

PATRIMONIUM SWISS REAL ESTATE FUND

Rapport semestriel non révisé 2023

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

Seule la version allemande fait foi

Couverture: Rue Virginio-Malnati 59-67, Meyrin

CONTENU

CHIFFRES CLÉS	4
COMPTE RENDU DE L'EXERCICE AU 30 SEPTEMBRE 2023	7
COMPTE DE FORTUNE ET COMPTE DE RÉSULTAT AU 30 SEPTEMBRE 2023	8
DÉVELOPPEMENT DURABLE	9
PARC IMMOBILIER	10
RAPPORT FINANCIER DU 1ER AVRIL AU 30 SEPTEMBRE 2023	
– Compte de fortune au 30 septembre 2023	12
– Informations complémentaires	12
– Compte de résultat au 30 septembre 2023	13
– Utilisation du résultat et capital	14
– Parts en circulation, valeurs d'inventaire et dividende	15
– Fortune nette du fonds et valeur d'inventaire	16
– Achats et ventes	16
– Hypothèques au 30 septembre 2023	17
– Principes pour l'évaluation du calcul de la valeur d'inventaire nette	18
– Indemnités	18
– Autres informations	19
– Informations sur les tiers et organe	20
– Inventaire des immeubles	22

CHIFFRES CLÉS

Valeur vénale	CHF 1.197 mrd	Revenus encaissés	CHF 25.66 mio
Immeubles	71	Taux d'endettement	24.12%
Appartements	2'647	Taux moyen des intérêts	2.10%

DONNÉES	30.09.2023	30.09.2022
Numéro de valeur	3'499'521	3'499'521
Emission de parts	-	336'535
Rachat de parts	-	-
Parts en circulation	5'721'095	5'721'095
Valeur d'inventaire par part	149.04	148.44
Cours de clôture	146.50	156.60
Cours le plus haut (au cours de la période)	167.00	201.93
Cours le plus bas (au cours de la période)	144.50	143.60
Capitalisation boursière	838'140'418	895'923'477
Agio/Disagio	-1.71%	5.50%

COMPTE DE FORTUNE

Valeur vénale ¹	1'196'966'205	1'138'823'650
Valeur comptable	964'298'642	916'323'654
Fortune totale du fonds	1'202'888'043	1'145'467'333
Coefficient d'endettement		
- en % de la valeur comptable	29.94%	25.72%
- en % de la valeur vénale	24.12%	20.69%
Quote-part des fonds étrangers	29.11%	25.86%
Fortune nette du fonds	852'678'936	849'216'225

¹ Sans réévaluation des immeubles

DONNÉES	30.09.2023	30.09.2022
RENDEMENT ET PERFORMANCE²		
Rentabilité sur les fonds propres (ROE)	1.13%	1.09%
Rendement du capital investi (ROIC)	1.09%	0.88%
Cours/Ratio de revenu (P/E ratio)	85.52	98.78
Rendement de placement	1.16%	1.14%
Performance	-4.00%	-16.09%
Marge de bénéfice d'exploitation (EBIT Marge)	64.25%	58.46%
Quote-part des frais d'exploitation du fonds (TER _{REF} GAV)	0.72%	0.76%
Quote-part des frais d'exploitation du fonds (TER _{REF} MV)	0.99%	0.90%

COMPTE DE RÉSULTAT³

Produit net/Perte	9'579'761	9'139'382
Gain/Pert en capital réalisé	0	0
Loyers encaissés	25'660'205	23'797'799
Taux de perte de loyers ⁴	3.78%	4.23%

TAUX DE VACANCE

	30.09.2023	30.09.2022
Etat locatif théorique	27'984'529	26'773'374
Vacant technique	-1'317'313 4.71%	-1'923'337 7.18%
Total des loyers (surfaces louables)	26'667'216	24'850'037
Vacant économique	-999'040 3.75%	-1'032'715 4.16%
Perte de loyers et de créances	-7'971 0.03%	-19'523 0.08%
Etat locatif encaissé	25'660'205 3.78%	23'797'799 4.23%

2 Calculé sur 6 mois (01.04.2023 – 30.09.2023), sans réévaluation

3 Calculé sur 6 mois (01.04.2023 – 30.09.2023)

4 Le taux de pertes sur loyers (créances incluses) a été corrigé du vacant technique dû aux travaux pour n'intégrer que le vacant économique et les pertes de loyers et de créances.



Credit photo: Yannic Bartolozzi

Rue de la Prulay 43 a/b, Meyrin

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 contraste avec une tendance à la stabilisation, voire à la baisse, des prix des matières premières. Dans ce contexte, la Banque Nationale Suisse a résolu de maintenir son taux directeur au même niveau, à 1.75%, lors de sa réunion de septembre dernier, renonçant ainsi à toute hausse.

La pression sur les loyers devrait 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, mais également la hausse des coûts de financement de ces mêmes projets, se traduisent progressivement par une diminution de l'offre. En revanche, une immigration et une démographie positives dues à la forte croissance de l'emploi en Suisse et 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 1.5% au mois de juin dernier, entraînant une potentielle répercussion de 3% sur les loyers

Les corrections de valeur des immeubles de rendement devraient rester toutefois modérées. 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. Concernant le marché des transactions, le nombre d'opportunités d'investissement dans les immeubles locatifs en Suisse reste stable. Néanmoins, le nombre de acheteurs est en diminution, provoquant une baisse de prix des biens et une attente de rendement bien supérieure à la moyenne de 3.3% de ces dernières années.

La stratégie du fonds Patrimonium Swiss Real Estate Fund (PSREF) repose sur l'investissement dans la rénovation des biens existants, tout en incluant les acquisitions, les transformations, et le développement de nouveaux projets. Cette approche multidimensionnelle permet au fonds de maintenir et de renforcer sa valorisation.

Le fonds PSREF a acquis, le 1er septembre 2023, un immeuble mixte situé à Puplinge dans le canton de Genève. Ce nouvel immeuble est composé de 9 logements de 1 à 5 pièces, 4 surfaces de vente (une épicerie, une boulangerie, un tea-room et une pharmacie) et 7 places de parkings. Cet achat représente un investissement de CHF 7.7 millions (frais d'achat inclus) pour une valeur vénale de CHF 8 millions. Les loyers annuels représentent également CHF 321'600 supplémentaires pour le fonds.

Le projet de développement de la parcelle située à Baar/ZG, détenue en copropriété (67% des parts pour le fonds) avec la Fondation de placement Patrimonium, avance à grand pas. Les résultats positifs de la votation populaire du 26 novembre à Baar ouvre la voie à une nouvelle phase de ce projet. La prochaine étape sera la dépose du permis de construire, celui-ci étant espéré pour fin 2025, et un début des travaux pour l'été 2026.

Face à l'ampleur significative des investissements engagés dans cette construction et dans le souci de maximiser les revenus locatifs, le projet sera réalisé en deux étapes distinctes. La première phase consistera en la construction des divers immeubles locatifs situés au nord de la parcelle, actuellement utilisée comme parking. La finalisation de cette phase est programmée pour l'été 2028, avec une mise en location des appartements dès l'automne 2028. Cette approche étalée dans le temps permettra non seulement de gérer efficacement les coûts, mais également de maintenir un niveau de cash flow disponible, garantissant ainsi la possibilité de verser des dividendes aux investisseurs.

La deuxième étape commencera au début de l'année 2029 avec la destruction de la halle commerciale existante au sud de la parcelle et la construction des nouveaux bâtiments à usage mixte en lieu et place de l'ancienne halle. La fin de cette étape est prévue pour le début de l'année 2031.

Durant tout ce processus, le bâtiment classé abritant l'ancienne filature sera préservé et gardera ses locataires.

A terme, ce nouveau quartier proposant plus de 350 appartements dont des appartements pour les seniors, des restaurants, des commerces, des espaces de loisirs, le tout au milieu d'espaces arborisés, et offrira des revenus annuels de CHF 12 millions pour le PSREF.

Avec le soutien de la commune de Renens, le projet de réemploi et transformation de l'immeuble commercial situé au Chemin du Chêne 3-5 à Renens/VD a obtenu un permis de construire en avril 2023.

Les travaux ont commencé en juillet 2023 en coopération avec les architectes et une entreprise de construction nationale. Ces travaux dureront 2 ans jusqu'à la livraison prévue pour le printemps 2025.

L'immeuble ainsi transformé offrira 53 appartements de type loft, mais également des appartements en colocation pour étudiants dans le petit immeuble nommé « le Pavillon » et sis en bordure sud de parcelle.

A l'entrée principale de l'immeuble une surface sera dédiée à la restauration. Au nord, côté voie de chemin de fer, des surfaces allant de 34 à 160 m² seront louées à des artisans, artistes et petites entreprises. La partie consacrée à la formation professionnelle restera louée par le locataire (ORIF) d'ores et déjà en place dans l'immeuble.

Afin d'atteindre les objectifs climatiques de 2030, et profitant des travaux de rénovation, l'immeuble bénéficiera d'un assainissement énergétique complet avec une nouvelle isolation, un raccordement au chauffage à distance et une nouvelle toiture couverte de panneaux photovoltaïques

L'investissement à engager dans cette importante transformation est à hauteur de CHF 46 millions après la déduction de la subvention d'environ CHF 1 million à recevoir pour les rénovations énergétiques. Après l'achèvement des travaux, le loyer annuel pour cet immeuble se situera aux environs de CHF 3.1 millions

COMPTE DE FORTUNE ET DE RÉSULTAT AU 30 SEPTEMBRE 2023

Au 30 septembre 2023, la valeur vénale des immeubles n'a pas été réévaluée par les experts du fonds mais a été augmentée des investissements à plus-value réalisés pendant le 1er trimestre du nouvel exercice et de l'acquisition de l'immeuble situé à Puplinge/GE. Ainsi, la valeur vénale totale est passée de CHF 1'175'744'600 en mars 2023 à CHF 1'196'966'205, soit une augmentation de 1.8% de valeur.

La fortune nette du fonds est de CHF 852'678'936 par rapport à CHF 849'216'225 au 30 septembre 2022. Cette progression provient des résultats de l'activité courante pour CHF 18'963'615 (CHF 3.31 par part), du résultat net des réévaluations au 31 décembre 2022 pour CHF 7'162'515 complété par l'effet positif de CHF 220'961 (CHF 1.29 par part) de la plus-value réalisée sur l'acquisition à Puplinge et de l'impact du dividende payé pour 22'884'380 (- CHF 4 par part).

De ce fait, au 30 septembre 2023, la valeur nette d'inventaire est de CHF 149.04 (après distribution de CHF 4.00 de dividende) en comparaison à une valeur de CHF 151.33 au 31 mars 2023.

Pour financer l'acquisition du nouvel immeuble à Puplinge/GE, lancer les travaux de transformation au Chemin du Chêne à Renens/VD, et honorer le versement du dividende pour l'exercice 2022/23, le recours à des fonds étrangers a connu une augmentation, passant de CHF 253'250'000 au 31 mars 2023 à CHF 288'750'000 au 30 septembre 2023.

Après les hausses successives du taux directeur défini par la Banque Nationale Suisse, le coût moyen pondéré de la dette a augmenté, passant de 1.2% à fin septembre 2022 à 2.1% actuellement (hors effet positif des forwards d'ores et déjà contractés) et en fin de période. Le fonds se finance auprès de plusieurs contreparties financières importantes ainsi que par placements privés (notes). La stratégie du fonds, tant historique qu'actuelle, a consisté à financer un tiers de son portefeuille par des prêts à long terme et le solde par des prêts à court terme. Cette stratégie a fait ses preuves pendant de nombreuses années mais, compte tenu d'une situation donnée, le fonds peut s'en écarter pour bénéficier des fluctuations à court terme. Ainsi, la part à taux fixe représente 41% à fin septembre 2023 un niveau similaire celui de fin septembre 2022 (43%).

Au niveau des revenus du fonds, les loyers encaissés pendant les 6 premiers mois de l'exercice sont passés de CHF 23'797'799 à CHF 25'660'205, soit une augmentation de 7.83%. Cette augmentation s'explique par les acquisitions à Kloten/ZH et Puplinge/GE (+2.89%), la diminution du taux de vacance consécutive aux relocations des appartements à la fin des travaux de rénovation complète de certains immeubles (+2.57%), l'indexation des loyers (+2.03%) et le renouvellement des locataires entraînant des hausses de loyers lors des nouvelles locations (+0.34%).

Par ailleurs, le taux de perte total sur loyers du 1er avril au 30 septembre 2023 a diminué à 8.49%, ce taux étant de 11.42% pour la même période de l'exercice précédent.

L'effort accru mis en place sur la communication des objets à louer a porté ses fruits, permettant aux immeubles situés à l'Avenue des Communes-Réunies 70 à Grand-Lancy/GE et Efringerstrasse 2 à Bâle-Ville avec un total de 93 appartements vacants pendant les travaux à un total de 6 appartements restant à louer au 30 septembre 2023.

Dans le but de mettre l'accent sur la relocation des objets, le taux de vacance 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 et locaux commerciaux vacants pour cause de travaux sur la période, le taux de vacance économique s'établit à 3.75%. Le taux de vacance technique est de 4.71%. Il est en grande partie due aux loyers non encaissés dans l'immeuble en transformation situé au Chemin du Chêne 3-5 à Renens/VD (- CHF 2 millions annuel).

Les frais d'entretien et réparations des immeubles s'élèvent à CHF 2'206'170, soit une diminution de plus de CHF 1 million (-32.08%) par rapport à la même période de l'exercice précédent. Suite aux rénovations d'appartements et investissements généraux dans les immeubles effectués ces dernières années, l'effet rétroactif durant cet exercice se fait ressentir. Les frais de réparation et maintenance, que ce soit dans les appartements ou dans l'immeuble en général, se sont réduits au cours des 6 premiers mois de l'exercice 2023/24.

Les frais généraux concernant les immeubles, comme la conciergerie, assurance, électricité, eau, sont restés stables par rapport à l'exercice précédent. Les investissements effectués pour les changements de luminaires en LED dans les communs et parkings des immeubles ou l'autoconsommation de la production électrique des panneaux photovoltaïques par exemple, permettent de garder ces coûts stables à ce jour.

Dans le nouvel environnement économique et financier de 2023, les taux d'intérêt moyen des hypothèques ont été majorés. Le coût de la dette du fonds est par conséquent plus haut que lors du dernier exercice et se monte à CHF 3'140'784 pour la période d'avril à septembre 2023. Toutes choses égales par ailleurs, les charges hypothécaires de l'exercice en cours demeureront à un niveau supérieur à celui observé lors de l'exercice précédent.

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 constantes sur ce demi-exercice.

Ainsi le résultat net pour ce semestre est de CHF 9'579'761, soit une hausse de près de 5% par rapport à même période de l'exercice précédent.

DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le fonds Patrimonium Swiss Real Estate Fund poursuit sa politique d'assainissement énergétique de ses biens immobiliers afin d'atteindre l'objectif de neutralité carbone en 2050. Objectif fixé par les accords de Paris et ratifié dans la stratégie climatique de la Confédération Suisse.

Avec l'appui de la société externe Signa-Terre, les données énergétiques réelles de chaque immeuble et pour le portefeuille ont été finalisées pour l'année 2022.

La récolte des données pour l'année 2022 a permis de faire augmenter le taux de couverture global à 78%, soit la surface de référence énergétique (SRE) pour laquelle la donnée réelle existe.

Grâce à la fin des rénovations de plusieurs immeubles, de changements de luminaires dans les espaces communs, des optimisations mise en place par les chauffagistes, du changement de combustible de chauffage dans plusieurs objets, les indicateurs énergétiques sont en amélioration.

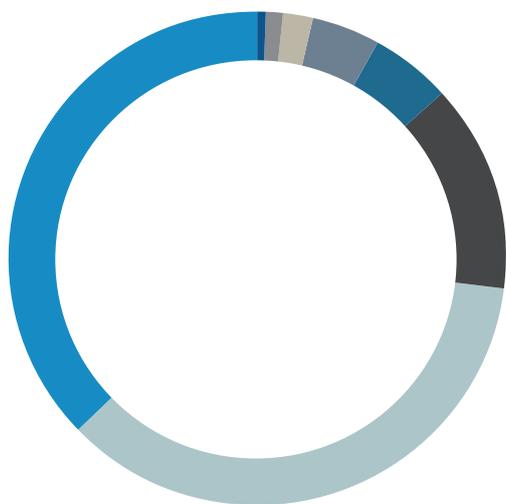
Les émissions de gaz à effet de serre CO₂ du fonds sont passées de 26.52 kgCO₂/m² en 2021 à 19.70 kgCO₂/m² en 2022. L'indice de dépense de chaleur des immeubles (IDC) a quant à lui diminué de 406 MJ/m² en 2021 à 392 MJ/m² en 2022.

Ces données sont encourageantes et démontrent que les investissements réalisés et la stratégie d'assainissement énergétique mis en place par le fonds portent ses fruits et nous rapproche du 1er objectif 2030 de la Confédération avec des émissions de CO₂ de 15kg/m² et un IDC de 350 MJ/m².

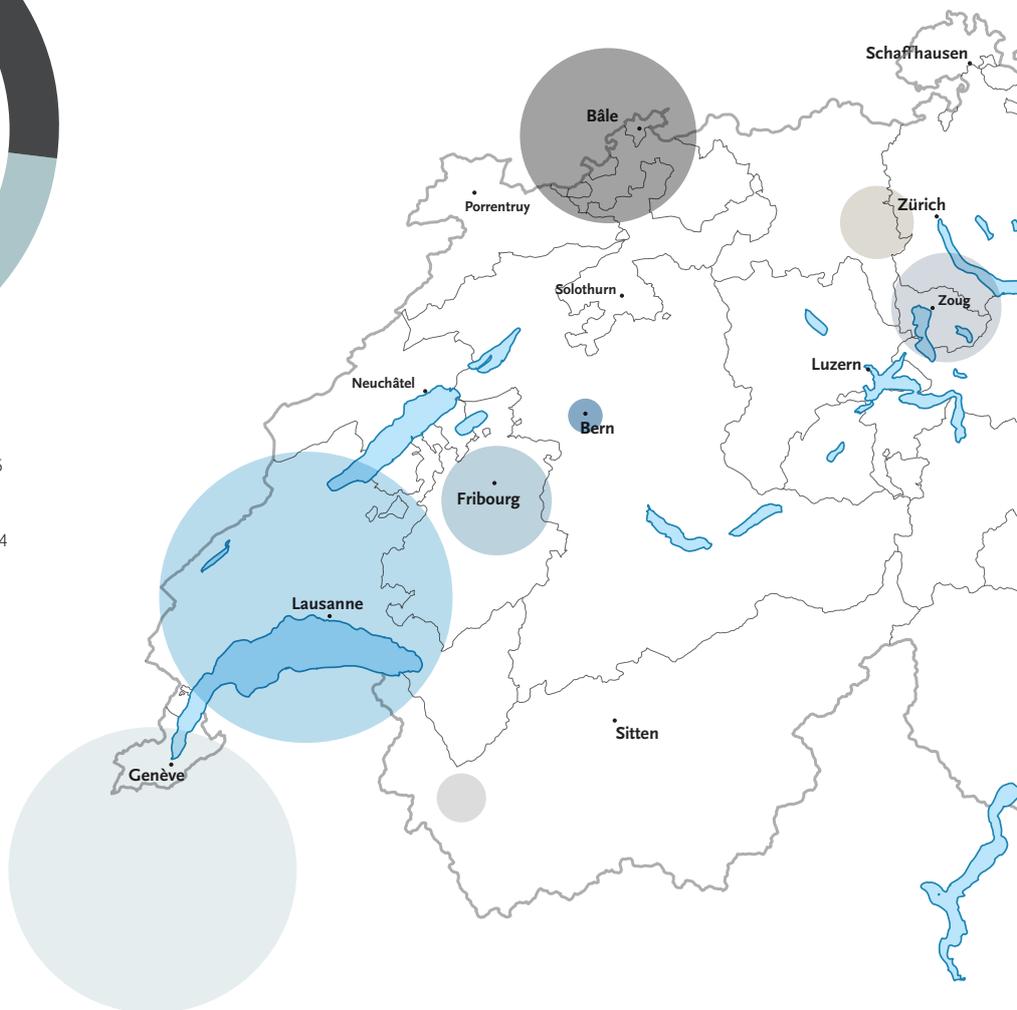
Données PSREF 2022



PARC IMMOBILIER



■ Bern 6,878,000	■ Fribourg 61,768,915
■ Valais 13,283,921	■ Bâle 163,942,185
■ Zürich 25,012,104	■ Genève 427,003,274
■ Zoug 53,710,804	■ Vaud 445,367,002



CHF	VALEUR COMPTABLE		VALEUR VENALE		VALEUR ASSURANCE	
Immeubles résidentiels	710'903'110	73.72%	926'621'429	77.41%	663'529'473	71.81%
Immeubles commerciaux	103'874'859	10.77%	104'487'984	8.73%	116'365'335	12.59%
Immeubles mixtes	106'158'760	11.01%	128'068'764	10.70%	90'909'811	9.84%
Terrains à bâtir, bâtiments à démolir, immeubles en construction	43'361'913	4.50%	37'788'029	3.16%	53'178'785	5.76%
TOTAL	964'298'642		1'196'966'205		923'983'404	

RAPPORT FINANCIER DU 1ER AVRIL AU 30 SEPTEMBRE 2023



Avenue des Communes-Réunies 70, Grand-Lancy

COMPTE DE FORTUNE AU 30 SEPTEMBRE 2023

	30.09.2023	31.03.2023
ACTIFS		
Liquidités	2'787'422	4'324'945
Immeubles		
- Résidentiels	926'621'429	923'858'000
- Commerciaux	104'487'984	104'257'600
- Mixtes	128'068'764	119'179'000
- Terrains à bâtir, bâtiments à démolir, immeubles en construction	37'788'029	28'450'000
TOTAL DES IMMEUBLES	1'196'966'205	1'175'744'600
Autres actifs	3'134'416	2'054'092
FORTUNE TOTALE DU FONDS	1'202'888'043	1'182'123'637
Engagements à court terme:	-186'420'266	-173'829'342
Hypothèques à court terme	-150'500'000	-136'175'000
Emprunts et dettes à court terme	-20'000'000	-20'000'000
Autres engagements à court terme	-15'920'266	-17'654'342
Engagements à long terme:	-118'250'000	-97'075'000
- Hypothèques à long terme	-118'250'000	-97'075'000
Total des engagements	-304'670'266	-270'904'342
FORTUNE NETTE DU FONDS AVANT IMPÔTS DUS EN CAS DE LIQUIDATION	898'217'777	911'219'295
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-45'538'841	-45'456'701
FORTUNE NETTE DU FONDS	852'678'936	865'762'595

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Montant de l'amortissement des biens-fonds	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	34'677'788	39'095'100

COMPTE DE RÉSULTAT AU 30 SEPTEMBRE 2023

	01.04 - 30.09.2023	01.04 - 30.09.2022
REVENUS		
Loyers encaissés	25'660'205	23'797'799
Intérêts intercalaires activés	21'765	
Autres revenus	237'951	387'669
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	0	336'535
TOTAL DES REVENUS	25'919'921	24'522'003
DÉPENSES		
Intérêts hypothécaires	3'140'784	1'246'490
Entretien et réparations	2'086'837	2'991'115
Frais de remise en état	119'303	277'675
Frais concernant les immeubles	2'161'445	2'111'003
Impôts et taxes ⁵	4'520'281	4'416'014
Frais d'évaluation et de révision	154'762	149'910
Rémunération réglementaire à la direction de fonds	3'096'537	3'112'862
Rémunération réglementaire à la banque de dépôt	136'710	174'849
Rémunération réglementaire au gérant	819'235	806'884
Autres dépenses	104'267	95'819
TOTAL DES DÉPENSES	16'340'160	15'382'621
RÉSULTAT NET	9'579'761	9'139'382
Gains et pertes en capital réalisés	0	0
RÉSULTAT RÉALISÉ	9'579'761	9'139'382
Gains et pertes de capital non réalisés, y c. impôts de liquidation ⁶	220'961	0
RÉSULTAT TOTAL DE L'EXERCICE	9'800'722	9'139'382

5 30.09.2023 : calculé avec provisions pour impôts à payer

6 30.09.2023 : sans réévaluation des immeubles

UTILISATION DU RÉSULTAT ET CAPITAL

	30.09.2023	31.03.2023
RÉSULTAT		
Résultat net de l'année courante	9'579'761	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	9'611'091	19'082'577
Résultat prévu pour la distribution aux investisseurs	0	-19'051'246
RÉSULTAT À REPORTER	9'611'091	31'331⁷
CAPITAL		
Gain en capital réalisé	0	0
Gain en capital de l'année précédente	1'425'562	5'258'696
Gain disponible pour être réparti	1'425'562	5'258'696
Distribution de capital	0	-3'833'134
RÉSULTAT À REPORTER	1'425'562	1'425'562⁸

7-8 Suite à une légère disparité d'arrondi, la présentation des résultats à reporter au 31 mars 2023 a été ajustée pour tenir compte des arrondis de CHF 0.01 entre le résultat par part lié à la distribution du résultat et celui associé à la distribution du capital. Il est essentiel de souligner que cette correction n'a aucune incidence sur la fortune nette du fonds.

PARTS EN CIRCULATION, VALEUR D'INVENTAIRE ET DIVIDENDE

	30.09.2023	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 NETTE D'INVENTAIRE		
Valeur d'inventaire par part	149.04	151.33
Distribution du revenu	0.00	3.34
Distribution du gain en capital	0.00	0.66
Valeur d'inventaire par part après distribution	149.04	147.33
DISTRIBUTION		
Distribution du revenu par part sans impôt anticipé	0.00	3.34
Distribution du gain en capital par part sans impôt anticipé	0.00	0.66
Distribution par part avec impôt anticipé	0.00	0.00
Distribution brute	0.00	4.00
Impôt anticipé (35%)	0.00	0.00
Distribution totale	0.00	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	9'800'722	25'685'752
FORTUNE NETTE DU FONDS À LA FIN DE L'EXERCICE	852'678'936	865'762'595

FORTUNE NETTE DU FONDS ET VALEUR D'INVENTAIRE

DATE DE CLÔTURE	FORTUNE NETTE DU FONDS	VALEUR D'INVENTAIRE PAR PART
30.09.2023	852'678'936	149.04
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

ACHATS

Du 1er avril 2023 au 30 septembre 2023, un immeuble a été acheté.

VILLE	ADRESSE	CANTON	TYPE D'IMMEUBLE	DATE D'ACHAT	PRIX D'ACHAT ⁹
Puplinge	Rue de Graman 87-89	Genève	Immeuble mixte	01.09.2023	7'711'899

VENTES

Du 1er avril 2023 au 30 septembre 2023, aucun immeuble n'a été vendu.

⁹ frais d'achat inclus

HYPOTHÈQUES AU 30 SEPTEMBRE 2023

CRÉDIT	DE	À	DURÉE	MONTANT EN CHF	TAUX D'INTÉRÊT
Prêts hypothécaires à court terme					
Fixe	03.07.2023	02.10.2023	< 1 mois	15'000'000	2.09%
Fixe	03.07.2023	03.10.2023	< 1 mois	40'000'000	2.11%
Fixe	01.07.2014	30.06.2024	9 mois	21'025'000	2.40%
SARON	04.09.2023	03.10.2023	< 1 mois	1'000'000	2.10%
SARON	19.09.2023	19.10.2023	< 1 mois	15'000'000	2.10%
SARON	28.09.2023	27.10.2023	1 mois	58'000'000	2.20%
SARON	28.09.2023	28.11.2023	2 mois	16'000'000	2.10%
SARON	25.09.2023	22.12.2023	3 mois	4'000'000	2.27%
SARON	26.09.2023	22.12.2023	3 mois	1'500'000	2.12%
TOTAL 1				171'525'000	
Hypothèques à long terme de 1 à 5 ans					
Fixe	01.10.2014	30.09.2025	2 ans	31'050'000	2.53%
Fixe	13.03.2023	13.03.2026	2.45 ans	15'000'000	1.95%
Fixe	23.06.2022	23.06.2026	2.73 ans	20'000'000	2.10%
Fixe	02.08.2022	02.08.2027	3.84 ans	10'000'000	1.54%
Fixe	01.07.2023	30.06.2028	4.75 ans	21'175'000	1.64%
TOTAL 2				97'225'000	
TOTAL				268'750'000	
ENGAGEMENTS ET DETTES À COURT TERME				MONTANT EN CHF	TAUX D'INTÉRÊT
Financement privé	31.07.2023	31.10.2023	1 mois	10'000'000	1.94%
Financement privé	31.01.2023	30.11.2023	2 mois	10'000'000	1.55%
TOTAL				20'000'000	
TOTAL				288'750'000	2.10%

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

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

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

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

INDEMNITÉS

INDEMNITÉS ET FRAIS		MAXIMUM	EFFECTIF
Pour la direction et l'administration, le règlement du trafic des paiements, la surveillance et la direction de fonds	§19 al.1	1.05% de la fortune totale du fonds	0.54%
Pour les travaux de construction et rénovations	§19 al.5	3% des coûts de construction	3.00%
Pour les achats et ventes	§19 al.5	3% du prix d'achat et/ou de vente	2.00%
Honoraires de gestion	§19 al.5	5% des loyers bruts encaissés	3.19%
Commission d'émission de nouvelles parts	§18 al.1	5% de la valeur d'inventaire des nouvelles parts émises	0.00%

AUTRES INFORMATIONS

Transactions avec les personnes proches du fonds

La direction de fonds confirme qu'aucune valeur immobilière n'a été cédée à des personnes proches et que les autres affaires avec des personnes proches ont été effectuées selon les conditions usuelles du marché

Locataire principal

Au 30 septembre 2023, aucun locataire ne représente à lui seul, un revenu locatif égal ou supérieur à 5%. (chiffre 66 des directives concernant les fonds immobiliers de Asset Management Association Switzerland AMAS du 2 avril 2008, état au 5 août 2021).

Émissions et rachats

Entre le 1er avril 2023 et le 30 septembre 2023, aucune nouvelle part de Patrimonium Swiss Real Estate Fund n'a été émise. Aucune part n'a été dénoncée. (chiffre 44f. des directives concernant les fonds immobiliers de Asset Management Association Switzerland AMAS du 2 avril 2008, état au 5 août 2021).

Adaptation du contrat de fonds

La direction du fonds a apporté les principales modifications suivantes au prospectus et au contrat de fonds :

1. introduction d'une approche d'intégration ESG : définition d'une stratégie de durabilité avec des indicateurs clés qui tiennent compte de l'amélioration de la durabilité du portefeuille existant, de la prise en compte de critères de durabilité lors de nouvelles acquisitions et des besoins des utilisateurs. Pour plus d'informations sur l'approche d'intégration ESG, veuillez consulter le §8 chiffre 4 du contrat de fonds ou le chapitre 1.10.2 du prospectus.
2. introduction de critères d'exclusion qui excluent les entreprises ayant des activités commerciales dans le domaine des mines anti-personnelles, des armes à sous-munitions, des armes nucléaires ainsi que des exclusions basées sur le comportement. Pour plus de détails sur les critères d'exclusion, voir le §8, chiffre 4 du contrat de fonds ou le chapitre 1.10.2 du prospectus.
3. introduction de la possibilité d'apporter des biens immobiliers au fonds sous la forme d'un apport en nature. La possibilité d'un apport en nature a été introduite en conséquence au §1 chiffre 4, §5 chiffre 2 et §17 chiffres 1, 8 et 9 du contrat de fonds, respectivement au chapitre 1.8 du prospectus.

Les modifications ont été publiées le 25.04.2023.

INFORMATIONS SUR LES TIERS ET ORGANE

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 ainsi que secrétaire du conseil d'administration de la Swiss Trading and Shipping Association (STSA)

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

Banque de dépôt

Banque Cantonale Vaudoise
Place St-François 14
1001 Lausanne

Organe de révision

KPMG AG
Badenerstrasse 172
8036 Zürich

Experts en développement durable

Signa Terre SA
Rue du Vidollet 23
1202 Genève

Direction de la direction de fonds

- **Christoph Syz** : CEO et responsable du secteur 'Real Estate' avec des mandats d'administrateur et de membre du conseil de fondation au sein du groupe Patrimonium.
- **Daniel Heine** : CEO adjoint et responsable du secteur 'Private Debt' avec mandats d'administrateur et de membre du conseil de fondation au sein du groupe Patrimonium et des sociétés de portefeuille
- **Jürg Hürzeler**, 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

Experts chargés des estimations

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

Ivan Anton, dipl. Architecte ETH ■ MSc Real Estate (CUR-EM), 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.



Credit photo : Yannic Bartolozzi

Rue Virgnio-Malnati 59-67, Meyrin

INVENTAIRE DES IMMEUBLES

Ville	Adresse	Date d'achat	Valeur comptable 30.09.2023	Valeur vénale 30.09.2023	Loyers encaissés	Taux de perte économique	Taux de perte technique
IMMEUBLES							
RÉSIDENTIELS							
			EN CHF	EN CHF	EN CHF	EN %	EN %
Aigle	Chemin de Pautex 2-4	VD 10-01-08	7'021'680.50	8'108'000.00	221'784.00	0.0%	0.0%
Bâle	Efringerstrasse 2	BS 21-01-08	23'251'643.92	31'317'404.95	517'021.20	18.7%	0.0%
Bâle	Dornachstrasse 189	BS 21-01-08	2'382'186.60	3'367'000.00	59'490.00	16.7%	0.0%
Bâle	Tangentenweg 50-56	BS 14-06-13	49'597'407.23	70'220'000.00	1'268'771.00	2.4%	0.0%
Bulle	Rue St-Denis 66	FR 18-03-08	10'011'293.54	7'825'404.10	156'354.00	3.6%	0.0%
Bussigny-près-Lausanne	Rue de l'Industrie 43	VD 06-05-08	6'579'708.07	9'376'313.04	223'518.00	0.8%	2.5%
Chavannes	Avenue de Blancherie 32	VD 20-12-07	3'751'889.78	5'432'283.10	128'635.00	0.0%	0.0%
Corcelles/Payerne*	Vers-chez-Cherbuin 27-31	VD 19-02-08	3'145'730.80	3'229'000.00	97'464.00	2.2%	0.0%
Crissier	Chemin des Lentillières 1E	VD 31-07-18	10'077'507.81	11'850'000.00	245'770.10	0.7%	0.0%
Crissier	Chemin des Lentillières 5 A-B-C	VD 28-07-17	24'350'404.70	29'150'170.00	612'381.90	0.6%	0.0%
Crissier*	Chemin du Liseron 3-5	VD 20-12-07	10'480'421.85	14'070'000.00	306'589.00	1.2%	0.0%
Echandens*	Route des Toches 7-13	VD 04-02-13	36'734'777.94	39'984'065.65	873'441.00	0.7%	0.0%
Ecublens	Rue Neuve 1	VD 06-05-08	6'111'864.82	8'916'466.55	180'101.00	3.1%	10.1%
Fribourg	Rue de la Sarine 4-4a	FR 18-03-08	1'662'100.15	1'878'000.00	54'420.00	0.0%	0.0%
Grand-Lancy	Avenue des Communes-Réunies 66A-70	GE 01-05-14	33'640'977.95	37'140'943.40	668'127.00	3.9%	0.0%
Köniz	Mösliweg 32	BE 28-02-08	1'904'948.25	3'143'000.00	65'040.00	2.0%	0.0%
Köniz	Mösliweg 34	BE 28-02-08	2'177'016.20	3'735'000.00	78'582.00	0.5%	0.0%
La Tour-de-Peilz	Avenue des Alpes 71-73	VD 25-04-08	5'363'292.87	4'360'947.98	79'641.00	0.0%	0.0%
Lausanne	Rue du Couchant 25	VD 01-04-08	6'420'308.28	9'242'652.98	168'464.00	0.0%	0.0%
Lausanne	Chemin de Vermont 24	VD 06-05-08	5'681'211.44	9'839'939.10	213'807.00	0.1%	0.0%
Lausanne	Chemin du Martinet 14-18	VD 30-09-08	13'589'358.36	18'930'659.95	415'590.00	0.2%	0.9%
Lausanne	Chemin de Chissiez 7	VD 17-12-08	3'020'272.97	4'504'000.00	92'385.00	0.0%	0.0%
Lausanne	Place du Vallon 10	VD 01-09-19	5'144'360.00	6'001'000.00	98'170.00	0.0%	0.0%
Le Lignon	Avenue du Lignon 31	GE 13-12-07	5'878'705.35	8'117'815.23	175'585.00	0.1%	0.0%
Le Lignon	Avenue du Lignon 7	GE 13-12-07	15'235'957.99	20'433'146.62	486'049.00	1.0%	0.9%
Les Avanchets	Avenue Grange Lévrier 10-11	GE 13-12-07	13'664'232.21	19'611'289.29	440'742.50	0.2%	2.6%
Les Avanchets	Rue Croix-du-Levant 1-4	GE 30-10-09	23'425'684.34	31'672'538.73	722'540.00	0.4%	0.0%
Les Avanchets	Rue Croix-du-Levant 15-22	GE 30-10-09	47'870'748.61	60'369'572.30	1'481'139.00	0.1%	0.6%
Les Avanchets	Rue François-Durafour 11-16	GE 30-10-09	44'838'814.47	60'563'235.51	1'366'266.00	0.0%	0.4%
Marly	Route du Confin 21-23	FR 29-11-07	4'256'268.70	5'644'353.90	133'020.00	1.2%	1.9%
Marly	Route de Corbaroche 24	FR 18-03-08	2'603'260.36	2'947'975.75	72'283.00	0.9%	0.0%
Marly	Rte du Confin 12-18 + Pralettes 17-19	FR 30-04-08	9'408'877.32	14'043'041.00	304'168.00	3.0%	0.0%
Martigny	Rue des Finettes 36	VS 28-05-13	12'577'759.41	13'283'921.40	299'467.40	11.8%	10.2%
Meyrin	Rue de la Prulay 43 A und B	GE 01-09-08	15'427'542.13	21'528'592.00	443'312.00	0.0%	0.0%
Meyrin	Rue de la Golette 2-18	GE 01-04-09	32'316'852.24	49'043'698.35	1'055'407.00	2.1%	1.1%
Meyrin*	Avenue de Vaudagne 33	GE 16-04-08	14'625'621.85	22'152'659.15	474'386.00	4.8%	1.2%
Meyrin	Rue Virginio-Malnati 59-63	GE 22-12-16	18'014'441.32	23'428'895.18	389'628.00	0.5%	0.0%
Meyrin	Rue Virginio-Malnati 65-67	GE 01-12-18	12'181'856.46	14'890'000.00	250'235.00	0.6%	0.0%
Montreux	Route de la Corsaz 27-31	VD 14-12-07	20'101'653.92	25'881'900.00	517'505.00	4.0%	0.0%
Orbe	Rue Davall 15	VD 07-05-08	948'163.50	1'327'986.75	19'817.00	0.0%	39.3%
Oron-la-Ville	Rte de Lausanne 15-21	VD 26-11-09	17'735'374.61	23'033'556.97	556'148.00	9.3%	0.0%
Pont-la-Ville	Route du Village 50	FR 18-03-08	2'273'999.50	2'508'132.75	68'032.00	9.3%	1.9%
Pratteln	Mattenweg 6	BL 21-01-08	3'164'584.90	4'472'852.45	60'246.00	16.6%	4.2%
Prilly	Avenue du Chablais 39	VD 07-05-08	2'585'127.05	3'179'000.00	80'159.00	0.0%	0.0%
Pully	Chemin de Mallieu 13	VD 25-06-08	10'575'390.47	14'140'000.00	303'039.00	0.3%	0.0%
Renens	Avenue de Préfaully 48-56	VD 29-01-08	21'928'424.99	31'840'000.00	706'161.00	0.5%	0.6%
Renens	Rue du Lac 25 b-c-d-e	VD 15-04-08	16'901'671.55	23'330'000.00	525'666.00	0.8%	1.0%
Renens	Rue de l'Industrie 11	VD 30-01-09	10'362'359.24	14'994'461.41	374'765.00	0.4%	1.9%
Vevey	Rue du Conseil 19-21	VD 15-01-08	14'271'465.47	15'810'000.00	346'839.80	1.9%	0.0%
Veyrier	Chemin de Castelvèr 2-4	GE 17-12-07	17'622'399.67	22'580'000.00	522'728.00	0.0%	0.0%
Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 32	FR 06-05-08	5'695'939.77	7'191'959.85	171'462.10	4.2%	6.2%
Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 23	FR 11-05-17	9'728'703.83	10'290'000.00	231'429.30	3.7%	0.0%
Yverdon	Rue des Moulins 109-113	VD 30-01-08	7'251'377.59	9'733'131.65	230'276.00	4.1%	4.1%
Yverdon	Rue Roger-de-Guimps 44-46	VD 30-01-08	5'329'487.17	6'955'462.10	182'992.00	3.5%	4.0%
TOTAL			710'903'110.02	926'621'429.14	19'817'039.30	1.81%	0.67%

Ville	Adresse		Date d'achat	Valeur comptable 30.09.2023	Valeur vénale 30.09.2023	Loyers encaissés	Taux de perte économique	Taux de perte technique
IMMEUBLES COMMERCIAUX								
				EN CHF	EN CHF	EN CHF	EN %	EN %
Baar	Haldenstrasse 1-5/Langgasse 40	ZG	01-10-15	52'923'692.40	53'710'804.07	1'432'469.57	19.7%	0.0%
Fribourg	Avenue du Jura 12-12A	FR	30-01-08	7'988'773.65	5'756'710.25	188'329.90	14.7%	0.0%
Plan-les-Ouates	Chemin des Aulx 5	GE	03-02-11	9'632'965.62	11'898'300.70	371'605.00	0.1%	0.0%
Vevey	Avenue Général-Guisan 74-78	VD	01-10-20	5'910'190.92	6'010'000.00	129'999.90	0.0%	0.0%
Yverdon	Rue des Moulins 30	VD	06-05-08	5'100'360.37	2'100'064.50	66'400.00	6.1%	26.3%
Kloten	Steinackerstrasse 35-39	ZH	01-10-22	22'318'876.39	25'012'104.00	660'740.00	3.7%	0.0%
TOTAL				103'874'859.35	104'487'983.52	2'849'544.37	1.56%	0.09%
IMMEUBLES MIXTES								
Bâle	St-Jakobstrasse 193-195	BS	12-12-18	44'687'298.98	54'564'927.35	1'179'177.70	4.7%	0.0%
Genève	Hugo-de-Senger 7	GE	17-01-08	13'260'969.32	15'557'587.50	298'330.00	5.0%	0.0%
Lausanne	Avenue de Morges 33	VD	30-11-07	4'318'083.31	5'716'431.20	140'842.00	0.8%	5.8%
Lausanne	Route d'Oron 11	VD	06-05-08	5'887'256.60	10'150'000.00	205'391.00	5.2%	1.0%
Prilly	Avenue du Chablais 27-29	VD	30-11-07	6'808'203.38	8'957'493.85	208'012.00	1.0%	4.4%
Prilly	Avenue du Chablais 35	VD	07-05-08	3'365'807.04	4'330'000.00	119'774.00	0.0%	0.0%
Romont	Route de Billens 9-9a	FR	21-01-08	4'413'263.81	3'683'337.00	84'081.00	3.8%	0.0%
Vevey	Avenue Général-Guisan 60-62	VD	01-01-19	13'264'299.34	14'200'259.60	323'016.00	1.0%	0.0%
Yverdon	Rue des Remparts 11	VD	07-05-08	2'441'678.87	2'893'727.00	89'502.00	5.5%	0.0%
Puplinge	Rue de Graman 87-89	GE	01-09-23	7'711'899.00	8'015'000.00	26'800.00	0.0%	0.0%
TOTAL				106'158'759.65	128'068'763.50	2'674'925.70	0.38%	0.07%
TERRAINS À BÂTIR' BÂTIMENTS À DÉMOLIR' IMMEUBLES EN CONSTRUCTION								
Renens	Chemin du Chêne 3-5	VD	01-11-18	43'361'912.94	37'788'028.86	318'696.00	0.4%	77.2%
TOTAL				43'361'912.94	37'788'028.86	318'696.00	0.00%	3.88%
TOTAL				964,298,641.96	1,196,966,205.02	25,660,205.37	3.75%	4.71%

* Immeubles en PPE

En orange, les projets de transformation

PATRIMONIUM ASSET MANAGEMENT AG

ZOUG

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