

# TRUSTSTONE REAL ESTATE SICAV

Rapport semestriel au 30 septembre 2023





# TABLE DES MATIÈRES

<b>SWISS REAL ESTATE I - COMPARTIMENT INVESTISSEURS, CHIFFRES CLÉS DU FONDS</b> .....	<b>4</b>
<b>RAPPORT DE GESTION DU 1ER AVRIL AU 30 SEPTEMBRE 2023</b> .....	<b>5</b>
<b>COMPTE RENDU DE L'EXERCICE AU 30 SEPTEMBRE 2023</b> .....	<b>6</b>
<b>COMPTE DE FORTUNE ET DE RÉSULTAT AU 30 SEPTEMBRE 2023</b> .....	<b>10</b>
<b>PARC IMMOBILIER</b> .....	<b>11</b>
<b>RAPPORT FINANCIER DU 1ER AVRIL AU 30 SEPTEMBRE 2023</b> .....	<b>12</b>
<b>COMPARTIMENT INVESTISSEURS</b> .....	<b>13</b>
– Compte de fortune et actions en circulation .....	13
– Compte de résultat .....	14
<b>ACHATS ET VENTES D'IMMEUBLES</b> .....	<b>15</b>
<b>DÉTAILS DES DETTES HYPOTHÉCAIRES</b> .....	<b>16</b>
<b>INFORMATIONS SUR LE TAUX EFFECTIF DES RÉMUNÉRATIONS</b> .....	<b>17</b>
<b>COMPARTIMENT ENTREPRENEURS</b> .....	<b>18</b>
– Bilan et actions en circulation .....	18
– Compte de résultat .....	19
<b>COMPTES GLOBAUX DE LA SICAV</b> .....	<b>20</b>
– Compte de fortune et actions en circulation .....	20
– Compte de résultat .....	21
<b>AUTRES INFORMATIONS</b> .....	<b>22</b>
<b>INFORMATIONS SUR LA GESTION ET LES ORGANES</b> .....	<b>23</b>
<b>INVENTAIRE DES IMMEUBLES</b> .....	<b>24</b>
<b>PORTEFEUILLE IMMOBILIER</b> .....	<b>26</b>

# SWISS REAL ESTATE I - COMPARTIMENT INVESTISSEURS CHIFFRES CLÉS DU FONDS

	30.09.2023	30.09.2022
Fortune totale	119'422'032.23	109'285'055.28
Fortune nette	85'695'182.60	78'491'683.50
Valeur vénale des immeubles terminés	113'022'000.00	101'787'500.00
Valeur vénale des immeubles en construction (y. c. le terrain)	1'513'000.00	0.00

## Information des années précédentes

	Valeur nette d'inventaire d'une action	Actions en circulation	Fortune nette du fonds	Distribution du gain en capital par action	Distribution du revenu net par action	Distribution totale
30.09.2022	CHF 75.72	1'036'610	CHF 78'491'683.50	N/A	N/A	N/A
31.03.2023	CHF 76.25	1'036'610	CHF 79'044'671.81	CHF 0.00	CHF 1.14	CHF 1.14
30.09.2023	CHF 74.93	1'143'612	CHF 85'695'182.60	N/A	N/A	N/A

## Indices calculés selon la directive AMAS

	30.09.2023	30.09.2022
Taux de perte sur loyer <sup>1</sup>	17.95%	21.43%
Coefficient d'endettement	26.82%	28.09%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) <sup>2</sup>	57.84%	36.04%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF GAV) <sup>2</sup>	0.85%	0.85%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF MV) <sup>2</sup>	1.29%	1.19%
Rendement des fonds propres (ROE) <sup>2</sup>	0.40%	2.68%
Rendement du capital investi (ROIC) <sup>2</sup>	0.75%	2.47%
Rendement sur distribution	N/A	N/A
Coefficient de distribution (Payout ratio)	N/A	N/A
Agio/Disagio	-11.92%	-4.25%
Rendement de placement <sup>3</sup>	-0.24%	1.39%

## Performance TrustStone real estate SICAV

	30 septembre 2023 <sup>3</sup>	30 septembre 2022	Depuis la création du fonds
TrustStone Real Estate SICAV	-3.43% <sup>4</sup>	-3.01%	-5.71%
SXI Real Estate® Funds TR	0.45%	-13.14%	-1.49%

Les références aux performances et aux rendements passés ne sauraient être un indicateur de performance et de rendement courants ou futurs. Les données de performance et de rendement ne tiennent pas compte des commissions et frais qui peuvent être perçus lors de la souscription et du rachat d'actions et sont calculées en considérant que le dividende brut payé a été immédiatement réinvesti dans le fonds.

1 Ce taux exclu les vacants pour travaux.

2 Calculés sur les douze derniers mois.

3 Calculés sur la période sous revue.

4 En raison d'un faible volume de transactions sur le marché secondaire, le prix du marché a été influencé négativement et se situait à CHF 66.00 au 30.09.2023 contre un prix de CHF 69.50 au 01.04.2023.



# RAPPORT DE GESTION DU 1<sup>ER</sup> AVRIL AU 30 SEPTEMBRE 2023



Visualisation du projet à MuttENZ (BL)

# COMPTE RENDU DE L'EXERCICE AU 30 SEPTEMBRE 2023

En cette année 2023, la conjoncture économique demeure sous tension malgré une diminution de la tendance inflationniste. La persistance attendue de la hausse des prix de l'énergie et des loyers contraste avec une tendance à la stabilisation, voire à la baisse, des prix des matières premières. Dans ce contexte, la Banque Nationale Suisse a maintenu son taux directeur à 1.75%, lors de sa réunion de septembre dernier, renonçant ainsi à toute hausse. Cette pause n'exclut toutefois pas de nouveaux relèvements du taux pour assurer la stabilité des prix à moyen terme.

La pression haussière sur les loyers résidentiels devrait encore s'accroître au cours des prochains semestres. Le rejet par la population d'importants projets de construction de logements locatifs, la lenteur de l'octroi des permis de construire et la hausse des coûts de financement de ces mêmes projets se traduisent progressivement par une diminution de l'offre. A l'inverse, l'immigration et la croissance démographique attiré par l'attractivité du marché de l'emploi en Suisse, ainsi que la création de nouveaux ménages font grimper la demande de logements.

Ce déséquilibre devrait entraîner une fois de plus une réduction du taux de vacance et favoriser des hausses de loyers. A cela s'ajoute le relèvement du taux d'intérêt de référence de 1.25% à 1.50% au mois de juin dernier, entraînant une potentielle répercussion de 3% sur les loyers. Une nouvelle hausse du taux d'intérêt de référence devrait à priori encore avoir lieu le 1er décembre, passant de 1.50% à 1.75% et permettant de prétendre à nouveau à 3% supplémentaires.

La valorisation des immeubles de rendement résidentiels ayant déjà subis d'importantes dévaluations, les corrections de valeur devraient être plus modérées à l'avenir. La hausse des revenus locatifs et le taux de vacance très faible permettent aux immeubles situés dans les régions à valeur ajoutée de maintenir leur valeur en moyenne. Sur la plan des transactions, le nombre d'opportunités d'investissement dans les immeubles locatifs en Suisse reste stable, mais les acheteurs potentiels sont plus rares, ce qui provoque une baisse des prix et une amélioration des rendements.

Bien que l'activité économique commence à ralentir, le nombre de postes à pourvoir reste élevé et le taux de chômage à un niveau faible. Ces fondamentaux sont positifs pour la demande de bureaux. Du côté de l'offre, les demandes de permis de construire sont en recul depuis 2020, limitant ainsi l'offre et les constructions neuves. Par conséquent, les loyers devraient se maintenir et les sites attractifs et facilement accessibles continuer de trouver preneur. Pour les emplacements hors des centres urbains, il est primordial d'offrir des lieux de vie au-delà de lieux de travail.

En raison d'une spéculation moins importante sur le segment du commercial par le passé et du fait que les valorisations des immeubles de rendement commerciaux ont commencé leur corrections plus tôt que les immeubles résidentiels, les valeurs devraient se maintenir, voire légèrement baisser.

## Nouvel objet dans le portefeuille

Au cours de l'exercice actuel, un nouvel immeuble a été acquis par apport en nature dans la SICAV:

**Genève, Rue Voltaire 22** : Cet immeuble locatif compte 12 appartements et 3 locaux commerciaux et est idéalement situé à proximité immédiate de la gare de Genève Cornavin. Un projet d'aménagement des combles est actuellement à l'étude, permettant de créer 2 logements en mezzanine et ainsi de réaliser une partie du potentiel de l'immeuble.

Au jour de l'achat, l'état locatif annuel se montait à CHF 351'312 pour une valeur vénale de CHF 8'933'000. Cette nouvelle transaction permet d'augmenter la proportion d'affectation résidentielle du portefeuille et la diversification géographique, avec un premier objet dans le canton de Genève.



## Réduction du vacant

Les efforts liés à la réduction du taux de vacance se poursuivent et génèrent des résultats positifs. Ainsi au 30 septembre 2023, le taux de vacance total est de 19.06%, dont 17.02% pour la vacance économique et 2.05% pour la vacance technique (due aux travaux en cours).

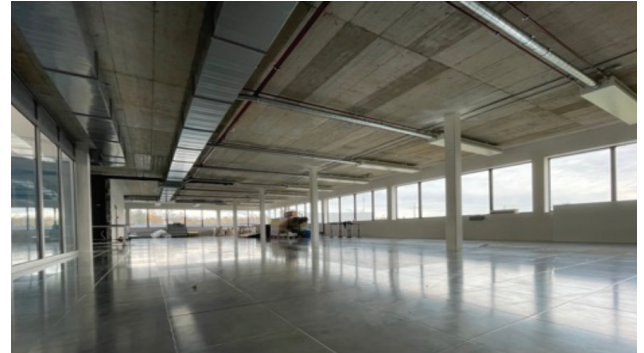
Des efforts particuliers sont concentrés sur l'immeuble commercial d'Etoy, qui représente presque l'intégralité du vacant économique du portefeuille et dont la relocation complète permettrait d'augmenter les loyers encaissés de CHF 878'044 par année. Ainsi, des pourparlers avec plusieurs prospects sont en cours pour un total de 600 m<sup>2</sup> représentant CHF 130'000 de loyer annuel, et devraient aboutir d'ici le début de l'année 2024.

En parallèle et afin de pouvoir répondre à la demande actuelle qui se caractérise plutôt par des petits espaces de 60 à 150 m<sup>2</sup> immédiatement disponibles, des travaux de compartimentage du plateau vacant de 858 m<sup>2</sup> au 2<sup>ème</sup> étage vont être lancés. Ces travaux permettront de créer 9 lots avec des espaces privatifs qui mutualisent une cafétéria, des sanitaires et une salle de conférence de 26 m<sup>2</sup>. Grâce à la modularité de conception de ce projet, ces lots peuvent être joints pour répondre également à des demandes d'espaces plus spacieux. La location de l'intégralité de ces 9 lots permettra d'augmenter les loyers encaissés de CHF 248'000.-/an.

En raison de l'intérêt d'un prospect important pour l'intégralité des surfaces restantes dans l'immeuble, le lancement du projet de compartimentage et sa commercialisation sont repoussés à mi-décembre, le temps de pouvoir clarifier la situation. En cas de désintérêt, la livraison des surfaces est prévue pour février 2024. Selon la facilité et la vitesse d'absorption de ces petites surfaces, les grands espaces vacants du 1<sup>er</sup> étage pourraient être également transformés dans ce sens.

Bien que retardée à février 2024, l'ouverture du restaurant d'une capacité de 100 places intérieures et 120 places en terrasse permettra d'augmenter la visibilité du bâtiment dans la zone d'activité du Littoral Parc, qui compte plus de 250 entreprises et 4'000 emplois. Ce service de restauration viendra ainsi compléter l'offre actuelle de services disponibles sur site (fitness privatif, crèche, physiothérapeute) et devrait faciliter la location des surfaces vacantes.

En excluant les prospects actuels des surfaces de 600 m<sup>2</sup>, et le plateau du niveau 2 concernés par le projet de compartimentage, le restant des surfaces vacantes totalisant environ CHF 1'800 m<sup>2</sup> et CHF 500'000 (parking vacant inclus) nécessitent encore des recherches de prospects.



Etoy - Plateau du 2<sup>ème</sup> étage, vacant dans l'état actuel



Etoy - Modélisation d'aménagement des locaux de 150 m<sup>2</sup>



Etoy - Illustration du projet de restaurant une fois aménagé

## Travaux de rénovation, de surélévation et développements

Afin d'améliorer la qualité du standard des immeubles et de poursuivre l'augmentation conjointe des loyers et de la valeur des immeubles, la SICAV continue d'investir selon sa stratégie dans la rénovation complète des immeubles, et dans des projets de construction et de surélévations. A ce jour, plusieurs chantiers ont débuté ou sont prêts à débuter dans les prochains mois.

### Chemin de Ruisselet 18, 20, 22, Pully (VD)

Le permis de construire du projet de surélévation et de rénovation des immeubles situés au chemin du Ruisselet 18, 20, 22 a été obtenu en mars 2023. Ce projet implique la création de 6 nouveaux appartements (4 unités de 2,5 pièces et 2 unités de 1,5 pièces) dans une surélévation, ainsi que la rénovation énergétique complète des trois immeubles.

L'investissement total se monte à CHF 6.5 millions, dont CHF 3.7 millions liés à la rénovation énergétique. Ce montant intègre entre autres la mise aux normes feu de l'immeuble, ainsi que l'isolation de l'enveloppe extérieure, le changement des fenêtres et le remplacement de la chaudière à mazout au profit d'une pompe à chaleur. Conformément à la loi LPPPL, les immeubles sont soumis à un contrôle des loyers de 5 ans autorisant une hausse d'environ CHF 65'000 dès la fin des travaux, mais sans limiter les hausses ultérieures au-delà de cette période de contrôle pour tendre vers les loyers du marché.

Dans la surélévation budgétisée à CHF 2.8 millions, les nouveaux appartements créés viendront augmenter l'état locatif annuel de CHF 131'000. Selon le planning actuel, le début du chantier est prévu pour le début de l'année 2024.

### Chemin de Ruisselet 16 (Rennier 28), Pully (VD)

Le permis de construire impliquant la démolition d'une villa et la construction d'un immeuble d'habitation de 7 appartements a été obtenu en mars 2023, ce qui a permis la réalisation d'un gain en capital de plus de CHF 600'000 déjà valorisé au 31 mars 2023.

L'investissement total se monte à environ CHF 3.2 millions (y compris achat du terrain) pour un état locatif annuel projeté de CHF 135'000.

La construction de cet immeuble se déroulera simultanément à la rénovation et surélévation des immeubles voisins du Chemin du Ruisselet 18, 20, 22 au début de l'année 2024.

### Rue du Caudray 32, 34, 36, Renens (VD)

Les travaux de rénovation totale de l'immeuble datant de 1971 et situé à la Rue du Caudray 32,34,36 à Renens (VD) ont pu débuter en juillet, tout en maintenant les locataires dans l'immeuble, et se déroulent conformément au planning. Ils devraient se poursuivre jusqu'en avril 2025.

Pour rappel, le projet, dont le permis a été obtenu en avril 2023, implique un investissement de CHF 4.5 millions avec une répercussion partielle des coûts sur les locataires. Ce montant intègre entre autres la rénovation des cuisines et des sanitaires, ainsi que le remplacement de l'enveloppe extérieure et le remplacement de la chaudière à mazout au profit du CAD Ouest (chauffage à distance). Conformément à la loi LPPPL, les immeubles sont soumis à un contrôle des loyers de 5 ans autorisant une hausse d'environ CHF 71'000 dès la fin des travaux, mais sans limiter les hausses ultérieures au-delà de cette période de contrôle pour tendre vers les loyers du marché.

En ce qui concerne la valorisation des droits à bâtir restants sur cette parcelle, le gestionnaire a décidé de réaliser un nouvel immeuble de 17 logements sur 4 étages en régime de loyers libres. Cette nouvelle construction, dont la dépose de mise à l'enquête est prévue pour la fin d'année 2023, impliquera la suppression des 2 locaux commerciaux actuellement loués, mais permettra d'augmenter l'état locatif total de la SICAV d'environ CHF 320'000.-/an pour un investissement estimé à CHF 6.7 mios.



Illustration du volume du nouvel immeuble à Renens (en bleu)



### St. Jakobs-Strasse 90, Muttenz (BL)

Les immeubles situés à St. Jakobsstrasse 90 à Muttenz font partie d'un plan de quartier en cours de développement avec la commune de Muttenz, qui permettra de réaffecter les parcelles, actuellement considérée en "zone d'activités", en quartier mixte.

Ainsi, le 31 octobre 2023 s'est tenu la séance de présentation à la population, lors de laquelle le résultat du mandat d'étude urbanistique et l'état actuel du développement ont été présentés. Selon le planning actuel, l'entrée en force du plan de quartier « Brügglimatt » est prévue pour 2026 et sera suivie par les demandes de permis de construire. Afin de continuer à bénéficier de revenus locatifs lors du développement, le bail du locataire principal (Garage automobile Dona) a été prolongé jusqu'en 2026.

Dans son ensemble, le plan de quartier compte 8 immeubles, dont 6 sur les parcelles propriété de TrustStone real estate SICAV. Ce projet permettra ainsi d'ajouter 140 appartements et 1'200 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales au portefeuille de la SICAV, pour un état locatif projeté annuel de CHF 3.2 millions et un volume d'investissement (construction) d'environ CHF 60 millions.

La réalisation et la conservation de ce projet dans son intégralité modifierait de manière importante la structure du parc immobilier de la SICAV en réduisant son exposition à l'immobilier commercial au profit de l'immobilier résidentiel. Ainsi, dans la configuration actuelle du portefeuille et selon les dernières estimations, la part d'immobilier résidentiel (base valeur vénale) passerait de 36.84% actuellement à 66.85% et la part des revenus provenant d'appartements (base revenus locatifs) de 41.51% à 63.6%.

Afin de générer des liquidités et d'améliorer le rendement de l'opération, le scénario de vente d'une partie des lots d'habitation du projet en PPE est également considéré.

### Prêt garanti par cédule

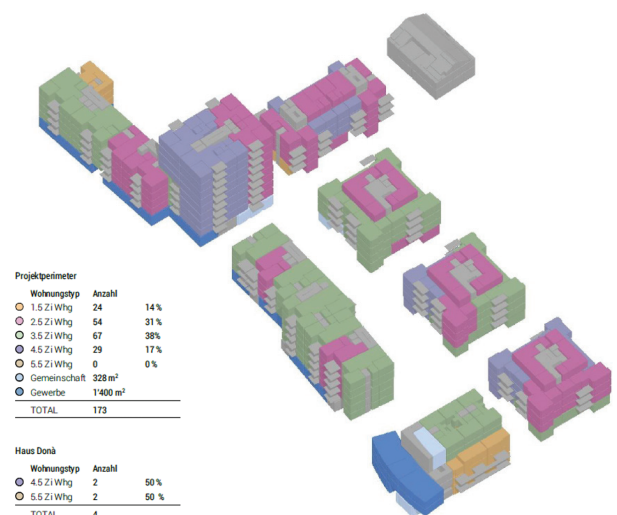
Suite à la reprise du prêt de CHF 2 millions faisant partie intégrante du portefeuille de lancement et garanti par une cédule hypothécaire liée au développement du nouveau quartier «Quartiere Nuovo» à Locarno, un nouvel accord avec l'emprunteur a été finalisé. Cet accord permet la valorisation de ce prêt, qui viendrait en déduction de la valeur d'achat d'un nouvel immeuble réalisé lors de la première phase de ce projet, dont le plan de quartier est déjà en force. Les architectes travaillent néanmoins sur un nouveau plan de quartier plus cohérent et qui passera à l'enquête d'ici la fin d'année 2023, sans que cela n'invalide l'existant en force, ni l'accord passé.



Vue aérienne - St. Jakobsstrasse 90 à Muttenz (BL)



Plan de quartier « Brügglimatt » à Muttenz (BL) - implantation des immeubles



Plan de quartier Brügglimatt - aperçu des affectations

# COMPTE DE FORTUNE ET DE RÉSULTAT

## AU 30 SEPTEMBRE 2023

Le 31 juillet 2023, la **nouvelle acquisition** de TrustStone real estate SICAV à la Rue Voltaire 22 à Genève a été réalisée sous la forme d'un apport en nature, selon les dispositions applicables du règlement de placement. Au jour de la transaction, la valeur vénale de l'immeuble s'élevait à CHF 8'933'000. A cette occasion, 107'002 nouvelles actions ont été émises à une valeur de CHF 75.11. Le nombre d'actions en circulation du fonds augmente ainsi de 1'036'610 à 1'143'612 actions au 30 septembre 2023.

La **valeur vénale** des immeubles n'a pas été réévaluée par les experts externes du fonds, à l'exception des immeubles de Renens et Pully afin de prendre en compte des travaux effectués sur ces derniers. En raison d'un relèvement du taux d'escompte appliqué, ces valeurs vénales ont légèrement diminués. La valeur vénale totale du parc immobilier de la SICAV a néanmoins augmenter de +8.3% grâce à l'acquisition de l'immeuble à Genève, passant ainsi de CHF 105'713'000 à CHF 114'535'000. Une réévaluation de l'ensemble des immeubles aura lieu à la fin de l'exercice en mars 2024.

La **fortune nette** du fonds est de CHF 85'695'183 contre CHF 79'044'672 au 31 mars 2023. Cette hausse s'explique par la prise en compte des résultats de l'activité opérationnelle courante pour CHF 468'602, combinée à l'augmentation du capital (contrepartie de l'acquisition par apport en nature de l'immeuble à Genève) pour CHF 8'036'920 et impacté par le versement du dividende pour - CHF 1'181'735, ainsi que par le résultat net négatif des réévaluations des immeubles de Renens et Pully de - CHF 673'276

De ce fait, la **valeur nette d'inventaire** d'une action passe de CHF 76.25 au 31 mars 2023 à CHF 74.93 (après distribution d'un dividende de CHF 1.14) au 30 septembre 2023.

Bien que le **coefficient d'endettement** a diminué de 27.00% au 31 mars 2023 à 26.82%, le **montant de financement** par des fonds étrangers (en valeur nominale) a néanmoins augmenté passant de CHF 28'542'000 au 31 mars 2023 à CHF 30'715'560 au 30 septembre 2023. Cette augmentation s'explique principalement par le recours à de la dette afin de financer les travaux de rénovation en cours sur le chantier de Renens et d'honorer le versement du dividende de l'année 2022/23. De plus, une hypothèque existante d'un montant de CHF 332'560 à un taux de 1.6% a été reprise dans le cadre de l'acquisition de l'immeuble de Genève.

A la suite des hausses successives du taux directeur défini par la Banque Nationale Suisse, les coûts de financement hypothécaires ont augmentés. En raison de refinancement de tranches échues, le **coût moyen pondéré de la dette** est passé de 1.67% à fin septembre 2022 à 1.83% actuellement. Les coûts de la dette se montent actuellement à CHF 267'145 (12.5%), contre CHF 252'656 (11.84%) au 30 septembre 2022. Compte tenu de la structure actuelle de financement de la SICAV composée à 82% d'hypothèques à long terme (entre 1 et 5 ans) et à 18% d'hypothèques à court terme, la SICAV n'a été que modérément impactée par les variations du taux directeur.

Les **loyers encaissés** pendant les 6 premiers mois de l'exercice sont passés de CHF 1'772'772 lors de l'exercice précédent à CHF 2'133'363, soit une progression de +20.34%. Cette aug-

mentation s'explique par les acquisitions de Genève (GE) (+9.00%) et Yverdon-les-Bains (VD) (+3.90%), l'augmentation des revenus sur le portefeuille existant suite à la diminution de la vacance, à l'indexation des loyers et à la réalisation de la réserve locative lors de rotation de locataires (+7.44%).

Par ailleurs, le **taux de perte** sur loyers du 1er avril au 30 septembre 2023 a diminué à 17.95%, ce taux étant de 21.43% pour la même période de l'exercice précédent. Avec la poursuite des efforts de relocation des surfaces vacantes dans l'immeuble commercial d'Etoy, le taux de perte sur loyers va continuer à diminuer et les loyers encaissés à augmenter.

Dans le but de permettre une analyse plus pertinente, le taux de **vacance total**, actuellement de 19.06%, est découpé en vacance économique et vacance technique. La vacance technique représentant les surfaces non disponibles à la location, car en travaux de rénovation/transformation. Corrigé des appartements vacants pour cause de travaux sur la période, le **taux de vacance économique** s'établit à 17.02%. Le taux de **vacance technique** est de 2.05%.

Les **frais d'entretien** et réparations des immeubles sont restés stables, passant de CHF 219'871.05 au 30 septembre 2022 (12.40%) à CHF 205'255 (9.62%) lors de cette clôture semestrielle.

Les **frais généraux** concernant les immeubles, comme la conciergerie, les assurances, l'électricité, l'eau, ont diminué par rapport à l'exercice précédent, en passant de CHF 503'340 (28.40%) au 30 septembre 2022 à CHF 407'128 (19.08%) au 30 septembre 2023. Cette réduction provient partiellement d'une meilleure maîtrise des coûts, mais est aussi due au fait que les frais généraux au 30 septembre 2022 contenaient certaines factures de 2021.

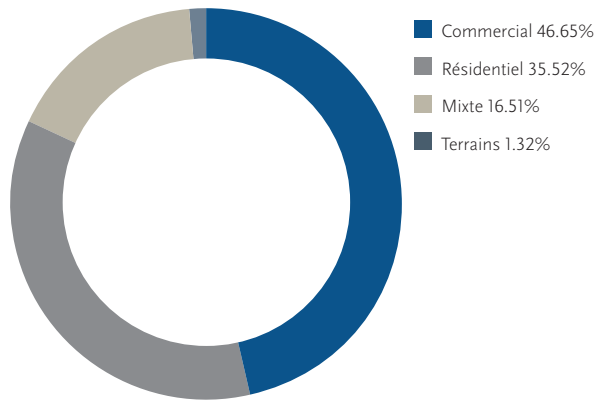
Les **différentes rémunérations** dues dans le cadre de la gestion du fonds, que ce soit en faveur de la direction de fonds, la banque de dépôt ou les gérants immobiliers, sont restées stables sur ce demi-exercice.

Ainsi le **résultat net** pour ce semestre progresse en comparaison à la même période de l'exercice précédent, passant de CHF 297'089 à CHF 468'602.

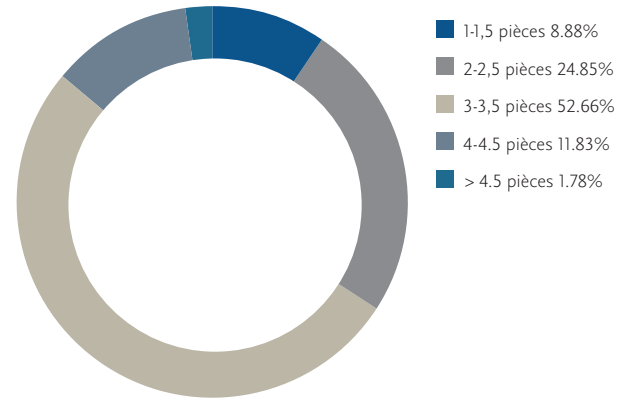


# PARC IMMOBILIER

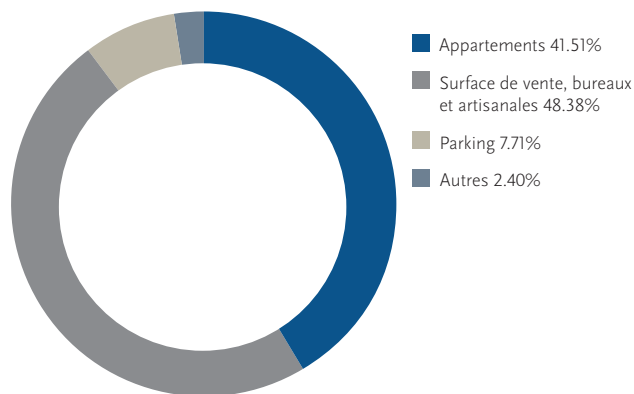
Répartition des immeubles par affectation (base : valeur vénale)



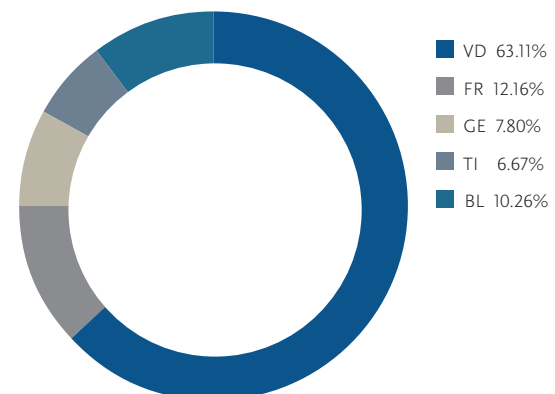
Répartition par typologie d'appartements (base : nombre d'unités)



Répartition du revenu par affectation (base : revenus locatifs)



Répartition géographique des immeubles (base : valeur vénale)



CHF	VALEUR COMPTABLE		VALEUR VENALE	
	Valeur	Pourcentage	Valeur	Pourcentage
Immeubles d'habitation	40'485'525	36.27%	40'680'000	35.52%
Immeubles commerciaux	51'284'707	45.94%	53'429'000	46.65%
Immeubles mixtes	19'016'948	17.03%	18'913'000	16.51%
Terrains et projets de construction	849'344	0.76%	1'513'000	1.32%
<b>TOTAL</b>	<b>111'636'523</b>		<b>114'535'000</b>	

# RAPPORT FINANCIER DU 1ER AVRIL AU 30 SEPTEMBRE 2023



Visualisation du projet à Muttenz (BL)



# COMPARTIMENT INVESTISSEURS

## Compte de fortune et actions en circulation

	30.09.2023 CHF	31.03.2023 CHF
<b>Compte de fortune</b>		
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	273'038.64	274'800.53
Avoirs à terme	200.00	200.00
Immeubles, divisés en :		
- Immeubles d'habitation	40'680'000.00	31'848'000.00
- Immeubles à usage commercial	53'429'000.00	53'429'000.00
- Immeubles à usage mixte	18'913'000.00	18'923'000.00
- Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	1'513'000.00	1'513'000.00
<b>Total des immeubles</b>	<b>114'535'000.00</b>	<b>105'713'000.00</b>
Autres actifs	4'613'793.59	3'893'871.04
<b>FORTUNE TOTALE DU FONDS</b>	<b>119'422'032.23</b>	<b>109'881'871.57</b>
Engagements à court terme, divisés selon :		
- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	5'530'000.00	8'890'000.00
- Autres engagements à court terme	2'746'924.63	2'003'605.76
Engagements à long terme, divisés selon :		
- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	25'185'560.00	19'652'000.00
<b>Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation</b>	<b>85'959'547.60</b>	<b>79'336'265.81</b>
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-264'365.00	-291'594.00
<b>FORTUNE NETTE DU FONDS</b>	<b>85'695'182.60</b>	<b>79'044'671.81</b>
	01.04.2023 - 30.09.2023 CHF	01.04.2022 - 31.03.2023 CHF
<b>Variation de la fortune nette du fonds</b>		
Fortune nette du fonds au début de l'exercice	79'044'671.81	72'977'696.19
Distribution	-1'181'735.40	0.00
Solde des mouvements d'actions	8'036'920.22	4'475'170.16
Résultat total	-204'674.03	1'591'805.46
<b>FORTUNE NETTE DU FONDS À LA FIN DE L'EXERCICE</b>	<b>85'695'182.60</b>	<b>79'044'671.81</b>
<b>Nombre d'actions en circulation</b>	01.04.2023 - 30.09.2023	01.04.2022 - 31.03.2023
Situation au début de l'exercice	1'036'610.00	977'163
Nombre d'actions émises	107'002.00	59'447
<b>SITUATION À LA FIN DE L'EXERCICE</b>	<b>1'143'612</b>	<b>1'036'610</b>
<b>VALEUR NETTE D'INVENTAIRE PAR ACTION</b>	<b>74.93</b>	<b>76.25</b>

## Compte de résultat

Revenus	01.04.2023 - 30.09.2023 CHF	01.04.2022 - 30.09.2022 CHF
Loyers (rendements bruts)	2'133'363.39	1'772'771.75
Autres revenus	97'280.30	119'848.84
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	0.00	36'262.67
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>2'230'643.69</b>	<b>1'928'883.26</b>
<b>Charges</b>		
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	267'145.48	252'656.30
Entretien et réparations	205'255.00	219'871.05
Administration des immeubles, divisés en :		
- Frais liés aux immeubles	407'128.01	503'339.79
- Impôts fonciers	101'227.00	98'959.88
- Frais d'administration	82'116.35	75'356.02
- Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	39'931.58	0.00
Impôts revenus et fortune	225'474.00	125'438.30
Frais d'estimation et d'audit	32'782.00	29'958.31
Rémunérations réglementaires versées :		
- A la direction	324'291.19	260'476.61
- A la banque dépositaire	19'473.00	17'397.30
Autres charges	57'218.31	48'340.25
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>1'762'041.92</b>	<b>1'631'793.81</b>
<b>Résultat net</b>	<b>468'601.77</b>	<b>297'089.45</b>
<b>Résultat réalisé</b>	<b>468'601.77</b>	<b>297'089.45</b>
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)	-700'504.80	849'478.31
Impôts en cas de liquidation (variation)	27'229.00	-107'750.61
<b>RÉSULTAT TOTAL</b>	<b>-204'674.03</b>	<b>1'038'817.15</b>



# ACHATS ET VENTES D'IMMEUBLES

## ACHATS

### IMMEUBLES ACHETÉS

CANTON	LOCALITÉ	ADRESSE	DATE <sup>1</sup>	DATE DE JOUISSANCE	PRIX D'ACHAT
GE <sup>2</sup>	Genève	Rue Voltaire 22	31/07/2023	01/04/2023	8'369'500.00

## VENTES

Aucune vente sur la période sous revue.

<sup>1</sup> Date de transfert de propriété inscrite au registre foncier.

<sup>2</sup> Apport en nature : immeuble acheté contre échange d'actions

# DÉTAILS DES DETTES HYPOTHÉCAIRES

TAUX	DATE D'EMPRUNT	ÉCHÉANCE	CAPITAL AU 31.03.2023	TIRÉ	REMBOURSÉ	CAPITAL AU 30.09.2023
<b>Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an)</b>						
2.24%	10.07.2023	10.08.2023	0	200'000	200'000	0
1.05%	01.01.2021	29.08.2023	140'000	0	140'000	0
2.25%	10.08.2023	11.09.2023	0	200'000	200'000	0
2.16%	24.08.2023	25.09.2023	0	600'000	600'000	0
2.05%	30.09.2022	30.09.2023	500'000	0	500'000	0
2.21%	25.07.2023	30.09.2023	0	1'500'000	1'500'000	0
2.05%	29.09.2022	30.09.2023	3'000'000	0	3'000'000	0
2.16%	11.09.2023	11.10.2023	0	200'000	0	200'000
2.16%	25.09.2023	31.10.2023	0	600'000	0	600'000
2.16%	29.09.2023	31.10.2023	0	4'730'000	0	4'730'000
<b>2.16 %<sup>1</sup></b>			<b>3'640'000</b>	<b>8'030'000</b>	<b>6'140'000</b>	<b>5'530'000</b>
<b>Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (de 1 à 5 ans)</b>						
2.07%	07.10.2020	30.09.2024	6'325'000	0	0	6'325'000
1.55%	07.10.2020	30.01.2025	6'000'000	0	0	6'000'000
1.40%	01.01.2021	31.01.2025	4'275'000	0	35'000	4'240'000
2.10%	07.10.2020	31.03.2026	5'250'000	0	0	5'250'000
1.60%	31.07.2023	16.10.2026	0	332'560	0	332'560
1.90%	07.10.2020	30.09.2027	700'000	0	0	700'000
1.20%	01.05.2022	11.05.2028	725'000	0	5'000	720'000
1.20%	01.05.2022	11.05.2028	40'000	0	0	40'000
1.39%	01.05.2022	11.05.2028	1'587'000	0	9'000	1'578'000
<b>1.76%<sup>1</sup></b>			<b>24'902'000</b>	<b>332'560</b>	<b>49'000</b>	<b>25'185'560</b>
<b>1.83%<sup>1</sup></b>		<b>1.59<sup>2</sup></b>	<b>28'542'000</b>	<b>8'362'560</b>	<b>6'189'000</b>	<b>30'715'560</b>

<sup>1</sup> Taux moyen pondéré

<sup>2</sup> Durée résiduelle du financement par des fonds étrangers (en année)



# INFORMATIONS SUR LE TAUX EFFECTIF DES RÉMUNÉRATIONS

Rémunération à la direction de fonds	TAUX MAXIMUM	TAUX EFFECTIF
Commission de gestion	1.1% (min. CHF 450'000.-)	0.79%
Commission d'émission	3.00%	0.52%
Commission de rachat	5.00%	N/A
Commission pour l'achat et la vente d'immeubles	3.00%	1.20%
Commission de gestion des immeubles	5.00%	3.85%
Commission pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation	3.00%	N/A
<b>Rémunération à la banque dépositaire</b>		
Commission pour la conservation de la fortune du fonds, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds	0.0475% (min. CHF 30'000.-)	0.0475%
Commission pour le versement du produit annuel aux investisseurs	0.25%	N/A
Commission pour la garde des cédules hypothécaires non gagées (par cédule)	CHF 125.-	CHF 125.-
Montant total des engagements de paiements contractuels au jour de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans les immeubles.		CHF
Achat d'immeubles		0.00
Mandats de construction et investissements dans les immeubles		4'006'000

# COMPARTIMENT ENTREPRENEURS

## Bilan et actions en circulation

Bilan	30.09.2023 CHF	31.03.2023 CHF
<i>Actifs</i>		
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	250'000.00	250'000.00
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>	<b>250'000.00</b>	<b>250'000.00</b>
<i>Passifs</i>		
Fonds propres :		
Capital actions	250'000.00	250'000.00
<b>TOTAL DES PASSIFS</b>	<b>250'000.00</b>	<b>250'000.00</b>
<b>Variation du nombre d'actions</b>	<b>01.04.2023 - 30.09.2023</b>	<b>01.04.2022 - 31.03.2023</b>
Situation au début de l'exercice	250'000.00	250'000.00
Actions émises	0.00	0.00
<b>SITUATION À LA FIN DE L'EXERCICE</b>	<b>250'000.00</b>	<b>250'000.00</b>
<b>VALEUR NETTE D'INVENTAIRE PAR ACTION</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>

### Actionnaires entrepreneurs détenant plus de 5% des actions

Patrimonium Asset Management AG (50.98%)

Chricico S.A. (32.35%)

Jan Henrik Jebsen (16.67%)



## Compte de résultat

Compte de résultat	01.04.2023 - 30.09.2023 CHF	01.04.2022 - 30.09.2022 CHF
Revenus	0.00	0.00
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
Charges	0.00	0.00
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
Résultat net	0.00	0.00
Résultat réalisé	0.00	0.00
<b>RÉSULTAT TOTAL</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

# COMPTES GLOBAUX DE LA SICAV

## Compte de fortune et actions en circulation

	30.09.2023 CHF	31.03.2023 CHF
<b>Compte de fortune</b>		
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	523'038.64	524'800.53
Avoirs à terme	200.00	200.00
Immeubles, divisés en :		
- Immeubles d'habitation	40'680'000.00	31'848'000.00
- Immeubles à usage commercial	53'429'000.00	53'429'000.00
- Immeubles à usage mixte	18'913'000.00	18'923'000.00
- Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	1'513'000.00	1'513'000.00
<b>Total des immeubles</b>	<b>114'535'000.00</b>	<b>105'713'000.00</b>
Autres actifs	4'613'793.59	3'893'871.04
<b>FORTUNE TOTALE DU FONDS</b>	<b>119'672'032.23</b>	<b>110'131'871.57</b>
Engagements à court terme, divisés selon :		
- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	5'530'000.00	8'890'000.00
- Autres engagements à court terme	2'746'924.63	2'003'605.76
Engagements à long terme, divisés selon :		
- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	25'185'560.00	19'652'000.00
<b>Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation</b>	<b>86'209'547.60</b>	<b>79'586'265.81</b>
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	- 264'365.00	-291'594.00
<b>FORTUNE NETTE DU FONDS</b>	<b>85'945'182.60</b>	<b>79'294'671.81</b>
	01.04.2023 - 30.09.2023 CHF	01.04.2022 - 31.03.2023 CHF
<b>Nombre d'actions en circulation pour le compartiment investisseurs</b>		
Situation au début de l'exercice	1'036'610	977'163
Nombre d'actions émises	107'002 <sup>1</sup>	59'447
<b>SITUATION À LA FIN DE L'EXERCICE</b>	<b>1'143'612</b>	<b>1'036'610</b>
	01.04.2023 - 30.09.2023 CHF	01.04.2022 - 31.03.2023 CHF
<b>Nombre d'actions en circulation pour le compartiment investisseurs</b>		
Situation au début de l'exercice	250'000	250'000
<b>SITUATION À LA FIN DE L'EXERCICE</b>	<b>250'000</b>	<b>250'000</b>

<sup>1</sup> En raison de l'apport en nature à Genève

# Compte de résultat

Revenus	01.04.2023 - 30.09.2023 CHF	01.04.2022 - 30.09.2022 CHF
Loyers (rendements bruts)	2'133'363.39	1'772'771.75
Autres revenus	97'280.30	119'848.84
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	0.00	36'262.67
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>2'230'643.69</b>	<b>1'928'883.26</b>
<b>Charges</b>		
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	267'145.48	252'656.30
Entretien et réparations	205'255.00	219'871.05
Administration des immeubles, divisés en :		
- Frais liés aux immeubles	407'128.01	503'339.79
- Impôts fonciers	101'227.00	98'959.88
- Frais d'administration	82'116.35	75'356.02
- Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	39'931.58	0.00
Impôts revenus et fortune	225'474.00	125'438.30
Frais d'estimation et d'audit	32'782.00	29'958.31
Rémunérations réglementaires versées :		
- A la direction	324'291.19	260'476.61
- A la banque dépositaire	19'473.00	17'397.30
Autres charges	57'218.31	48'340.25
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>1'762'041.92</b>	<b>1'631'793.81</b>
<b>Résultat net</b>	<b>468'601.77</b>	<b>297'089.45</b>
<b>Résultat réalisé</b>	<b>468'601.77</b>	<b>297'089.45</b>
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)	-700'504.80	849'478.31
Impôts en cas de liquidation (variation)	27'229.00	-107'750.61
<b>RÉSULTAT TOTAL</b>	<b>-204'674.03</b>	<b>1'038'817.15</b>



## AUTRES INFORMATIONS

### Locataires représentant plus de 5% des revenus locatifs.

Autohaus Wederich, Donà AG (9.40%)

Ecole Montessori La Côte Sàrl (7.11%)

### Annexes

#### Indications sur les affaires d'une importance économique ou juridique particulière

Aucune indication particulière pour la période sous revue.

#### Montant du compte d'amortissement des immeubles

Aucun montant n'a été affecté à l'amortissement.

#### Montant du compte provision pour réparations futures

Aucun montant n'a été affecté en vue de réparations futures.

#### Montant du compte prévu pour être réinvesti

Aucun montant n'est prévu pour être réinvesti.

#### Nombre d'actions présentées au rachat pour la fin de l'exercice comptable suivant

Aucune action n'a été présentée au rachat.

#### Informations sur les dérivés

Le fonds ne compte pas d'instruments financiers dérivés.

#### Principes d'évaluation de la fortune du fonds (méthode d'estimation et données quantitatives sur les hypothèses du modèle d'estimation) et du calcul de la valeur nette d'inventaire

Conformément aux dispositions légales et à la directive de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS), l'évaluation des biens immobiliers a été effectuée par les experts indépendants au moyen de la méthode « Discounted Cash Flow » (DCF). Cette évaluation est fondée sur le potentiel de rendement de chaque immeuble et consiste à projeter les revenus et dépenses futurs sur une période donnée. Les flux nets de trésorerie, ainsi calculés, sont actualisés et la somme de ces montants et de la valeur résiduelle de l'immeuble permettent d'obtenir la valeur vénale. Cette dernière correspond à la juste valeur de marché de l'immeuble au moment de l'évaluation.

Les experts confirment que les évaluations sont conformes aux dispositions légales de la LPCC et de l'OPCC ainsi qu'aux directives de l'AMAS et qu'elles correspondent aux normes d'évaluation habituelles du secteur immobilier. Conformément aux Swiss Valuation Standards, la valeur de marché indiquée par immeuble représente la « juste valeur », autrement dit le prix de vente susceptible d'être obtenu dans des conditions normales et dans le contexte de marché actuel, sans tenir compte d'éventuels frais de transaction.

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, 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.

#### Méthode de CBRE SA

Pour l'estimation de la valeur de marché, la méthode des flux de trésorerie actualisés (DCF) a été appliquée. La valeur estimée des immeubles de placement correspond à la valeur actuelle (valeur de marché) qui est déterminée par la somme des cash-flows futurs basés sur les revenus nets rapportés à aujourd'hui, sans tenir compte de changement de propriété éventuel, des impôts sur la plus-value foncière ou la TVA, le coût des capitaux ou les frais et provisions dans le cadre d'une cession de la propriété. Les revenus nets sont escomptés à un taux propre à chaque propriété en fonction des risques et conditions de marché. Les années 1 à 10 sont modélisées en détails, à partir de la 11ème année le loyer stabilisé est capitalisé.

Les taux d'escompte nets utilisés pour les évaluations des immeubles se situaient entre 3.44% et 4.10% (termes nominaux).

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 3.90% (termes nominaux).

#### Méthode de Wüest Partner SA

Les évaluations ont été effectuées de manière uniforme au moyen de la méthode du Discounted-Cashflow (DCF). En seraient exclus les éventuels terrains non bâtis, qui ont été évalués selon la méthode de la valeur comparative et de la valeur résiduelle. Avec la méthode DCF, la valeur de marché d'un bien immobilier est déterminée par la somme de tous les revenus nets attendus à l'avenir et actualisés à la date de référence. L'actualisation est effectuée pour chaque bien immobilier conformément au marché et ajustée en fonction des risques, c'est-à-dire en tenant compte de ses chances et risques individuels.

Dans le cadre de l'évaluation, une analyse et une appréciation détaillées des différents postes de revenus et de coûts sont effectuées. L'expert en évaluation dispose comme base des valeurs de décompte par immeuble des années précédentes, de la situation actuelle de la location ainsi que d'informations complètes sur le marché. Sur cette base, il estime les cash-flows futurs attendus et fixe le taux d'actualisation.

Les taux d'escompte nets utilisés pour les évaluations des immeubles se situaient entre 2.60% et 3.60% (termes réels), qui équivaut à 3.88% et 4.90% (termes nominaux).

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 2.97% (termes réels), qui équivaut à 4.26% (termes nominaux).

#### Principes d'évaluation des avoirs en banques

Les avoirs en banque sont évalués à la valeur nominale. En cas de changements notables des conditions de solvabilité, la base d'évaluation des avoirs en banque à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.

#### Principe de calcul de la valeur nette d'inventaire

La valeur nette d'inventaire d'une action est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du fonds, réduite d'éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que des impôts afférents à la liquidation éventuelle dudit fonds, divisée par le nombre d'actions en circulation. Elle est arrondie à CHF 0.01.

# INFORMATIONS SUR LA GESTION ET LES ORGANES

## Gestionnaire

Patrimonium Asset Management AG  
Zugerstrasse 74  
6340 Baar

## Experts chargés des estimations

Chez Wüest Partner AG: Pieter Stolz et Nico Müller  
Chez CBRE: Yves Cachemaille et Sönke Thiedemann

## Direction de fonds

Solutions & Funds SA  
Promenade de Castellane 4  
Case Postale 283  
1110 Morges

## Banque de dépôt

Banque Cantonale Vaudoise  
Place St-François 14  
1003 Lausanne

## Délégation de tâches

La comptabilité concernant les immeubles est déléguée, par Patrimonium Asset Management AG, à Privera AG, dont le siège est à Bern-Gümligen. La gérance immobilière est déléguée à Privera AG, FIDI SA (siège : Renens), Gerama SA (siège : Fribourg), Comptoir immobilier SA (siège : Genève) et Régie du Rhône (siège : Vernier).

## Organe de révision

PricewaterhouseCoopers SA  
Av. Giuseppe Motta 50  
1211 Genève

## Conseil d'administration

Peter Jaeggi – Président  
Edouard Dubuis – Vice-Président  
Jean-Yves Rebord – Administration

# INVENTAIRE DES IMMEUBLES

Canton	Localité / Adresse	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Revenus bruts réalisés <sup>1</sup> CHF	Total vacant <sup>2</sup>
<b>IMMEUBLES D'HABITATION</b>					
<b>FR</b>	<b>Fribourg</b>				
	Route du Champs-des-fontaines 5, 7, 9	5'923'382	5'610'000	140'658	0.76%
	Route du Champs-des-fontaines 15, 17, 19	5'794'920	5'830'000	142'497	1.64%
<b>GE</b>	<b>Genève</b>				
	Rue Voltaire 22	8'814'578	8'933'000	159'491	0.00%
<b>TI</b>	<b>Locarno</b>				
	Via Angelo Nessi 9	7'434'034	7'640'000	192'608	0.31%
<b>VD</b>	<b>Montreux</b>				
	Rue du Mûrier 13, 15	4'369'744	4'788'000	80'820	1.32%
	<b>Pully</b>				
	Chemin du Ruisselet 18, 20, 22	8'148'868	7'879'000	169'011	1.94%
<b>TOTAUX</b>		<b>40'485'525</b>	<b>40'680'000</b>	<b>885'085</b>	
<b>IMMEUBLES À USAGE COMMERCIAL</b>					
<b>BL</b>	<b>Muttenz</b>				
	Sankt Jakobs-Strasse 90	9'977'066	11'750'000	320'370	0.00%
<b>FR</b>	<b>Bulle</b>				
	Rue Pierre-Sciobéret 11	1'769'082	2'490'000	56'160	0.00%
<b>VD</b>	<b>Etoy</b>				
	En Courta Rama 10	36'481'959	35'950'000	471'250	48.23%
	<b>Yverdon</b>				
	Rue du Lac 18	3'056'600	3'239'000	69'300	0.00%
<b>TOTAUX</b>		<b>51'284'707</b>	<b>53'429'000</b>	<b>917'080</b>	
<b>IMMEUBLES À USAGE MIXTE</b>					
<b>VD</b>	<b>Lutry</b>				
	La Conversion / Route de la Conversion 289	2'840'502	3'113'000	67'590	0.00%
	<b>Renens</b>				
	Rue du Caudray 32, 34, 36	16'176'445	15'800'000	263'609	0.39%
<b>TOTAUX</b>		<b>19'016'948</b>	<b>18'913'000</b>	<b>331'199</b>	



Canton	Localité / Adresse	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Revenus bruts réalisés <sup>1</sup> CHF	Total vacant <sup>2</sup>
--------	--------------------	------------------------	----------------------	--	---------------------------

### TERRAINS À BÂTIR, Y.C. LES BÂTIMENTS À DÉMOLIR ET LES IMMEUBLES EN CONSTRUCTION

VD	Pully				
	Chemin de Rennier 28 <sup>3</sup> (Ruisselet 16)	849'344	1'513'000	0	N/A
<b>TOTAUX</b>		<b>849'344</b>	<b>1'513'000</b>	<b>0</b>	

### RÉCAPITULATION

Immeubles d'habitation incluant les immeubles en PPE et en droit de superficie	40'485'525	40'680'000	885'085	
Immeubles à usage commercial incluant les immeubles en PPE	51'284'707	53'429'000	917'080	
Immeubles à usage mixte incluant les immeubles en PPE	19'016'948	18'913'000	331'199	
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	849'344	1'513'000	0	
<b>TOTAUX</b>	<b>111'636'523</b>	<b>114'535'000</b>	<b>2'133'363</b>	<b>17.37%</b>

Conformément à l'art. 84 al. 2 de l'OPC FINMA, les immeubles du fonds sont classés dans la catégorie d'évaluation des placements qui, en raison de paramètres non observables sur le marché, sont évalués au moyen de modèles d'évaluation appropriés en tenant compte des conditions actuelles du marché.

<sup>1</sup> Du 01.04.2023 au 30.09.2023

<sup>2</sup> Ces taux exclut les vacants pour travaux.

<sup>3</sup> L'immeuble «Chemin de Rennier 28» fera parti du groupe d'habitation «Chemin du Ruisselet 18, 20, 22» à sa mise en exploitation.

# PORTEFEUILLE IMMOBILIER

## FRIBOURG



### FRIBOURG

Champs des Fontaines 5-7-9

Type	Résidentiel
Appartements	25
Autres surfaces	0
Valeur comptable (VC)	5'923'382
Valeur vénale (VV)	5'610'000
Etat locatif théorique <sup>1</sup>	283'716
Rendement / VC	4.79%
Rendement / VV	5.06%



### FRIBOURG

Champs des Fontaines 15-17-19

Type	Résidentiel
Appartements	25
Autres surfaces	1
Valeur comptable (VC)	5'794'920
Valeur vénale (VV)	5'830'000
Etat locatif théorique <sup>1</sup>	319'776
Rendement / VC	5.52%
Rendement / VV	5.49%



### BULLE

Rue Pierre-Sciobéret 11

Type	Commercial
Appartements	0
Autres surfaces	1
Valeur comptable (VC)	1'769'082
Valeur vénale (VV)	2'490'000
Etat locatif théorique <sup>1</sup>	112'320
Rendement / VC	6.35%
Rendement / VV	4.51%

## VAUD



### PULLY

Chemin du Ruisset 18, 20, 22

Type	Résidentiel
Appartements	22
Autres surfaces	1
Valeur comptable (VC)	8'148'868
Valeur vénale (VV)	7'879'000
Etat locatif théorique <sup>1</sup>	376'056
Rendement / VC	4.61%
Rendement / VV	4.77%



### RENEUS

Rue de Caudray 32-34-36

Type	Résidentiel
Appartements	34
Autres surfaces	8
Valeur comptable (VC)	16'176'445
Valeur vénale (VV)	15'800'000
Etat locatif théorique <sup>1</sup>	567'177
Rendement / VC	3.51%
Rendement / VV	3.59%



### ETOY

En Courta-Rama 10

Type	Commercial
Appartements	0
Autres surfaces	14
Valeur comptable (VC)	36'481'959
Valeur vénale (VV)	35'950'000
Etat locatif théorique <sup>1</sup>	1'884'723
Rendement / VC	5.17%
Rendement / VV	5.30%



### LUTRY

Rte de la Conversion 289

Type	Mixte
Appartements	4
Autres surfaces	3
Valeur comptable (VC)	2'840'502
Valeur vénale (VV)	3'113'000
Etat locatif théorique <sup>1</sup>	135'180
Rendement / VC	4.76%
Rendement / VV	4.34%



### YVERDON-LES-BAINS

Rue du Lac 18

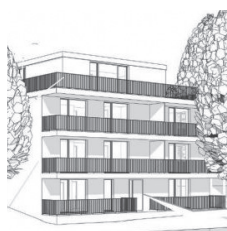
Type	Commercial
Appartements	5
Autres surfaces	2
Valeur comptable (VC)	3'056'600
Valeur vénale (VV)	3'239'000
Etat locatif théorique <sup>1</sup>	138'600
Rendement / VC	4.53%
Rendement / VV	4.28%



### MONTREUX

Rue du Mûrier 13, 15

Type	Résidentiel
Appartements	13
Autres surfaces	7
Valeur comptable (VC)	4'369'744
Valeur vénale (VV)	4'788'000
Etat locatif théorique <sup>1</sup>	169'200
Rendement / VC	3.87%
Rendement / VV	3.53%



### PULLY

Chemin de Rennier 28<sup>2</sup>

Type	Résidentiel (projet)
Appartements	7
Autres surfaces	0
Valeur comptable (VC)	849'344
Valeur vénale (VV)	1'513'000
Etat locatif théorique <sup>1</sup>	135'000
Rendement / VC	4.15% <sup>3</sup>
Rendement / VV	3.40% <sup>3</sup>

<sup>1</sup> Etat locatif théorique annualisé au 30.09.2023

<sup>2</sup> L'immeuble «Chemin de Rennier 28» fera parti du groupe d'habitation «Chemin du Ruisset 18, 20, 22» à sa mise en exploitation

<sup>3</sup> Rendement attendu une fois la construction terminée

**BÂLE****MUTTENZ**

St. Jakobsstr. 90-100 /  
Gartenstr. 115-117

Type	Commercial
Appartements	6
Autres surfaces	21
Valeur comptable (VC)	9'977'066
Valeur vénale (VV)	11'750'000
Etat locatif théorique <sup>1</sup>	640'740
Rendement / VC	6.42%
Rendement / VV	5.45%

**TESSIN****LOCARNO**

Via Angelo Nessi 9

Type	Résidentiel
Appartements	25
Autres surfaces	2
Valeur comptable (VC)	7'434'033
Valeur vénale (VV)	7'640'000
Etat locatif théorique <sup>1</sup>	387'632
Rendement / VC	5.21%
Rendement / VV	5.09%

**GENÈVE****GENÈVE**

Rue Voltaire 22

Type	Résidentiel
Appartements	12
Autres surfaces	3
Valeur comptable (VC)	8'814'577
Valeur vénale (VV)	8'933'000
Etat locatif théorique <sup>1</sup>	351'312
Rendement / VC	3.99%
Rendement / VV	3.93%

**PATRIMONIUM ASSET MANAGEMENT AG**

Zugerstrasse 74  
CH – 6340 Baar  
T +41 58 787 00 00  
F +41 58 787 00 01  
E [investor@patrimonium.ch](mailto:investor@patrimonium.ch)

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