



Chemin de Vermont 24, Lausanne/VD

L'immeuble sis à la Rue Villars-Vert 32 à Villars-sur-Glâne/FR, déjà relié au chauffage à distance de la commune il y a plusieurs années, verra également ses façades et sa toiture entièrement isolée. De plus, les menuiseries simples en rez-de-chaussée seront changées au profit de menuiserie à triple vitrages.

L'étiquette énergie de la façade après travaux de rénovation passera de G à C.



Route de Villars-Vert 32, Villars-sur-Glâne /FR

Concernant l'immeuble situé à l'Avenue de Morges 33 à Lausanne/VD, il sera également assaini au niveau énergétique. Pour cet immeuble datant du début du siècle, 1903, l'enjeu a été de trouver une solution efficace et financièrement acceptable pour améliorer sa performance énergétique et conserver ses jolies façades Belle Epoque.

A cette fin, un crépis novateur et isolant de 2 cm sera mis en place. Avec une isolation complète de la toiture, ces travaux seront suffisants pour compenser le manque de performance de l'isolation en façade.



Avenue de Morges 33, Lausanne/VD



Credit photo : Yannic Bartolozzi

Rue Virgnio-Malnati 59-67, Meyrin

DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le secteur immobilier est l'un des principaux consommateurs d'énergie. En Suisse, les immeubles sont responsables de quelque 40% de la consommation d'énergie et de 30% des émissions annuelles de CO². Rendre les bâtiments plus durables permet ainsi de répondre aux Accords de Paris (COP21) sur le climat. Ces accords ont été ratifiés par la Confédération Suisse. Le but de la Stratégie énergétique 2050 de la Confédération vise une décarbonation complète du secteur immobilier à l'aide de 2 paliers fixés en 2030 et 2050 en terme d'émissions de CO² et de dépense énergétique de chaleur (IDC).

Le fonds Patrimonium Swiss Real Estate Fund (PSREF) est conscient de sa responsabilité environnementale et a instauré une surveillance énergétique de ses immeubles depuis 2020. A l'aide de la société Signa-Terre, spécialiste dans le domaine du suivi des consommations et de la modélisation des rénovations énergétiques, le fonds a défini sa planification stratégique dans les critères de développement durable.

Cette planification confirme la volonté du fonds de valoriser continuellement son parc immobilier en améliorant durablement sa qualité, en le rajeunissant et en abaissant ses charges d'exploitation, notamment grâce à la rénovation des enveloppes et au remplacement des systèmes de chauffage.

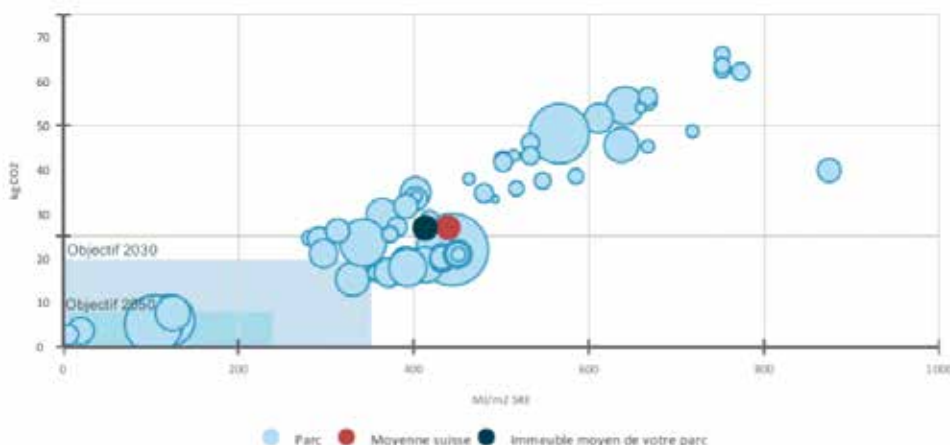
Cette stratégie d'amélioration du parc existant repose sur les piliers suivants :

- la réduction de la consommation d'énergie par les rénovations des façades, des isolations efficaces et la mise en place d'éclairage basse consommation.
- la décarbonisation des systèmes de chauffage grâce à un remplacement par des connections au chauffage urbain, la géothermie et la mise en place de pompe à chaleur.
- l'optimisation de la consommation d'eau par l'introduction de réducteur d'eau dans les appareils sanitaires, la récupération des eaux de pluie pour l'arrosage des espaces verts.

En parallèle des mesures mises en œuvre et afin d'avoir un suivi précis, le fonds reçoit annuellement de la part de Signa-Terre un profil énergétique de chaque immeuble et du portefeuille global. La méthodologie de calcul des indices énergétiques est basé sur les consommations réelles des immeubles, la norme SIA 2031 et la surface de référence énergétique (SRE). De plus, les périmètres de consommation dont il est tenu compte dans le calcul des indices recouvrent les scopes 1 et 2

Le scope 1 concerne les émissions directes des chaufferies à gaz et mazout. Le scope 2 concerne les émissions indirectes des chauffages à distance, de la consommation électrique dans les communs des immeubles tels que l'éclairage des couloirs et parkings, les buanderies, la ventilation,

Evaluation de la durabilité du portefeuille PSREF



Indicateurs ESG sur le portefeuille

L'Asset Management Association Switzerland (AMAS) a publié le 31 mai 2022 les chiffres-clés environnementaux pour les fonds immobiliers. Les chiffres clés font partie de l'autorégulation libre de l'Asset Management Association Switzerland dans le domaine de la durabilité et sont régis par un chapitre séparé de l'«Information spécialisée sur les chiffres clés des fonds immobiliers».

Patrimonium publie les chiffres clés à compter de ce rapport annuel afin de pouvoir montrer une évolution claire à l'avenir.

Le rapport de monitoring pour l'année 2021 a été établi par la société Signa-Terre, une entreprise spécialisée dans l'évaluation des indicateurs énergétiques.

Total de la surface de référence énergétique (SRE) 286'548 m²

CO²	
Surface de référence énergétique (SRE)	181'064 m ²
Taux de couverture	63.19%
Tonnes de CO ²	4'803 Tonnes
Emissions de gaz à effet de serre	26.52 kg/CO ² /m ²
Intensité des émissions de gaz à effet de serre en kg CO ² -équivalent/m ²	0.000146468 kg/CO ² /m ²
Etiquette	C
Consommation thermique	
Surface de référence énergétique (SRE)	181'882 m ²
Taux de couverture	63.47%
Consommation énergétique	21'609'031 kWh
Indice de dépense de chaleur	406 MJ/m ²
Intensité énergétique	118.81 kWh/m ²
Etiquette	C
Mix énergétique	
Chauffage à distance	50.25%
Gaz	21.82%
Mazout	27.92%
Electricité (scope 1 + 2)	
Surface de référence énergétique (SRE)	241'731 m ²
Taux de couverture	84.36%
Consommation énergétique	1'504'993 kWh
Intensité énergétique	6.23 kWh/m ²
Etiquette	C
Eau	
Surface de référence énergétique (SRE)	236'512 m ²
Taux de couverture	82.54%
Consommation d'eau	303'402 m ³
Consommation d'eau	1.28 m ³ /m ²
Etiquette	C

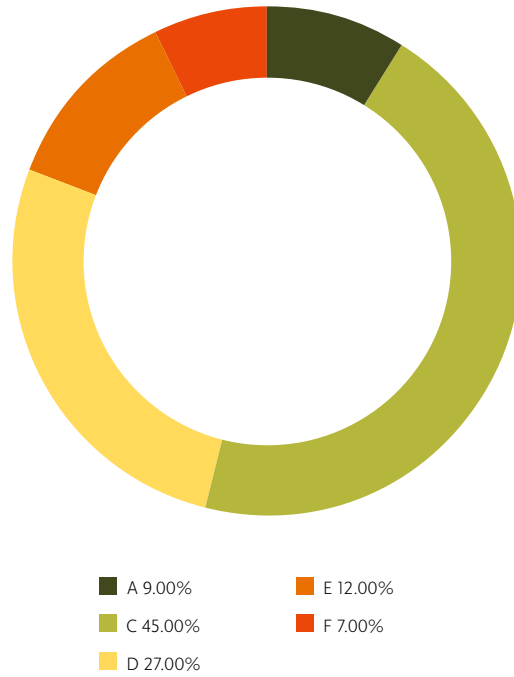
L'indice de dépense de chaleur moyen (IDC) en 2021 du parc PSREF est de 406 MJ/m². Les émissions de CO² du portefeuille sont de 26.52 kgCO²/m²/an en 2021. Les objectifs de la Suisse pour 2030 sont de 350 MJ/m² pour le chauffage et une limite d'émission de CO² de 15 kg/m². Les objectifs pour 2050 sont de 230 MJ/m² pour le chauffage et de 5 kg/CO²/m² pour les émissions de gaz à effet de serre.

Dans le but de faire baisser ces 2 indices énergétiques, le fonds va profiter du déploiement des chauffages urbains par plusieurs communes vaudoises. Ainsi, les immeubles situés à Renens, Yverdon, Bussigny, Ecublens et Prilly verront leur chauffage à énergie fossile remplacés par des chauffages urbains durant les années 2023-2025.

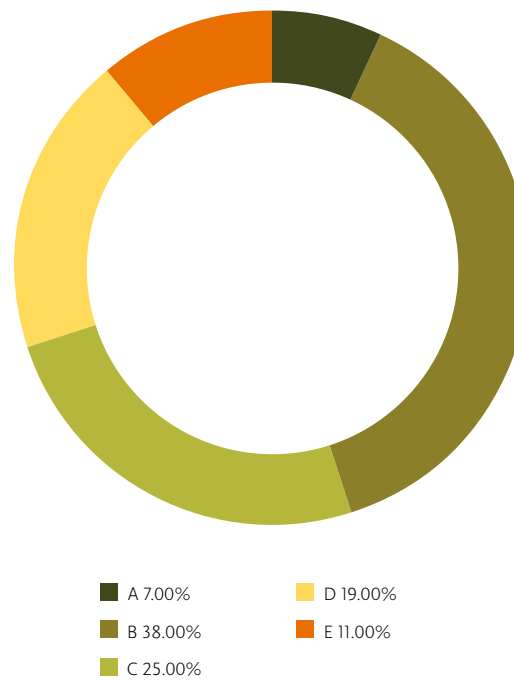
Environ 50% des immeubles du portefeuille sont déjà alimentés par des chauffages à distance selon le rapport de monitoring énergétique 2021. Les systèmes de chauffage fossiles, environ 28% de chauffages au mazout et 22% de chauffages au gaz, seront remplacés là où cela s'avère judicieux, et selon la faisabilité.

L'effort de changement de tous ces systèmes à énergie fossiles nécessitera un investissement non négligeables sur les prochaines années.

Répartition par étiquettes énergétiques thermiques



Répartition par étiquettes de production de CO²

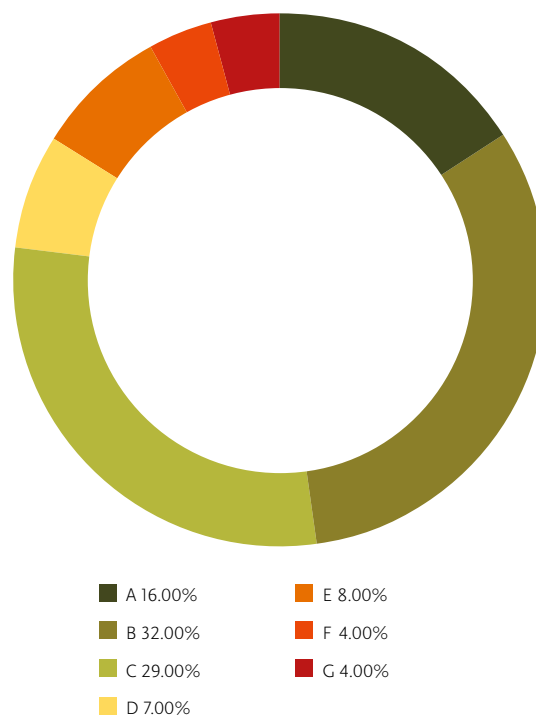


La consommation électrique du fonds PSREF est de 6.23 kWh/m² en 2021, soit une consommation de 1'504'000 kWh pour toute l'année 2021.

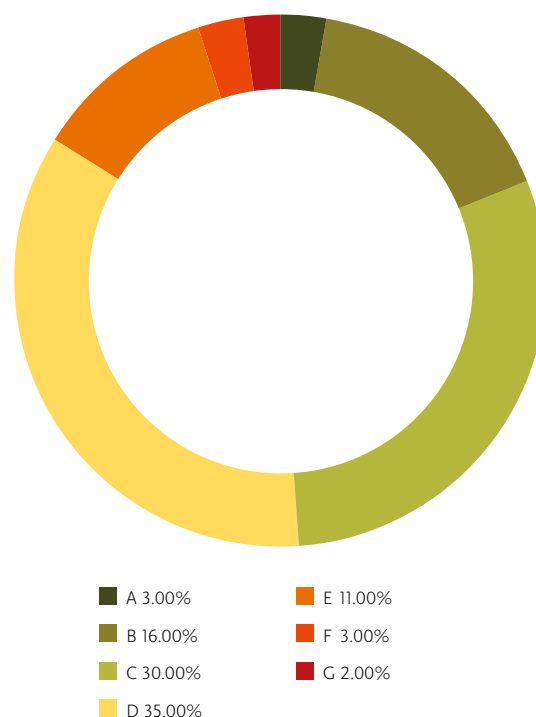
L'optimisation énergétique passe également par une réduction des consommations électriques dans les immeubles. Pour réaliser cette réduction, le fonds a adhéré au programme Eco21 développé par les SIG de Genève. Ce programme vise à une réduction des consommations électriques par un changement des types de luminaires des parties communes des immeubles et la mise en place d'économiseurs d'eau.

Le programme Equiwatt, mis en place par plusieurs communes vaudoises, fait également partie de la stratégie du fonds et sera mis en place en 2023. Ce programme est basé sur une sensibilisation des locataires aux économies d'énergie qui peuvent être réalisées à l'aide de gestes simples du quotidien.

Répartition par étiquettes de consommation électrique



Répartition par étiquettes de consommation d'eau



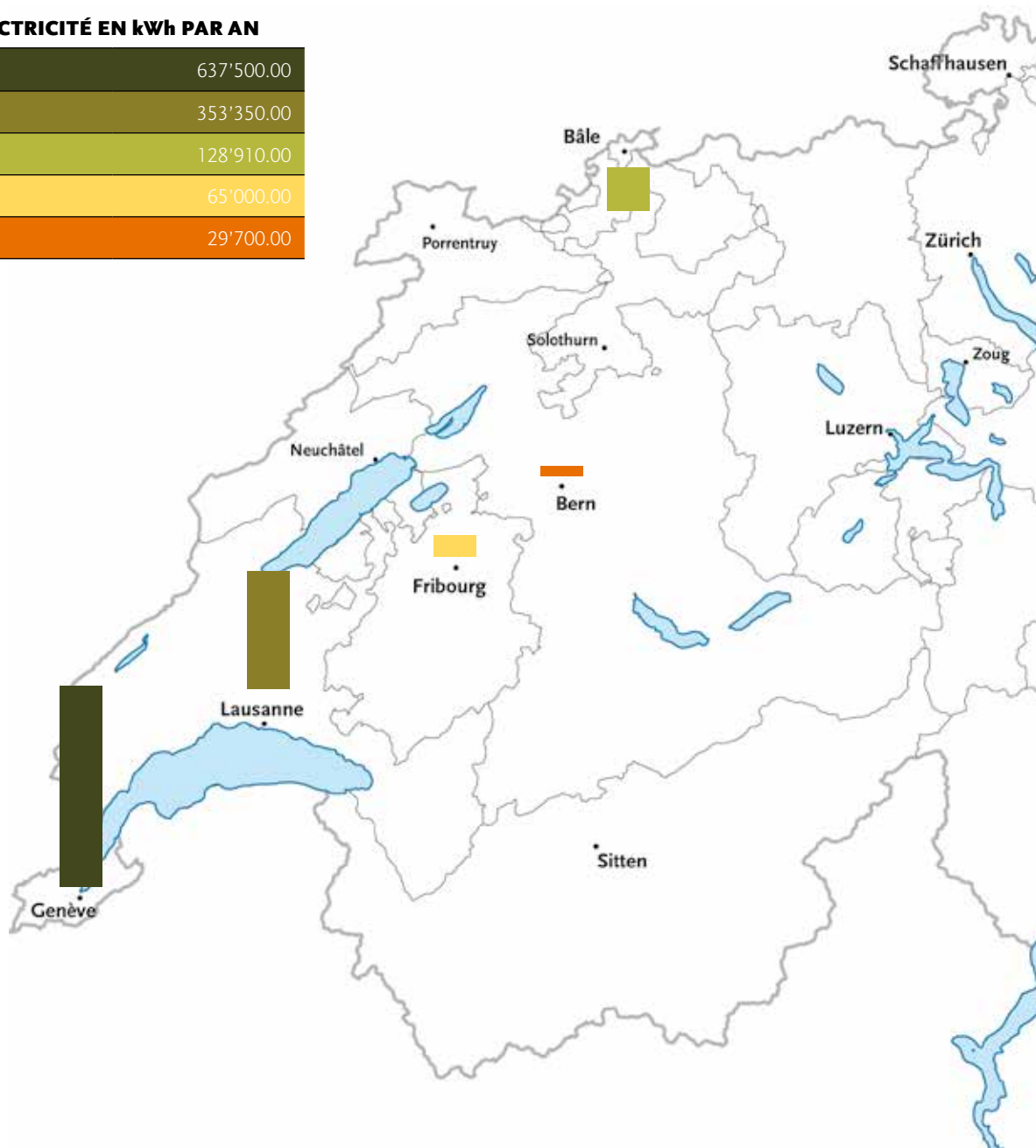
La ressource solaire fait d'ores et déjà partie de la stratégie du fonds depuis de nombreuses années. En effet, les premières installations de centrales photovoltaïques sur les

toitures des immeubles a commencé en 2013. A ce jour, le fonds a équipé 24 toitures et 2 façades en panneaux photovoltaïques. Ces installations représentent une puissance cumulée de 1'214'460 kWh/an. A titre de comparaison, un ménage consomme en moyenne 5'000 kWh par an, ce qui correspond à la consommation annuelle de 243 ménages.

Le potentiel restant sur les toitures des immeubles du fonds sera étudié ainsi que la possibilité de pose verticale en façade comme réalisé sur l'immeuble de l'Avenue des Communes-Réunies 70 au Grand-Lancy/GE.

PRODUCTION D'ÉLECTRICITÉ EN kWh PAR AN

Genève	637'500.00
Vaud	353'350.00
Bâle	128'910.00
Fribourg	65'000.00
Berne	29'700.00



En plus des mesures concrètes apportées aux immeubles, Patrimonium a décidé d'entreprendre une démarche d'auto-évaluation d'une partie parc immobilier du PSREF en collaboration avec le Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) et la Société Générale de Surveillance (SGS). Le SSREI permet aux propriétaires immobiliers de cartographier de manière globale le profil de durabilité des immeubles existants. Cet indice permettra d'établir une comparaison entre différents portefeuilles immobiliers et d'évaluer la valeur intrinsèque durable d'un portefeuille immobilier afin d'améliorer la transparence sur le marché pour les investisseurs et gestionnaires d'actifs.

L'évaluation du SSREI est basée sur 36 indicateurs dans les domaines de l'environnement (énergie, gestion des ressources, biodiversité, mobilité, ..) , sociétale (architecture, sécurité, lumière, pollution sonore, ...) et économique (coûts du cycle de vie, accessibilité, niveau des loyers, demande, taux de vacance...).

Pour cette première participation à cette auto-évaluation, le fonds a choisi un large échantillon d'immeubles afin d'obtenir une vision assez large de son indice de durabilité. L'analyse du SSREI porte sur 52 bâtiments sur un total de 70, soit 186'603 m² et 78% du parc immobilier.

Le résultat SSREI 2022 pour le fonds PSREF est de 1.74 sur une échelle de 1 à 3. Une grande majorité des immeubles du fonds datent des années 60-75. Les indicateurs portant sur les concepts de mobilité réduite des personnes, d'accès sans obstacles, de protection contre les bruits internes par exemple reflètent les normes constructives de cette époque, et ne correspondent plus aux normes actuelles. Mais la localisation urbaine des immeubles, le segment des loyers moyens et le faible taux de vacance confèrent aux indicateurs économiques des notes globalement bonnes.

Indicateurs SSREI

SOCIÉTÉ		ECONOMIE		ENVIRONNEMENT	
G1-G2	Urbanisme et densité d'utilisation	W1	Coûts d'exploitation	U1	Quantité des matériaux de gros oeuvre
G3	Services et lieux de rencontre	W2	Maintien de la valeur	U2	Production de chaleur
G4	Construction sans obstacles	W3	Exigences d'entretien	U3	Qualité des matériaux du gros oeuvre
G5-G6	Offres d'espaces semi-publics	W4	Propriétés	U4	Qualité des matériaux du second oeuvre
G7	Sécurité	W5	Sites contaminés	U5	Besoin de chaleur
G8-G9	Flexibilité et qualité d'usage	W6	Dangers naturels	U6	Gestion des déchets
G10	Lumière naturelle	W7	Potentiel d'énergie renouvelable	U7	Offre de places de stationnements
G11	Protection contre le bruit	W8	Connexion aux transports publics	U8	Biodiversité
G12	Concept de ventilation	W9	Accès à la parcelle	U9	Imperméabilisation des sols
G13	Rayonnements (radon)	W10	Niveau des loyers	U10	Densification des constructions
G14	Protection thermique	W11	Taux de vacance		
G15	Enveloppe du bâtiment				

RAPPORT FINANCIER DU 1^{ER} AVRIL 2022 AU 31 MARS 2023



Credit photo : Yannic Bartolozzi

Rue de la Prulay 43 a/b, Meyrin

COMPTE DE FORTUNE AU 31 MARS 2023

	31.03.2023	31.03.2022
ACTIFS		
Liquidités	4'324'945	2'274'224
Immeubles		
- Immeubles d'habitation	923'858'000	912'527'000
- Immeubles commerciaux	104'257'600	105'316'900
- Immeubles mixtes	119'179'000	115'856'000
- Terrains à bâtir, bâtiments à démolir, immeubles en construction	28'450'000	0
TOTAL DES IMMEUBLES	1'175'744'600	1'133'699'900
Autres actifs	2'054'092	2'939'404
FORTUNE TOTALE DU FONDS	1'182'123'637	1'138'913'528
Engagements à court terme		
- Hypothèques à court terme	-136'175'000	-168'148'811
- Emprunts et dettes à court terme	-20,000,000	-30,000,000
- Autres engagements à court terme	-17,654,342	-14,076,093
Engagements à long terme		
- Dettes hypothécaires à long terme	-97'075'000	-73'250'000
Total des engagements	-270'904'342	-285'474'903
FORTUNE NETTE AVANT IMPÔTS DUS EN CAS DE LIQUIDATION	911'219'295	853'438'625
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-45'456'701	-42'754'749
FORTUNE NETTE DU FONDS	865'762'595	810'683'876

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Montant de l'amortissement des biens-fonds	0.00	0.00
Montant des provisions pour réparations futures	0.00	0.00
Montant du compte des produits retenus pour réinvestissement	0.00	0.00
Nbre des parts annulées/résiliées pour fin de la prochaine année comptable	0.00	0.00
Montant total des engagements de paiement contractuels au jour de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans des immeubles	39'095'100.00	0.00

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 MARS 2023

	31.03.2023	31.03.2022
REVENUS		
Liquidités	1'643	0
Loyers encaissés	48'819'354	47'555'940
Autres revenus	1'088'890	730'006
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	336'535	0
TOTAL DES REVENUS	50'246'422	48'285'947
DÉPENSES		
Intérêts hypothécaires	3'435'025	2'472'065
Entretien et réparations	5'826'680	4'675'201
Frais de remise en état	633'164	366'475
Frais concernant les immeubles	4'449'357	4'168'623
Impôts et taxes	8'989'832	8'150'981
Frais d'évaluation et de révisions	221'465	287'770
Rémunération réglementaire à la direction de fonds	6'007'734	5'894'561
Rémunération réglementaire à la banque de dépôt	357'429	338'425
Rémunération réglementaire au gérant	1'623'659	1'533'352
Autres dépenses	178'840	410'268
TOTAL DES DÉPENSES	31'723'185	28'297'723
RÉSULTAT NET	18'523'237	19'988'224
Gains et pertes de capital réalisés	0	0
RÉSULTAT RÉALISÉ	18'523'237	19'988'224
Gains et pertes de capital non réalisés, y.c. impôts de liquidation	7'162'515	37'023'649
RÉSULTAT TOTAL	25'685'752	57'011'873

UTILISATION DU RÉSULTAT ET CAPITAL

	31.03.2023	31.03.2022
RÉSULTAT		
Résultat net de l'année courante	18'523'237	19'988'224
Gain en capital disponible pour être réparti	0	0
Report de l'année précédente	559'340	1'032'444
Résultat disponible pour être réparti	19'082'577	21'020'668
Bénéfice prévu pour la distribution aux investisseurs	-19'082'577	-20'461'328
RÉSULTAT À REPORTER	0	559'340
CAPITAL		
Gain en capital réalisé	0	0
Gain en capital de l'année précédente	5'258'696	5'258'696
Gain disponible pour être réparti	5'258'696	5'258'696
Distribution	-3'801'803	0
RÉSULTAT À REPORTER	1'456'893	5'258'696

PARTS EN CIRCULATION, VALEUR D'INVENTAIRE ET DIVIDENDE

31.03.2023

31.03.2022

PARTS EN CIRCULATION

Etat en début d'exercice	5'384'560	5'384'560
Parts émises durant l'exercice	336'535	0
Parts rachetées durant l'exercice	0	0
Parts en circulation à la fin de l'exercice	5'721'095	5'384'560

VARIATION DE LA VALEUR D'INVENTAIRE

Valeur d'inventaire par part	151.33	150.56
Distribution du revenu	3.34	3.80
Distribution du gain en capital	0.66	0.00
Valeur d'inventaire par part après distribution	147.33	146.76

DISTRIBUTION

Distribution du revenu par part sans impôt anticipé	3.34	3.80
Distribution du gain par part sans impôt anticipé	0.66	0.00
Distribution par part avec impôt anticipé	0.00	0.00
Distribution brute	4.00	3.80
Impôt anticipé (35%)	0.00	0.00
Distribution totale	4.00	3.80

VARIATION DE LA FORTUNE NETTE DU FONDS

Fortune nette du fonds en début d'exercice	810'683'876	773'594'875
Distribution	-20'461'328	-19'922'872
Solde des mouvements des parts	49'854'295	0
Bénéfice total	25'685'752	57'011'873
FORTUNE NETTE DU FONDS À LA FIN DE L'EXERCICE	865'762'595	810'683'876

FORTUNE NETTE DU FONDS ET VALEUR D'INVENTAIRE

DATE DE CLÔTURE	FORTUNE NETTE DU FONDS	VALEUR INVENTAIRE PAR PART
31.03.2023	865'762'595	151.33
31.03.2022	810'683'876	150.56
31.03.2021	773'594'875	143.67
31.03.2020	748'010'465	138.92
31.03.2019	657'890'073	135.04
31.03.2018	548'737'868	133.12
31.03.2017	533'178'995	129.34
31.03.2016	504'443'379	122.37
31.03.2015	437'899'975	121.40
31.03.2014	364'811'533	119.53
31.03.2013	356'732'455	116.88

ACHATS ET VENTES D'IMMEUBLES

ACHATS

En octobre 2022, un immeuble commercial a été acquis en copropriété avec la Fondation de Placement Patrimonium. La part acquise est de 51% pour PSREF.

VILLE	ADRESSE	CANTON	TYPLOGIE	DATE D'ACHAT	PRIX D'ACHAT*
Kloten	Steinackerstrasse 35-37-39	Zürich	Commercial	07.10.2022	22'337'572

* frais d'achat inclus

VENTES

Aucun immeuble n'a été vendu durant l'exercice

ENGAGEMENTS HYPOTHÉCAIRES

CRÉDIT	DE	À	DURÉE RESTANTE	MONTANT EN CHF	TAUX INTÉRÊT
Hypothèques à court terme					
Fixe	31.01.2023	28.04.2023	1 mois	58'000'000	1.35%
Fixe	30.03.2023	02.05.2023	1 mois	40'000'000	1.81%
Fixe	01.07.2013	30.06.2023	3 mois	21'175'000 ¹	2.83%
Variable			1 mois	1'000'000	1.82%
Variable			1 mois	16'000'000	1.81%
TOTAL 1				136'175'000	
Hypothèques à long terme de 1 à 5 ans					
Fixe	01.07.2014	30.06.2024	1.25 ans	21'025'000 ¹	2.40%
Fixe	01.10.2014	30.09.2025	2.50 ans	31'050'000	2.53%
Fixe	13.03.2023	13.03.2026	2.95 ans	15'000'000	1.95%
Fixe	23.06.2022	23.06.2026	3.23 ans	20'000'000	2.10%
Fixe	02.08.2022	02.08.2027	4.34 ans	10'000'000	1.54%
TOTAL 2				97'075'000	
TOTAL				233'250'000	
ENGAGEMENTS ET DETTES À COURT TERME				MONTANT EN CHF	TAUX INTÉRÊT
Financement privé	31.03.2023	30.11.2023		10'000'000	1.55%
Financement privé	31.01.2023	31.07.2023		10'000'000	1.43%
TOTAL				20'000'000	
TOTAL				253'250'000	1.92%

¹ Ces 2 lignes de crédit ont été prolongées et les taux d'intérêt fixés

CRÉDIT	DE	À	MONTANT EN CHF	TAUX INTÉRÊT
Fixe	01.07.2023	30.06.2028	21'175'000	1.64%
Fixe	01.07.2024	30.06.2029	21'025'000	1.79%

PRINCIPES POUR L'ÉVALUATION DU CALCUL DE LA VALEUR D'INVENTAIRE NETTE

La valeur nette d'inventaire est calculée selon la fortune totale du fonds, moins les hypothèques et autres engagements, moins les impôts dus en cas de liquidation, divisé par le nombre total de parts en circulation. La valeur nette d'inventaire est recalculée lors de l'émission et du rachat des parts ainsi que la fin de l'exercice sur la base de la valeur vénale actualisée. La valeur d'inventaire nette est calculée à deux décimales après la virgule.

Au nom de la direction de fonds et en conformité avec la loi sur les placements collectifs de capitaux, les valeurs vénales, au 31 mars 2023, ont été calculées selon la méthode DCF – Discounted Cash Flow de Wüest & Partner AG. Selon l'article 88 al.2 LPCC, les articles 92 et 93 OPCC, ainsi que les directives pour les fonds immobiliers de la SFA (lien : www.sfa.ch), les immeubles du fonds sont estimés régulièrement par

des experts indépendants, accrédités par l'autorité de surveillance, sur la base d'une méthode dynamique de rendement (méthode DCF). Les placements sont évalués au prix qui pourrait en être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Lors de l'acquisition ou de l'aliénation de bien-fonds dans la fortune du fonds ainsi qu'à la clôture de chaque exercice, la valeur vénale des biens-fonds figurants dans la fortune du fonds doit être vérifiée par les experts chargés des estimations. La valeur vénale de chaque immeuble représente le prix probablement réalisable en présence d'un flux d'affaires normal et dans l'hypothèse d'un comportement diligent d'achat et de vente. De cas en cas, notamment lors de l'achat et de la vente d'immeubles du fonds, d'éventuelles opportunités se présentant sont exploitées au mieux dans l'intérêt du fonds. Il peut dès lors en résulter des différences par rapport aux évaluations. Le taux d'actualisation pondéré est, en moyenne, de 3.00%.

INDEMNITÉS

INDEMNITÉS ET FRAIS			MAXIMUM	EFFECTIF
Pour la direction et l'administration, le règlement du trafic des paiements, la surveillance et la direction de fonds	§19 al.1	1.05%	de la fortune totale du fonds	0.54%
Pour les travaux de construction et de rénovation	§19 al.5	3%	des coûts de construction	3.00%
Pour les achats et ventes	§19 al.5	3%	du prix d'achat et/ou de vente	1.50%
Honoraires de gestion	§19 al.5	5%	des loyers bruts encaissés	3.33%
Commission d'émission de nouvelles parts	§18 al.1	5%	de la valeur d'inventaire des nouvelles parts émises	2.00%

AUTRES INFORMATIONS

Transactions avec les personnes proches du fonds

La direction de fonds confirme qu'aucune valeur immobilière n'a été cédée à des personnes proches et que les autres affaires avec des personnes proches ont été effectuées selon les conditions usuelles du marché (chiffre 54f. des directives concernant les fonds immobiliers de l'Asset Management Association Switzerland AMAS du 2 avril 2008, état au 5 août 2021)

Locataire principal

Au 31 mars 2023, aucun locataire ne représente à lui seul, un revenu locatif égal ou supérieur à 5%. (chiffre 66 des directives concernant les fonds immobiliers de l'Asset Management Association Switzerland AMAS du 2 avril 2008, état au 5 août 2021).

Émissions et rachats

Entre le 1er avril 2022 et le 31 mars 2023, 336'535 nouvelles parts de Patrimonium Swiss Real Estate Fund ont été émises. Aucune part n'a été dénoncée.

Adaptation du contrat de fonds

Les modifications proposées du contrat de fonds du «PATRIMONIUM SWISS REAL ESTATE FUND», fonds de placement suisse du type «fonds immobilier», telles que publiées le 30 juin 2022 ainsi que le 7 septembre 2022 sur la plateforme électronique «www.fundinfo.com» en tant qu'organe de publication de ce fonds de placement, ont été approuvées par la FINMA et sont entrées en vigueur le 19 octobre 2022. Les modifications pertinentes sont résumées ci-dessous. Pour plus de détails, nous vous renvoyons aux publications.

A) Adaptations dues à des modifications légales

En raison de modifications légales avec l'introduction de la loi sur les services financiers (LSFin) et de la loi sur les établissements financiers (LFIN), le contrat de fonds a également été adapté en tenant compte des documents types de l'association professionnelle AMAS (Asset Management Association Switzerland).

B) Modifications pour d'autres raisons

- Possibilité de transformer le fonds en SICAV.
- Changement de l'organe de publication de «www.fundinfo.com» à «www.swissfunddata.ch».
- Adaptation de la commission de transaction, désormais jusqu'à 3% maximum du prix d'achat ou de vente.
- Les coûts, taxes et impôts liés à la construction, à l'assainissement et à la transformation des bâtiments sont désormais directement imputés au prix de revient des placements immobiliers.

INFORMATIONS SUR LES TIERS ET ORGANE

Directions de fonds

Patrimonium Asset Management AG
Zugerstrasse 74
6340 Baar/ZG

Conseil d'administration de la direction du fonds

Président

Manuel Leuthold : avec mandats de président du conseil d'administration de ML Leuthold SA, Compenswiss, Banque Cantonale de Genève, VARIA US Properties AG, Enki Capital SA, NID SA, COPTIS et autres mandats d'administrateur avec Fundim SA, Sustainable Real Estate Investment SICAV et Clinique Générale Beaulieu Holding SA.

Vice-président

Christoph Syz : CEO de Patrimonium Asset Management AG, avec des mandats de conseil d'administration et de conseil de fondation au sein du groupe Patrimonium.

Membres

Dr Daniel Heine : CEO adjoint de Patrimonium Asset Management AG avec des mandats d'administrateur et de membre du conseil de fondation au sein du groupe Patrimonium et des sociétés de portefeuille.

Caroline Clemetson : avec mandats de présidente du conseil d'administration de Global Funds SA et autres mandats d'administrateur chez Schellenberg Wittmer AG, Twelve Capital AG ainsi que secrétaire du conseil d'administration de la Swiss Trading and Shipping Association (STSA).

Peter Jäggi : avec mandat de président du conseil d'administration de JADE property AG et autres mandats d'administrateur chez Pridomus AG, Pridomus Facility Management GmbH, Commit Solutions AG et Terravalor AG.

Conseil d'administration de la direction de fonds

Christoph Syz, CEO et responsable du secteur 'Real Estate' avec des mandats d'administrateur et de membre du conseil de fondation au sein du groupe Patrimonium.

Daniel Heine, CEO adjoint et responsable du secteur 'Private Debt' avec mandats d'administrateur et de membre du conseil de fondation au sein du groupe Patrimonium et des sociétés de portefeuille.

Jürg Hürzeler, Bereichsleiter 'ESG und Risk', mit Mandat als Präsident des Verwaltungsrats der Drawag Immobilien AG und Verwaltungsratsmandaten bei der Atmos AG und Montanya Hotel Resorts SA.

Christophe Morize, responsable du secteur 'Investor Relations' avec un mandat d'administrateur chez Swiss Fresh Water.

Werner Schnorf, responsable du secteur 'Private Equity' avec des mandats d'administrateur au sein du groupe Patrimonium et de sociétés de portefeuille ainsi qu'un mandat d'administrateur chez Bollag Guggenheim AG.

Reto Schwager, responsable du secteur 'Infrastructure' avec des mandats d'administrateur dans Nextech Invest AG et ESG-AM AG ainsi que propriétaire de NextStage GmbH.

Alain Stocker, CFO avec un mandat d'administrateur au sein du groupe Patrimonium et propriétaire de Flamingo Vision.

Banque de dépôt

Banque Cantonale Vaudoise
Place St-François 14
1001 Lausanne

Organe de révision

KPMG AG
Badenerstrasse 172
8036 Zürich

Experts chargés des estimations

Andreas Ammann, dipl. Architecte EPFL/SIA, partenaire chez Wüest Partner AG, Zürich

Ivan Anton, dipl. Architecte ETH, MSc Real Estate (CUR-REM), partenaire chez Wüest Partner AG, Zürich

Délégation d'autres tâches

La comptabilité et la gestion concernant les immeubles est déléguée, par Patrimonium Asset Management AG, à la Régie du Rhône SA, dont le siège est à Genève, et à Privera AG, dont le siège est à Bern-Gümligen.

Spécialiste de l'énergie et de l'impact climatique

Signa-Terre SA
Rue du Vidolet 23
1202 Geneva



Rue du Couchant 25, Lausanne/VD

INVENTAIRE DES IMMEUBLES

Ville	Adresse		Date d'achat	Valeur comptable 31.03.2023	Valeur vénale 31.03.2023	Loyers nets réalisés	Taux de perte sur loyers	Taux de perte économique	Taux de perte technique
IMMEUBLES RÉSIDENTIELS				en CHF	en CHF	en CHF	en %	en %	en %
Aigle	Chemin de Pautex 2-4	VD	10-01-08	7,021,680.50	8,108,000.00	425,299.00	1.5%	0.1%	1.4%
Bâle	Efringerstrasse 2	BS	21-01-08	23,244,238.97	31,310,000.00	496,495.60	57.2%	33.7%	23.5%
Bâle	Dornachstrasse 189	BS	21-01-08	2,382,186.60	3,367,000.00	111,896.00	16.8%	0.0%	16.8%
Bâle	Tangentenweg 50-56	BS	14-06-13	49,597,407.23	70,220,000.00	2,491,445.20	1.7%	1.7%	0.0%
Bulle	Rue St-Denis 66	FR	18-03-08	10,069,889.44	7,884,000.00	290,538.00	9.6%	8.6%	1.0%
Bussigny-près-Lausanne	Rue de l'Industrie 43	VD	06-05-08	6,492,395.03	9,289,000.00	439,071.00	2.1%	0.8%	1.3%
Chavannes	Avenue de Blancherie 32	VD	20-12-07	3,721,606.68	5,402,000.00	253,002.00	0.0%	0.0%	0.0%
Corcelles/Payerne*	Vers-chez-Cherbuin 27-31	VD	19-02-08	3,145,730.80	3,229,000.00	194,307.50	2.5%	2.5%	0.0%
Crissier	Chemin des Lentillières 1E	VD	31-07-18	10,077,507.81	11,850,000.00	484,296.20	1.6%	1.6%	0.0%
Crissier	Chemin des Lentillières 5 A-B-C	VD	28-07-17	24,350,234.70	29,150,000.00	1,168,529.30	1.8%	1.8%	0.0%
Crissier*	Chemin du Liseron 3-5	VD	20-12-07	10,480,421.85	14,070,000.00	592,250.50	2.5%	1.4%	1.1%
Echandens**	Route des Toches 7-13	VD	04-02-13	36,700,712.29	39,950,000.00	1,733,106.00	1.0%	1.0%	0.0%
Ecublens	Rue Neuve 1	VD	06-05-08	6,018,398.27	8,823,000.00	381,299.91	7.1%	2.9%	4.2%
Fribourg	Rue de la Sarine 4-4a	FR	18-03-08	1,662,100.15	1,878,000.00	108,840.00	0.0%	0.0%	0.0%
Grand-Lancy	Avenue des Communes-Réunies 66A-70	GE	01-05-14	33,630,034.55	37,130,000.00	1,070,736.00	22.5%	13.0%	9.5%
Köniz	Mösliweg 32	BE	28-02-08	1,904,948.25	3,143,000.00	127,017.50	2.3%	2.3%	0.0%
Köniz	Mösliweg 34	BE	28-02-08	2,177,016.20	3,735,000.00	152,814.00	0.5%	0.5%	0.0%
La Tour-de-Peilz	Avenue des Alpes 71-73	VD	25-04-08	5,342,344.89	4,340,000.00	153,480.00	8.0%	0.0%	8.0%
Lausanne	Rue du Couchant 25	VD	01-04-08	6,388,655.30	9,211,000.00	327,920.00	0.4%	0.4%	0.0%
Lausanne	Chemin de Vermont 24	VD	06-05-08	5,672,272.34	9,831,000.00	412,635.00	1.7%	0.6%	1.1%
Lausanne	Chemin du Martinet 14-18	VD	30-09-08	13,518,698.41	18,860,000.00	804,903.00	2.4%	0.1%	2.3%
Lausanne	Chemin de Chissiez 7	VD	17-12-08	3,020,272.97	4,504,000.00	181,823.00	0.0%	0.0%	0.0%
Lausanne	Place du Vallon 10	VD	01-09-19	4,865,360.00	5,722,000.00	186,147.00	4.5%	3.1%	1.4%
Le Lignon	Avenue du Lignon 31	GE	13-12-07	5,555,890.12	7,795,000.00	346,740.00	0.4%	0.4%	0.0%
Le Lignon	Avenue du Lignon 7	GE	13-12-07	14,312,811.37	19,510,000.00	954,751.00	1.6%	0.7%	0.9%
Les Avanchets	Avenue Grange Lévrier 10-11	GE	13-12-07	13,602,942.92	19,550,000.00	890,274.00	0.4%	0.4%	0.0%
Les Avanchets	Rue Croix-du-Levant 1-4	GE	30-10-09	23,333,145.61	31,580,000.00	1,406,205.00	1.2%	0.6%	0.6%
Les Avanchets	Rue Croix-du-Levant 15-22	GE	30-10-09	47,671,176.31	60,170,000.00	2,892,362.50	0.6%	0.2%	0.4%
Les Avanchets	Rue François-Durafour 11-16	GE	30-10-09	44,745,578.96	60,470,000.00	2,659,220.00	1.4%	0.3%	1.1%
Marly	Route du Confin 21-23	FR	29-11-07	4,236,914.80	5,625,000.00	261,014.00	5.0%	2.4%	2.6%
Marly	Route de Corbaroche 24	FR	18-03-08	2,598,284.61	2,943,000.00	141,433.50	3.4%	1.1%	2.2%
Marly	Rte du Confin 12-18 + Pralettes 17-19	FR	30-04-08	9,395,836.32	14,030,000.00	586,493.40	4.2%	3.1%	1.1%
Martigny	Rue des Finettes 36	VS	28-05-13	12,493,838.01	13,200,000.00	566,304.80	25.9%	23.1%	2.8%
Meyrin	Rue de la Prulay 43 A und B	GE	01-09-08	15,418,950.13	21,520,000.00	871,391.00	0.3%	0.2%	0.1%
Meyrin	Rue de la Golette 2-18	GE	01-04-09	32,293,153.89	49,020,000.00	2,083,572.05	2.3%	2.1%	0.1%
Meyrin*	Avenue de Vaudagne 33	GE	16-04-08	14,572,962.70	22,100,000.00	926,538.00	4.6%	2.4%	2.2%
Meyrin	Rue Virginio-Malnati 59-63	GE	22-12-16	18,005,546.14	23,420,000.00	778,505.90	0.4%	0.1%	0.3%
Meyrin	Rue Virginio-Malnati 65-67	GE	01-12-18	12,181,856.46	14,890,000.00	492,096.50	2.2%	0.6%	1.6%
Montreux	Route de la Corsaz 27-31	VD	14-12-07	20,099,753.92	25,880,000.00	953,906.00	9.9%	9.9%	0.0%
Orbe	Rue Davall 15	VD	07-05-08	944,176.75	1,324,000.00	55,892.00	13.4%	0.0%	13.4%
Oron-la-Ville	Rte de Lausanne 15-21	VD	26-11-09	17,721,817.64	23,020,000.00	1,122,828.00	8.5%	8.5%	0.0%
Pont-la-Ville	Route du Village 50	FR	18-03-08	2,254,866.75	2,489,000.00	145,644.00	3.0%	0.0%	3.0%
Pratteln	Mattenweg 6	BL	21-01-08	3,162,732.45	4,471,000.00	137,372.00	6.8%	6.8%	0.0%
Prilly	Avenue du Chablais 39	VD	07-05-08	2,585,127.05	3,179,000.00	157,186.00	0.0%	0.0%	0.0%
Pully	Chemin de Mallieu 13	VD	25-06-08	10,575,390.47	14,140,000.00	591,863.00	0.6%	0.6%	0.0%
Renens	Avenue de Préfaully 48-56	VD	29-01-08	21,928,424.99	31,840,000.00	1,386,717.50	1.0%	0.3%	0.6%
Renens	Rue du Lac 25 b-c-d-e	VD	15-04-08	16,901,671.55	23,330,000.00	963,591.00	8.0%	3.0%	5.1%
Renens	Rue de l'Industrie 11	VD	30-01-09	10,257,897.83	14,890,000.00	720,249.85	4.9%	1.7%	3.3%
Vevey	Rue du Conseil 19-21	VD	15-01-08	14,271,465.47	15,810,000.00	666,670.60	7.3%	5.6%	1.6%
Veyrier	Chemin de Castilver 2-4	GE	17-12-07	17,622,399.67	22,580,000.00	1,010,664.50	1.0%	0.7%	0.4%
Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 32	FR	06-05-08	5,669,979.92	7,166,000.00	364,549.20	3.6%	2.4%	1.2%
Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 23	FR	11-05-17	9,728,703.83	10,290,000.00	465,378.60	2.5%	1.3%	1.2%
Yverdon	Rue des Moulins 109-113	VD	30-01-08	7,193,245.94	9,675,000.00	568,430.85	5.2%	2.7%	2.5%
Yverdon	Rue Roger-de-Guimps 44-46	VD	30-01-08	5,319,025.07	6,945,000.00	343,845.00	12.0%	7.2%	4.8%
TOTAL				708,139,680.88	923,858,000.00	38,099,541.46			

Ville	Adresse		Date d'achat	Valeur comptable 31.03.2023	Valeur vénale 31.03.2023	Loyers nets réalisés	Taux de perte sur loyers	Taux de perte économique	Taux de perte technique
IMMEUBLES COMMERCIAUX				en CHF	en CHF	en CHF	en %	en %	en %
Baar	Haldenstrasse 1-5/Langgasse 40	ZG	01-10-15	52,705,688.33	53,492,800.00	2,787,334.72	16.3%	9.3%	6.9%
Fribourg	Avenue du Jura 12-12A	FR	30-01-08	7,985,063.40	5,753,000.00	370,129.80	16.2%	15.2%	1.1%
Plan-les-Ouates	Ch. des Aulx 5	GE	03-02-11	9,624,664.92	11,890,000.00	730,873.00	0.0%	0.0%	0.0%
Vevey	Avenue Général-Guisan 74-78	VD	01-10-20	5,910,190.92	6,010,000.00	280,775.15	0.0%	0.0%	0.0%
Yverdon	Rue des Moulins 30	VD	06-05-08	5,081,295.87	2,081,000.00	139,938.00	26.5%	3.8%	22.7%
Kloten	Steinackerstrasse 35-39	ZH	01-10-22	22,337,572.39	25,030,800.00	672,396.50	2.0%	2.0%	0.0%
TOTAL				103,644,475.83	104,257,600.00	4,981,447.17			
IMMEUBLES MIXTES				en CHF	en CHF	en CHF	en %	en %	en %
Bâle	St-Jakobstrasse 193-195	BS	12-12-18	44,622,371.63	54,500,000.00	2,296,361.85	7.5%	7.5%	0.0%
Genève	Hugo-de-Senger 7	GE	17-01-08	13,253,381.82	15,550,000.00	591,039.00	5.4%	4.3%	1.1%
Lausanne	Avenue de Morges 33	VD	30-11-07	4,088,652.11	5,487,000.00	278,758.00	6.4%	6.4%	0.0%
Lausanne	Route d'Oron 11	VD	06-05-08	5,887,256.60	10,150,000.00	385,610.00	9.9%	5.7%	4.1%
Prilly	Avenue du Chablais 27-29	VD	30-11-07	6,525,709.53	8,675,000.00	369,648.00	11.8%	0.0%	11.8%
Prilly	Avenue du Chablais 35	VD	07-05-08	3,365,807.04	4,330,000.00	235,242.00	0.0%	0.0%	0.0%
Romont	Route de Billens 9-9a	FR	21-01-08	4,209,926.81	3,480,000.00	170,532.00	2.3%	2.3%	0.0%
Vevey	Avenue Général-Guisan 60-62	VD	01-01-19	13,204,039.74	14,140,000.00	639,212.00	1.0%	0.5%	0.4%
Yverdon	Rue des Remparts 11	VD	07-05-08	2,414,951.87	2,867,000.00	165,280.50	13.4%	13.4%	0.0%
TOTAL				97,572,097.15	119,179,000.00	5,131,683.35			
TERRAINS À BÂTIR, BÂTIMENTS À DÉMOLIR, IMMEUBLES EN CONSTRUCTION				en CHF	en CHF	en CHF	en %	en %	en %
Renens	Chemin du Chêne 3-5	VD	31-10-18	34,023,884.08	28,450,000.00	606,681.93	77.8%	0.1%	77.7%
TOTAL				34,023,884.08	28,450,000.00	606,681.93			
TOTAL				943,380,137.94	1,175,744,600.00	48,819,353.91	10.08%	3.94%	6.13%

* Immeubles en PPE

** y compris habitation pour les étudiants

En bleu, les immeubles en travaux terminés durant l'exercice

RAPPORT D'ÉVALUATION

Patrimonium Swiss Real Estate Fund Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

Auftrag

Die Liegenschaften von Schweizer Immobilienfonds sind gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) jeweils per Abschluss des Geschäftsjahres durch unabhängige Schätzungsexperten zu bewerten.

Im Auftrag der Fondsleitung hat die Wüest Partner AG für die Zwecke der Rechnungslegungsämtliche vom Patrimonium Swiss Real Estate Funds gehaltenen Liegenschaften per 31. März 2023 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 70 Liegenschaften. Im vergangenen Geschäftsjahr wurde eine Liegenschaft mit einem Miteigentumsanteil von 51% in Kloten gekauft. Verkäufe fanden in diesem Zeitraum nicht statt. Zum Zeitpunkt der Bewertung befindet sich eine Liegenschaft (553082 in Renens) im Bau.

Die für die Bewertungen relevanten Unterlagen wurden durch die Fondsleitung sowie die zuständigen Verwaltungsgesellschaften aufbereitet. Die Schätzungen basieren auf der Beurteilung und Analyse dieser Unterlagen, den turnusgemässen Besichtigungen vor Ort sowie der Einschätzung der allgemeinen und spezifischen Marktsituation je Liegenschaft. Die Wüest Partner AG als bei der FINMA für den «Patrimonium Swiss Real Estate Fund» akkreditierter Schätzungsexperte hat das gesamte Mandat in Abstimmung mit der Fondsleitung von der Definition der Bewertungsparameter und der Eingabe der Daten in die Bewertungssoftware über die eigentlichen Bewertungsarbeiten bis zum Controlling und zur Abgabe der Ergebnisse, neutral und nur dem Auftrag der unabhängigen Bewertung verpflichtet, durchgeführt.

Bewertungsstandards

Die Wüest Partner AG bestätigt, dass die Bewertungen den gesetzlichen Vorschriften des Kollektivanlagengesetzes (KAG) und der Kollektivanlagenverordnung (KKV) sowie den Richtlinien der Asset Management Association Switzerland (AMAS) entsprechen und ferner im Einklang stehen mit den branchenüblichen Bewertungsstandards. Der je Liegenschaft ausgewiesene Marktwert versteht sich als «Fair-Value», das heisst dem unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlich erzielbaren Verkaufspreis ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Die Wüest Partner AG als akkreditierter Bewertungsexperte bestätigt ihre Unabhängigkeit und garantiert die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dem Bewertungsmandat.

Ergebnisse

Das Liegenschaftsportfolio umfasst 70 Liegenschaften. Die Liegenschaften befinden sich in fünf Gemeinden der Deutschschweiz und 30 Gemeinden des Welschlands. Mehrheitlich sind es Wohnobjekte, vereinzelt sind auch Gewerbeobjekte und gemischt genutzte Liegenschaften darunter.

Per 31. März 2023 wird der Marktwert des Gesamtportfolios (70 Liegenschaften) mit CHF 1'175'744'600 bewertet. Gegenüber dem 31. März 2022 (CHF 1'133'699'000) verändert sich der Wert des Gesamtportfolios im Total um + CHF 42'044'700 respektive + 3.7%. Bereinigt um die getätigten Investitionen (Sanierungen und Neubauten) von rund CHF 8.91 Mio. und den Neukaufbeträgt die Aufwertung + 0.7%. Im vergangenen Geschäftsjahr wurde die Liegenschaft Steinackerstrasse 35, 37, 39 in Kloten (Miteigentumsanteil 51%) erworben, diese wurde mit einem Marktwert von CHF 25'030'800 eingewertet. Im gleichen Zeitraum wurden auch keine Liegenschaften veräussert.

Die geplanten Sanierungsarbeiten für die nächsten zehn Jahre wurden überprüft. In der Folge wurden sowohl die Terminierung als auch der Investitionsumfang bei einzelnen Liegenschaften neu eingeschätzt und wenn nötig angepasst.

Die in der Bewertung verwendeten Diskontierungssätze beruhen auf einer laufenden Beobachtung des Immobilienmarktes, insbesondere der in Freihandtransaktionen bezahlten Renditen. Der durchschnittliche, marktwertgewichtete, netto reale Diskontierungssatz aller Liegenschaften per 31. März 2023 wird mit 3.00% ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2.5% bis 4.1% reicht. Die aktuelle Bruttorendite über sämtliche Liegenschaften liegt bei 4.75%.

Zürich, den 31. März 2023



Andreas Ammann
(Mandatsleiter)



Ivan Anton

Disclaimer

Diese Daten und Informationen sind ausschliesslich zur Information für den Auftraggeber bestimmt und dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Wüest Partner AG Dritten zugänglich gemacht werden. Der Nutzer dieser Daten und Informationen trägt das Risiko für deren weitere Verwendung. Die Wüest Partner AG übernimmt für diese Daten und Informationen keine Gewähr, insbesondere nicht für ihre Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Jede diesbezügliche Haftung ist ausgeschlossen. Diese Daten und Informationen stellen weder ein Angebot noch eine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf einer Immobilie, eines Wertpapiers/Wertrechts oder einer bestimmten Anlage- oder Handelsstrategie dar. Ebenso wenig sind die Daten und Informationen als Empfehlung für Investitionen oder als Anlageberatung zu verstehen bzw. zu verwenden. Eine weiter gehende Nutzung wie Vervielfältigung oder Bildung von Derivaten oder anderer Produkte, insbesondere im Zusammenhang mit Finanzinstrumenten (einschliesslich passiv gemanagter Fonds und indexabhängiger derivater Wertpapiere), oder zur Überprüfung anderer Daten oder Indizes ist ohne schriftliche Zustimmung der Wüest Partner AG verboten.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER

VAUD



LAUSANNE
Morges 33

Type d'immeuble	Mixte
Appartements	5
Autres surfaces	8
Prix de revient	4'088'652
Valeur vénale	5'487'000
Etat locatif	297'923



LAUSANNE
Martinet 14-18

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	46
Autres surfaces	1
Prix de revient	13'518'698
Valeur vénale	18'860'000
Etat locatif	826'668



LAUSANNE
Vermont 24

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	31
Autres surfaces	1
Prix de revient	5'672'272
Valeur vénale	9'831'000
Etat locatif	419'909



LAUSANNE
Couchant 25

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	22
Autres surfaces	1
Prix de revient	6'388'655
Valeur vénale	9'211'000
Etat locatif	329'220



LAUSANNE
Chissiez 7

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	13
Autres surfaces	0
Prix de revient	3'020'273
Valeur vénale	4'504'000
Etat locatif	182'843



LAUSANNE
Vallon 10

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	12
Autres surfaces	0
Prix de revient	4'865'360
Valeur vénale	5'722'000
Etat locatif	194'922



LAUSANNE
Oron 11

Type d'immeuble	Mixte
Appartements	27
Autres surfaces	2
Prix de revient	5'887'257
Valeur vénale	10'150'000
Etat locatif	427'793



PRILLY
Chablais 27-29

Type d'immeuble	Mixte
Appartements	21
Autres surfaces	3
Prix de revient	6'525'709
Valeur vénale	8'675'000
Etat locatif	425'749



PRILLY
Chablais 35

Type d'immeuble	Mixte
Appartements	8
Autres surfaces	3
Prix de revient	3'365'807
Valeur vénale	4'330'000
Etat locatif	235'242



PRILLY
Chablais 39

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	8
Autres surfaces	3
Prix de revient	2'585'127
Valeur vénale	3'179'000
Etat locatif	157'186



RENENS
Préfaully 48-56

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	91
Autres surfaces	8
Prix de revient	21'928'425
Valeur vénale	31'840'000
Etat locatif	1'400'063



RENENS
Lac 25 b-c-d-e

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	64
Autres surfaces	1
Prix de revient	16'901'672
Valeur vénale	23'330'000
Etat locatif	1'047'771

VAUD



Type d'immeuble
Appartements
Autres surfaces
Prix de revient
Valeur vénale
Etat locatif

RENEUS	
Industrie 11	
Résidentiel	
56	
0	
10'257'897	
14'890'000	
754'190	

RENEUS	
Chêne 3-5	
Commercial	
0	
23	
34'023'884	
28'450'000	
2'791'821	

CHAVANNES	
Blancherie 32	
Résidentiel	
14	
5	
3'721'607	
5'402'000	
253'002	

BUSSIGNY	
Industrie 43	
Résidentiel	
35	
0	
6'492'395	
9'289'000	
448'335	



Type d'immeuble
Appartements
Autres surfaces
Prix de revient
Valeur vénale
Etat locatif

ECUBLENS	
Neuve 1	
Résidentiel	
24	
0	
6'018'398	
8'823'000	
411'270	

CRISSIER	
Liseron 3-5	
Résidentiel	
46	
0	
10'480'422	
14'070'000	
610'399	

CRISSIER	
Lentillières 5 a-b-c	
Résidentiel	
50	
5	
24'350'235	
29'150'000	
1'227'117	

CRISSIER	
Lentillières 1 e	
Résidentiel	
20	
1	
10'077'508	
11'850'000	
492'986	



Type d'immeuble
Appartements
Autres surfaces
Prix de revient
Valeur vénale
Etat locatif

PULLY	
Mallieu 13	
Résidentiel	
36	
1	
10'575'390	
14'140'000	
595'524	

MONTREUX	
Corsaz 27-31	
Résidentiel	
44	
3	
20'099'754	
25'880'000	
1'083'718	

VEVEY	
Conseil 19-21	
Résidentiel	
35	
19	
14'271'465	
15'810'000	
719'086	

VEVEY	
Guisan 60-62	
Mixte	
24	
5	
13'204'040	
14'140'000	
649'532	

VAUD**VEVEY**

Guisan 74-78

Type d'immeuble	Commercial
Appartements	0
Autres surfaces	12
Prix de revient	5'910'191
Valeur vénale	6'010'000
Etat locatif	280'775

**LA TOUR-DE-PEILZ**

Alpes 71-73

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	12
Autres surfaces	2
Prix de revient	5'342'345
Valeur vénale	4'340'000
Etat locatif	166'910

**YVERDON**

Moulines 30

Type d'immeuble	Commercial
Appartements	6
Autres surfaces	3
Prix de revient	5'081'296
Valeur vénale	2'081'000
Etat locatif	190'338

**YVERDON**

Moulines 109-113

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	30
Autres surfaces	1
Prix de revient	7'193'246
Valeur vénale	9'675'000
Etat locatif	599'588

**YVERDON**

Guimps 44-46

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	34
Autres surfaces	0
Prix de revient	5'319'025
Valeur vénale	6'945'000
Etat locatif	390'641

**YVERDON**

Remparts 11

Type d'immeuble	Mixte
Appartements	5
Autres surfaces	28
Prix de revient	2'414'952
Valeur vénale	2'867'000
Etat locatif	182'300

**ORBE**

Davall 15

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	4
Autres surfaces	1
Prix de revient	944'177
Valeur vénale	1'324'000
Etat locatif	64'532

**CORCELLES**

Cherbuin 27-31

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	12
Autres surfaces	0
Prix de revient	3'145'731
Valeur vénale	3'229'000
Etat locatif	199'265

**ORON-LA-VILLE**

Lausanne 15-21

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	44
Autres surfaces	8
Prix de revient	17'721'818
Valeur vénale	23'020'000
Etat locatif	1'228'010

**AIGLE**

Pautex 2-4

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	36
Autres surfaces	1
Prix de revient	7'021'681
Valeur vénale	8'108'000
Etat locatif	431'935

**ECHANDENS**

Toches 7-13

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	155
Autres surfaces	0
Prix de revient	36'700'712
Valeur vénale	39'950'000
Etat locatif	1'750'589

GENÈVE



LE LIGNON

Lignon 7

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	59
Autres surfaces	1
Prix de revient	14'312'811
Valeur vénale	19'510'000
Etat locatif	972'841



LE LIGNON

Lignon 31

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	23
Autres surfaces	3
Prix de revient	5'555'890
Valeur vénale	7'795'000
Etat locatif	348'055



LES AVANCHETS

Grange-Lévrier 10-11

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	44
Autres surfaces	0
Prix de revient	13'602'943
Valeur vénale	19'550'000
Etat locatif	894'278



LES AVANCHETS

Croix-du-Levant 1-4

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	72
Autres surfaces	0
Prix de revient	23'333'146
Valeur vénale	31'580'000
Etat locatif	1'423'547

Type d'immeuble
Appartements
Autres surfaces
Prix de revient
Valeur vénale
Etat locatif



LES AVANCHETS

Croix-du-Levant 15-22

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	144
Autres surfaces	8
Prix de revient	47'671'176
Valeur vénale	60'170'000
Etat locatif	2'923'993



LES AVANCHETS

F-Durafour 11-16

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	147
Autres surfaces	0
Prix de revient	44'745'579
Valeur vénale	60'470'000
Etat locatif	2'697'104



MEYRIN

Golettes 2-18

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	108
Autres surfaces	0
Prix de revient	32'293'154
Valeur vénale	49'020'000
Etat locatif	2'131'921



MEYRIN

Vaudagne 33

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	43
Autres surfaces	3
Prix de revient	14'572'963
Valeur vénale	22'100'000
Etat locatif	988'123

Type d'immeuble
Appartements
Autres surfaces
Prix de revient
Valeur vénale
Etat locatif



MEYRIN

Prulay 43 a-b

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	48
Autres surfaces	2
Prix de revient	15'418'950
Valeur vénale	21'520'000
Etat locatif	873'793



MEYRIN

Virginio-Malnati 59-63

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	45
Autres surfaces	2
Prix de revient	18'005'546
Valeur vénale	23'420'000
Etat locatif	781'651



MEYRIN

Virginio-Malnati 65-67

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	30
Autres surfaces	0
Prix de revient	12'181'856
Valeur vénale	14'890'000
Etat locatif	503'142



VEYRIER

Castilver 2-4

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	49
Autres surfaces	8
Prix de revient	17'622'400
Valeur vénale	22'580'000
Etat locatif	1'021'331

Type d'immeuble
Appartements
Autres surfaces
Prix de revient
Valeur vénale
Etat locatif

GENÈVE



	GENÈVE Hugo-de-Senger 7	GRAND-LANCY C-Réunies 66a - 70	PLAN-LES-OUATES Aulx 5
Type d'immeuble	Mixte	Résidentiel	Commercial
Appartements	35	119	0
Autres surfaces	4	8	20
Prix de revient	13'253'382	33'630'035	9'624'665
Valeur vénale	15'550'000	37'130'000	11'890'000
Etat locatif	624'684	1'383'790	730'873

FRIBOURG



	FRIBOURG Jura 12-12 a	FRIBOURG Sarine 4	MARLY Confin 12-18	MARLY Confin 21-23
Type d'immeuble	Commercial	Résidentiel	Résidentiel	Résidentiel
Appartements	9	8	48	18
Autres surfaces	16	1	0	1
Prix de revient	7'985'063	1'662'100	9'395'836	4'236'915
Valeur vénale	5'753'000	1'878'000	14'030'000	5'625'000
Etat locatif	441'832	108'840	612'376	274'656



	MARLY Corbaroche 24	BULLE St-Denis 66	VILLARS/GLÂNE Villars-Vert 23	VILLARS/GLÂNE Villars-Vert 32
Type d'immeuble	Résidentiel	Résidentiel	Résidentiel	Résidentiel
Appartements	12	21	37	28
Autres surfaces	2	6	2	5
Prix de revient	2'598'285	10'069'889	9'728'704	5'669'980
Valeur vénale	2'943'000	7'884'000	10'290'000	7'166'000
Etat locatif	146'343	321'553	477'189	381'733

FRIBOURG



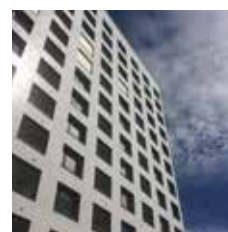
	ROMONT Billens 9	PONT-LA-VILLE Village 50
Type d'immeuble	Mixte	Résidentiel
Appartements	9	12
Autres surfaces	5	0
Prix de revient	4'209'927	2'254'867
Valeur vénale	3'480'000	2'489'000
Etat locatif	176'377	150'144

BERNE



	KÖNIZ Mösliweg 32	KÖNIZ Mösliweg 34
Type d'immeuble	Résidentiel	Résidentiel
Appartements	10	10
Autres surfaces	2	0
Prix de revient	1'904'948	2'177'016
Valeur vénale	3'143'000	3'735'000
Etat locatif	129'950	153'606

BÂLE-VILLE



	BÂLE Efringerstrasse 2	BÂLE Tangentenweg 50-56	BÂLE Dornacherstrasse 189	BÂLE St-Jakobstrasse 193-195
Type d'immeuble	Résidentiel	Résidentiel	Résidentiel	Mixte
Appartements	86	126	11	78
Autres surfaces	4	2	0	2
Prix de revient	23'244'239	49'597'407	2'382'187	44'622'372
Valeur vénale	31'310'000	70'220'000	3'367'000	54'500'000
Etat locatif	1'175'645	2'533'893	141'756	2'483'291

**BÂLE-
CAMPAGNE**

PRATTELN
Mattenweg 6

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	13
Autres surfaces	0
Prix de revient	3'162'732
Valeur vénale	4'471'000
Etat locatif	147'380

ZOUG

BAAR
Haldenstrasse 1-5

Type d'immeuble	Commercial
Appartements	0
Autres surfaces	146
Prix de revient	52'705'688
Valeur vénale	53'492'800
Etat locatif	3'794'075

VALAIS

MARTIGNY
Finettes 36

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	65
Autres surfaces	1
Prix de revient	12'493'838
Valeur vénale	13'200'000
Etat locatif	760'602

ZÜRICH

KLOTEN
Steinackerstrasse 35-39

Type d'immeuble	Commercial
Appartements	0
Autres surfaces	36
Prix de revient	22'337'572
Valeur vénale	25'030'800
Etat locatif	1'372'618.

RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION



KPMG AG

Badenerstrasse 172
Postfach
CH-8036 Zürich

+41 58 249 31 31
kpmg.ch

RAPPORT ABRÉGÉ DE LA SOCIÉTÉ D'AUDIT SELON LA LOI SUR LES PLACEMENTS COLLECTIFS
À l'attention du Conseil d'administration de la direction de fonds sur les comptes annuels de

Patrimonium Swiss Real Estate Fund

Rapport relatif à l'audit des comptes annuels

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels (pages 5-6, 29-40) du fonds de placement Patrimonium Swiss Real Estate Fund - comprenant le compte de fortune au 31 mars 2023, le compte de résultat pour l'exercice clos à cette date, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les informations supplémentaires selon l'art. 89, al. 1, let. b-h et art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC).

Selon notre appréciation, les comptes annuels sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds avec annexes.

Fondement de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit des états financiers (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et de ces normes sont plus amplement décrites dans la section «Responsabilités de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs relatives à l'audit des comptes annuels» de notre rapport. Nous sommes indépendants du fonds de placement ainsi que de la direction de fonds, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession, et avons satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe au conseil d'administration de la direction de fonds. Les autres informations comprennent toutes les informations présentées dans le rapport annuel, à l'exception des comptes annuels et de notre rapport correspondant.

Notre opinion sur les comptes annuels ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune conclusion d'audit sous quelque forme que ce soit sur ces informations.

Dans le cadre de notre audit des états financiers, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes annuels ou aux connaissances que nous avons acquises au cours de notre audit ou si elles semblent par ailleurs comporter des anomalies significatives.



Patrimonium Swiss Real Estate Fund
 Rapport abrégé de la société d'audit selon la loi
 sur les placements collectifs 2022/ 2023

Si, sur la base des travaux que nous avons effectués, nous arrivons à la conclusion que les autres informations présentent une anomalie significative, nous sommes tenus de le déclarer. Nous n'avons aucune remarque à formuler à cet égard.

Responsabilités du Conseil d'administration de la direction de fonds relatives aux comptes annuels

Le Conseil d'administration de la direction de fonds est responsable de l'établissement des comptes annuels conformément à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds avec annexes. Il est en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilités de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs relatives à l'audit des comptes annuels

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permettra de toujours détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou collectivement, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit conforme à la loi suisse et les NA-CH, nous exerçons notre jugement professionnel tout au long de l'audit et faisons preuve d'esprit critique. En outre:

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant de fraudes est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions volontaires, de fausses déclarations ou le contournement de contrôles internes.
- nous acquérons une compréhension du système de contrôle interne de la direction de fonds pertinent pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du système de contrôle interne de la direction de fonds.
- nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et le caractère raisonnable des estimations comptables ainsi que des informations y afférentes.

Nous communiquons au Conseil d'administration de la direction de fonds, notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus et nos constatations d'audit importantes, y compris toute déficience majeure dans le système de contrôle interne, relevée au cours de notre audit.



Patrimonium Swiss Real Estate Fund
Rapport abrégé de la société d'audit selon la loi
sur les placements collectifs 2022/ 2023

KPMG AG

Markus Schunk
Expert-réviseur agréé
Auditeur responsable

Simon Frei
Expert-réviseur agréé

La version allemande du rapport annuel a fait l'objet d'une révision par la société d'audit. Par conséquent, c'est à elle seule que se réfère le rapport succinct de la société d'audit.

Zürich, 2 juin 2023

PATRIMONIUM ASSET MANAGEMENT AG

ZUG

Zugerstrasse 74

CH – 6340 Baar

T +41 58 787 00 00

F +41 58 787 00 01

E investor@patrimonium.ch

www.patrimonium.ch/swissrealestatefund