

PATRIMONIUM SWISS REAL ESTATE FUND

Rapport annuel 2024

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.

CONTENU

DONNÉES CLÉS DU FONDS	5
------------------------------------	----------

RAPPORT DE GESTION AU 31 MARS 2024

– Clôture annuelle 2023/2024	9
– Portefeuille immobilier	12
– Stratégie	14
– Développement et rénovation des immeubles	16
– Développement durable	20

RAPPORT FINANCIER DU 1^{ER} AVRIL 2023 AU 31 MARS 2024

– Compte de fortune au 31 mars 2024	28
– Compte de résultat au 31 mars 2024	29
– Impôts et taxes	30
– Utilisation du résultat et capital	30
– Parts en circulation, valeur d'inventaire et dividende	31
– Fortune nette du fonds et valeur d'inventaire	32
– Achats et ventes d'immeubles	32
– Engagements hypothécaires	33
– Principes pour l'évaluation du calcul de la valeur nette d'inventaire	34
– Indemnités	34
– Autres informations	35
– Informations sur les tiers et organes	36
– Inventaire des immeubles	38
– Rapport d'évaluation	40
– Portefeuille immobilier	42
– Rapport de l'organe de révision	49



Avenue du Lignon 31, Vernier

DONNÉES CLÉS DU FOND

Actifs sous gestion	CHF 1'209 millions	Revenus encaissés	CHF 51.8 millions
Immeubles	71	Taux d'endettement	24.92%
Appartements	2'622	Taux moyen de la dette	1.92%

DONNÉES CLÉS	31.03.2024	31.03.2023
Numéro de valeur	3'499'521	3'499'521
Emission de parts	-	336'535
Nombre de parts en circulation	5'721'095	5'721'095
Valeur d'inventaire par part (avant distribution)	149.17	151.33
Distribution du revenu par part	3.22	3.33
Distribution du gain en capital par part	0.48	0.67
Distribution totale sans impôt anticipé	3.70	4.00
Valeur d'inventaire par part après distribution	145.47	147.33
Cours de clôture	173.00	156.50
Cours le plus haut (durant l'exercice)	173.50	202.90
Cours le plus bas (durant l'exercice)	138.00	144.20
Capitalisation boursière	989'749'435	895'351'368
Agio	15.98%	3.42%

COMPTE DE FORTUNE

Valeur vénale	1'209'088'000	1'175'744'600
Valeur comptable	985'368'859	943'380'138
Fortune totale du fonds	1'215'194'344	1'182'123'637
- Coefficient d'endettement		
- en % de la valeur comptable	30.57%	26.84%
- en % de la valeur vénale	24.92%	21.54%
Quote-part des fonds étrangers	29.77%	26.76%
Fortune nette du fonds	853'413'454	865'762'595

RENDEMENT ET INDICATIONS SUR LA PERFORMANCE	31.03.2024	31.03.2023
Rendement sur la distribution	2.14%	2.56%
Quote-part de distribution	115.06%	123.54%
Rentabilité sur les fonds propres (ROE)	1.22%	2.98%
Rendement du capital investi (ROIC)	1.37%	2.48%
Cours/ratio de revenu (P/E ratio)	93.95	34.28
Rendement de placement	1.25%	3.11%
Performance	13.14%	-16.15%
Marge de bénéfice d'exploitation (EBIT marge)	64.01%	60.20%
Quote-part des frais d'exploitation du fonds (TER _{REF} GAV)	0.71%	0.72%
Quote-part des frais d'exploitation du fonds (TER _{REF} MV)	0.90%	0.87%

COMPTE DE RÉSULTAT

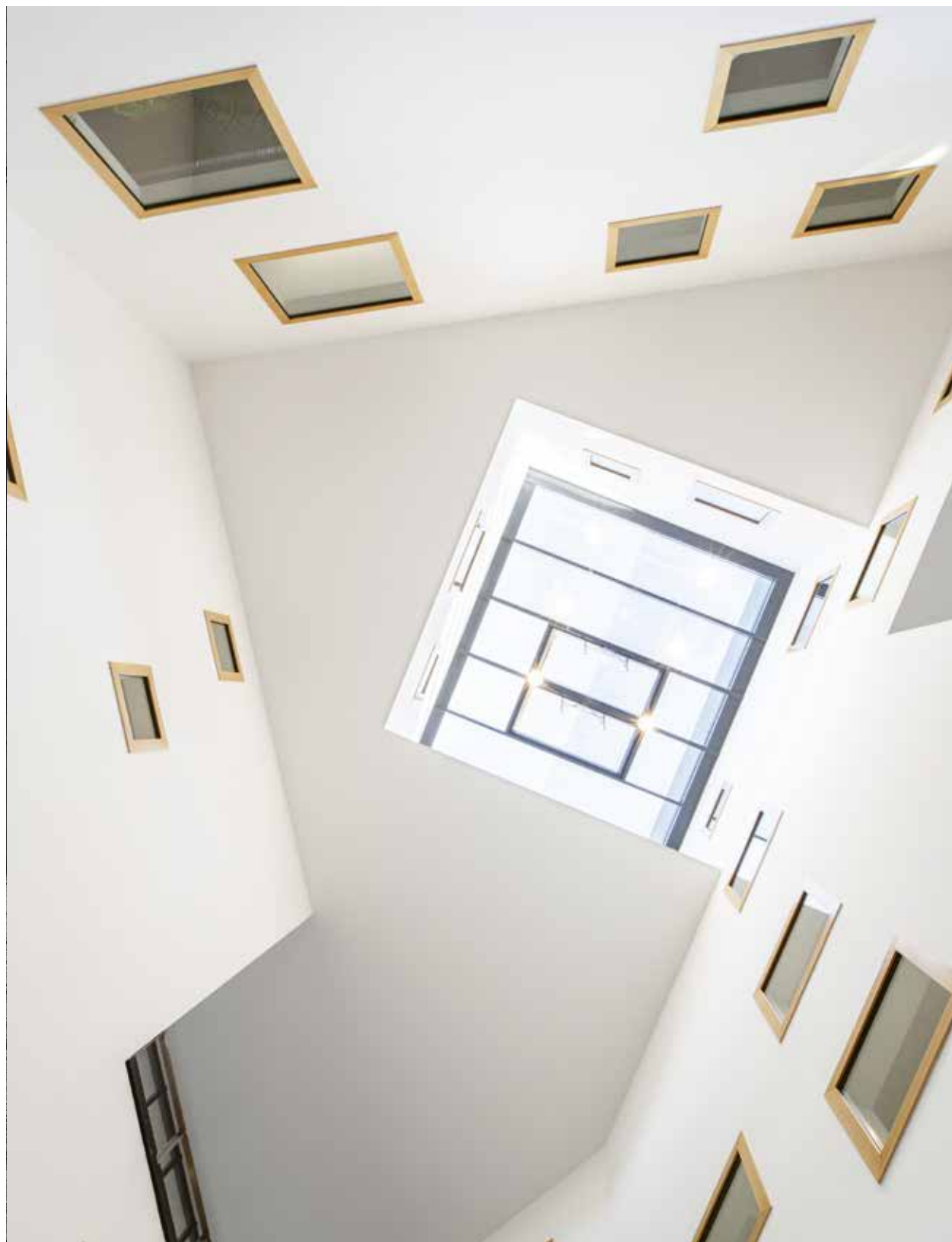
Produit net/perte	18'397'744	18'523'237
Gain/perte en capital réalisé	3'432'578	0
Loyers encaissés	51'850'816	48'819'354
Taux de perte sur loyers (pertes de créances incluses)	3.84%	4.43%

TAUX DE VACANCE	31.03.2024	%	31.03.2023	%	Ref
Etat locatif théorique (A)	56'493'101		54'862'809		
Vacant technique (B)	-2'571'240	4.55%	-3'779'698	6.89%	B/A
Total des loyers (surfaces louables) (C)	53'921'861		51'083'111		
Vacant économique (D)	-1'829'277	3.39%	-2'165'455	4.24%	D/C
Perte de loyers et de créances (E)	-241'768	0.45%	-98'302	0.19%	E/C
Etat locatif encaissé	51'850'816		48'819'354		
Taux de pertes sur loyers (pertes de créances incluses)		3.84%		4.43%	



Route de la Corsaz 27-31, Montreux

RAPPORT DE GESTION DU 1^{ER} AVRIL 2023 AU 31 MARS 2024



Credit photo : Yannic Bartolozzi

Chemin des Lentillères, Crissier

CLÔTURE ANNUELLE 2023-2024

Le fonds Patrimonium Swiss Real Estate Fund a clôturé son exercice 2023/2024 avec un résultat net stable malgré un contexte économique difficile caractérisé par un niveau des taux d'intérêt plus élevé que l'exercice précédent. Après une période de baisse généralisée des agios des fonds immobiliers suisses, ceux-ci sont repartis à la hausse dans le courant du dernier trimestre de l'année 2023. Le fonds clôture son exercice 2023/24 avec un agio de 15.98%.

Les revenus locatifs de l'exercice ont enregistré une augmentation de 6.21% atteignant CHF 51'850'816 (2022/23 : CHF 48'819'354). Dans le même temps, la valeur nette d'inventaire a diminué de CHF 151.33 à CHF 149.17, offrant un rendement de placement de 1.25% et un dividende total, net d'impôt, de CHF 3.70 par part.

Politique de placement et stratégie

Patrimonium Swiss Real Estate Fund (PSREF) est un fonds immobilier de droit suisse coté en bourse (SIX), lancé le 20 novembre 2007. Le portefeuille est principalement composé d'immeubles résidentiels et mixtes localisés sur le bassin lémanique et l'axe Fribourg, Berne, Bâle. La majorité des immeubles sont positionnés sur le segment des loyers modérés visant principalement la classe moyenne. Cette stratégie d'investissements durables et la planification à long terme des investissements permet au fonds de performer et de conserver une stabilité à la fois des revenus générés et des dividendes versés.

Rapport d'activité de l'exercice 2023-2024

Malgré un contexte difficile pour le secteur immobilier suisse lors de la dernière année, le fonds a maintenu une évolution stable de son résultat net grâce à son positionnement solide dans le segment des immeubles résidentiels à loyers raisonnables, ce qui lui confère une résilience face aux fluctuations des marchés financiers. Les emplacements urbains des immeubles, les réserves locatives disponibles, ainsi que la diversité résidentielle des biens détenus par le fonds, sont autant d'atouts qui favorisent sa croissance continue.

L'annonce de la Banque Nationale Suisse (BNS) en mars 2024 concernant la baisse du taux directeur de 1.75% à 1.50% a redonné un nouvel élan positif au secteur immobilier. Il en a résulté une reprise de la valorisation des fonds sur les marchés boursiers.

Néanmoins, la pression sur les loyers reste d'actualité. En effet, la problématique de pénurie de logements dans les centres urbains, la croissance démographique du fait de l'attrait persistant du marché du travail suisse ainsi que le refus généralisé de nombreux projets de construction par une large partie de la population, contribuent à la hausse de loyers des biens immobiliers existants.

Les loyers encaissés pour la période 2023/24 ont ainsi augmenté de plus de 6.2% par rapport à l'exercice précédent, résultant à la fois de la réduction du taux de vacance de 3.2%, des hausses de loyers liées à l'inflation de 1.1% et les nouvelles acquisitions de biens résidentiels qui représentent 1.9% de cette progression. Les dépenses liées aux immeubles, hors taux d'intérêts et impôts, ont quant à elles diminué de plus de 11%. A contrario, les charges hypothécaires sont passées de CHF 3.4 millions à CHF 5.9 millions du fait des nouveaux tirages et renouvellements à court terme. Les investissements visant à valoriser les projets de développement et transformation, ainsi que les efforts de transition énergétique des immeubles se poursuivent.

Malgré la combinaison de tous ces facteurs, la valeur vénale au 31 mars 2024 des immeubles existants comparativement à ceux de l'exercice précédent, est restée en grande majorité stable, sans tenir compte des achats/ventes et des projets de construction. Néanmoins, grâce aux acquisitions réalisées par le fonds, la valeur vénale totale du portefeuille est passée de CHF 1'176 millions à CHF 1'209 millions, bien que le taux moyen de capitalisation calculé par les experts du fonds ait augmenté de 3.00% à 3.02%.

Le thème de la transition énergétique reste un défi majeur pour les propriétaires immobiliers, c'est pourquoi le fonds, qui prend ce sujet au sérieux, a modifié le contrat de fonds en ce sens. Le fonds PSREF s'engage donc à réduire ses émissions de gaz à effet de serre ainsi que sa consommation thermique, à améliorer la répartition énergétique des immeubles et à favoriser les sources d'énergie non fossiles.

Afin de suivre cette nouvelle approche, les données de consommations et émissions réelles sont mesurées chaque année pour l'ensemble des immeubles du portefeuille, permettant ainsi d'évaluer les résultats concrets de la politique d'assainissement et d'optimisation énergétiques des immeubles.

Fortune de fonds

Durant l'exercice 2023/24, la valeur vénale des immeubles du fonds a atteint CHF 1'209'088'000. La réévaluation des immeubles, effectuées 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.

Le taux d'actualisation pondéré s'élève en moyenne à 3.02% (3.00% année précédente) pour l'ensemble du portefeuille. En règle générale, le taux d'actualisation des immeubles résidentiels est resté stable alors qu'en moyenne les immeubles mixtes et commerciaux ont vu une augmentation de 0.1% de ce taux.

D'un côté, les immeubles résidentiels ont vu leur valeur augmenter, grâce notamment à la croissance des loyers résultant des indexations, mais également à la rénovation des appartements suite aux changements de locataires et des hausses de loyer post-travaux. De l'autre côté, les immeubles commerciaux et mixtes, notamment ceux dont les surfaces peuvent être dédiées à l'hôtellerie, des commerces ou des restaurants, ont enregistré une perte de valeur moyenne de 1.3% suite à l'augmentation du taux d'actualisation par Wüest Partner.

Les investissements effectués dans les immeubles n'ont pas été entièrement reflétés dans les valeurs vénales des immeubles. En effet, une perte de valeur non réalisée de CHF 5'834'602 (2022/23 : CHF +9'864'467) a été comptabilisée, hors effet impôt différé. Cette dernière s'explique en grande partie par une diminution de valeur des immeubles situés à St-Jakobstrasse 193-195 à Bâle-ville (-CHF 980'000) et à la Route des Toches 7-13 à Echandens/VD (-CHF 1'620'000), ce dernier ayant en partie été considéré par les experts comme un bien à caractère hôtelier, présentant un risque accru par rapport aux immeubles résidentiels. Mais cette perte s'explique également par la réalisation de travaux de rénovation du système électrique de plusieurs immeubles selon la loi sur l'Ordonnance sur les installations électriques à basse tension (OIBT) (- CHF 1 million) ainsi que par les assainissements énergétiques réalisés dans les immeubles situés à la Route de Villars-Vert 32 à Villars-sur-Glâne/FR et au Chemin de Vermont 24 à Lausanne/VD. Dans le cadre du processus d'obtention des permis de construire pour ces travaux des investissements ont dû être effectués mais ces derniers n'ont pas encore été intégrés dans la valeur des immeubles en mars 2024 (- CHF 900'000).

L'augmentation du niveau d'endettement est attribuable aux opérations nettes d'acquisitions/cessions réalisées pendant l'exercice, ainsi qu'aux investissements en capitaux liés à la politique de maintien et de construction des bâtiments, en particulier le développement en cours situé à Renens/VD (Chemin du Chêne 3-5). Le dividende versé provient d'une part du résultat opérationnel de l'année (CHF 3.33) et d'une partie du gain en capital réalisé reporté de CHF 0.67.

L'estimation des impôts dus en cas de liquidation progresse de CHF 1.34 million, malgré un impact net négatif des réévaluations. L'effet périmètre représente une diminution de CHF 0.43 million, principalement en raison de la cession de l'immeuble du Chemin du Liseron 3-5 à Crissier/VD, qui rend l'impôt exigible. En revanche, l'effet taux entraîne une

augmentation de CHF 1.77 million. Cet écart de taux découle principalement d'une augmentation de 1.5 % du taux d'imposition genevois. En effet, suite à la suppression de la taxe professionnelle communale, le canton de Genève a décidé de compenser cette dernière par une augmentation des centimes additionnels. Bien que le fonds n'ait pas été soumis à la taxe professionnelle, il est néanmoins impacté par l'augmentation des centimes additionnels.

Ainsi, la fortune totale du fonds est de CHF 1'215'194'344. Après déduction de la part d'endettement et des impôts de liquidation, la fortune nette du fonds s'élève, au 31 mars 2024, à CHF 853'413'454. (2022/23 : CHF 865'762'595).

Résultat de l'exercice

L'inflation qu'a connue la Suisse au cours de l'année écoulée a eu un impact positif sur les revenus du fonds. En effet, 86.3% des baux à loyer du fonds sont indexés sur l'indice suisse des prix à la consommation (IPC), ce qui a permis une hausse de loyers

Le fonds a procédé à l'acquisition de 2 immeubles au cours du dernier exercice, ce qui a eu un impact positif sur les loyers encaissés de 0.5%. Le fonds a bénéficié d'un encaissement annuel complet pour l'immeuble situé à Kloten/ZH de 1.4% et est parvenu à réduire significativement son taux de vacance des appartements de 3.2%. En conséquence, les revenus locatifs encaissés pour la période allant du 1er avril 2023 au 31 mars 2024 se montent à CHF 51'850'816 (2022/23 : CHF 48'819'314), soit une progression de 6.21% par rapport à l'exercice précédent.

Les charges d'eau et électricité n'ont que très légèrement augmenté au cours de l'année écoulée. En outre, les coûts de chauffage et d'exploitation non affectables au locataire affichent une baisse significative (- 8.17%). En effet, ces coûts ont été supportés par les locataires lors du dernier exercice suite à la relocation des appartements dans les immeubles dont les travaux complets ont été terminés. Par ailleurs, les dépenses de conciergerie sont restées stables.

Ainsi, le total des frais concernant les immeubles (conciergerie, eau, électricité, assurances) s'élève à CHF 4'107'793, soit une baisse de 7.68% sur la période (2022/23 : CHF 4'449'357).

Les dépenses liées à l'entretien des immeubles, tant au niveau des appartements que des parties communes des immeubles ont baissé de manière importante (-17.9%), passant de CHF 6'459'844 pour l'exercice 2022/23 à CHF 5'307'335 pour l'exercice actuel 2023/24 grâce à une gestion active des immeubles et des importantes rénovations effectuées ces dernières années.

La rémunération réglementaire versée aux gérances immobilières en charge des immeubles du fonds est de CHF 1'682'333 (2022/23 : 1'623'659), et reste basée sur un taux stable de 3.2% des loyers facturés.

Pendant la période allant de mi-juin 2023 à mi-mars 2024, le taux de référence Saron est resté à son niveau le plus élevé, passant de -1.4 % à -1.7 %. Cette hausse a eu un impact négatif sur notre endettement à court terme jusqu'à la fin de mars 2024. Ce n'est que depuis cette période que la BNS a commencé ce qui semble être son cycle de baisse, et selon

les attentes du marché, ce taux devrait atteindre 1 % d'ici la fin de l'exercice 2024/25. Pendant cette période, nous avons travaillé sur la courbe inversée des taux et avons positionné la majeure partie de l'augmentation du niveau d'endettement sur des durées plus longues, visant ainsi l'objectif précédemment mentionné. Par conséquent, la part du financement à long terme a progressé pour représenter 51 % de l'endettement total. Le coût moyen pondéré de la dette a augmenté néanmoins, passant de 1.77 % à fin mars 2023 à 1.92 % à fin mars 2024 (incluant l'effet positif d'un contrat de forward déjà établi), mais il a légèrement diminué par rapport à la situation intermédiaire de septembre 2023, qui était de 2.1 %.

L'écart des charges des intérêts hypothécaires par rapport à l'exercice précédent se monte à CHF 2'484'052 pour un cumul de CHF 5'919'078. Cet écart s'explique par un effet volume de CHF 318'650 et un effet taux de CHF 2'165'402.

La prochaine échéance d'un très ancien crédit à long terme à refinancer sur une nouvelle longue durée, ainsi que l'évolution anticipée des taux à plus court terme, seront des éléments clés qui contribueront à réduire le coût moyen de l'endettement, optimiser et préserver la capacité distributive du fonds. Par ailleurs, le fonds conserve une saine diversification de ses contreparties : banques cantonales, banques commerciales, assurances et placements privés afin de bénéficier des conditions favorables en fonction des cycles de marché.

En conséquence, le résultat net de l'exercice se monte à CHF 18'397'744 (2022/23 : CHF 18'523'237). Le dividende total distribué cette année sera de CHF 3.70, soit CHF 3.22 provenant des revenus et CHF 0.48 provenant des gains en capitaux, et offrant un rendement de distribution de 2.14%. La quote-part des frais d'exploitation du fonds (TER_{REFCAV}) baisse à 0.71%.

Pendant la période considérée, le niveau global d'imposition est en augmentation, totalisant CHF 9'070'346 (2022/23 : CHF 8'989'832) pour l'exercice clos le 31 mars 2024. Cette augmentation résulte de trois composantes principales : CHF 1'362'363 (2022/23 : CHF 985'153) d'impôt sur le résultat, CHF 5'829'896 (2022/23 : CHF 6'148'041) d'impôt basé sur le capital imposable, et CHF 1'878'088 (2022/23 : CHF 1'856'638) pour l'impôt foncier. Cette charge fiscale est complétée par une provision pour risque de changement de pratique du canton de Genève ainsi qu'une charge d'intérêts moratoires associée à la décision du Tribunal Fédéral favorable au canton de Genève pour un total de CHF 1'282'665.

Le canton de Genève a également soulevé des questions concernant la déductibilité des amortissements sur des périodes où les taxes ne sont pas encore définitivement fixées. La direction du fonds a exprimé son désaccord face à ce qui semble être un changement de pratique de la part de l'administration fiscale. Des discussions sont en cours avec les conseillers fiscaux du fonds, mais à ce jour, aucune décision n'a été prise sur ce dossier. Néanmoins, la direction du fonds a pris la précaution de constituer une provision pour risque, s'élevant à CHF 841'516.

Le résultat réalisé comprend la cession de l'immeuble Liseron 3-5 à Crissier pour CHF 14.2 millions. Après prise en compte de la fiscalité et du prix de revient, le résultat net de la cession s'élève à CHF 3'600'628. Pour assurer une présentation transparente du résultat réalisé cumulé sur l'immeuble cédé, le gain non réalisé des périodes précédentes, y compris la fiscalité différée, a été reclassé dans cette rubrique, permettant ainsi d'en mesurer l'impact réel. Par conséquent, le résultat net de cession réalisé se chiffre à CHF 3'432'578.

Le fonds PSREF termine ainsi son exercice 2023/24 sur un résultat total de CHF 10'535'239, offrant un rendement sur fonds propres de 1.22% (2022/23 : 2.98%). Les opportunités d'investissement d'ores et déjà identifiées et qui pourraient se réaliser dans le courant de l'exercice à venir, ainsi que les effets attendus des baisses de taux sur les taux d'escompte, nous permettent d'envisager l'exercice à venir avec optimisme.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Depuis sa création, le fonds PSREF a défini une stratégie d'investissements se concentrant essentiellement sur les immeubles résidentiels situés dans le bassin urbain de l'arc lémanique et des villes sur l'axe Fribourg, Berne et Bâle, secteurs à forte demande locative et croissance démographique. Cette localisation concentrée et urbaine, combinée à un positionnement dans le segment des loyers modérés, a permis au portefeuille de se montrer résistant face aux incertitudes du marché immobilier.

Portefeuille immobilier

Le fonds a acquis en septembre 2023 un immeuble mixte de 9 appartements et 4 unités commerciales, situé à Puplinge dans le canton de Genève, pour la somme de CHF 7'711'899 et un revenu locatif annuel de CHF 325'068. Un immeuble entièrement résidentiel (42 appartements) à Lausanne, Avenue de Morges 16-18, a également été acheté en mars 2024 pour un montant (frais d'achat inclus) de CHF 19'576'091 et un revenu locatif annuel de CHF 831'513.

Par ailleurs, l'immeuble résidentiel situé au Chemin du Liseron 3-5 à Crissier, acheté en 2008 par le fonds, a été vendu le 28 mars 2024 avec une plus-value nette de CHF 3'432'578. Le loyer annuel de CHF 617'315 a donc été encaissé sur la totalité de l'exercice 2023/24.

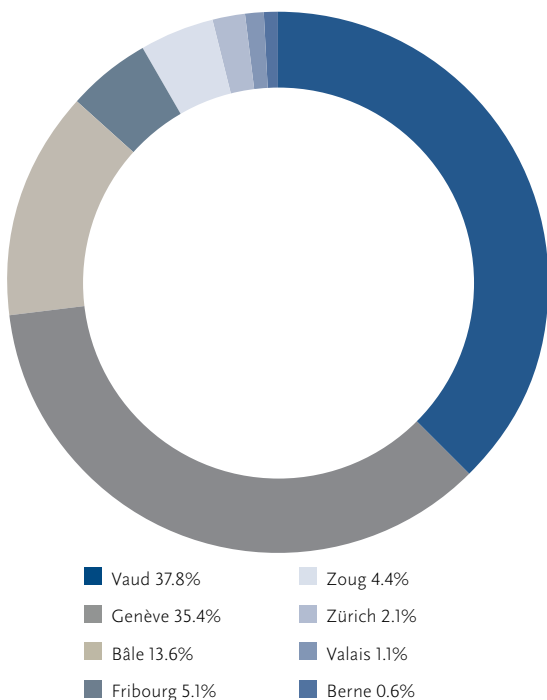
Il en résulte un portefeuille immobilier constitué, au 31 mars 2024, de 54 (CHF 931'650'000) immeubles locatifs (soit 77.1% de la valeur vénale), 10 (CHF 126'314'000) immeubles

mixtes (10.4%), 6 (CHF 103'124'000) immeubles commerciaux (8.5%) et 1 (CHF 48'000'000) projet de construction (4.0%) pour une valeur vénale totale de CHF 1'209'088'000.

Les biens immobiliers du fonds se concentrent principalement sur les cantons de Vaud et Genève (73.2%). Le reste étant situé dans les cantons de Bâle (13.6%), Fribourg (5.1%), Valais (1.1%) et Berne (0.6%).

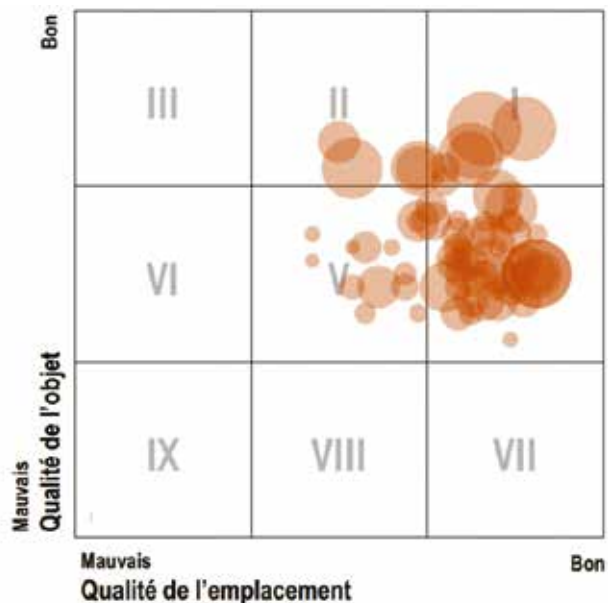
Le fonds PSREF possède, en copropriété avec la Fondation de placement Patrimonium, 2 immeubles industriels/commerciaux à Baar/ZG (part PSREF = 67%) et Kloten/ZH (part PSREF = 51%), ce qui représente 4.4% de la valeur du portefeuille dans le canton de Zoug et 2.1% dans celui de Zürich.

Répartition des immeubles par canton*

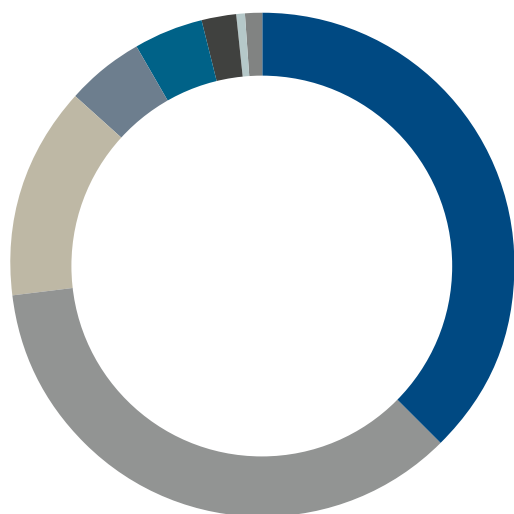


*Base: valeur vénale 31.03.2024

Répartition par note macro**

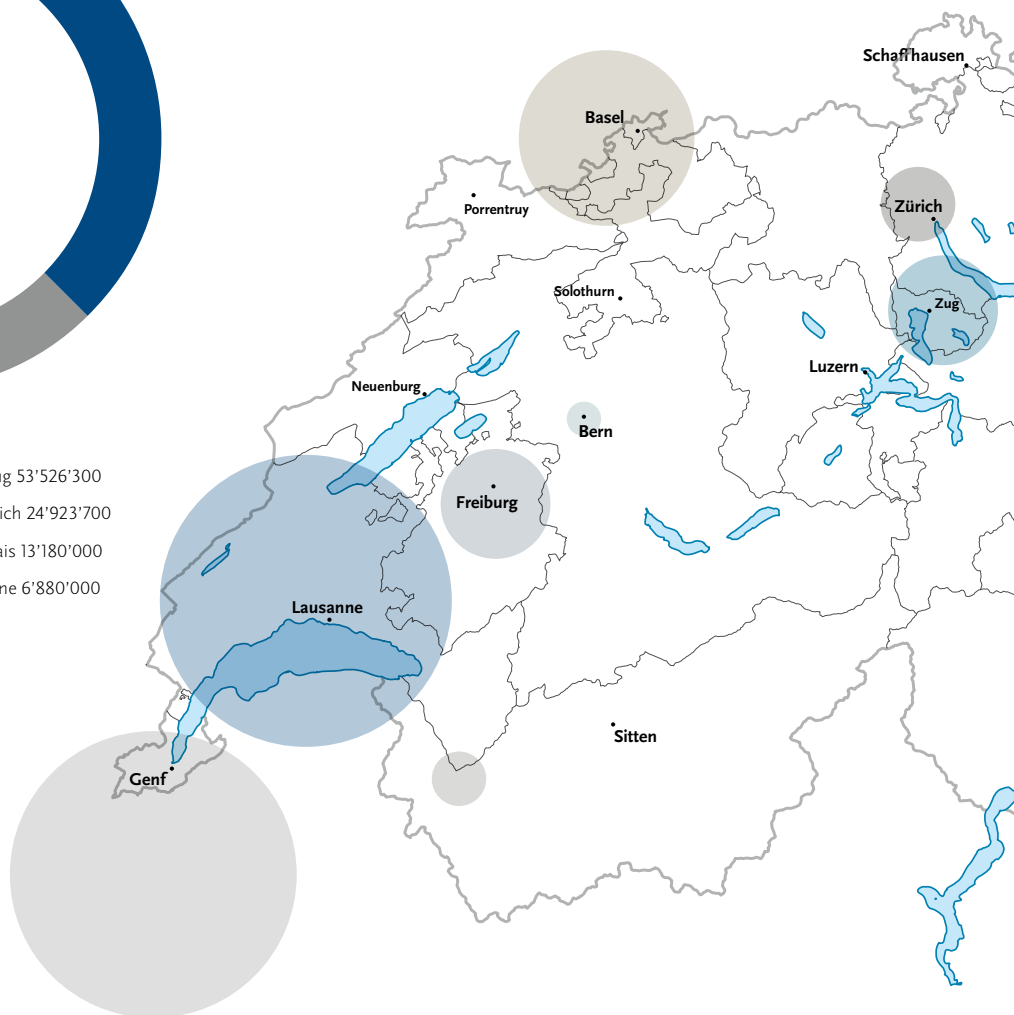


**Notes macros selon les experts du fonds Wüest Partner SA



■ Vaud 457'220'000	■ Zoug 53'526'300
■ Genève 428'136'000	■ Zürich 24'923'700
■ Bâle 164'163'000	■ Valais 13'180'000
■ Fribourg 61'059'000	■ Berne 6'880'000

Base: valeur vénale 31.03.2024



CHF	VALEUR COMPTABLE		VALEUR VÉNALE		VALEUR ASSURANCE	
Immeubles d'habitation	722'617'535	73.33%	931'650'000	77.05%	648'192'737	71.60%
Immeubles commerciaux	104'388'036	10.59%	103'124'000	8.53%	116'365'335	12.85%
Immeubles mixtes	106'434'802	10.80%	126'314'000	10.45%	87'524'384	9.67%
Terrains et projets de construction	51'928'486	5.27%	48'000'000	3.97%	53'178'785	5.87%
TOTAL	985'368'859		1'209'088'000		905'261'241	

STRATÉGIE

Les loyers perçus ont augmenté par rapport à l'année précédente, passant de CHF 48.82 millions à CHF 51.85 millions. Cette augmentation est principalement due au fait que les logements terminés dans les immeubles en rénovation complète ont été entièrement loués et aux achats d'immeubles effectués durant le dernier exercice.

État locatif du portefeuille

L'état locatif théorique du fonds se monte pour l'exercice 2023/24 à CHF 56'493'101 (2022/23 : CHF 54'862'809). Malgré la perte de loyers due au projet de transformation à Renens, au Chemin du Chêne 3-5, les revenus encaissés sont passés de CHF 48'819'354 lors de l'exercice précédent à CHF 51'850'816, soit une hausse de 6.21%.

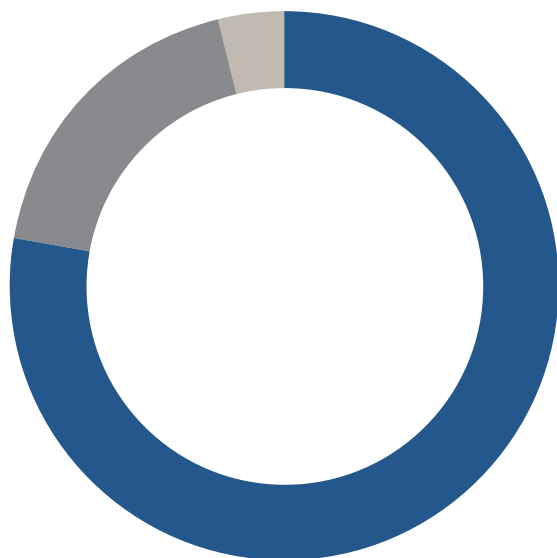
Grâce à l'achat des immeubles de Puplinge/GE et Lausanne/VD, les revenus supplémentaires pour cet exercice sont de CHF 257'638 (+0.5%). Les loyers de l'immeuble de Klotten/ZH, acquis en octobre 2022, représentent également un encaissement annuel complet, soit CHF 668'083 (+1.4%) supplémentaires.

La réduction du taux de vacance dans les immeubles dont les travaux de rénovation complète ont été terminés (Efringerstrasse 2 à Bâle-ville et l'Avenue des Communes-Réunies 70 au Grand-Lancy/GE), ainsi que pour certaines localisations moins demandées comme l'immeuble situé à la rue des Finettes 36 à Martigny/VS, contribue à une croissance de CHF 1'544'635 (+3.2%) des loyers encaissés.

Les baux à loyers des objets résidentiels dans le fonds sont à 86% liés à la variation de l'indice des prix à la consommation (IPC). Ainsi, les hausses de loyers dues à l'inflation ont également permis une augmentation des loyers de CHF 561'106 (+1.1%) pour cette année sachant que des hausses similaires avaient déjà été notifiées aux locataires pour les années 2022 et 2023.

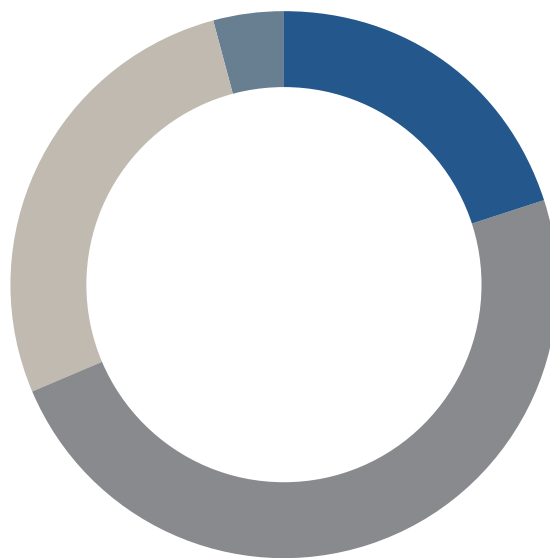
Considérant sa stratégie d'investissement orientée dans les immeubles résidentiels, l'état locatif annuel du fonds est issu à plus de 78% de la location d'appartements. Les revenus locatifs issus des surfaces de vente, bureaux et surfaces artisanales est de 18% du total des loyers encaissés. Le reste, 4%, étant issu de la location de places de parking. Selon les experts du fonds, la réserve locative du fonds permet encore une hausse de plus de 10% des loyers pour atteindre la moyenne de CHF 276/m² par an pour la partie résidentielle.

Revenu locatif par affectation*



- Loyers résidentiels 77.83%
- Loyers commerciaux 18.46%
- Loyers parking 3.72%

Répartition des appartements en fonction des loyers



- < CHF 1'000 20%
- CHF 1'000 - CHF 1'499 48%
- CHF 1'500 - CHF 1'999 27%
- > CHF 2'000 4%

*Base: loyers encaissés 2023/24

Taux de vacance

Dans l'ensemble, le taux de vacance du fonds a été constaté à la baisse. En effet, celui-ci est passé d'un total de 11.13% lors de l'exercice 2022/23 à 7.94% pour celui-ci.

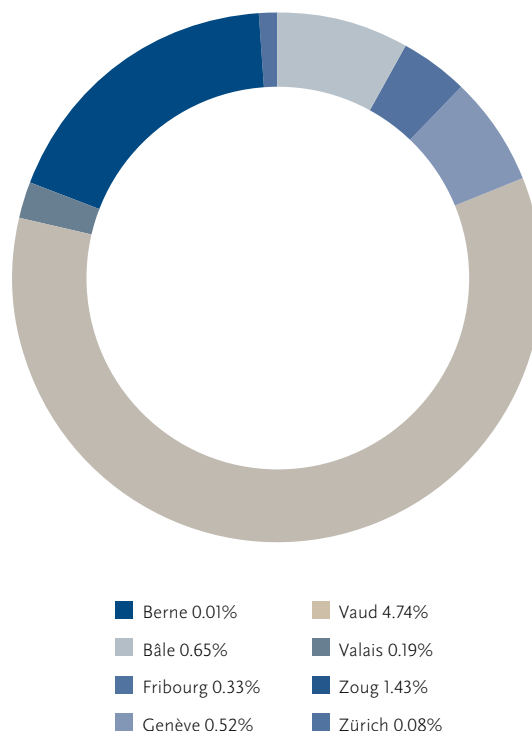
Le taux de perte sur loyers des objets locatifs vacants dus aux travaux est de 4.55% (- CHF 2'571'240), et était de 6.89% lors du précédent exercice. Le taux de vacance technique représentant les surfaces non disponibles à la location car en travaux de rénovation/transformation. En effet, le projet de transformation de l'immeuble commercial situé au chemin du Chêne 3-5 à Renens/VD et qui à ce jour ne peut plus accueillir de locataire sur une grande partie locative du fait des travaux de transformation totale en cours de réalisation représente une perte annuelle de CHF 2'170'596.

Le taux de perte sur loyers des objets locatifs vacants économiquement est de 3.39% (- CHF 1'829'277), et était de 4.24% pour la période 2022/23. La relocation des appartements dans les immeubles de Efringerstrasse 2 à Bâle-ville passant de 57% à 10%, de l'Avenue des Communes-Réunies 70 au Grand-Lancy/GE passant de 22% à 3% et de la rue des Finettes 36 à Martigny/VS passant de 26% à 9%, ont permis au taux de vacance économique de nettement diminuer.

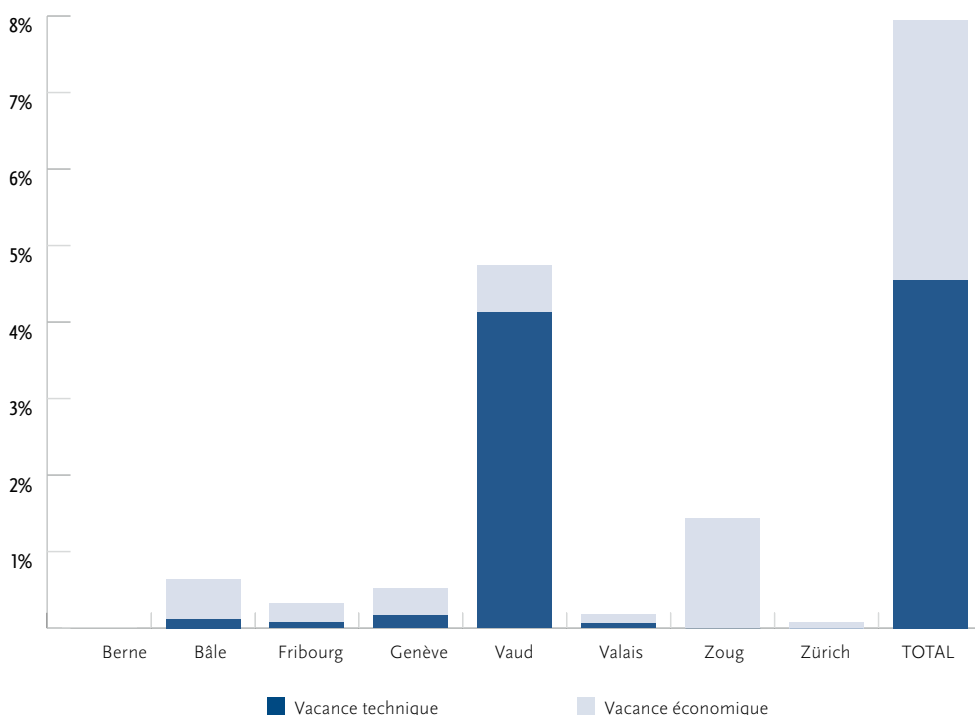
Un bail à loyer pour la dernière surface commerciale vacante dans l'immeuble de la Route de la Corsaz 27-31 à Montreux/VD, qui sera dévolu à une crèche, et la conclusion d'un contrat de location avec un cabinet de physiothérapie pour une surface disponible de 230 m² à la Route du Jura 12 à Fribourg/FR, ont été signés en avril 2024. La location de 24 places de parkings à un locataire unique, dans le garage de l'immeuble de St-Jakobstrasse 193-195 à Bâle-ville, a également été conclu en avril 2024.

Le détail des taux de vacance par immeuble est disponible dans l'inventaire des immeubles à la fin du rapport.

Taux de vacance totale par canton



Taux de vacance technique et économique par canton



DÉVELOPPEMENT ET RÉNOVATION DES IMMEUBLES

Construction



Crédit photo : Lilin Architekten S/A

Spinnerei, Baar

Le fonds détient en copropriété avec la Fondation de placement Patrimonium une parcelle d'environ 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 initié il y a déjà plusieurs années, se poursuit. Le nouveau plan de quartier aux activités diversifiées sur 72'000 m² de surface bâtie avec beaucoup d'espaces extérieurs de qualité a été soumis à une votation populaire en novembre 2023. Il a été accepté avec une très large majorité. Un recours a cependant été déposé et le processus pour le faire lever est en cours. La prise de position de la commune indiquant que le recours devait être levé a été transmis au canton. La prise de position côté propriétaire a été envoyée à fin avril. A la suite de cela une rencontre avec l'opposant sera organisée.

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 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 sur les espaces verts. À l'avenir, environ 370 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 libéreront de l'espace. La volonté est de proposer une diversité d'utilisation afin d'offrir une mixité et une attractivité au quartier. Les revenus projetés pour ce nouveau quartier sont de l'ordre de CHF 18 millions pour l'ensemble de la copropriété, représentant CHF 12 millions de revenus supplémentaires pour le fonds.

Depuis 2019, 2 parcelles contiguës situées aux portes de Vevey, à l'Avenue du Général-Guisan 60-62 et 74-78 en face du siège emblématique de Nestlé, sont propriétés du fonds. Le potentiel de construction offert par ces parcelles est d'un rez-de-chaussée plus 6 étages, soit plus de 3'400 m² de surfaces de plancher supplémentaires. L'objectif est de développer dans un horizon temps de 10 ans un projet composé de logements et commerces. L'étude de faisabilité a d'ores et déjà été réalisée. La prochaine étape se fera par le biais d'ateliers créatifs impliquant les différents acteurs concernés tels que les propriétaires des parcelles faisant partie du nouveau Plan directeur Communal, des experts, des architectes et le service de l'urbanisme de la ville de Vevey.

Conjuguant modernité et respect de l'environnement avec le futur réaménagement de l'Avenue du Général-Guisan, le projet offrirait une nouvelle dynamique à l'entrée de la ville.

Le fonds détient, en copropriété avec la Fondation de placement Patrimonium, deux parcelles sur la commune de Kloten/ZH dans un quartier à caractère industriel. Les deux bâtiments existants sont actuellement loués pour une utilisation industrielle. La commune de Kloten planifie depuis de nombreuses années un changement de zone de ce quartier qui devrait être officialisé l'année prochaine. Grâce à ce changement de zone voulu par les autorités communales, le fonds PSREF aura la possibilité d'étoffer son offre locative en suisse alémanique avec la construction de quelques 8'800 m² de logements et de 4'000 m² de surfaces commerciales. Ce nouveau quartier sera parfaitement desservi par les transports publics avec l'extension prévue du tram urbain zurichois.



Avenue du Général-Guisan 74-78, Vevey



Avenue du Général-Guisan 60-62, Vevey

Transformations



Crédit photo : Yves André

Chemin du Chêne 3-5, Renens

Le projet situé au Chemin du Chêne 3-5 à Renens représente un volume d'investissements d'environ CHF 47 millions. Il s'agit de la transformation des anciens bureaux de la Coop et d'un ancien entrepôt en un bâtiment à usage mixte comprenant 53 lofts, un restaurant et des activités commerciales.

Ce projet est une transformation innovante et un excellent exemple de la manière dont on peut rénover une structure industrielle existante et lui donner un nouvel usage significatif.

Les principales caractéristiques du projet se décomposent en différents domaines. La structure primaire du bâtiment sera conservée dans son état d'origine et dotée d'une nouvelle fonction. Par exemple, les anciens quais de déchargement seront utilisés comme balcons pour les futurs appartements. Un grand nombre d'équipements ont été soigneusement démontés et revendus pour un nouvel usage dans un autre bâtiment. Il s'agit notamment des faux planchers, des appareils sanitaires et de la charpente. Les anciens portails d'accès à l'extérieur serviront d'éléments pour les plantes grimpantes, rappelant le passé industriel du site. De plus, toute la surface actuellement asphaltée deviendra un grand parc vert avec 77 arbres plantés.

En termes de rénovation et optimisation énergétique, l'ancien bâtiment qui consommait entre 150'000 et 200'000 litres de mazout sera raccordé au système de chauffage urbain.

Par ailleurs, le projet prévoit une rénovation complète de l'enveloppe, dans le but d'obtenir un label CECB B pour la performance énergétique. Parallèlement à l'enveloppe, les systèmes techniques seront entièrement renouvelés et de nouveaux systèmes de ventilation seront installés en fonction de l'utilisation du bâtiment. Cela permettra d'augmenter le label d'efficacité globale de D à B. Nous bénéficierons de subventions d'environ CHF 1.2 million pour le gain énergétique.

Le projet est actuellement en cours de construction et progresse selon le planning. Les travaux de démolition intérieure sont presque terminés. De grandes ouvertures ont été pratiquées dans les dalles existantes, créant ainsi des puits de lumière naturelle dans tout le bâtiment.

Les travaux de charpente et de couverture des bâtiments sont en cours. Notre équipe technique s'assure que chaque aspect de la conception et chaque détail constructif correspondent à notre vision finale du projet, qui deviendra une référence importante pour le PSREF et un jalon vers la transition énergétique.



Efringerstrasse 2, Bâle-ville

DÉVELOPPEMENT DURABLE

Selon Wüest Partner, le secteur immobilier est responsable de 25% des émissions de gaz à effet de serre. A titre d'exemple, il reste encore 58% d'objets immobiliers qui sont alimentés par des énergies fossiles. Afin d'atteindre les objectifs fixés par la Confédération suisse pour répondre aux Accords de Paris, le taux de rénovation des immeubles en Suisse qui est aujourd'hui de 1% devrait passer à 2.5% en 2030 et 4% en 2050.

Il est donc primordial d'accélérer la transition énergétique. Une convergence de la politique et des instruments a donc été mise en place grâce à la nouvelle loi suisse sur le CO², la stratégie 2050 de la Confédération, la taxe sur le CO² et les prescriptions cantonales en matière énergétique.

Dans ce but, un changement d'alimentation en chauffage des immeubles par des énergies renouvelables, une amélioration des isolations et une expansion de la surface des panneaux photovoltaïques sont un premier pas dans la direction des objectifs à atteindre.

Pour inciter les propriétaires à accélérer le processus d'assainissement des bâtiments, divers encouragements à la rénovation sont proposés par les pouvoirs publics au moyen des subventions cantonales dont les propriétaires peuvent bénéficier.

Pour le propriétaire d'immeubles de rendement, la valeur de son portefeuille est un élément clé. L'impact négatif à terme sur la valeur des biens immobiliers n'ayant subi aucune rénovation énergétique sera de plus en plus conséquent. Afin de préserver cette valeur, les 3 facteurs que sont les investissements à réaliser dans les immeubles, la répercussion sur les loyers et les taux d'escompte doivent être mis en balance.

La transition écologique ne pourra se faire qu'en tenant compte de la valeur économique associée à cette transition. L'impact financier d'une rénovation énergétique doit faire bénéficier le propriétaire par un accroissement de la valeur de son immeuble, le locataire par une baisse de ses charges et l'environnement par une réduction de production de CO².

Le fonds est conscient de sa responsabilité environnementale et a procédé à une modification du contrat de fonds impliquant une responsabilité d'assainissement énergétique de son patrimoine immobilier. En ce sens, une surveillance énergétique a été instaurée sur les immeubles depuis plusieurs années.

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 au niveau des critères de développement durable et procède à un suivi annuel des 4 piliers (CO², chauffage, électricité et eau) déterminants pour la rénovation énergétique de son portefeuille.

Les périmètres de consommation dont il est tenu compte dans le calcul des indices recouvrent les scopes 1 et 2.

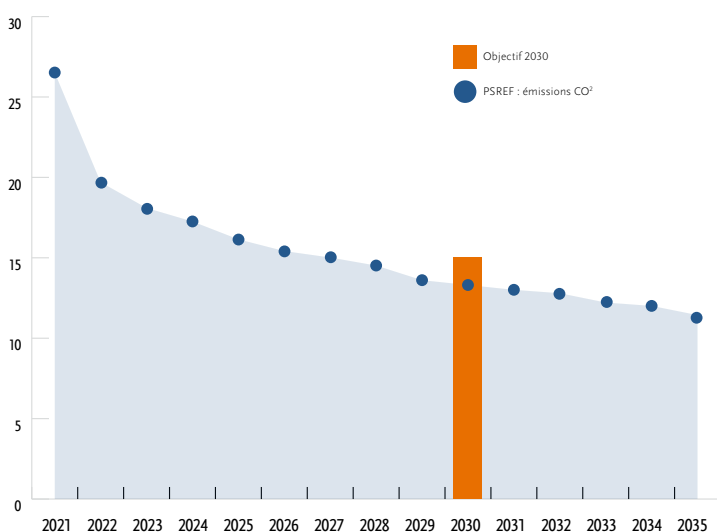
Le scope 1 concerne les émissions directes des chaufferies à gaz et mazout. Le scope 2 concerne les émissions indirectes des chauffages à distance, de la consommation électrique dans les communs des immeubles tels que l'éclairage des couloirs et parkings, les buanderies, la ventilation,

Indicateurs ESG sur le portefeuille

L'Asset Management Association Switzerland (AMAS) a défini des chiffres-clés environnementaux pour les fonds immobiliers, basés sur la surface de référence énergétique (SRE) des immeubles.

Patrimonium publie ces chiffres clés que sont le taux de couverture, l'intensité énergétique et son mix, ainsi que les émissions de gaz à effet de serre. Le calcul des chiffres clés pour l'année 2022 a été effectué par les spécialistes de la société Signa-Terre.

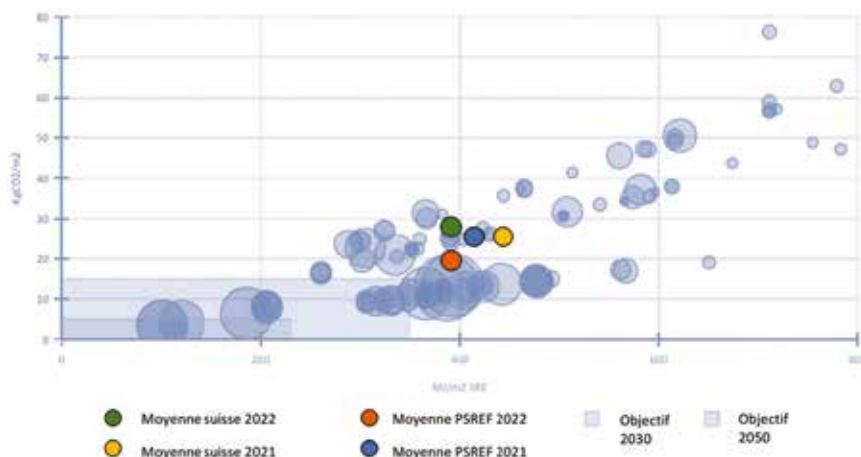
Projection de réduction de CO² du portefeuille*



Le graphique ci-dessous, présente la distribution des immeubles en fonction de leurs consommations thermiques (à travers l'IDC) et de leurs émissions de CO² par m² (pour la partie thermique et l'électricité des communs).

La taille des cercles est proportionnelle à la surface de référence énergétique (SRE) propre à chaque bâtiment. Les 2 rectangles représentent les objectifs 2030 et 2050 en lien avec la stratégie énergétique de la Confédération.

Evaluation de la durabilité du portefeuille PSREF*



*calculé selon Signa-Terre et selon la planification de rénovations énergétiques projetée

La méthodologie de calcul des indices énergétiques est basée sur les consommations réelles des immeubles, la norme SIA 2031 et la surface de référence énergétique (SRE). La surface de référence énergétique calculée en 2022 est inférieure

à celle de 2021, s'expliquant par l'absence de la surface de l'immeuble du Chemin du Chêne 3-5 à Renens (SRE = 11'894 m²), cet immeuble étant totalement vide et en travaux de transformation totale.

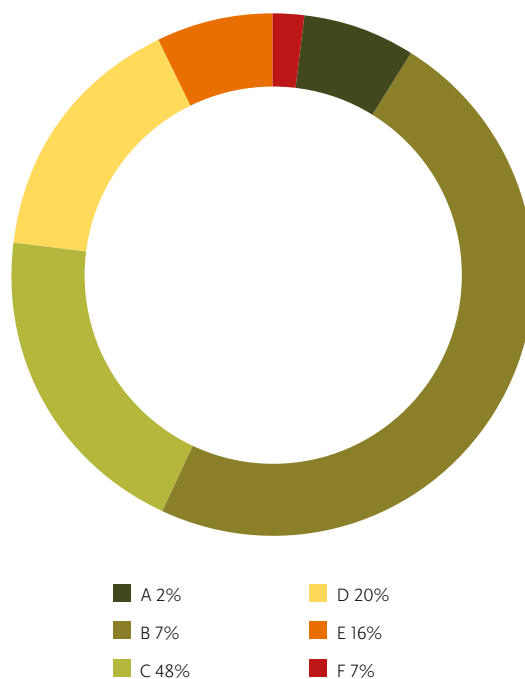
Total de la surface de référence énergétique (SRE)

	2022	2021
CO²	273'672 m²	286'548 m²
Surface de référence énergétique (SRE)	212'471 m ²	181'064 m ²
Taux de couverture	77.64%	63.19%
Tonnes de CO ²	4'185	4'803
Emissions de gaz à effet de serre	19.70 kg/CO ² /m ²	26.52 kg/CO ² /m ²
Intensité des émissions de gaz à effet de serre en kg CO ² -équivalent/m ²	0.0000927 kg/CO ² /m ²	0.000146468 kg/CO ² /m ²
Etiquette	B	C
Consommation thermique		
Surface de référence énergétique (SRE)	217'510 m ²	181'882 m ²
Taux de couverture	79.48%	63.47%
Consommation énergétique	23'656'973 kWh	21'609'031 kWh
Indice de dépense de chaleur	392 MJ/m ²	406 MJ/m ²
Intensité énergétique	108.76 kWh/m ²	118.81 kWh/m ²
Etiquette	C	C
Mix énergétique		
Chauffage à distance	60.81%	50.25%
Gaz	22.22%	21.82%
Mazout	16.97%	27.92%
Electricité (scope 1 + 2)		
Surface de référence énergétique (SRE)	229'637 m ²	241'731 m ²
Taux de couverture	83.91%	84.36%
Consommation énergétique	1'770'076 kWh	1'504'993 kWh
Intensité énergétique	7.71 kWh/m ²	6.23 kWh/m ²
Etiquette	C	C
Eau		
Surface de référence énergétique (SRE)	221'193 m ²	236'512 m ²
Taux de couverture	80.82%	82.54%
Consommation d'eau en m ³	303'410 m ³	303'402 m ³
Consommation d'eau en m ³ /m ²	1.37 m ³ /m ²	1.28 m ³ /m ²
Etiquette	C	C

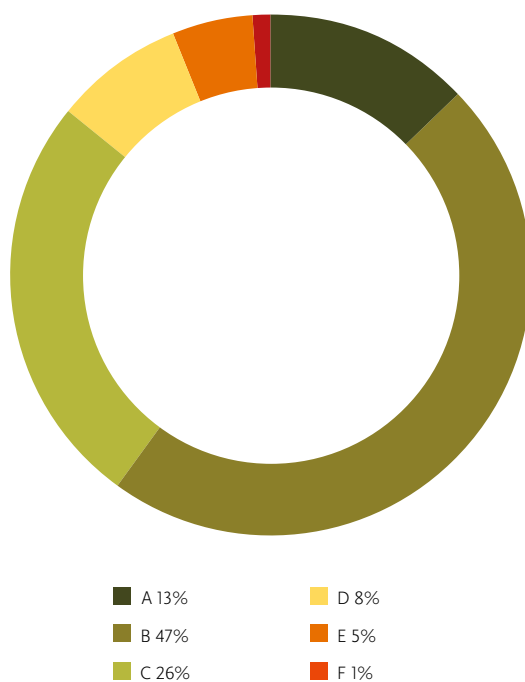
L'indice de dépense de chaleur moyen (IDC) en 2022 du parc PSREF est de 392 MJ/m² (année 2021 : 406 MJ/m²). Les émissions de CO² du portefeuille sont de 19.7 kg/m²/an en 2022 (année 2021 : 26.52 kg/m²/an). Pour rappel, les objectifs de la loi suisse sur le CO² définissent pour 2030 un indice de dépense de chaleur (IDC) de 350 MJ/m² et une émission annuelle des gaz à effet de serre CO₂ de 15 kg/m². Pour 2050, ces indicateurs sont de 230 MJ/m² et 5 kg/CO₂/m².

En règle générale, les communes ont pris la mesure de l'ampleur de la transformation des systèmes de chauffage à énergie fossile du bâti immobilier en Suisse en déployant des systèmes de chauffage à distance basés sur des énergies renouvelables. Que ce soient les villes d'Yverdon, Lausanne, Prilly, Renens, Chavannes, Ecublens et Bussigny, les connections au chauffage urbain de plusieurs immeubles du fonds vont être introduites d'ici 2 ans. L'impact de ces changements sur l'indice de chaleur (IDC) et les émissions de CO² se fera directement sentir sur ces 2 facteurs.

Répartition par étiquettes énergétiques thermiques



Répartition par étiquettes de production de CO²

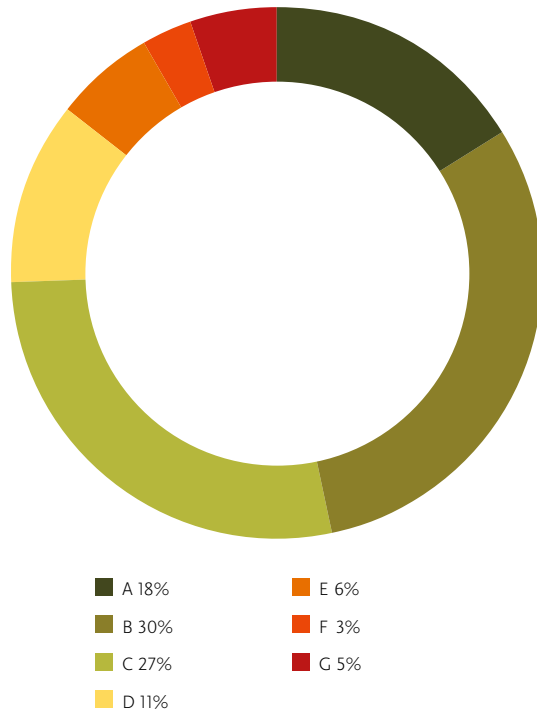


La consommation électrique du fonds PSREF est de 7.71 kWh/an en 2022 (année 2021 : 6.23 kWh/an). Cette hausse est due à 4 immeubles du fonds qui présentent une hausse substantielle de la consommation d'électricité. Une étude de cette accroissement de la consommation et les causes de celle-ci est en cours.

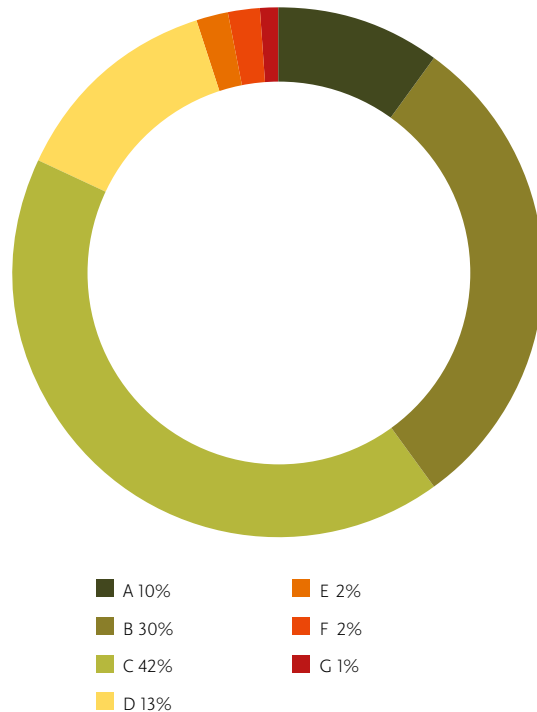
La réduction des consommations électriques dans les immeubles continue à être un des axes de rénovation du fonds et l'adhésion à divers programmes, tels que ECO21 dans le canton de Genève ou Equiwatt dans le canton de Vaud, offrant des subventions se poursuit.

La consommation d'eau du fonds PSREF est de 1.37 m³/m² en 2022 (année 2021 : 1.28 m³/m²). Cette légère hausse de la consommation d'eau sur la globalité des données réelles du fonds est en majeure partie due à 2 immeubles. L'immeuble situé à la Route de la Corsaz 27-31 à Montreux dont les surfaces commerciales en rez-de-chaussée sont dédiées à des activités médicales. La fin des travaux de rénovation complète de l'immeuble, sis à Efringerstrasse 2 à Bâle-ville, vidé en grande partie durant les travaux et dont les nouveaux locataires ont pris possession. Ces 2 cas spécifiques ont eu un impact direct sur l'accroissement des consommations d'eau. Cette légère augmentation est donc la conséquence logique de la réduction du taux de vacance du portefeuille.

Répartition par étiquettes de consommation électrique



Répartition par étiquettes de consommation d'eau



Indicateurs SSREI

SSREI – Swiss Sustainable Real Estate Index
Factsheet, 10.05.2024



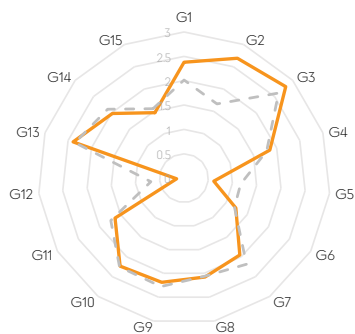
Portefeuille: Patrimonium Swiss Real Estate Fund
 Nombre d'immeubles: 68
 Surface utile principale SUP: 210'520 m²

Évaluation	Portfolio	SSREI
	1.66	1.71
Résidentiel	1.72	1.73
Bureau	1.37	1.82
Retail	1.50	1.68

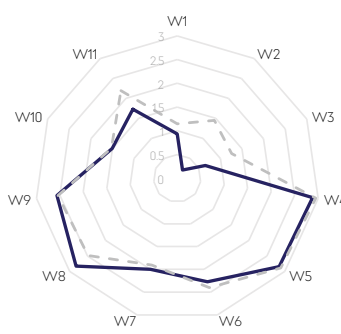
Indicateurs

Évaluation des 36 indicateurs et comparaison avec le benchmark par domaine :

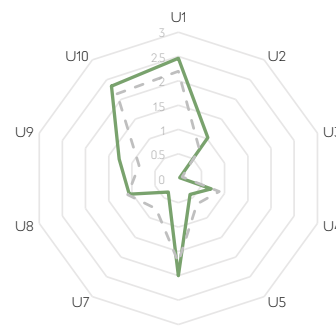
Société ø 1.84 ø 1.84



Économie ø 1.86 ø 2.07



Environnement ø 1.17 ø 1.11



G1 Urbanisme et architecture	2.38	2.02
G2 Densité d'utilisation	2.69	1.67
G3 Services de base et lieux de rencontre publics	2.81	2.61
G4 Accessibilité	1.85	1.79
G5 Espaces intérieur favorisant les rencontres	0.61	1.17
G6 Espaces extérieurs favorisant les rencontres	1.23	1.20
G7 Sécurité subjective	1.95	2.18
G8 Flexibilité et variabilité d'affectation	2.07	2.06
G9 Qualité d'usage	2.19	2.28
G10 Lumière naturelle	2.24	2.25
G11 Protection contre le bruit	1.64	1.74
G12 Concept de ventilation	0.15	0.69
G13 Radon	2.40	2.36
G14 Protection thermique en été	1.98	2.11
G15 Enveloppe du bâtiment	1.47	1.56

W1 Coûts d'exploitation et réparation	0.94	1.15
W2 Maintien de la valeur/entretien	0.21	1.45
W3 Exigences d'entretien et de démantèlement	0.65	1.26
W4 Propriété et droits	2.88	2.95
W5 Sites contaminés	2.84	2.89
W6 Dangers naturels	2.27	2.40
W7 Potentiel d'énergies renouvelables	2.00	1.91
W8 Connexion aux transport publics	2.82	2.48
W9 Accès à la parcelle et aux bâtiments	2.57	2.54
W10 Niveau des loyers	1.51	1.52
W11 Taux de vacance/Niveau d'occupation	1.73	2.20

U1 Quantité des matériaux du gros œuvre	2.46	2.20
U2 Production de chaleur	1.03	0.73
U3 Qualité des matériaux du gros œuvre	0.03	0.08
U4 Qualité des matériaux du second œuvre	0.71	0.88
U5 Besoin en chaleur	0.41	0.65
U6 Gestion des déchets	2.00	1.72
U7 Offre de places de stationnement pour voitures et vélos	0.35	0.78
U8 Biodiversité	1.06	1.09
U9 Imperméabilisation des sols	1.28	0.84
U10 Utilisation	2.33	2.14

Impacts sociaux et bien-être de nos locataires

Dans le cadre de notre approche intégrée de l'ESG, nous identifions les impacts sociaux et accordons une importance particulière au bien-être et au confort des locataires grâce à des bâtiments bien conçus qui améliorent leur qualité de vie. Nous favorisons un dialogue ouvert et axé sur les besoins et les solutions avec les locataires, par l'intermédiaire des gestionnaires immobiliers ou, dans certains cas, directement.

Depuis 2023, Patrimonium a décidé d'entreprendre une démarche d'auto-évaluation d'une partie du parc immobilier du fonds 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 le profil de durabilité de chacun des immeubles existants du fonds et de donner un score global au portefeuille au-delà des mesures énergétiques.

Grâce à l'évaluation SSREI, nous examinons systématiquement l'état actuel de nos actifs immobiliers en fonction de divers facteurs tels que l'éclairage naturel, la ventilation, la mobilité, l'accessibilité des bâtiments et la sécurité. Dans nos immeubles résidentiels, nous veillons à créer des espaces conviviaux avec des loyers abordables. Nous privilégions des équipements efficaces et des solutions naturelles pour la climatisation, la ventilation et l'éclairage, en maximisant par exemple l'utilisation de la lumière naturelle.

De plus, dans la mesure du possible, nous favorisons la nouvelle mobilité avec des installations de bornes de recharge, la création de parkings à vélos et l'intégration de voies piétonnes à proximité des transports en commun. Nous évaluons également la sécurité des immeubles, en analysant leur emplacement et leur accessibilité.

Lors des rénovations de bâtiments, nous fournissons une assistance accrue aux locataires, en mettant à disposition un appartement alternatif dans l'immeuble afin qu'ils puissent rester dans le même immeuble pendant la durée des travaux.

L'analyse du SSREI pour 2024 porte donc sur 68 bâtiments en comparaison avec les 52 immeubles évalués en 2023. Le résultat final obtenu, et audité en mars 2024, est de 1.66 sur une échelle allant de 1 à 3, 3 étant la note maximale. Les résultats du SSREI fournissent des informations et des indications importantes sur d'éventuelles améliorations, qui peuvent être utilisées pour prendre les mesures appropriées afin de garantir la valeur des immeubles.

Gestion responsable des biens immobiliers

La durabilité est un pilier fondamental de notre gestion immobilière, visant à garantir la rentabilité à long terme. Concrètement, cela signifie qu'outre les facteurs économiques usuels, des aspects sociaux et environnementaux sont pris en compte dans nos décisions. L'engagement de tous les employés est essentiel pour la mise en œuvre de la stratégie de durabilité dans chaque domaine de responsabilité, de l'acquisition à la construction et au développement, ainsi qu'à l'entretien des immeubles du fonds. Les collaborateurs impliqués dans la gestion du fonds possèdent les compétences et connaissances ESG nécessaires et suivent des formations spécifiques adaptées à leurs responsabilités.

De plus, les effets du changement climatique et des événements météorologiques extrêmes associés peuvent présenter des risques importants pour nos immeubles. C'est notre responsabilité, pour le compte de nos investisseurs, d'identifier les risques climatiques de nos biens immobiliers et de prendre les mesures appropriées pour les minimiser.

Le conseil d'administration de Patrimonium analyse les risques annuellement pour identifier de nouvelles opportunités et minimiser les risques. La politique de placement, définie dans le contrat de fonds, assure la conformité et la réduction des risques.

Communication et transparence renforcées

Nous respectons les lois, règlements et conventions internationales, ainsi que les recommandations en matière de construction écologique. Notre fonds est inclus dans le Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI), reflétant ainsi notre contribution à la promotion de la transparence et de la comparabilité sur le marché suisse de l'immobilier et à l'encouragement de l'investissement durable.

De plus, Patrimonium divulgue chaque année ses progrès et son intégration ESG en étant signataire des Principes pour l'investissement responsable (UNPRI) soutenus par l'ONU et de la COP (Communication sur le Progrès) des Nations Unies.

RAPPORT FINANCIER DU 1^{ER} AVRIL 2023 AU 31 MARS 2024



Avenue de Morges 33, Lausanne

COMPTE DE FORTUNE AU 31 MARS 2024

	31.03.2024	31.03.2023
ACTIFS		
Liquidités	4'193'759	4'324'945
Immeubles		
- Immeubles d'habitation	931'650'000	923'858'000
- Immeubles commerciaux	103'124'000	104'257'600
- Immeubles mixtes	126'314'000	119'179'000
- Terrains et projets de construction	48'000'000	28'450'000
TOTAL DES IMMEUBLES	1'209'088'000	1'175'744'600
Autres actifs	1'912'585	2'054'092
FORTUNE TOTALE DU FONDS	1'215'194'344	1'182'123'637
Engagements à court terme		
- Dettes hypothécaires à court terme	-138'025'000	-136'175'000
- Emprunts et dettes à court terme	-30'000'000	-20'000'000
- Autres engagements à court terme	-13'732'004	-17'654'342
Engagements à long terme		
- Dettes hypothécaires à long terme	-133'225'000	-97'075'000
Total des engagements	-314'982'004	-270'904'342
FORTUNE NETTE AVANT IMPÔTS DUS EN CAS DE LIQUIDATION	900'212'340	911'219'295
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-46'798'886	-45'456'701
FORTUNE NETTE DU FONDS	853'413'454	865'762'595

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	24'616'900	39'095'100

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 MARS 2024

	31.03.2024	31.03.2023
REVENUS		
Revenus des liquidités	0	1'643
Loyers encaissés	51'850'816	48'819'354
Intérêts intercalaires activés	71'271	
Autres revenus	670'422	1'088'890
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	0	336'535
TOTAL DES REVENUS	52'592'508	50'246'422
DÉPENSES		
Intérêts hypothécaires	5'919'078	3'435'025
Entretien et réparations	4'909'296	5'826'680
Frais de remise en état	398'039	633'164
Frais concernant les immeubles	4'107'793	4'449'357
Impôts et taxes ¹	10'353'012	8'989'832
Frais d'évaluation	112'699	106'550
Frais de révision ²	137'766	114'915
Rémunération réglementaire à la direction de fonds	6'117'638	6'007'734
Rémunération réglementaire à la banque de dépôt	276'394	357'429
Rémunération réglementaire au gérant	1'682'333	1'623'659
Autres dépenses	180'740	178'840
TOTAL DES DÉPENSES	34'194'765	31'723'185
RÉSULTAT NET	18'397'744	18'523'237
Gains et pertes de capital réalisés y.c. impôts de liquidation	3'432'578	0
RÉSULTAT RÉALISÉ	21'830'322	18'523'237
Gains et pertes de capital non réalisés, y.c. impôts de liquidation	-7'694'455	7'162'515
Gains et pertes en capital non réalisés, y compris impôts de liquidation, réalisés au cours de la période	-3'600'628	0
RÉSULTAT TOTAL	10'535'239	25'685'752

¹ Voir le détail des impôts et taxes en page suivante

² Dont révision légale KCHF 135 (année précédente KCHF 115). En outre, aucune autre prestation n'a été fournie par l'organe de révision légal.

IMPÔTS ET TAXES

	31.03.2024	31.03.2023
Impôt foncier	1'878'088	1'856'638
Impôt direct sur le résultat (hors cession)	1'362'363	985'153
Impôt direct sur le capital	5'829'896	6'148'041
Risque de changement de pratique du canton de Genève sur l'application des amortissements des biens immobiliers (a)	941'516	0
Intérêts moratoires suite à l'arrêt du TF confirmée en avril 2023 (b)	341'149	0
TOTAL DES TAXES	10'353'012	8'989'832

- a) Pour les exercices 2018 et 2019, l'administration fiscale genevoise a procédé à une correction des amortissements sur les immeubles sis à Genève. Nous avons déposé une réclamation auprès de l'autorité fiscale concernée pour ce qui nous semble être un changement de pratique applicable à la profession. Par principe de prudence nous avons provisionné les impacts d'une telle décision pour les périodes susmentionnées et suivantes. Si le risque ne se réalise pas cette provision serait dissoute.
- b) Suite à l'arrêt du Tribunal Fédéral favorable au canton de Genève concernant la détermination de la valeur des biens immobiliers pour l'impôt sur le capital ainsi qu'aux fins de l'impôt complémentaire, PSREF a dû s'acquitter d'intérêts moratoires pour les périodes couvertes par le recours (2016-2019).

UTILISATION DU RÉSULTAT ET CAPITAL

	31.03.2024	31.03.2023
RÉSULTAT		
Résultat net de l'année courante	18'397'744	18'523'237
Gain en capital disponible pour être réparti	0	0
Report de l'année précédente	31'331	559'340
Résultat disponible pour être réparti	18'429'075	19'082'577
Bénéfice prévu pour la distribution aux investisseurs	-18'421'926	-19'051'246
RÉSULTAT À REPORTER	7'149	31'331
CAPITAL		
Gain en capital réalisé	3'432'578	0
Gain en capital de l'année précédente	1'425'562	5'258'696
Gain disponible pour être réparti	4'858'140	5'258'696
Distribution	-2'746'126	-3'833'134
RÉSULTAT À REPORTER	2'112'014	1'425'562

PARTS EN CIRCULATION, VALEUR D'INVENTAIRE ET DIVIDENDE

	31.03.2024	31.03.2023
PARTS EN CIRCULATION		
Etat en début d'exercice	5'721'095	5'384'560
Parts émises durant l'exercice	0	336'535
Parts rachetées durant l'exercice	0	0
Parts en circulation à la fin de l'exercice	5'721'095	5'721'095
VARIATION DE LA VALEUR D'INVENTAIRE		
Valeur d'inventaire par part	149.17	151.33
Distribution du revenu	3.22	3.33
Distribution du gain en capital	0.48	0.67
Valeur d'inventaire par part après distribution	145.47	147.33
DISTRIBUTION		
Distribution du revenu par part sans impôt anticipé	3.22	3.33
Distribution du gain par part sans impôt anticipé	0.48	0.67
Distribution brute	3.70	4.00
Distribution totale	3.70	4.00
VARIATION DE LA FORTUNE NETTE DU FONDS		
Fortune nette du fonds en début d'exercice	865'762'595	810'683'876
Distribution	-22'884'380	-20'461'328
Solde des mouvements des parts	0	49'854'295
Bénéfice total	10'535'239	25'685'752
FORTUNE NETTE DU FONDS À LA FIN DE L'EXERCICE	853'413'454	865'762'595

FORTUNE NETTE DU FONDS ET VALEUR D'INVENTAIRE

DATE DE CLÔTURE	FORTUNE NETTE DU FONDS	VALEUR INVENTAIRE PAR PART
31.03.2024	853'413'454	149.17
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

VILLE	ADRESSE	CANTON	TYPLOGIE	DATE D'ACHAT	PRIX D'ACHAT*
Puplinge	Rue de Graman 87-89	Genève	Mixte	01.09.2023	7'711'899
Lausanne	Avenue de Morges 16-18	Vaud	Résidentiel	01.03.2024	19'576'091

* frais d'achat inclus

VENTE

VILLE	ADRESSE	CANTON	TYPLOGIE	DATE DE VENTE	PRIX DE VENTE**
Crissier	Chemin du Liseron 3-5	Vaud	Résidentiel	28.03.2024	13'461'720

** frais de vente et retenue d'impôt du gain immobilier déduits

ENGAGEMENTS HYPOTHÉCAIRES

CRÉDIT	DE	À	DURÉE RESTANTE	MONTANT EN CHF	TAUX INTÉRÊT
Hypothèques à court terme					
Fixe	05.02.2024	05.11.2024	7 mois	40'000'000	1.85%
Fixe	01.07.2014	30.06.2024	3 mois	21'025'000	2.40%
Fixe	26.03.2024	26.04.2024	1 mois	63'500'000	1.86%
Fixe	05.02.2024	05.04.2024	0.3 mois	8'000'000	2.09%
Fixe	28.03.2024	26.04.2024	1 mois	5'500'000	1.86%
				138'025'000	
Hypothèques à long terme de 1 à 5 ans					
Fixe	01.10.2014	30.09.2025	1.50 ans	31'050'000	2.53%
Fixe	03.11.2023	03.11.2025	1.67 ans	6'000'000	1.89%
Fixe	13.03.2023	13.03.2026	1.98 ans	15'000'000	1.95%
Fixe	23.06.2022	23.06.2026	2.26 ans	20'000'000	2.10%
Fixe	26.03.2024	26.03.2026	2.26 ans	16'000'000	1.57%
Fixe	28.03.2024	29.03.2027	3.00 ans	14'000'000	1.45%
Fixe	02.08.2022	02.08.2027	3.38 ans	10'000'000	1.54%
Fixe	01.07.2023	30.06.2028	4.31 ans	21'175'000	1.64%
				133'225'000	
				271'250'000	
ENGAGEMENTS ET DETTES À COURT TERME				MONTANT EN CHF	TAUX INTÉRÊT
Financement privé	31.01.2024	30.04.2024		10'000'000	1.80%
Financement privé	29.02.2024	28.05.2024		20'000'000	1.73%
				30'000'000	
TOTAL				301'250'000	1.92%

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

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, divisée 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 2024, 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 AMAS Asset Management Association Switzerland (lien: am-switzerland.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 évaluations. 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 3.02%.

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	§19 al.4	3% des coûts de construction	3%
Pour les travaux de rénovation	§19 al.5	7% des coûts des travaux	7%
Pour les achats et ventes	§19 al.4	3% du prix d'achat et/ou de vente	2%
Honoraires de gestion	§19 al.4	5% des loyers bruts encaissés	3.2%
Commission d'émission de nouvelles parts	§18 al.1	5% de la valeur d'inventaire des nouvelles parts émises	n/a

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 la AMAS Asset Management Association Switzerland du 2 avril 2008, état au 5 août 2021).

Locataire principal

Au 31 mars 2024, aucun locataire ne représente à lui seul, un revenu locatif égal ou supérieur à 5% (chiffre 66 des directives concernant les fonds immobiliers de la AMAS Asset Management Association Switzerland du 2 avril 2008, état au 5 août 2021).

Émissions et rachats

Entre le 1er avril 2023 et le 31 mars 2024, aucune nouvelle part de Patrimonium Swiss Real Estate Fund n'a été émise. Aucune part n'a été dénoncée.

Adaptation du contrat de fonds

Les modifications du contrat de fonds et du prospectus du Patrimonium SWISS REAL ESTATE FUND, fonds de placement suisse de type «fonds immobilier», telles que demandées par Patrimonium Asset Management AG, Baar, en tant que direction du fonds, avec l'accord de la Banque Cantonale Vaudoise à Lausanne, en tant que banque dépositaire, et telles que publiées les 2 et 26 février 2024 (complément à la publication) sur la plateforme électronique «www.swiss-funddata.ch» en tant qu'organe de publication de ce fonds de placement, ont été approuvées par la FINMA et sont entrées en vigueur le 8 mars 2024.

Les modifications pertinentes sont résumées ci-dessous. Pour de plus amples détails, nous vous renvoyons aux publications.

1) La direction du fonds introduit la possibilité de verser des rétrocessions pour elle-même et ses mandataires afin de rémunérer l'activité de distribution pour les services suivants : - organisation de roadshows ; - participation à des manifestations et à des foires ; - production de matériel publicitaire ; - formation de collaborateurs de vente. Pour plus d'informations sur les rétrocessions, veuillez consulter le § 19, chiffre 8 du contrat de fonds ou les chapitres 1.12.1 et 1.12.3 du prospectus.

2) Le contrat de fonds et le prospectus prévoient désormais le prélèvement des pourcentages suivants, qui sont ajoutés ou déduits lors de l'émission ou du rachat de parts et qui profitent à la fortune du fonds. Cela permet de couvrir les frais annexes liés à l'investissement ou à la vente des parts. Supplément à la valeur d'inventaire : 1.5% au maximum. Déduction de la valeur d'inventaire : 1.5% au maximum. Par ailleurs, une commission de 0.5% peut être facturée aux investisseurs sur la valeur d'inventaire de leurs parts pour le versement du produit de la liquidation en cas de dissolution du fonds immobilier. D'autres détails figurent au § 18, chiffre 3 du contrat de fonds ou au chapitre 1.12.4 du prospectus.

3) Enfin, le § 19, chiffre 5, lettre b) du contrat de fonds stipule désormais que la commission perçue par la direction du fonds pour ses efforts en rapport avec la réalisation de constructions, de rénovations et de transformations ne peut dépasser 7%.

INFORMATIONS SUR LES TIERS ET ORGANES

Direction 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 et Suisse NEGOCE.

Peter Jäggi : avec mandats de président du conseil d'administration de JADE property AG et Truststone Real Estate SICAV 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.

Dr. 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, responsable du secteur «ESG et Risk», avec mandat de président du conseil d'administration de Drawag Immobilien AG et mandat d'administrateur chez 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 Flamingos Vision SàrL.

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 (CUREM), 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 Vidole 23
1202 Genève



Crédit photo : Yves André

Chemin du Chêne 3-5, Renens

INVENTAIRE DES IMMEUBLES

Ville	Adresse	Date d'achat	Valeur d'acquisition 31.03.2024	Valeur vénale 31.03.2024	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	8'376'000.00	445'509.00	0.1%	0.1%	0.0%
Bâle	Efringerstrasse 2	BS 21-01-08	23'263'014.07	32'080'000.00	1'142'578.75	12.3%	12.3%	0.0%
Bâle	Dornachstrasse 189	BS 21-01-08	2'382'186.60	3'205'000.00	89'349.00	24.5%	0.0%	24.5%
Bâle	Tangentenweg 50-56	BS 14-06-13	49'597'407.23	70'950'000.00	2'551'784.80	1.9%	1.9%	0.0%
Bulle	Rue St-Denis 66	FR 18-03-08	10'011'293.54	7'822'000.00	312'466.15	2.9%	2.9%	0.0%
Bussigny-près-Lausanne	Rue de l'Industrie 43	VD 06-05-08	6'587'918.57	9'404'000.00	454'952.00	2.5%	1.4%	1.2%
Chavannes	Avenue de Blancherie 32	VD 20-12-07	3'751'889.78	5'121'000.00	258'525.00	0.0%	0.0%	0.0%
Corcelles/Payerne*	Vers-chez-Cherbuin 27-31	VD 19-02-08	3'145'730.80	3'236'000.00	193'653.00	2.9%	2.9%	0.0%
Crissier	Chemin des Lentillières 1E	VD 31-07-18	10'072'776.81	11'870'000.00	502'284.20	0.4%	0.4%	0.0%
Crissier	Chemin des Lentillières 5 A-B-C	VD 28-07-17	24'339'804.70	29'190'000.00	1'212'887.59	0.4%	0.4%	0.0%
Crissier	Chemin du Liseron 3-5	VD			617'315.00	1.1%	1.1%	0.0%
Echandens*	Route des Toches 7-13	VD 04-02-13	36'737'760.14	38'330'000.00	1'735'522.00	0.0%	0.0%	0.0%
Ecublens	Rue Neuve 1	VD 06-05-08	6'142'522.07	8'783'000.00	371'786.00	10.1%	5.9%	4.2%
Fribourg	Rue de la Sarine 4-4a	FR 18-03-08	1'665'550.15	1'805'000.00	108'840.00	0.0%	0.0%	0.0%
Grand-Lancy	Avenue des Communes-Réunies 66A-70	GE 01-05-14	33'645'478.15	36'690'000.00	1'341'445.00	3.7%	3.7%	0.0%
Köniz	Möslweg 32	BE 28-02-08	1'925'552.10	3'139'000.00	130'080.00	2.0%	2.0%	0.0%
Köniz	Möslweg 34	BE 28-02-08	2'177'016.20	3'741'000.00	155'753.00	1.4%	1.4%	0.0%
La Tour-de-Peilz	Avenue des Alpes 71-73	VD 25-04-08	5'437'525.16	4'594'000.00	168'155.00	0.6%	0.0%	0.6%
Lausanne	Rue du Couchant 25	VD 01-04-08	6'420'308.28	9'179'000.00	338'186.00	0.0%	0.0%	0.0%
Lausanne	Chemin de Vermont 24	VD 06-05-08	5'901'211.44	9'660'000.00	430'312.00	0.0%	0.0%	0.0%
Lausanne	Chemin du Martinet 14-18	VD 30-09-08	13'589'358.36	18'300'000.00	840'545.00	0.6%	0.1%	0.5%
Lausanne	Chemin de Chissiez 7	VD 17-12-08	3'020'272.97	4'446'000.00	185'943.00	0.0%	0.0%	0.0%
Lausanne	Place du Vallon 10	VD 01-09-19	5'159'749.10	5'703'000.00	194'176.50	1.4%	0.3%	1.2%
Lausanne	Avenue de Morges 16-18	VD 01-03-24	19'576'091.20	19'950'000.00	69'290.00	0.0%	0.0%	0.0%
Le Lignon	Avenue du Lignon 31	GE 13-12-07	6'297'615.54	8'436'000.00	350'089.00	1.8%	1.0%	0.8%
Le Lignon	Avenue du Lignon 7	GE 13-12-07	15'247'487.09	20'320'000.00	987'975.00	1.3%	1.0%	0.3%
Les Avanchets	Avenue Grange Lévrier 10-11	GE 13-12-07	13'883'516.87	20'120'000.00	882'091.50	3.4%	0.3%	3.1%
Les Avanchets	Rue Croix-du-Levant 1-4	GE 30-10-09	23'464'804.89	31'360'000.00	1'455'831.00	0.3%	0.3%	0.0%
Les Avanchets	Rue Croix-du-Levant 15-22	GE 30-10-09	48'156'099.08	61'140'000.00	2'977'993.50	0.8%	0.2%	0.6%
Les Avanchets	Rue François-Durafour 11-16	GE 30-10-09	45'058'195.22	60'520'000.00	2'749'764.00	0.6%	0.1%	0.5%
Marly	Route du Confin 21-23	FR 29-11-07	4'258'116.35	5'523'000.00	270'240.00	2.0%	1.0%	0.9%
Marly	Route de Corbaroche 24	FR 18-03-08	2'603'260.36	2'823'000.00	144'541.00	1.0%	1.0%	0.0%
Marly	Rte du Confin 12-18 + Pralettes 17-19	FR 30-04-08	9'421'650.57	13'900'000.00	600'117.00	4.4%	3.4%	0.9%
Martigny	Rue des Finettes 36	VS 28-05-13	12'927'445.59	13'180'000.00	651'590.30	14.1%	9.3%	4.8%
Meyrin	Rue de la Prulay 43 A und B	GE 01-09-08	15'431'136.63	21'880'000.00	889'680.00	0.4%	0.4%	0.0%
Meyrin	Rue de la Golette 2-18	GE 01-04-09	32'316'852.24	50'000'000.00	2'127'284.36	2.6%	2.4%	0.2%
Meyrin*	Avenue de Vaudagne 33	GE 16-04-08	14'656'423.59	22'430'000.00	980'578.00	3.4%	1.4%	2.0%
Meyrin	Rue Virginio-Malnati 59-63	GE 22-12-16	18'018'529.47	22'830'000.00	782'343.00	0.5%	0.5%	0.0%
Meyrin	Rue Virginio-Malnati 65-67	GE 01-12-18	12'191'918.22	14'850'000.00	502'558.00	0.6%	0.6%	0.0%
Montreux	Route de la Corsaz 27-31	VD 14-12-07	20'101'653.92	25'470'000.00	1'043'422.00	3.6%	3.6%	0.0%
Orbe	Rue Davall 15	VD 07-05-08	948'163.50	1'270'000.00	44'155.00	34.3%	23.3%	11.0%
Oron-la-Ville	Rte de Lausanne 15-21	VD 26-11-09	17'735'374.61	22'540'000.00	1'142'079.00	6.7%	6.7%	0.0%
Pont-la-Ville	Route du Village 50	FR 18-03-08	2'290'655.10	2'504'000.00	129'034.00	16.2%	10.2%	6.0%
Pratteln	Mattenweg 6	BL 21-01-08	3'175'284.90	4'408'000.00	115'642.00	23.4%	0.0%	23.4%
Prilly	Avenue du Chablais 39	VD 07-05-08	2'585'127.05	3'143'000.00	160'975.00	0.0%	0.0%	0.0%
Pully	Chemin de Mallieu 13	VD 25-06-08	10'575'390.47	14'180'000.00	607'496.00	0.6%	0.6%	0.0%
Renens	Avenue de Préfaully 48-56	VD 29-01-08	22'153'424.99	32'760'000.00	1'416'520.00	1.0%	0.4%	0.5%
Renens	Rue du Lac 25 b-c-d-e	VD 15-04-08	16'908'160.50	23'330'000.00	1'074'740.00	0.9%	0.2%	0.7%
Renens	Rue de l'Industrie 11	VD 30-01-09	10'464'650.86	15'120'000.00	765'963.00	1.6%	0.4%	1.3%
Vevey	Rue du Conseil 19-21	VD 15-01-08	14'271'465.47	15'550'000.00	687'309.75	1.7%	1.7%	0.0%
Veyrier	Chemin de Castelver 2-4	GE 17-12-07	17'622'399.67	22'670'000.00	1'050'242.50	0.1%	0.1%	0.0%
Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 32	FR 06-05-08	5'734'370.37	6'980'000.00	353'623.45	7.6%	4.9%	2.6%
Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 23	FR 11-05-17	9'728'703.83	10'320'000.00	464'588.60	3.0%	3.0%	0.0%
Yverdon	Rue des Moulins 109-113	VD 30-01-08	7'391'736.43	9'663'000.00	467'789.00	7.1%	3.4%	3.8%
Yverdon	Rue Roger-de-Guimps 44-46	VD 30-01-08	5'425'823.36	6'856'000.00	371'611.00	6.4%	2.5%	3.8%
TOTAL			722'617'534.66	931'650'000.00	40'099'203.95			

Ville	Adresse		Date d'achat	Valeur d'acquisition 31.03.2024	Valeur vénale 31.03.2024	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	53'329'012.65	53'526'300.00	2'762'051.98	21.1%	21.1%	0.0%
Fribourg	Avenue du Jura 12-12A	FR	30-01-08	8'028'773.65	5'622'000.00	366'865.50	14.5%	11.6%	2.9%
Plan-les-Ouates	Chemin des Aulx 5	GE	03-02-11	9'633'235.62	11'440'000.00	745'002.00	0.1%	0.1%	0.0%
Vevey	Avenue Général-Guisan 74-78	VD	01-10-20	5'911'390.18	5'699'000.00	260'000.00	0.0%	0.0%	0.0%
Yverdon	Rue des Moulins 30	VD	06-05-08	5'159'090.70	1'913'000.00	128'204.00	36.2%	13.3%	22.9%
Kloten	Steinackerstrasse 35-39	ZH	01-10-22	22'326'533.50	24'923'700.00	1'340'479.17	3.1%	3.1%	0.0%
TOTAL				104'388'036.30	103'124'000.00	5'602'602.65			
IMMEUBLES MIXTES				en CHF	en CHF	en CHF	en %	en %	en %
Bâle	St-Jakobstrasse 193-195	BS	12-12-18	44'696'618.13	53'520'000.00	2'380'386.40	3.9%	3.9%	0.0%
Genève	Hugo-de-Senger 7	GE	17-01-08	13'260'969.32	15'550'000.00	596'206.00	5.0%	5.0%	0.0%
Lausanne	Avenue de Morges 33	VD	30-11-07	4'338'889.07	5'495'000.00	283'810.00	6.5%	6.5%	0.0%
Lausanne	Route d'Oron 11	VD	06-05-08	5'887'256.60	10'050'000.00	428'858.00	3.0%	1.0%	2.0%
Prilly	Avenue du Chablais 27-29	VD	30-11-07	6'810'012.73	8'824'000.00	428'259.80	2.6%	0.5%	2.1%
Prilly	Avenue du Chablais 35	VD	07-05-08	3'365'807.04	4'282'000.00	240'568.00	0.0%	0.0%	0.0%
Puplinge	Rue de Graman 87-89	GE	01-09-23	7'711'899.00	7'900'000.00	188'348.00	0.0%	0.0%	0.0%
Romont	Route de Billens 9-9a	FR	21-01-08	4'538'068.51	3'760'000.00	166'607.00	5.5%	5.5%	0.0%
Vevey	Avenue Général-Guisan 60-62	VD	01-01-19	13'360'873.14	14'080'000.00	639'432.00	1.7%	1.4%	0.2%
Yverdon	Rue des Remparts 11	VD	07-05-08	2'464'408.12	2'853'000.00	156'798.89	3.7%	2.1%	1.6%
TOTAL				106'434'801.66	126'314'000.00	5'509'274.09			
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	51'928'486.05	48'000'000.00	639'735.00	77.8%	0.4%	77.2%
TOTAL				51'928'486.05	48'000'000.00	639'735.00			
TOTAL				985'368'858.67	1'209'088'000.00	51'850'815.69	7.94%	3.39%	4.55%

* immeubles en PPE

Immeuble vendu en mars 2024

Immeubles achetés durant l'exercice 2023/24

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 Rechnungslegung sämtliche vom Patrimonium Swiss Real Estate Funds gehaltenen Liegenschaften per 31. März 2024 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 71 Liegenschaften. Im vergangenen Geschäftsjahr wurden zwei Liegenschaften gekauft. Die eine befindet sich in Lausanne und die andere in Puplinge. Im gleichen Zeitraum wurde die Liegenschaft Ch. de Chissiez 7 in Lausanne verkauft. 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 71 Liegenschaften. Die Liegenschaften befinden sich in fünf Gemeinden der Deutschschweiz und 31 Gemeinden des Welschlands. Mehrheitlich sind es Wohnobjekte, vereinzelt sind auch Gewerbeobjekte und gemischt genutzte Liegenschaften darunter.

Per 31. März 2024 wird der Marktwert des Gesamtportfolios (71 Liegenschaften) mit CHF 1'209'088'000 bewertet. Gegenüber dem 31. März 2023 (CHF 1'175'744'600) verändert sich der Wert des Gesamtportfolios im Total um + CHF 33'343'400 respektive + 2.8 %. Bereinigt um die getätigten Investitionen (Sanierungen und Neubauten) von rund CHF 26.04 Mio., die Neukäufe und den Verkauf ergibt dies eine Abwertung von - 0.6 %. Im vergangenen Geschäftsjahr wurden die Liegenschaften Av. de Morges 16 in Lausanne und Rue de Graman 87, 89 in Puplinge erworben, diese wurde mit einem Marktwert von CHF 27'850'000 eingewertet. Im gleichen Zeitraum wurde die Liegenschaft Ch. de Chissiez 7 in Lausanne veräussert, der Marktwert dieser Liegenschaft betrug per 31.03.2023 CHF 14.07 Mio.

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 2024 wird mit 3.02 % ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2.55 % bis 4.2 % reicht. Die aktuelle Bruttorendite über sämtliche Liegenschaften liegt bei 4.75 %.

Zürich, den 31. März 2024



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	4'338'889
Valeur vénale	5'495'000
Etat locatif	303'530



LAUSANNE
Martinet 14-18

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	46
Autres surfaces	1
Prix de revient	13'589'358
Valeur vénale	18'300'000
Etat locatif	845'840



LAUSANNE
Vermont 24

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	31
Autres surfaces	1
Prix de revient	5'901'211
Valeur vénale	9'660'000
Etat locatif	430'492



LAUSANNE
Couchant 25

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	22
Autres surfaces	1
Prix de revient	6'420'308
Valeur vénale	9'179'000
Etat locatif	338'186

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



LAUSANNE
Chissiez 7

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	13
Autres surfaces	0
Prix de revient	3'020'273
Valeur vénale	4'446'000
Etat locatif	186'963



LAUSANNE
Vallon 10

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	12
Autres surfaces	0
Prix de revient	5'159'749
Valeur vénale	5'703'000
Etat locatif	196'995



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



LAUSANNE
Morges 16-18

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	42
Autres surfaces	6
Prix de revient	19'576'091
Valeur vénale	19'950'000
Etat locatif	830'388

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



PRILLY
Chablais 27-29

Type d'immeuble	Mixte
Appartements	21
Autres surfaces	3
Prix de revient	6'810'013
Valeur vénale	8'824'000
Etat locatif	450'219



PRILLY
Chablais 35

Type d'immeuble	Mixte
Appartements	8
Autres surfaces	3
Prix de revient	3'365'807
Valeur vénale	4'282'000
Etat locatif	240'568



PRILLY
Chablais 39

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	8
Autres surfaces	3
Prix de revient	2'585'127
Valeur vénale	3'143'000
Etat locatif	160'975



RENENS
Préfaully 48-56

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	91
Autres surfaces	8
Prix de revient	22'153'425
Valeur vénale	32'760'000
Etat locatif	1'430'187

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

VAUD



RENEUS
Lac 25 b-c-d-e

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	64
Autres surfaces	1
Prix de revient	16'908'160
Valeur vénale	23'330'000
Etat locatif	1'084'366



RENEUS
Industrie 11

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	56
Autres surfaces	0
Prix de revient	10'464'651
Valeur vénale	15'120'000
Etat locatif	778'657



RENEUS
Chêne 3-5

Type d'immeuble	Projet
Appartements	-
Autres surfaces	-
Prix de revient	51'928'486
Valeur vénale	48'000'000
Etat locatif	-



CHAVANNES
Blancherie 32

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	14
Autres surfaces	5
Prix de revient	3'751'890
Valeur vénale	5'121'000
Etat locatif	258'525



BUSSIGNY
Industrie 43

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	35
Autres surfaces	0
Prix de revient	6'587'919
Valeur vénale	9'404'000
Etat locatif	466'630



ECUBLENS
Neuve 1

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	24
Autres surfaces	0
Prix de revient	6'142'522
Valeur vénale	8'783'000
Etat locatif	412'204



CRISSIER
Lentillières 5 a-b-c

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	50
Autres surfaces	5
Prix de revient	24'339'805
Valeur vénale	29'190'000
Etat locatif	1'250'531



CRISSIER
Lentillières 1 e

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	20
Autres surfaces	1
Prix de revient	10'072'777
Valeur vénale	11'870'000
Etat locatif	505'404



PULLY
Mallieu 13

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	36
Autres surfaces	1
Prix de revient	10'575'390
Valeur vénale	14'180'000
Etat locatif	610'864



MONTREUX
Corsaz 27-31

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	44
Autres surfaces	3
Prix de revient	20'101'654
Valeur vénale	25'470'000
Etat locatif	1'082'074



VEVEY
Conseil 19-21

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	35
Autres surfaces	19
Prix de revient	14'271'465
Valeur vénale	15'550'000
Etat locatif	707'740



VEVEY
Guisan 60-62

Type d'immeuble	Mixte
Appartements	24
Autres surfaces	5
Prix de revient	13'360'873
Valeur vénale	14'080'000
Etat locatif	650'162

VAUD



	VEVEY Guisan 74-78	LA TOUR-DE-PEILZ Alpes 71-73	YVERDON Moulins 30	YVERDON Moulins 109-113
Type d'immeuble	Commercial	Résidentiel	Commercial	Résidentiel
Appartements	0	12	6	30
Autres surfaces	12	2	3	1
Prix de revient	5'910'191	5'437'525	5'159'091	7'391'736
Valeur vénale	5'699'000	4'594'000	1'913'000	9'663'000
Etat locatif	260'000	169'305	191'754	502'963



	YVERDON Guimps 44-46	YVERDON Remparts 11	ORBE Davall 15	CORCELLES Cherbuin 27-31
Type d'immeuble	Résidentiel	Mixte	Résidentiel	Résidentiel
Appartements	34	5	4	12
Autres surfaces	0	28	1	0
Prix de revient	5'425'823	2'464'408	948'164	3'145'731
Valeur vénale	6'856'000	2'853'000	1'270'000	3'236'000
Etat locatif	396'417	192'681	64'682	199'348



	ORON-LA-VILLE Lausanne 15-21	AIGLE Pautex 2-4	ECHANDENS Toches 7-13
Type d'immeuble	Résidentiel	Résidentiel	Résidentiel
Appartements	44	36	155
Autres surfaces	8	1	0
Prix de revient	17'735'375	7'021'681	36'737'760
Valeur vénale	22'540'000	8'376'000	38'330'000
Etat locatif	1'225'253	446'000	1'763'040

GENÈVE

**LE LIGNON**

Lignon 7

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	59
Autres surfaces	1
Prix de revient	15'247'487
Valeur vénale	20'320'000
Etat locatif	1'001'242

**LE LIGNON**

Lignon 31

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	23
Autres surfaces	3
Prix de revient	6'297'616
Valeur vénale	8'436'000
Etat locatif	356'400

**LES AVANCHETS**

Grange-Lévrier 10-11

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	44
Autres surfaces	0
Prix de revient	13'883'517
Valeur vénale	20'120'000
Etat locatif	912'725

**LES AVANCHETS**

Croix-du-Levant 1-4

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	72
Autres surfaces	0
Prix de revient	23'464'805
Valeur vénale	31'360'000
Etat locatif	1'459'929

**LES AVANCHETS**

Croix-du-Levant 15-22

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	144
Autres surfaces	8
Prix de revient	48'156'099
Valeur vénale	61'140'000
Etat locatif	3'007'990

**LES AVANCHETS**

F-Durafour 11-16

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	147
Autres surfaces	0
Prix de revient	45'058'195
Valeur vénale	60'520'000
Etat locatif	2'766'863

**MEYRIN**

Golettes 2-18

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	108
Autres surfaces	0
Prix de revient	32'316'852
Valeur vénale	50'000'000
Etat locatif	2'189'155

**MEYRIN**

Vaudagne 33

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	43
Autres surfaces	3
Prix de revient	14'656'424
Valeur vénale	22'430'000
Etat locatif	1'014'520

**MEYRIN**

Prulay 43 a-b

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	36
Autres surfaces	2
Prix de revient	15'431'137
Valeur vénale	21'880'000
Etat locatif	893'188

**MEYRIN**

Virginio-Malnati 59-63

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	45
Autres surfaces	2
Prix de revient	18'018'528
Valeur vénale	22'830'000
Etat locatif	786'569

**MEYRIN**

Virginio-Malnati 65-67

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	24
Autres surfaces	0
Prix de revient	12'191'918
Valeur vénale	14'850'000
Etat locatif	505'768

**PUPLINGE**

Graman 87-89

Type d'immeuble	Mixte
Appartements	9
Autres surfaces	4
Prix de revient	7'711'899
Valeur vénale	7'900'000
Etat locatif	325'068

GENÈVE



	VEYRIER Castelver 2-4	GENÈVE Hugo-de-Senger 7	GRAND-LANCY C-Réunies 66a - 70	PLAN-LES-OUATES Aulx 5
Type d'immeuble	Résidentiel	Mixte	Résidentiel	Commercial
Appartements	49	35	119	0
Autres surfaces	8	4	8	20
Prix de revient	17'622'400	13'260'969	33'645'478	9'633'236
Valeur vénale	22'670'000	15'550'000	36'690'000	11'440'000
Etat locatif	1'051'537	627'706	1'393'333	745'482

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	8'028'774	1'665'550	9'421'651	4'258'116
Valeur vénale	5'622'000	1'805'000	13'900'000	5'523'000
Etat locatif	437'316	108'840	627'271	275'620



	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	2'603'260	10'011'293	9'728'704	5'734'370
Valeur vénale	2'823'000	7'822'000	10'320'000	6'980'000
Etat locatif	145'966	324'288	478'848	381'984

FRIBOURG**ROMONT**

Billens 9

Type d'immeuble	Mixte
Appartements	9
Autres surfaces	5
Prix de revient	4'538'069
Valeur vénale	3'760'000
Etat locatif	177'052

**PONT-LA-VILLE**

Village 50

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	12
Autres surfaces	0
Prix de revient	2'290'260
Valeur vénale	2'504'000
Etat locatif	152'904

BERNE**KÖNIZ**

Möslweg 32

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	10
Autres surfaces	2
Prix de revient	1'925'552
Valeur vénale	3'139'000
Etat locatif	132'780

**KÖNIZ**

Möslweg 34

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	10
Autres surfaces	0
Prix de revient	2'177'016
Valeur vénale	3'741'000
Etat locatif	157'956

BÂLE-VILLE**BÂLE**

Efringerstrasse 2

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	86
Autres surfaces	4
Prix de revient	23'263'014
Valeur vénale	32'080'000
Etat locatif	1'275'565

**BÂLE**

Tangentenweg 50-56

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	126
Autres surfaces	2
Prix de revient	49'597'407
Valeur vénale	70'950'000
Etat locatif	2'600'666

**BÂLE**

Dornacherstrasse 189

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	11
Autres surfaces	0
Prix de revient	2'382'187
Valeur vénale	3'205'000
Etat locatif	142'886

**BÂLE**

St-Jakobstrasse 193-195

Type d'immeuble	Mixte
Appartements	78
Autres surfaces	2
Prix de revient	44'696'618
Valeur vénale	53'520'000
Etat locatif	2'477'848

BÂLE-CAMPAGNE



PRATTELN

Mattenweg 6

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	13
Autres surfaces	0
Prix de revient	3'175'285
Valeur vénale	4'408'000
Etat locatif	151'000

ZOUG



BAAR

Haldenstrasse 1-5

Type d'immeuble	Commercial
Appartements	0
Autres surfaces	146
Prix de revient	53'329'390
Valeur vénale	53'526'300
Etat locatif	3'652'086

VALAIS



MARTIGNY

Finettes 36

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	65
Autres surfaces	1
Prix de revient	12'927'446
Valeur vénale	13'180'000
Etat locatif	754'876

ZÜRICH



KLOTEN

Steinackerstrasse 35-39

Type d'immeuble	Commercial
Appartements	0
Autres surfaces	19
Prix de revient	22'326'534
Valeur vénale	24'923'700
Etat locatif	1'385'272

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, 27-39) du fonds de placement Patrimonium Swiss Real Estate Fund - comprenant le compte de fortune au 31 mars 2024, 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 et au prospectus.

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.



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 et au prospectus. 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 2023/ 2024

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, 4 juin 2024

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