

PATRIMONIUM

Your Partner in Private Markets

PATRIMONIUM SWISS REAL ESTATE FUND

Rapport annuel 2022

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

CHIFFRES CLÉS DU FONDS	4
-------------------------------------	----------

RAPPORT DE GESTION AU 31 MARS 2022

– Rapport de gestion et perspectives	8
– Parc immobilier	12
– Stratégie	14
– Développement et rénovation des immeubles	16
– Développement durable	18

RAPPORT FINANCIER DU 1^{ER} AVRIL 2021 AU 31 MARS 2022

– Compte de fortune au 31 mars 2022	22
– Compte de résultat au 31 mars 2022	23
– Utilisation du résultat et capital	24
– Parts en circulation, valeur d'inventaire et dividende	25
– Résumé	26
– Achats et ventes d'immeubles	26
– Engagements hypothécaires	27
– Principes pour l'évaluation du calcul de la valeur d'inventaire nette	28
– Indemnités	28
– Autres informations	29
– Informations sur les tiers et la direction de fonds	30
– Inventaire des immeubles	32
– Rapport d'évaluation	34
– Portefeuille immobilier	36
– Rapport de l'organe de révision	43

CHIFFRES CLÉS DU FONDS

	31.03.2022	31.03.2021
Numéro de valeur	3499521	3499521
Emission de parts	-	-
Rachat de parts	-	-
Nombre de parts en circulation	5'384'560	5'384'560
Valeur d'inventaire par part (avant distribution)	150.56	143.67
Distribution du revenu par part	3.80	3.70
Distribution du gain en capital par part	0.00	0.00
Distribution avec impôt anticipé	0.00	0.00
Distribution totale sans impôt anticipé	3.80	3.70
Valeur d'inventaire par part après distribution	146.76	139.97
Cours de clôture	190.90	189.80
Cours le plus haut (durant l'exercice)	209.90	192.50
Cours le plus bas (durant l'exercice)	185.50	156.20
Capitalisation boursière	1'027'912'604	1'021'989'488
Agio	26.80%	32.11%

COMPTE DE FORTUNE

Valeur vénale	1'133'699'900	1'059'278'300
Valeur comptable	911'199'905	880'195'664
Fortune totale du fonds	1'138'913'528	1'069'234'554
Coefficient d'endettement		
- en % des coûts d'investissement	29.78%	28.12%
- en % de la valeur vénale	23.94%	23.36%
Quote-part des fonds étrangers	28.82%	27.65%
Fortune nette du fonds	810'683'876	773'594'875

	31.03.2022	31.03.2021
RENDEMENT ET INDICATIONS SUR LA PERFORMANCE		
Rendement sur la distribution	1.99%	1.95%
Quote-part de distribution	102.37%	104.35%
Rentabilité sur les fonds propres (ROE)	7.37%	6.05%
Rendement du capital investi (ROIC)	5.39%	4.66%
Cours/ratio de revenu (P/E ratio)	18.03	22.59
Rendement de placement	7.56%	6.21%
Performance	2.39%	19.78%
Marge de bénéfice d'exploitation (EBIT marge)	61.98%	62.88%
Quote-part des frais d'exploitation du fonds (TER _{REF GAV})	0.77%	0.77%
Quote-part des frais d'exploitation du fonds (TER _{REF MV})	0.83%	0.84%

COMPTE DE RÉSULTAT

Produit net/perte	19'988'224	19'091'564
Gain/perte en capital réalisé	0	0
Loyers encaissés	47'555'940	44'837'240
Taux de perte sur loyers (pertes de créances incluses)	4.54% ¹	9.75%

	31.03.2022	31.03.2021
Etat locatif théorique	53'031'580	49'679'229
Vacant technique	-3'216'040	-2'703'901
Total des loyers (surfaces louables)	49'815'540	46'975'328
Vacant économique	-1'927'123 3.87%	-1'688'566 3.59%
Perte de loyers et de créances	-332'477 0.67%	-449'522 0.96%
Etat locatif encaissé	47'555'940 4.54%	44'837'240 4.55%

¹ Le taux de pertes sur loyers (créances incluses) a été corrigé du vacant technique du aux travaux pour n'intégrer que le vacant économique et les pertes de loyers et de créances



Crédit photo: Yannic Bartolozzi

Corsaz 27-31, Montreux

RAPPORT DE GESTION

DU 1^{ER} AVRIL 2021 AU 31 MARS 2022



Virginio-Malnati 65-67, Meyrin

RAPPORT DE GESTION ET PERSPECTIVES

Le fonds Patrimonium Swiss Real Estate Fund PSREF a clôturé son exercice 2021-2022 sur des résultats en hausse même après une crise sanitaire et économique qui a duré 2 ans. Le résultat de l'exercice a augmenté de 4.7% à CHF 19'988'224. La valeur nette d'inventaire passe de CHF 143.67 à CHF 150.56, offrant un rendement de placement de 7.56% et un dividende, net d'impôt, de CHF 3.80 par part.

Politique de placement, stratégie

Patrimonium Swiss Real Estate Fund (PSREF) est un fonds immobilier de droit suisse lancé le 20 novembre 2007. Le portefeuille est principalement investi dans des immeubles résidentiels et mixtes, des projets de construction et surélévations situés sur le bassin lémanique et l'axe Fribourg, Bern, Bâle et Zoug et dans des segments de loyers modérés. La stratégie d'investissements et de planification à long terme par le fonds représente la performance du fonds ainsi que la stabilité des revenus et dividendes.

Rapport d'activité de l'exercice 2021-2022

A la fin de l'année 2021, l'Autorité des marchés financiers FINMA a agréé Patrimonium Asset Management AG en tant que direction de fonds. Avec l'obtention de cette licence, le changement de gestion du fonds Patrimonium Swiss Real Estate Fund, de GAM Investment Management (Switzerland) AG à Patrimonium Asset Management AG, a eu lieu le 1^{er} décembre 2021.

Cette nouvelle direction de fonds, grâce à son expérience, ses capacités techniques et informatiques permettra de poursuivre le développement du fonds et améliorer l'ensemble des processus pour une dynamique améliorée.

Le fonds immobilier a connu une évolution positive malgré un contexte économique difficile lié à la pandémie qui a duré pendant 2 ans. La politique d'investissement du fonds dans le secteur des immeubles résidentiels aura permis de résister à cette période troublée. Les projets de construction et surélévation terminés en 2020 et 2021, ainsi que les investissements réalisés dans les immeubles, ont permis une croissance des loyers et une hausse de valeur du portefeuille.

Les revenus de l'exercice 2021-2022 sont en hausse de CHF 2.72 millions, soit 6%. Les investissements réalisés dans les immeubles ont été de CHF 31 millions (construction CHF 7.2 millions – surélévation/rénovations CHF 23.8 millions). En plus de ces 2 facteurs, le taux moyen de capitalisation calculé par les experts du fonds a également diminué de 3.26% à 3.04% en 2022. En conséquence la valeur du portefeuille est en hausse de 74.4 millions, soit 7% par rapport à l'exercice précédent.

Dans un contexte d'acquisition très concurrentiel et avec des critères d'achat conservateurs, le fonds n'a pas eu l'opportunité d'acheter de nouveaux immeubles ou projets de construction. Afin de créer, malgré cette situation, de la valeur ajoutée au portefeuille, les investissements se concentrent sur les importantes transformations, comme

dans l'immeuble situé au Chemin du Chêne 3-5 à Renens/VD, ou les démolitions et reconstructions, comme pour la partie cinéma de l'immeuble sis Rue des Moulins 30 à Yverdon/VD avec la création d'un nouvel immeuble locatif de 5 appartements.

L'augmentation des loyers encaissés par le fonds est en grande partie générée par les projets de développement et les surélévations. La mise en valeur des projets de construction à la Route de la Corsaz 27-31 à Montreux/VD et St-Jakobstrasse 193-195 à Bâle/BS a porté ses fruits. Le taux de remplissage des appartements et commerces pour ces 2 objets est 89% en mai 2022. L'investissement de CHF 62.6 millions pour ces 2 immeubles a été valorisé à CHF 76.2 millions et offrant au fonds des revenus supplémentaires de CHF 3.58 millions annuel.

La surélévation des immeubles situés à la Rue St-Denis 66 à Bulle/FR, ainsi qu'à la rue de la Prulay 43 et Virginio-Malnati 65-67 à Meyrin/GE ont été achevés respectivement en août et novembre 2021. L'investissement total pour ces 3 projets est de CHF 11.7 millions permettant de dégager un revenu annuel supplémentaire de CHF 515'000.

Le développement durable et la responsabilité face au changement climatique posent des défis majeurs aux propriétaires. Les immeubles du fonds ont fait l'objet d'un examen détaillé de leur consommation d'énergie. Des mesures d'amélioration ont été modélisées et les besoins d'investissement pour la rénovation du portefeuille immobilier ont été déterminés.

Ces données ont été intégrées dans la planification stratégique et la mise en œuvre de la rénovation énergétique des propriétés dans les prochaines années, et intégrées dans le budget des rénovations.

Les perspectives pour le fonds sont ainsi résistantes face à un environnement troublé, dont les conséquences vont se poursuivre sur les prochains trimestres. La majorité des contrats de location sont indexés et offrent ainsi une bonne protection contre l'inflation. La localisation urbaine des immeubles, les réserves locatives encore à disposition, la typologie résidentielle des biens du fonds, lui permettront de continuer sa croissance et valorisation.

La vision du marché immobilier

Le climat incertain alimenté par la pandémie et les nouveaux modes de travail pourraient marquer de façon durable un changement des habitudes de vie et du développement territorial. Plusieurs indicateurs du marché immobilier, comme par exemple le taux de vacance ou les durées d'annonce, confirment un déplacement de la demande vers des lieux moins urbains et des logements plus grands offrant la possibilité de télétravail. Un exode des centres des villes au profit de zones périurbaines est en cours avec une recherche plus soutenue pour les logements de 3 et 4 pièces. Malgré tout en 2021, le marché résidentiel suisse a continué son essor au niveau des valorisations.

Le marché immobilier est influencé de manière directe par les facteurs démographiques et économiques qui sont repartis à la hausse. L'immigration en Suisse reste attractive. Le solde migratoire de 2021 se monte à 61'526** personnes. Par ailleurs, la population suisse a augmenté de 0.8%* entre 2020 et 2021 pour s'établir à 8'736'500* résidents permanents à fin 2021. La forte reprise économique avec un marché du travail attractif et sécurisant, après 2 années d'incertitude liée à la pandémie, a également attiré les travailleurs étrangers. Ainsi la demande de logements locatifs reste soutenue, l'accès à la propriété demeurant difficile pour nombre de ménages.

En 2021, les investissements dans le bâtiment, et le nombre de nouveaux logements mis sur le marché, ont légèrement diminué par rapport à l'année précédente. La construction se concentre sur les centres urbains et leur périphérie proche. Cette tendance pouvant défavoriser en partie les logements déjà existants. La baisse des constructions est en partie due au ralentissement des investissements pendant la période compliquée de la pandémie mais également à la pénurie des matériaux de construction auquel nous faisons face.

À plus long terme, face à la forte demande de logements et face à la pénurie persistante de placements liée au faible niveau des taux d'intérêt, les investisseurs devraient accorder toujours un grand intérêt pour les immeubles locatifs d'habitation.

Par ailleurs, le nombre de logements vacants au 1^{er} juin 2021 se monte à 71'365* (dont 60'775 unités en location), en baisse par rapport au nombre de 78'832* (dont 66'320 unités en location) en juin 2020. Il en résulte un taux de vacance de 1.54%* en juin 2021 (1.72%* en juin 2020). Cette tendance se poursuivra en 2022 avec une baisse de la construction de logements.

Les disparités régionales sont toujours importantes. Dans les régions présentant une croissance démographique et un bassin d'emploi, ce taux reste plus faible que d'en d'autres régions plus excentrées. Par exemple, le taux de vacance est de respectivement 1.35%*, 0.51%* et 1.1%* pour Vaud, Genève et Bâle-Ville, soit en-dessous de la moyenne suisse. Mais ce taux augmente dans le canton de Fribourg à 1.80%*, et à 1.96%* dans la région Mittelland (Bern, Soleure, Jura, Neuchâtel).

Les disparités selon la taille et le nombre de pièces entrent également en jeu. En effet, la baisse du taux de vacance a été la plus forte pour les logements de 3 et 4 pièces. A l'inverse, le taux de vacance des appartements d'une pièce a augmenté et celui des 2 pièces est resté stable.

Les indicateurs montrant une hausse de population et une situation encore excédentaire sur le marché locatif, les loyers ne vont que faiblement reculer cette année par rapport aux années précédentes. Selon Wüest Partner, la contraction des loyers devrait être de -0.5% en moyenne cette année (-2.5% en 2021). Mais la tendance est haussière, l'indice des loyers de l'Office fédéral de la statistique repartant à la hausse (+0.9%).



Chemin du Chêne, Renens

* Source: Secrétariat aux Migrations SEM

** Source: Office Fédéral de la Statistique

Fortune du fonds

Au 31 mars 2022, la valeur vénale totale est de CHF 1'133'699'900, soit une hausse de 7% par rapport à l'exercice précédent. Conformément à la Loi sur les placements collectifs de capitaux (LPCC), les valeurs de marché des immeubles ont été recalculées selon la méthode du Discounted Cash Flow (DCF) par nos experts immobiliers Wüest Partner AG.

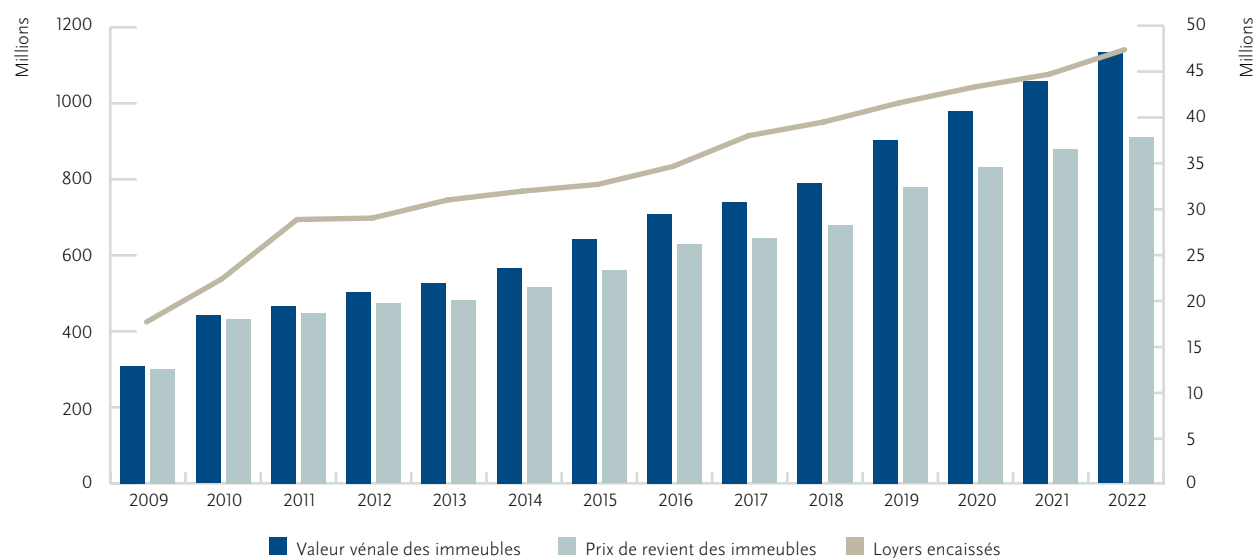
Cette croissance est due en partie à la valorisation finale des projets de construction terminés, des surélévations et des investissements dans les immeubles existants mais également à la baisse du taux d'escompte appliqué sur les immeubles. Le taux d'actualisation pondéré est en moyenne de 3.04% (3.26% année précédente) sur le portefeuille.

Durant l'exercice écoulé, les divers travaux de rénovation (façade, toit, fenêtre, rénovation intérieure et surélévation) se sont élevés à CHF 23.8 millions et les travaux de construction à CHF 7.2 millions. Ces investissements ont eu un impact positif tant sur la valeur vénale des biens que sur la croissance des revenus, la qualité des objets et leur amélioration énergétique.

Le coefficient d'endettement du fonds s'établit au 31 mars 2022 à 23.94% pour un montant total de CHF 271.4 millions. Les hypothèques à court terme représentent 73% du total de la dette, les 27% restant étant de la dette hypothécaire à taux fixe d'une maturité entre 1 et 3 ans avec un taux moyen pondéré de 0.86% cette année (1.06% année précédente). Une restructuration de la dette du fonds a permis de diminuer le taux moyen pondéré de façon significative, mais également de diminuer la charge d'intérêt hypothécaires payés par le fonds sur l'exercice 2021-2022.

La provision pour impôts dus en cas de liquidation, c'est-à-dire en cas d'éventuelle vente des immeubles, s'élève à CHF 42'754'749 (+17.50%), la raison étant que les projets de construction terminés, autant que les immeubles ayant bénéficié d'une surélévation, ont maintenant leur acquis leur valeur finale de marché.

Ainsi, la fortune totale du fonds est de CHF 1'138'913'528. Après déduction de la part d'endettement et des impôts de liquidation, la fortune totale nette du fonds s'élève, au 31 mars 2022, à CHF 810'683'876. (31.03.2021: CHF 773'594'875).



Resultat de l'exercice

Les revenus locatifs de la période (1^{er} avril 2021 – 31 mars 2022) se montent à CHF 47'555'940, soit une progression de 6% par rapport à l'exercice précédent. La mise sur le marché progressive et l'absorption depuis fin 2020 des appartements délivrés par les projets de construction et surélévations achevés ont permis une nette croissance des loyers encaissés.

Les frais d'entretien et réparations concernant les immeubles, s'élèvent à CHF 5'041'677 à la fin de cet exercice (2020-2021 : CHF 4'447'198), soit 10.6% des loyers encaissés (9.9% année précédente). Le besoin en travaux de rénovation, afin de rester compétitif par rapport aux objets neufs sur le marché et attractif pour les locataires, a été plus marqué cette année.

Les frais généraux concernant les immeubles, que soit des charges de conciergeries, assurances, eau, électricité, ont aussi augmentés à CHF 4'168'623 à la fin de l'exercice (2020-2021 : CHF 3'457'457) soit 8.7% des loyers encaissés (7.7% année précédente). Cette hausse est principalement due

aux nouveaux projets de construction achevés et à l'augmentation globale des coûts, qu'il s'agisse des salaires des gardiens, des coûts d'eau et d'électricité.

La rémunération réglementaire versée au gérant en charge des immeubles du fonds est de CHF 1'533'352 (CHF 1'482'097 année précédente), et représente un taux de 3.22% des loyers bruts encaissés.

Ainsi, le résultat net de l'exercice se monte à CHF 19'988'224, permettant la distribution d'un dividende de CHF 3.80 par part, et offrant un rendement de distribution de 1.99%. La quote-part des frais d'exploitation du fonds (TER_{REFGAV}) restant stable à 0.77%.

En raison de l'augmentation de valeur vénale des immeubles existants du portefeuille et de la valorisation des projets de construction et surélévations terminés, le gain en capital non-réalisé, y compris impôts de liquidation, s'élève à CHF 37'023'649. Le fonds PSREF termine ainsi en nette hausse son exercice 2021-2022 sur un résultat total de CHF 57'011'873, en hausse de 26%, offrant un rendement sur fonds propres de 7.37%.



Alpes 71-73, La Tour-de-Peilz

PARC IMMOBILIER

Le portefeuille du fonds a atteint la valeur vénale de CHF 1'133'699'900, soit une hausse de 7.03% par rapport à l'exercice précédent. Les immeubles sont situés à grande majorité en région lémanique (74.4%), et le reste dans la partie ouest de la suisse allemande, avec une part résidentielle à plus de 81% des revenus.

Le portefeuille immobilier

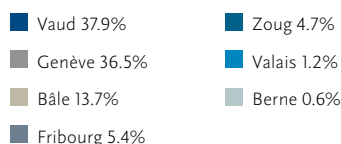
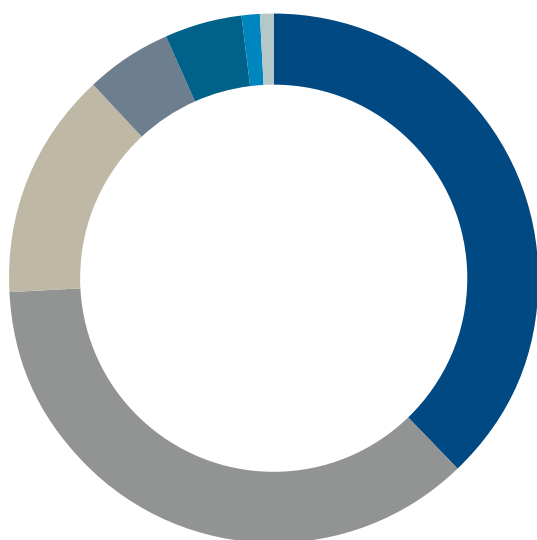
Depuis sa création en 2007, le fonds a défini une stratégie d'investissement se concentrant essentiellement sur les immeubles résidentiels situés dans les bassins urbains du bassin lémanique et des villes sur l'axe Fribourg, Berne et Bâle, secteurs à forte demande locative et croissance démographique.

Le portefeuille immobilier du fonds est constitué, au 31 mars 2022, de 54 immeubles locatifs (CHF 912'527'000 soit 80.5% de la valeur vénale totale), 9 immeubles mixtes (CHF 115'856'000 soit 10.2% de la valeur vénale) et 6 immeubles commerciaux (CHF 105'316'900 soit 9.3% de la valeur vénale).

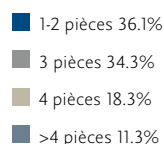
Les biens immobiliers se concentrent principalement sur les cantons de Vaud (37.9%) et Genève (36.5%). Le reste des immeubles est situé à Bâle (13.7%), suivi des cantons de Fribourg (5.4%), Zoug (4.7%), Valais (1.2%) et Bern (0.6%).

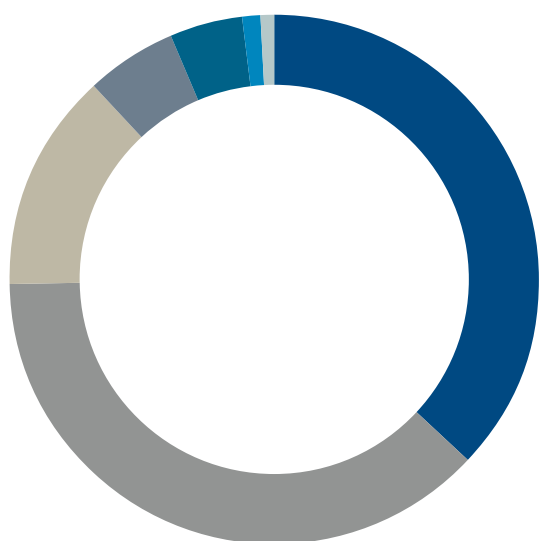
Dans le détail, le portefeuille du fonds est composé à ce jour de 2'642 appartements, dont une répartition en 36.1% d'appartements de 1 à 2.5 pièces, 52.6% de 3 à 4.5 pièces et 11.3% de 5 pièces et plus, répartition correspondant à l'évolution démographique de la population et sa demande. La part des objets commerciaux du fonds se monte à 444 unités qui sont en majorité des surfaces de bureaux ou de dépôts. Les parkings sont au nombre de 2'428 au total.

Répartition géographique des immeubles

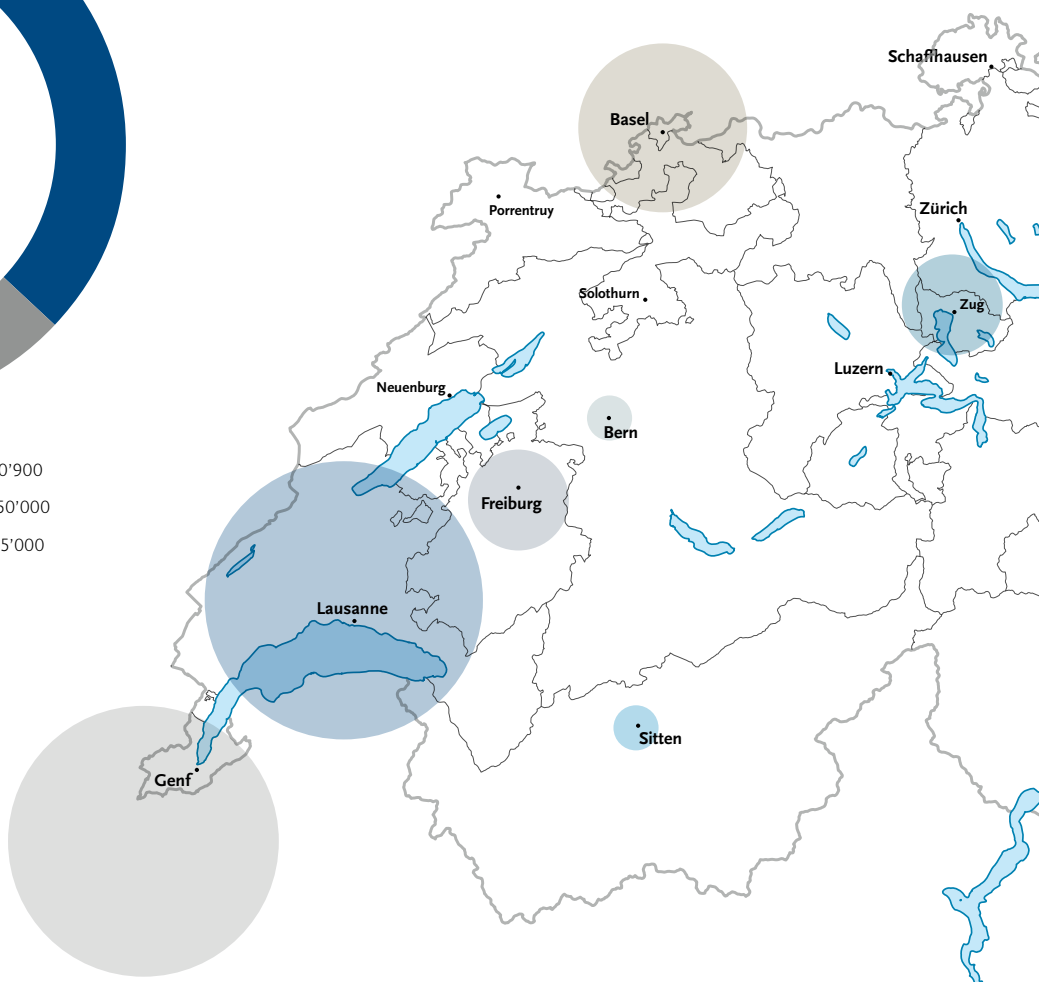


Répartition par typologie d'appartements





Vaud 429'120'000	Zoug 53'110'900
Genève 414'183'000	Valais 13'350'000
Bâle 155'652'000	Berne 6'825'000
Fribourg 61'459'000	



CHF	VALEUR COMPTABLE		VALEUR VÉNALE		VALEUR ASSURANCE	
Immeubles résidentiels	701'792'597	77.02%	912'527'000	80.49%	633'756'091	73.19%
Immeubles commerciaux	112'205'488	12.31%	105'316'900	9.29%	153'198'620	17.69%
Immeubles mixtes	97'201'820	10.67%	115'856'000	10.22%	78'980'373	9.12%
Terrains et projets de construction	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
TOTAL	911'199'905		1'133'699'900		865'935'084	

STRATÉGIE

Les revenus encaissés sont passés de CHF 44.84 millions pour l'exercice précédent à CHF 47.55 millions. Cette augmentation est principalement due revenus issus à l'absorption complète des appartements des projets de construction et surélévations mis sur le marché, ainsi que les hausses de loyers effectuées suite aux rénovations et rotation de locataires.

L'état locatif du portefeuille

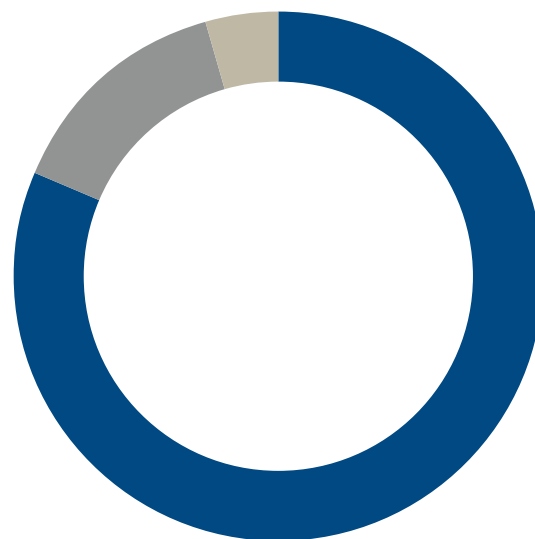
Grâce à sa stratégie d'investissement orientée dans des immeubles résidentiels, l'état locatif annuel du fonds est issu à plus 81.4% de la location d'appartements. Les revenus locatifs issus des surfaces de vente, bureaux et surfaces artisanales est de 14.3% du total des loyers encaissés, et 4.26% des places de parkings.

La réserve locative du fonds permet encore une hausse de plus de 13% des loyers. A ce jour la moyenne est de CHF 238/m²/an pour la partie résidentielle. La valeur de marché à atteindre étant de CHF 270/m²/an. Un objectif de loyers encaissés à un horizon moyen terme (3 à 5 ans) dépassant les CHF 53 millions étant réaliste.

En dépit d'une perte temporaire de loyers à cause du départ du locataire principal dans l'immeuble commercial situé au Chemin du Chêne 3-5 à Renens/VD et l'absence d'acquisition d'immeubles, le fonds a augmenté ses revenus locatifs. Cette croissance des loyers est due à la première location des différents projets de construction dans les cantons de Vaud et Bâle terminés au cours de l'exercice précédent. A terme, ces 2 projets représentent un revenu annuel supplémentaire de CHF 3.57 millions.

La livraison de plusieurs surélévations dans les cantons de Genève et Fribourg réalisées par le fonds représentent aussi un revenu additionnel annuel de CHF 515'000.

Revenu locatif par affectation



- Loyers habitation 81.4%
- Loyers commerciaux 14.34%
- Loyers parkings 4.26%

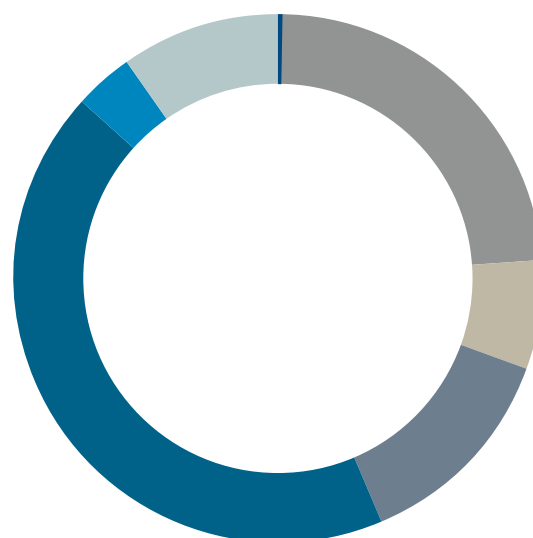
Le taux de vacance

Corrigé des appartements vacants pour cause de travaux, le taux de vacance économique n'est que de 3,63 %². Le taux de vacance technique est de 6,06% (le détail des taux de vacance par immeuble est disponible dans l'inventaire des immeubles en fin de rapport). Dans le détail ce taux est composé de 7.42% de pertes de loyers sur la partie résidentielle, 1.45% de pertes de loyers sur la partie commerciale et 0.83% de pertes de loyers sur la partie parkings.

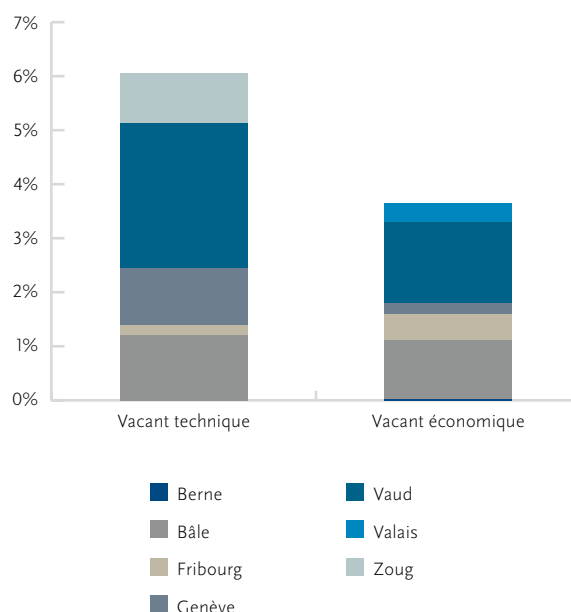
Même avec la location de plus de 93% des appartements des projets de construction terminés, ce taux reste élevé à cause des importantes rénovations intérieures des immeubles de l'avenue des Communes-Réunies 66A-70 au Grand-Lancy/GE (30.9% de taux de pertes sur loyers et 33 appartements vacants sur 119), d'Efringerstrasse 2 à Bâle-Ville/BS (69.1% de taux de pertes sur loyers et 60 appartements vacants sur 86) et du départ du locataire principal (Coop) dans l'immeuble situé au Chemin du Chêne 3-5 à Renens/VD qui représente une perte annuelle de CHF 2.17 millions. Cette surface n'est pas louable du fait des travaux de transformation qui commenceront en été 2022.

En effet, dans le cadre de rénovations complètes des immeubles et des surélévations, le besoin en appartements non remis en location mais à destination de la rotation des locataires pendant les travaux, est importante. Le taux de vacance technique représente ces appartements ôtés du marché locatif. Par ailleurs, la mise sur le marché des 122 appartements de projets de construction de City-Gate à Bâle et Montreux ont nécessité un certain temps pour une absorption. Ces 2 facteurs ayant un impact important sur le taux de perte sur loyers global du portefeuille.

Taux de vacance par canton



Taux de vacance technique et économique par canton



² Les 3,63% indiqués ici se réfèrent aux revenus locatifs cibles. Le taux de vacance économique de 3,87% présenté dans la partie financière et repris dans la liste se réfère aux revenus locatifs cibles corrigés de la vacance liée à la construction) (page 5)

DÉVELOPPEMENT ET RÉNOVATION DES IMMEUBLES

Dans un environnement restant très concurrentiel, les taux d'intérêts négatifs amplifiant cette pression des investisseurs, les opportunités d'achat selon les critères du fonds restent rares. Afin de continuer à valoriser les biens immobiliers et à investir l'amélioration du portefeuille existant, tout autant que de sa densification et son développement, reste la priorité.

Construction

Le projet de développement de la parcelle de Baar/ZG, détenue en copropriété avec la Fondation de placement Patrimonium, se poursuit. Un nouveau quartier diversifié pour Baar est en train d'émerger autour du bâtiment historique de la filature. Le plan de quartier a été présenté en commission de l'urbanisme et une votation populaire est prévue en mars 2023.

Dans la conception des architectes, le bâtiment historique abritant la filature devient plus visible et forme le centre du futur quartier en développement. Au nord de la zone se trouve la grande place animée du futur quartier avec des cafés, des restaurants et des boutiques. Des arbres et un plan d'eau amène la nature au cœur du quartier.

La plupart des appartements seront situés du côté sud, plus calme, et d'où la vue s'étend sur la verdure. À l'avenir, environ 350 appartements seront prêts à accueillir leurs futurs locataires dans le 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 parkings, qui occupent désormais beaucoup de place sur le site, seront déplacés en sous-sol. La volonté est de proposer une diversité d'utilisation afin d'offrir une mixité et une attractivité au quartier. Un permis de construire est espéré pour début 2024, après une votation populaire qui aura lieu courant 2022.

La valorisation du portefeuille, ainsi que l'amélioration de la durabilité, restent une priorité. Tous les projets de construction du fonds, soit Oassis à Crissier/VD, la Route de la Corsaz à Montreux/VD et le projet City-Gate à Bâle-Ville/BS, se sont achevés en 2020/21. Ces différents projets de construction représentent un investissement total de CHF 97 millions et produiront CHF 5.3 millions de loyers supplémentaires à terme. A ce jour, plus de 93% de toutes ces surfaces sont louées.

Surélévations

Le fonds met l'accent depuis plusieurs années sur la densification du portefeuille par des surélévations. Les critères de développement durable faisant partie de la stratégie du fonds, ces surélévations ont été construites selon le principe « One Living » développé par l'entreprise Batineg. En effet, ce principe consiste en une préfabrication dans une usine avec une exploitation des ressources locales telles que le bois, et une main d'œuvre qualifiée. La livraison sur

le chantier situé à moins de 50 kilomètres de l'usine est un avantage en gain de temps et diminution de pollution. Ce processus de construction produit donc moins de CO₂. Les 2 surélévations situées à Meyrin ont bénéficié de ce nouveau système constructif.

L'immeuble situé à la rue de la Prulay 43 a-b à Meyrin/GE a été surélevé de 2 étages. Les 12 logements (676 m² locatifs) ont été livrés en août 2021 et sont à ce jour tous occupés. Cette surélévation a été conçue en bois/béton avec une pré-fabrication des éléments en usine. Ce projet implique un investissement de CHF 4.7 millions et représente un état locatif annuel additionnel de CHF 242'000. L'immeuble existant a également bénéficié d'une rénovation complète de sa façade avec une nouvelle isolation. Les nouveaux appartements ont tous trouvé preneur en moins de 1 mois et demi après la livraison.

Les travaux de surélévation d'un étage de l'immeuble de la Rue Virginio-Malnati 65-67 à Meyrin/GE se sont terminés en octobre 2021. Cette surélévation représente 6 nouveaux appartements de 2 à 4 pièces pour un investissement de CHF 3.35 millions et un loyer annuel de CHF 144'000. Tous les appartements de la surélévation ont été loués dès leur mise sur le marché locatif.

Au cœur de la ville de Bulle/FR, le projet de surélévation de 7 appartements en duplex (489 m² locatifs) dans l'immeuble de la Rue St-Denis 66 a été achevé en juillet 2021. Cette surélévation implique un investissement de CHF 3.7 millions et représente un état locatif annuel additionnel de CHF 128'000. En même temps que les travaux de surélévation, une rénovation complète intérieure des logements a été réalisée. A ce jour, il reste 2 appartements en location dans la surélévation.

Transformations

La transformation et rénovation lourde de l'immeuble commercial situé Chemin du Chêne 3-5 à Renens dans le Canton de Vaud démarre courant 2022.

Ce projet implique un changement de statut de l'immeuble qui passe d'un usage purement commercial à un usage mixte avec la transformation d'une partie des espaces en 53 lofts, soit plus de 35% de la surface de l'immeuble.

L'immeuble sera totalement repensé. La création d'appartements de typologie loft privilégiant des matériaux bruts comme le béton mais également l'apport de chaleur avec le bois permettront de garder l'âme industrielle du lieu

qui étai sa vocation première. L'immeuble sera doté d'une nouvelle enveloppe thermiquement efficace et on y verra la création d'espaces semi-publics ouverts sur le quartier.

Le projet, rebaptisé Creative Factory, a pour but d'attirer des entrepreneurs locaux et des artisans dans des ateliers de travail qui communiquent avec la 'rue intérieure', mais aussi des futurs habitants et étudiants souhaitant vivre dans des espaces atypiques.

Le bâtiment s'articule autour de l'ajout de 2 verrières en toiture et 4 petits espaces semi-public vitrés, appelés « orangeries », en façade pour apporter de la lumière naturelle. Une « rue intérieure » divisera le bâtiment au nord avec les ateliers et commerces et au sud avec les logements s'ouvrant sur le parc.

La question de la verdurisation de la parcelle avec la création d'un parc, qui sera ouvert sur la route et au public, fait partie intégrante du processus de transformation et répond aux objectifs de Patrimonium d'apporter de la verdure au cœur des centres urbains et des immeubles.

Ce projet est un projet innovant pour le fonds en considérant l'ampleur de la rénovation, la mixité du programme et la typologie peu commune des futurs appartements.

Le projet de transformation à la Rue des Moulins 30 à Yverdon/VD est également en cours. Ce projet implique la destruction du cinéma, non exploité à ce jour, sur la parcelle. En lieu et place, un immeuble locatif proposant 3 duplex avec jardin et 2 appartements dans les combles sera construit. Un permis de construire est attendu pour le troisième trimestre 2022 avec une durée de travaux de 14 mois. Ce bâtiment se verra en haute performance énergétique avec pour objectif de diminuer drastiquement les charges des locataires, mettant en avant un système de pompe à chaleur et panneaux photovoltaïques pour le chauffage et l'eau chaude. Une analyse complète des émissions de CO₂ engendrées par sa construction sera également faite. Cette construction représente un investissement de CHF 2'200'000 donnant un loyer annuel attendu de CHF 93'000.

Rénovations

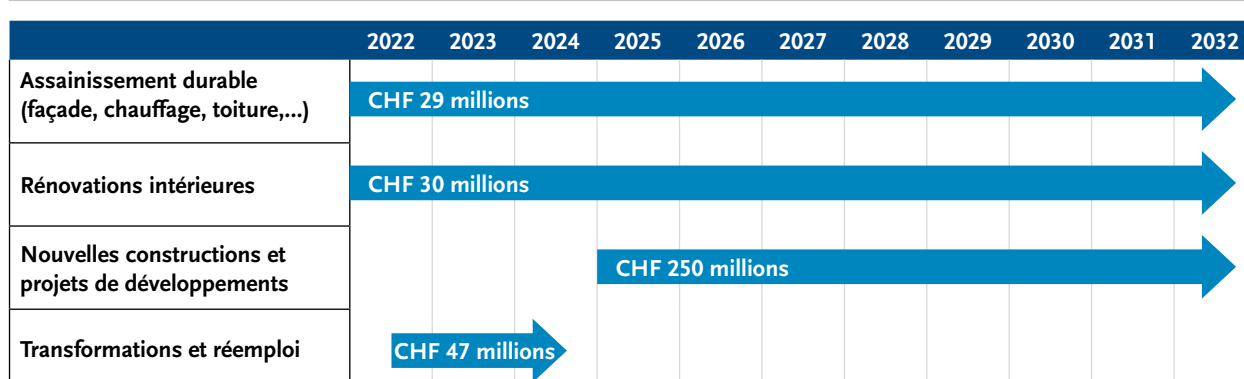
Les rénovations complètes des immeubles existants fait également partie de la stratégie de valorisation et assainissement écologique du portefeuille. Les travaux de rénovation complète des immeubles de l'Avenue des Communes-Réunies 66A-70 à Grand-Lancy/GE et Efringerstrasse à Bâle-Ville/BS suivent l'échéancier défini au début des travaux.

La rénovation complète intérieure des 119 appartements situés à l'Avenue des Communes-Réunies 66A-70 au Grand-Lancy/GE seront terminés en avril 2022, et font déjà l'objet d'une campagne de relocation. Afin de répondre à des critères de développement durable, un assainissement et une isolation de l'enveloppe de l'immeuble, à l'aide de plaques en aluminium et panneaux photovoltaïques verticaux, ont été réalisés. Cette amélioration énergétique de l'immeuble a permis une hausse des loyers de CHF 95'000 et une économie de charges pour les locataires. L'investissement total pour cet immeuble s'élève à un montant de CHF 13.4 millions.

La rénovation complète intérieure de l'immeuble de 86 appartements à Efringerstrasse 2 à Bâle-Ville/BS a débuté en octobre 2020. Cet immeuble compte 3 entrées, les 2 premières entrées sont d'ores et déjà rénovées. Les travaux de la dernière entrée se termineront en mai 2022. L'investissement total de cette rénovation est de CHF 9.8 millions. Ces travaux permettront une amélioration significative de la qualité de cet immeuble, situé dans le centre de la ville de Bâle, et du confort de vie apporté aux locataires, et engendreront une hausse des loyers d'environ 30%.

Dans le cadre de la planification de l'assainissement énergétique des immeubles, plusieurs rénovations complètes de façades, toitures et chauffages sont prévus dès à présent et pour les 10 prochaines années. En effet, la question de l'indice de chauffage des immeubles devient importante. Les immeubles de l'avenue de Préfaully 48-56 à Renens/VD et de la rue Roger-de-Guimps 44-46 à Yverdon/VD ont déjà fait l'objet de telles rénovations en 2021.

Investissements planifiés et en cours



DÉVELOPPEMENT DURABLE

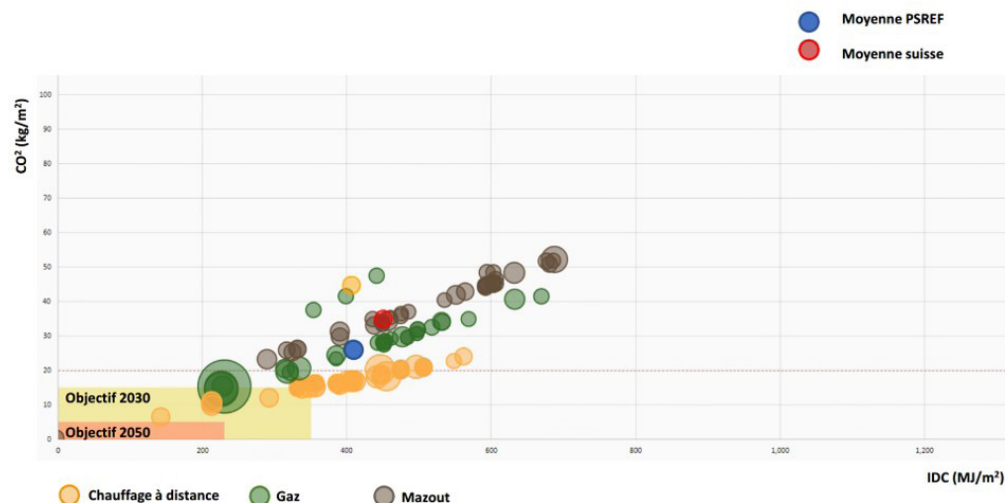


Les immeubles sont responsables de quelque 40% de la consommation mondiale d'énergie et de 30% des émissions annuelles de CO₂. Donc la question du développement durable et de la responsabilité envers les changements climatiques sont des enjeux importants. Dans la ligne tracée par l'Accord de Paris sur le climat et la Stratégie énergétique suisse 2050, Patrimonium accorde une priorité centrale à la réduction des émissions de CO₂ dans le secteur immobilier.

Le groupe Patrimonium s'est engagé dans cette démarche depuis 2019 en devant signataire de UNPRI (Principes pour l'Investissement Responsable des Nations Unies), et est adhérent à UN Global Compact.

Afin de modéliser la réalité du parc immobilier en terme de durabilité, Patrimonium, a réalisé grâce à la société Signa-Terra une évaluation complète et un suivi des immeubles, tant au niveau des consommations d'énergie avec le programme ImmoData® que des valeurs d'émissions de son portefeuille avec le programme ImmoLabel®. Dès lors, une planification des objectifs d'assainissement de immeubles à un horizon 2030 et 2050 a été fixée tout en assurant la performance économique du fonds. L'objectif de neutralité climatique exerce une influence sur la qualité des bâtiments et des quartiers, les matériaux, les méthodes et les processus de construction, les chaînes d'approvisionnement ainsi que la situation des immeubles et leur desserte par les transports publics.

Répartition des immeubles



Les premières mesures concrètes et immédiates prises dans le cadre de l'assainissement des biens immobiliers ont été de favoriser la pose d'ampoules LED dans les espaces communs et parkings avec le programme Eco-21 du canton de Genève, de transformer plusieurs chauffages polluants au mazout, de mettre en place une politique d'achat de produits écologiques pour les concierges des immeubles, de mettre des réducteurs d'eau aux robinets dans tout changement d'appareils sanitaires par exemple.

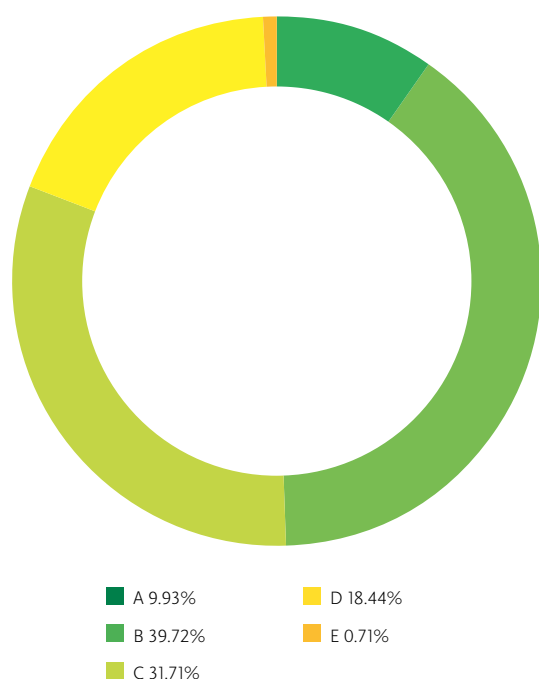
En plus de ces mesures, les immeubles du fonds doivent être rénovés en terme d'efficacité énergétique durant les prochaines années. Au cours des dernières années 2019-2021, la moyenne des émissions de CO2 du parc Patrimonium Swiss Real Estate Fund sont passées de 29.15 kg/m² à 27.1 kg/m² avec un IDC moyen de 446 MJ/m². Cette baisse est due en partie au changement de certaines installations de chauffage polluantes et de la rénovation de certaines enveloppes.

A ce jour, le parc immobilier du fonds est relié à plus de 43% à des systèmes de chauffages à distance urbains. Mais il reste encore 26% de chauffage au mazout à changer.

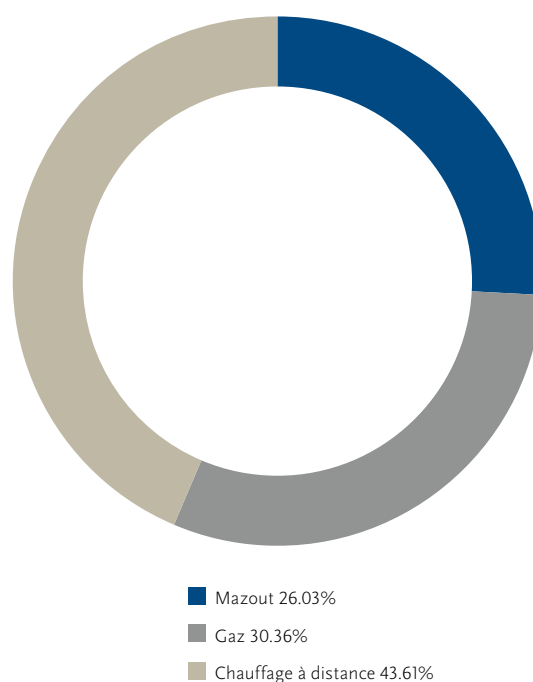
Etiquette énergie des immeubles



Etiquette CO2 du portefeuille



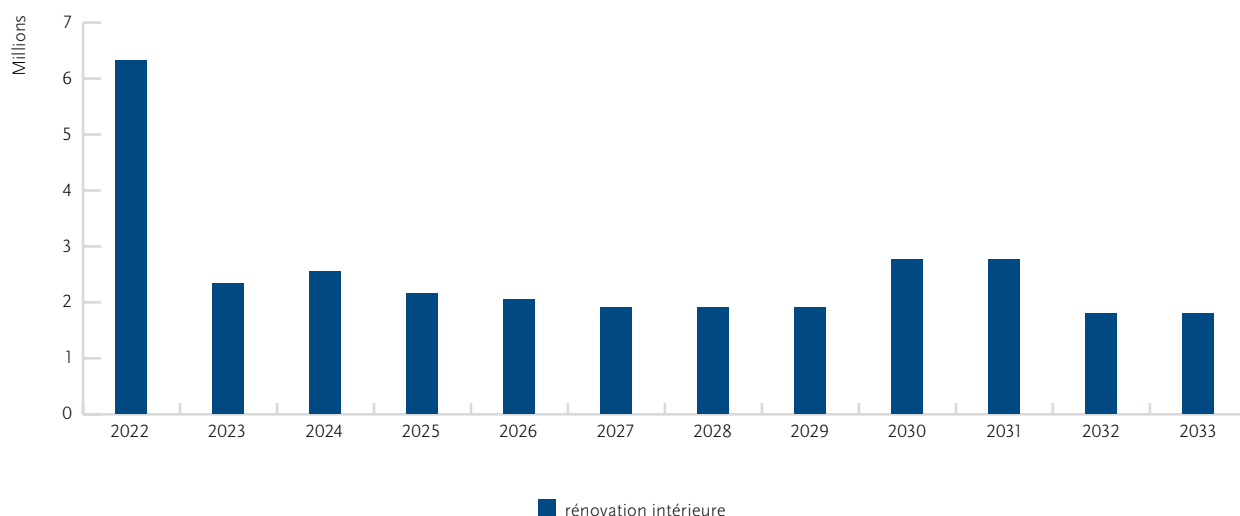
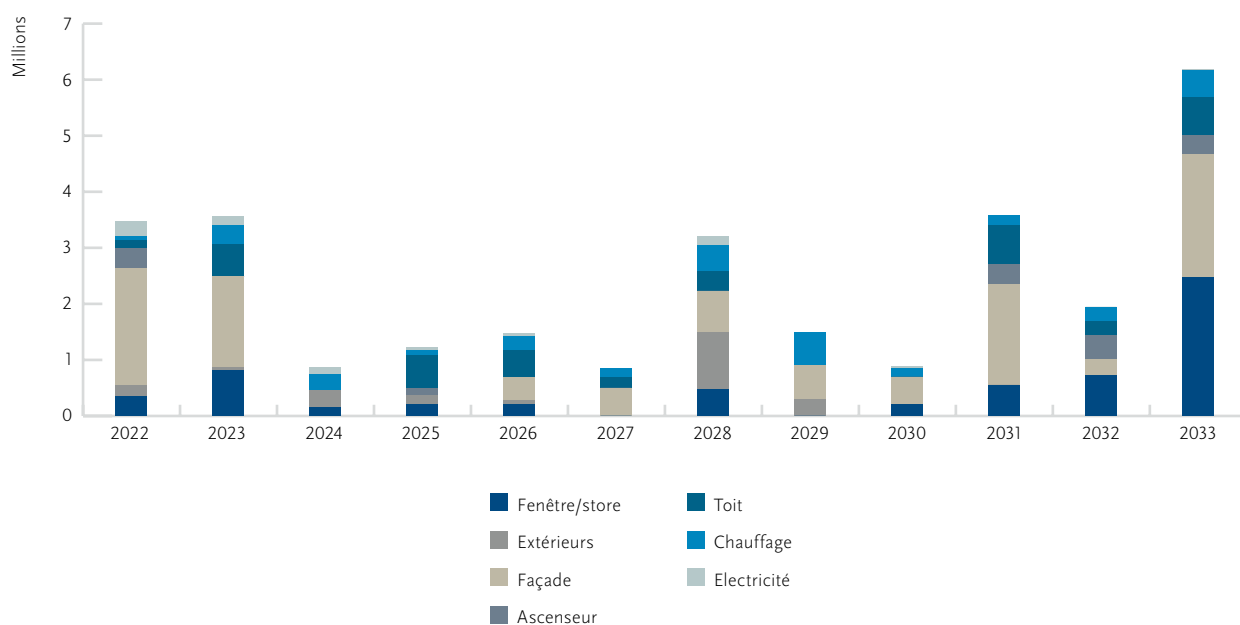
Types de chauffage



Afin d'atteindre les objectifs climatiques fixés par l'Union Européenne d'ici 2050, les besoins en investissement pour le fonds seront en moyenne de CHF 6 millions par an. Dans un premier temps, une planification pour les 10 prochaines années a été validée pour le fonds avec des rénovations pour les façades, toitures, fenêtres et chauffage pour un montant estimé de CHF 29 millions. La rénovation intérieure des bâtiments se poursuivra, celle-ci faisant également partie intégrante de l'assainissement du portefeuille, et ce pour un montant estimé de CHF 30 millions. Ces investissements dans un premier temps devraient faire baisser les émissions de CO₂ en 2033 à 15kg/m² et l'IDC devrait diminuer à 249 MJ/m². Les objectifs 2030 fixés par la Confédération suisse sont de 15 kg/m² d'émissions de CO₂ et un IDC de 351 MJ/m². En respectant le plan stratégique défini, le fonds atteindra ces objectifs fixés d'ici 2030.

Le groupe Patrimonium a décidé d'entreprendre une démarche d'auto-évaluation du parc immobilier en collaboration avec le Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) et la Société Générale de Surveillance (SGS). Le SSREI permettra d'établir une comparaison des marchés entre les différents portefeuilles immobiliers (fonds immobiliers, sociétés immobilières, fondations de placement et caisses de pension) et d'évaluer la valeur intrinsèque durable d'un bien immobilier afin d'améliorer la transparence sur le marché pour les investisseurs et gestionnaires d'actifs. Cet indice permettra aux différents fonds immobiliers de Patrimonium de pouvoir se comparer avec d'autres portefeuilles immobiliers suisses, et de vérifier la durabilité et l'efficacité de sa propre gestion immobilière.

Rénovations ESG et intérieures



RAPPORT FINANCIER

DU 1^{ER} AVRIL 2021 AU 31 MARS 2022



Corsaz 27-31, Montreux

COMPTE DE FORTUNE AU 31 MARS 2022

	31.03.2022	31.03.2021
ACTIFS		
Liquidités	2'274'224	7'200'085
Immeubles		
- Immeubles d'habitation	912'527'000	843'192'000
- Immeubles commerciaux	105'316'900	105'498'300
- Immeubles mixtes	115'856'000	110'588'000
- Terrains et projets de construction	0	0
TOTAL DES IMMEUBLES	1'133'699'900	1'059'278'300
Autres actifs	2'939'404	2'756'169
FORTUNE TOTALE DU FONDS	1'138'913'528	1'069'234'554
Engagements à court terme	-212'224'903	-186'028'674
- Dettes hypothécaires à court terme	-168'148'811	-174'233'104
- Emprunts et dettes à court terme	-30'000'000	
- Autres engagements à court terme	-14'076'093	-11'795'570
Engagements à long terme	-73'250'000	-73'250'000
- Dettes hypothécaires à long terme	-73'250'000	-73'250'000
- Emprunts et dettes à long terme	0	0
Total des engagements	-285'474'903	-259'278'674
FORTUNE NETTE AVANT IMPÔTS DUS EN CAS DE LIQUIDATION	853'438'625	809'955'880
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-42'754'749	-36'361'005
FORTUNE NETTE DU FONDS	810'683'876	773'594'875

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
Nombre 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	0.00	3'820'513

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 MARS 2022

	31.03.2022	31.03.2021
REVENUS		
Liquidités	0	0
Loyers encaissés	47'555'940	44'837'240
Intérêts négatifs	0	-977
Autres revenus	730'006	445'498
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	0	0
TOTAL DES REVENUS	48'285'947	45'281'762
DÉPENSES		
Intérêts hypothécaires	2'472'065	2'709'432
Entretien et réparations	4'675'201	4'447'198
Frais de remise en état	366'475	
Frais concernant les immeubles	4'168'623	3'457'457
Impôts et taxes	8'150'981	7'656'828
Frais d'évaluation et de révisions	287'770	257'517
Rémunération réglementaire à la direction de fonds ³	5'894'561	5'675'197
Rémunération réglementaire à la banque de dépôt	338'425	323'341
Rémunération réglementaire au gérant ³	1'533'352	1'482'097
Autres dépenses	410'268	181'131
TOTAL DES DÉPENSES	28'297'723	26'190'197
RÉSULTAT NET	19'988'224	19'091'564
Gains et pertes de capital réalisés	0	0
RÉSULTAT RÉALISÉ	19'988'224	19'091'564
Gains et pertes de capital non réalisés, y.c. impôts de liquidation	37'023'649	26'146'490
RÉSULTAT TOTAL	57'011'873	45'238'054

³ Les chiffres suivants ont été communiqués dans le rapport annuel au 31 mars 2021: rémunération à la direction du fonds de CHF 5'130'197 et rémunération au gérant de CHF 2'027'097. En raison de la nouvelle méthode de comptabilisation de la rémunération réglementaire, les chiffres de l'année précédente ont été ajustés à des fins de comparaison.

UTILISATION DU RÉSULTAT ET CAPITAL

	31.03.2022	31.03.2021
RÉSULTAT		
Résultat net de l'année courante	19'988'224	19'091'564
Gain en capital disponible pour être réparti	0	0
Report de l'année précédente	1'032'444	1'863'752
Résultat disponible pour être réparti	21'020'668	20'955'316
Bénéfice prévu pour la distribution aux investisseurs	-20'461'328	-19'922'872
RÉSULTAT À REPORTER	559'340	1'032'444
CAPITAL		
Gain en capital réalisé	0	0
Gain en capital de l'année précédente	5'258'696	5'258'696
Gain disponible pour être réparti	5'258'696	5'258'696
Distribution	0	0
RÉSULTAT À REPORTER	5'258'696	5'258'696

PARTS EN CIRCULATION, VALEUR D'INVENTAIRE ET DIVIDENDE

	31.03.2022	31.03.2021
PARTS EN CIRCULATION		
Etat en début d'exercice	5'384'560	5'384'560
Parts émises durant l'exercice	0	0
Parts rachetées durant l'exercice	0	0
Parts en circulation à la fin de l'exercice	5'384'560	5'384'560
VARIATION DE LA VALEUR D'INVENTAIRE		
Valeur d'inventaire par part	150.56	143.67
Distribution du revenu	3.80	3.70
Distribution du gain en capital	0.00	0.00
Valeur d'inventaire par part après distribution	146.76	139.97
DISTRIBUTION		
Distribution du revenu par part sans impôt anticipé (Coupon 18)	3.80	3.70
Distribution du gain par part sans impôt anticipé	0.00	0.00
Distribution par part avec impôt anticipé	0.00	0.00
Distribution brute	3.80	3.70
Impôt anticipé (35%)	0.00	0.00
Distribution totale	3.80	3.70
VARIATION DE LA FORTUNE NETTE DU FONDS		
Fortune nette du fonds en début d'exercice	773'594'875	748'010'465
Distribution	-19'922'872	-19'653'644
Bénéfice total	57'011'873	45'238'054
FORTUNE NETTE DU FONDS À LA FIN DE L'EXERCICE	810'683'876	773'594'875

FORTUNE NETTE DU FONDS ET VALEURS D'INVENTAIRE

DATE DE CLÔTURE	FORTUNE NETTE DU FONDS	VALEUR INVENTAIRE PAR PART
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
31.03.2012	344'129'240	112.75

ACHATS ET VENTES D'IMMEUBLES

ACHATS

Aucun immeuble n'a été acheté durant l'exercice

VENTES

Aucun immeuble n'a été vendu durant l'exercice

ENGAGEMENTS HYPOTHÉCAIRES

CRÉDIT	DE	À	DURÉE RESTANTE	MONTANT	TAUX INTÉRÊT
Hypothèques à court terme					
Fixe	01.05.2021	01.05.2022	1 mois	50'000'000	0.08%
Fixe	30.11.2021	15.11.2022	7,5 mois	20'000'000	0.05%
SARON	3 Mois			77'420'604	0.40%
SARON	1 Mois			20'728'207	0.35%
Hypothèques à long terme de 1 à 5 ans					
Fixe	01.07.2013	30.06.2023	1.25 ans	21'175'000	2.83%
Fixe	01.07.2014	30.06.2024	2.25 ans	21'025'000	2.40%
Fixe	01.10.2014	30.09.2025	3.50 ans	31'050'000	2.53%
TOTAL				241'398'811	0.86%

EMPRUNTS ET DETTES À COURT TERME				MONTANT	TAUX INTÉRÊT
Financement privé	02.02.2022	02.05.2022	1 mois	10'000'000	0.00%
Financement privé	14.01.2022	14.07.2022	3.5 mois	10'000'000	0.00%
Financement privé	14.01.2022	14.10.2022	6.5 mois	10'000'000	0.00%
TOTAL				30'000'000	0.00%

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 2020, 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 AMAS, les immeubles du fonds sont estimés régulièrement par des experts indépendants, accrédités par l'autorité de surveil-

lance, sur la base d'une méthode dynamique de rendement (méthode DCF). Les placements sont évalués au prix qui pourrait en être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Lors de l'acquisition ou de l'aliénation de bien-fonds dans la fortune du fonds ainsi qu'à la clôture de chaque exercice, la valeur vénale des biens-fonds figurants dans la fortune du fonds doit être vérifiée par les experts chargés des estimations. La valeur vénale de chaque immeuble représente le prix probablement réalisable en présence d'un flux d'affaires normal et dans l'hypothèse d'un comportement diligent d'achat et de vente. De cas en cas, notamment lors de l'achat et de la vente d'immeubles du fonds, d'éventuelles opportunités se présentant sont exploitées au mieux dans l'intérêt du fonds. Il peut dès lors en résulter des différences par rapport aux évaluations. Le taux d'actualisation pondéré est, en moyenne, de 3.04%.

INDEMNITÉS

INDEMNITÉS ET FRAIS	MAXIMUM			EFFECTIF
Pour la direction et l'administration	§19 al.1	1.05%	de la fortune moyenne du fonds	0.56%
Pour les travaux de construction et de rénovation	§19 al.4	3%	des coûts de construction	3.00%
Pour les achats et ventes	§19 al.4	2%	du prix d'achat et/ou de vente	0.00%
Honoraires de gestion	§19 al.4	5%	des loyers bruts encaissés	3.22%
Pour l'administration, le règlement du trafic des paiements, la surveillance de la direction de fonds	§19 al.1	1.05%	de la fortune moyenne du fonds	0.0425%
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 (chiffre 54f. des directives concernant les fonds immobiliers de l'Asset Management Association Switzerland AMAS du 2 avril 2008, état au 5 août 2021).

Locataire principal

Au 31 mars 2022, aucun locataire ne représente à lui seul, un revenu locatif égal ou supérieur à 5%. (chiffre 66 des directives concernant les fonds immobiliers de l'Asset Management Association Switzerland AMAS du 2 avril 2008, état au 5 août 2021).

Émissions et rachats

Entre le 1^{er} avril 2021 et le 31 mars 2022, aucune nouvelles parts de Patrimonium Swiss Real Estate Fund ont été émises. Aucune part n'a été dénoncée.

Changement de direction de fonds

Au 1^{er} décembre 2021, PSREF a changé de direction de fonds, passant de GAM Investment Management AG à Patrimonium Asset Management AG, qui a obtenu sa licence de direction de fonds auprès de la FINMA le 11 novembre 2021. Le changement de direction du fonds a été publié le 16 septembre 2021 sur FundInfo comme suit :

Changement de direction du fonds (art. 39 LÉFin)

GAM Investment Management AG, en tant que direction du fonds, et la Banque Cantonale Vaudoise, en tant que banque dépositaire, ont l'intention de modifier le contrat du fonds de placement mentionné ci-dessus.

Sous réserve de l'approbation de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA, et de l'autorisation de Patrimonium Asset Management AG en tant que direction de fonds, un changement de direction de fonds de GAM Investment Management AG, Hardstrasse 201, 8005 Zurich, à Patrimonium Asset Management AG, Zugerstrasse 74, 6340 Baar, aura lieu à partir du 1^{er} décembre 2021.

En raison du changement prévu de la direction de fonds vers Patrimonium Asset Management AG, la délégation de la gestion d'actifs n'est plus nécessaire, la gestion d'actifs continuant d'être assurée par Patrimonium Asset Management AG.

Le changement de direction du fonds est gratuit pour les investisseurs.

Le prospectus avec contrat de fonds intégré, le prospectus simplifié, les rapports annuels et les rapports semestriels du fonds susmentionné ainsi que les modifications au texte peuvent être obtenus gratuitement auprès de la direction de fonds et de la banque dépositaire.

Il est rappelé aux investisseurs qu'ils peuvent s'opposer dans un délai de 30 jours à compter de la parution de cette publication et de formuler des objections au changement prévu de direction du fonds auprès de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA), Laupenstrasse 27, case postale, 3003 Berne.

INFORMATIONS SUR LES TIERS ET LA DIRECTION DE FONDS

Experts chargés des estimations

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

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

Délégation de 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.

Direction de fonds

Patrimonium Asset Management AG
Zugerstrasse 74
6340 Baar / ZG

Gestion de la direction de fonds

Les responsables de la direction sont Christoph Syz, Dr. Daniel Heine, Jürg Hürzeler, Christoph Morize, Werner Schnorf, Reto Schwager et Alain Stocker.

Banque de dépôt

Banque Cantonale Vaudoise
Place St-François 14
1001 Lausanne

Organe de révision

KPMG AG
Badenerstrasse 172
8036 Zürich



Credit photo: Seraina Oppfinger

St-Jakobstrasse 193-195, Bâle

INVENTAIRE DES IMMEUBLES

Ville	Adresse		Date achat	Valeur comptable 31.03.2022	Valeur vénale 31.03.2022	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	8'051'000.00	417'406.50	2.7%	0.1%	2.6%
Bâle	Efringerstrasse 2	BS	21.01.08	22'354'800.24	27'030'000.00	256'678.55	69.1%	0.0%	69.1%
Bâle	Dornachstrasse 189	BS	21.01.08	2'361'922.45	3'425'000.00	135'693.00	6.7%	0.8%	5.9%
Bâle	Tangentenweg 50-56	BS	14.06.13	49'597'407.00	69'160'000.00	2'324'312.20	3.5%	3.5%	0.0%
Bulle	Rue St-Denis 66	FR	18.03.08	9'955'103.19	7'679'000.00	100'123.00	59.9%	25.7%	34.3%
Bussigny-près-Lausanne	Rue de l'Industrie 43	VD	06.05.08	6'409'659.33	9'288'000.00	428'133.50	3.0%	3.0%	0.0%
Chavannes	Avenue de Blancherie 32	VD	20.12.07	3'721'606.68	5'368'000.00	234'100.00	2.6%	0.0%	2.6%
Corcelles/Payerne*	Vers-chez-Cherbuin 27-31	VD	19.02.08	3'145'730.80	3'222'000.00	194'796.20	3.6%	3.6%	0.0%
Crissier	Chemin des Lentillières 1E	VD	31.07.18	10'012'045.67	11'820'000.00	519'246.67	4.0%	4.0%	0.0%
Crissier	Chemin des Lentillières 5 A-B-C	VD	28.07.17	24'241'936.85	28'840'000.00	1'223'673.15	6.5%	2.6%	3.9%
Crissier*	Chemin du Liseron 3-5	VD	20.12.07	10'473'441.85	13'900'000.00	582'992.50	4.2%	2.9%	1.3%
Echandens*	Route des Toches 7-13	VD	04.02.13	36'700'712.29	39'790'000.00	1'718'783.95	1.9%	1.9%	0.0%
Ecublens	Rue Neuve 1	VD	06.05.08	5'964'974.72	8'790'000.00	373'143.09	6.6%	3.9%	2.7%
Fribourg	Rue de la Sarine 4-4a	FR	18.03.08	1'657'882.00	1'876'000.00	91'527.00	10.4%	6.0%	4.4%
Grand-Lancy	Avenue des Communes-Réunies 66A-70	GE	01.05.14	33'320'492.43	35'140'000.00	946'433.00	30.9%	0.1%	30.8%
Köniz	Mösliweg 32	BE	28.02.08	1'879'072.25	3'092'000.00	128'601.00	2.1%	2.1%	0.0%
Köniz	Mösliweg 34	BE	28.02.08	2'170'818.40	3'733'000.00	142'934.00	4.6%	4.6%	0.0%
La Tour-de-Peilz	Avenue des Alpes 71-73	VD	25.04.08	5'103'659.42	4'241'000.00	143'196.25	14.1%	1.0%	13.1%
Lausanne	Rue du Couchant 25	VD	01.04.08	6'386'932.10	9'082'000.00	328'529.00	0.5%	0.5%	0.0%
Lausanne	Chemin de Vermont 24	VD	06.05.08	5'665'110.29	9'672'000.00	391'540.50	3.7%	1.4%	2.3%
Lausanne	Chemin du Martinet 14-18	VD	30.09.08	13'417'552.26	18'840'000.00	813'926.00	1.8%	0.0%	1.7%
Lausanne	Chemin de Chissiez 7	VD	17.12.08	3'020'272.97	4'587'000.00	182'324.00	0.3%	0.3%	0.0%
Lausanne	Place du Vallon 10	VD	01.09.19	4'865'360.00	5'774'000.00	181'686.00	7.6%	7.6%	0.0%
Le Lignon	Avenue du Lignon 31	GE	13.12.07	5'533'986.37	7'953'000.00	337'189.00	0.4%	0.4%	0.0%
Le Lignon	Avenue du Lignon 7	GE	13.12.07	13'880'230.25	20'610'000.00	949'727.95	0.8%	0.8%	0.0%
Les Avanchets	Avenue Grange Lévrier 10-11	GE	13.12.07	13'439'561.88	19'430'000.00	874'016.50	1.2%	0.5%	0.7%
Les Avanchets	Rue Croix-du-Levant 1-4	GE	30.10.09	22'953'223.02	31'280'000.00	1'401'226.00	0.6%	0.3%	0.3%
Les Avanchets	Rue Croix-du-Levant 15-22	GE	30.10.09	46'802'968.25	60'020'000.00	2'865'715.09	0.8%	0.5%	0.3%
Les Avanchets	Rue François-Durafour 11-16	GE	30.10.09	43'845'304.96	58'730'000.00	2'647'526.00	0.5%	0.2%	0.4%
Marly	Route du Confin 21-23	FR	29.11.07	4'217'453.10	5'634'000.00	262'766.15	0.6%	0.6%	0.0%
Marly	Route de Corbaroche 24	FR	18.03.08	2'596'152.16	2'943'000.00	142'676.00	3.4%	3.4%	0.0%
Marly	Rte du Confin 12-18 + Pralettes 17-19	FR	30.04.08	9'395'836.32	13'870'000.00	582'123.80	3.0%	3.0%	0.0%
Martigny	Rue des Finettes 36	VS	28.05.13	12'311'941.25	13'350'000.00	568'712.80	25.0%	25.0%	0.0%
Meyrin	Rue de la Prulay 43 A und B	GE	01.09.08	15'475'081.80	20'920'000.00	719'987.30	7.3%	0.7%	6.5%
Meyrin	Rue de la Golette 2-18	GE	01.04.09	32'248'507.24	49'950'000.00	2'071'284.55	2.3%	2.3%	0.0%
Meyrin*	Avenue de Vaudagne 33	GE	16.04.08	14'250'335.04	22'700'000.00	931'976.20	2.0%	0.4%	1.6%
Meyrin	Rue Virginio-Malnati 59-63	GE	22.12.16	17'920'206.97	23'500'000.00	769'961.00	0.5%	0.1%	0.4%
Meyrin	Rue Virginio-Malnati 65-67	GE	01.12.18	12'066'821.83	14'430'000.00	377'685.27	1.4%	0.1%	1.3%
Montreux	Route de la Corsaz 27-31	VD	14.12.07	20'043'164.80	24'660'000.00	706'404.00	33.1%	30.4%	2.7%
Orbe	Rue Davall 15	VD	07.05.08	877'742.25	1'303'000.00	62'092.00	0.0%	0.0%	0.0%
Oron-la-Ville	Rte de Lausanne 15-21	VD	26.11.09	17'721'817.64	23'410'000.00	1'141'609.00	8.5%	8.5%	0.0%
Pont-la-Ville	Route du Village 50	FR	18.03.08	2'243'196.35	2'484'000.00	145'909.00	5.9%	5.9%	0.0%
Pratteln	Mattenweg 6	BL	21.01.08	3'162'732.45	4'467'000.00	142'646.00	4.5%	4.5%	0.0%
Prilly	Avenue du Chablais 39	VD	07.05.08	2'585'127.05	3'178'000.00	152'087.00	2.8%	2.8%	0.0%
Pully	Chemin de Mallieu 13	VD	25.06.08	10'575'390.47	13'960'000.00	571'962.00	0.7%	0.3%	0.4%
Renens	Avenue de Préfaully 48-56	VD	29.01.08	21'925'248.99	31'460'000.00	1'342'145.00	1.5%	0.8%	0.7%
Renens	Rue du Lac 25 b-c-d-e	VD	15.04.08	16'504'591.71	23'220'000.00	902'253.50	10.2%	0.5%	9.7%
Renens	Rue de l'Industrie 11	VD	30.01.09	10'159'543.13	14'880'000.00	682'111.15	6.6%	1.7%	5.0%
Vevey	Rue du Conseil 19-21	VD	15.01.08	14'264'606.47	15'710'000.00	662'566.70	5.7%	1.4%	4.4%
Veyrier	Chemin de Castelser 2-4	GE	17.12.07	17'579'537.37	22'140'000.00	990'199.50	0.2%	0.2%	0.0%
Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 32	FR	06.05.08	5'656'930.02	7'166'000.00	339'507.40	9.5%	9.5%	0.0%
Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 23	FR	11.05.17	9'702'573.31	10'210'000.00	457'562.10	3.4%	3.4%	0.0%
Yverdon	Rue des Moulins 109-113	VD	30.01.08	7'129'428.25	9'627'000.00	460'574.00	7.4%	3.6%	3.8%
Yverdon	Rue Roger-de-Guimps 44-46	VD	30.01.08	5'275'182.41	6'932'000.00	357'567.00	8.0%	3.8%	4.2%
TOTAL				701'792'596.80	912'527'000.00	36'479'548.02	7.3%	3.1%	4.1%

Ville	Adresse		Date achat	Valeur comptable 31.03.2021	Valeur vénale 31.03.2022	Loyers nets réalisés	Taux de perte sur loyers	Taux de perte économique	Taux de perte technique
IMMEUBLES COMMERCIAUX				en CHF	en CHF	en CHF	en %	en %	en %
Baar	Haldenstrasse 1-5/Langgasse 40	ZG	01.10.15	52'562'977.03	53'110'900.00	2'922'668.73	14.2%	0.0%	14.4%
Fribourg	Avenue du Jura 12-12A	FR	30.01.08	7'985'063.40	5'913'000.00	354'651.08	17.0%	17.0%	0.0%
Renens	Chemin du Chêne 3-5	VD	31.10.18	31'294'408.85	26'060'000.00	1'964'336.45	32.4%	0.0%	32.4%
Plan-les-Ouates	Ch. des Aulx 5	GE	03.02.11	9'602'839.51	12'140'000.00	728'231.00	0.2%	0.2%	0.0%
Vevey	Avenue Général-Guisan 74-78	VD	01.10.20	5'905'089.47	6'023'000.00	287'700.00	0.0%	0.0%	0.0%
Yverdon	Rue des Moulins 30	VD	06.05.08	4'855'110.17	2'070'000.00	133'241.00	31.4%	10.3%	21.1%
TOTAL				112'205'488.43	105'316'900.00	6'390'828.26	19.5%	1.1%	18.4%
IMMEUBLES MIXTES				en CHF	en CHF	en CHF	en %	en %	en %
Basel	St-Jakobstrasse 193-195	BS	01.10.18	45'027'317.22	51'570'000.00	2'020'795.50	19.4%	19.4%	0.0%
Genève	Hugo-de-Senger 7	GE	17.01.08	13'225'427.87	15'240'000.00	583'723.70	6.1%	0.6%	5.5%
Lausanne	Avenue de Morges 33	VD	30.11.07	4'078'320.76	5'396'000.00	283'790.00	5.9%	5.9%	0.0%
Lausanne	Route d'Oron 11	VD	06.05.08	5'760'381.40	10'100'000.00	425'551.00	6.0%	2.8%	3.2%
Prilly	Avenue du Chablais 27-29	VD	30.11.07	6'197'752.85	8'673'000.00	370'714.00	7.2%	3.4%	3.9%
Prilly	Avenue du Chablais 35	VD	07.05.08	3'365'807.04	4'349'000.00	209'027.00	3.7%	3.7%	0.0%
Romont	Route de Billens 9-9a	FR	21.01.08	4'031'911.66	3'684'000.00	154'713.15	10.9%	10.9%	0.0%
Vevey	Avenue Général-Guisan 60-62	VD	01.01.19	13'131'449.23	13'990'000.00	526'720.75	4.8%	2.9%	1.9%
Yverdon	Rue des Remparts 11	VD	07.05.08	2'383'451.87	2'854'000.00	110'529.00	24.7%	14.9%	9.9%
TOTAL				97'201'819.90	115'856'000.00	4'685'564.10	12.8%	11.1%	1.7%
TOTAL				911'199'905.13	1'133'699'900.00	47'555'940.38	9.70%	3.63%	6.06%

* Immeubles en PPE

En orange, les projets de transformation

En bleu, les immeubles en travaux de rénovation complète ou surélévation

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 2022 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 69 Liegenschaften. Im vergangenen Jahr gab es keine Neu- oder Verkäufe von Liegenschaften.

Die für die Bewertungen relevanten Unterlagen wurden durch die Fondsleitung sowie die zuständigen Verwaltungsgesellschaften aufbereitet. Die Schätzungen basieren auf der Beurteilungen und Analyse dieser Unterlagen, den turnusgemässen Besichtigungen vor Ort sowie der Einschätzung der allgemeinen und spezifischen Marktsituation je Liegenschaft. Die bei der FINMA für den «Patrimonium Swiss Real Estate Fund» akkreditierten Schätzungsexperten der Wüest Partner AG haben 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 akkreditierten Bewertungsexperten der Wüest Partner AG bestätigen ihre Unabhängigkeit und garantieren die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dem Bewertungsmandat.

Ergebnisse

Das Liegenschaftsportfolio umfasst 69 Liegenschaften. Die Liegenschaften befinden sich in vier Gemeinden der Deutschschweiz und 30 Gemeinden des Welschlands. Mehrheitlich sind es Wohnobjekte, vereinzelt sind auch Gewerbeobjekte und gemischt genutzte Liegenschaften darunter.

Per 31. März 2022 wird der Marktwert des Gesamtportfolios (69 Liegenschaften) mit CHF 1'133'699'900 bewertet. Gegenüber dem 31. März 2021 (CHF 1'059'278'300) verändert sich der Wert des Gesamtportfolios im Total um + CHF 74'421'600 respektive + 7.0 %. Bereinigt um die getätigten Investitionen beträgt die Aufwertung + 4.4 %. Im Jahr 2021 wurde keine Liegenschaft neu erworben. Im gleichen Zeitraum wurden auch keine Liegenschaften veräussert.

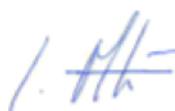
Die geplanten Sanierungsarbeiten für die nächsten zehn Jahre wurden überprüft. In der Folge wurden sowohl die Terminierung als auch der Investitionsumfang bei einzelnen Liegenschaften neu eingeschätzt und wenn nötig angepasst.

Die in der Bewertung verwendeten Diskontierungssätze beruhen auf einer laufenden Beobachtung des Immobilienmarktes, insbesondere der in Freihandtransaktionen bezahlten Renditen. Der durchschnittliche, marktwertgewichtete, netto reale Diskontierungssatz aller Liegenschaften per 31. März 2022 wird mit 3.04 % ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2.6 % bis 4.2 % reicht. Die aktuelle Bruttorendite über sämtliche Liegenschaften liegt bei 4.71 %.

Zürich, den 31. März 2022



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.

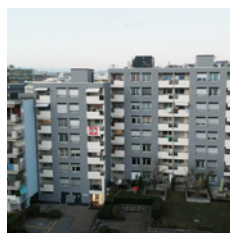
PORTEFEUILLE IMMOBILIER

VAUD



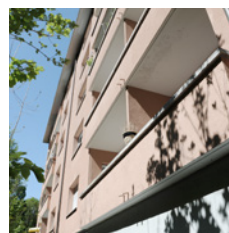
LAUSANNE
Morges 33

Type d'immeuble	Mixte
Appartements	5
Autres surfaces	8
Prix de revient	4'078'321
Valeur vénale	5'396'000
Etat locatif	294'873
IDC	C 531
kgCO ₂ /m ²	D 34.10



LAUSANNE
Martinet 14-18

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	46
Autres surfaces	1
Prix de revient	13'417'552
Valeur vénale	18'840'000
Etat locatif	811'131
IDC	C 356
kgCO ₂ /m ²	B 16.46



LAUSANNE
Vermont 24

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	31
Autres surfaces	1
Prix de revient	5'665'110
Valeur vénale	9'672'000
Etat locatif	413'557
IDC	D 550
kgCO ₂ /m ²	D 42.00



LAUSANNE
Couchant 25

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	22
Autres surfaces	1
Prix de revient	6'386'932
Valeur vénale	9'082'000
Etat locatif	325'088
IDC	E 568
kgCO ₂ /m ²	C 34.98



LAUSANNE
Chissiez 7

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	13
Autres surfaces	0
Prix de revient	3'020'273
Valeur vénale	4'587'000
Etat locatif	180'639
IDC	D 534
kgCO ₂ /m ²	D 40.49



LAUSANNE
Vallon 10

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	12
Autres surfaces	0
Prix de revient	4'865'360
Valeur vénale	5'774'000
Etat locatif	194'946
IDC	D 459
kgCO ₂ /m ²	C 35.41



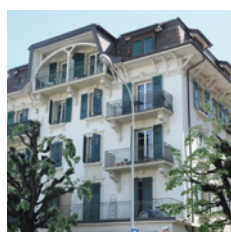
LAUSANNE
Oron 11

Type d'immeuble	Mixte
Appartements	27
Autres surfaces	2
Prix de revient	5'760'381
Valeur vénale	10'100'000
Etat locatif	424'058
IDC	E 561
kgCO ₂ /m ²	C 24.11



PRILLY
Chablais 27-29

Type d'immeuble	Mixte
Appartements	21
Autres surfaces	3
Prix de revient	6'197'753
Valeur vénale	8'673'000
Etat locatif	422'095
IDC	D 447
kgCO ₂ /m ²	C 34.09



PRILLY
Chablais 35

Type d'immeuble	Mixte
Appartements	8
Autres surfaces	3
Prix de revient	3'365'807
Valeur vénale	4'349'000
Etat locatif	225'722
IDC	D 547
kgCO ₂ /m ²	B 22.80



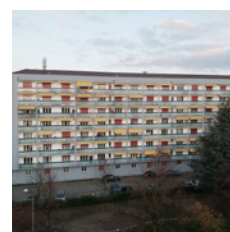
PRILLY
Chablais 39

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	8
Autres surfaces	3
Prix de revient	2'585'127
Valeur vénale	3'178'000
Etat locatif	155'100
IDC	E 669
kgCO ₂ /m ²	D 41.57



RENEIS
Préfaully 48-56

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	91
Autres surfaces	8
Prix de revient	21'925'249
Valeur vénale	31'460'000
Etat locatif	1'374'878
IDC	E 602
kgCO ₂ /m ²	D 45.70



RENEIS
Lac 25 b-c-d-e

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	64
Autres surfaces	1
Prix de revient	16'504'592
Valeur vénale	23'220'000
Etat locatif	1'042'305
IDC	E 605
kgCO ₂ /m ²	D 46.46

VAUD



RENENS
Industrie 11

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	56
Autres surfaces	0
Prix de revient	10'159'543
Valeur vénale	14'880'000
Etat locatif	742'485
IDC	E 631
kgCO2/m²	D 48.41



RENENS
Chêne 3-5

Type d'immeuble	Commercial
Appartements	0
Autres surfaces	23
Prix de revient	31'294'409
Valeur vénale	26'060'000
Etat locatif	2'910'826
IDC	-
kgCO2/m²	-



CHAVANNES
Blancherie 32

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	14
Autres surfaces	5
Prix de revient	3'721'607
Valeur vénale	5'368'000
Etat locatif	247'133
IDC	A 372
kgCO2/m²	A 5.84



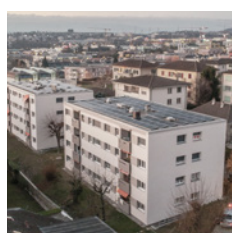
BUSSIGNY
Industrie 43

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	35
Autres surfaces	0
Prix de revient	6'409'659
Valeur vénale	9'288'000
Etat locatif	441'148
IDC	E 632
kgCO2/m²	D 40.74



ECUBLENS
Neuve 1

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	24
Autres surfaces	0
Prix de revient	5'964'975
Valeur vénale	8'790'000
Etat locatif	400'831
IDC	E 563
kgCO2/m²	D 42.96



CRISSIER
Liseron 3-5

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	46
Autres surfaces	0
Prix de revient	10'473'442
Valeur vénale	13'900'000
Etat locatif	600'762
IDC	E 675
kgCO2/m²	D 51.78



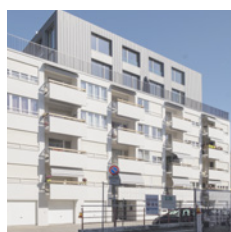
CRISSIER
Lentillières 5 a-b-c

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	50
Autres surfaces	5
Prix de revient	24'241'937
Valeur vénale	28'840'000
Etat locatif	1'291'188
IDC	A
kgCO2/m²	A



CRISSIER
Lentillières 1 e

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	20
Autres surfaces	1
Prix de revient	10'012'046
Valeur vénale	11'820'000
Etat locatif	538'296
IDC	A
kgCO2/m²	A



PULLY
Mallieu 13

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	36
Autres surfaces	1
Prix de revient	10'575'390
Valeur vénale	13'960'000
Etat locatif	588'300
IDC	D 530
kgCO2/m²	C 34.26



MONTREUX
Corsaz 27-31

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	44
Autres surfaces	3
Prix de revient	20'043'165
Valeur vénale	24'660'000
Etat locatif	1'087'216
IDC	A
kgCO2/m²	A



VEVEY
Conseil 19-21

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	35
Autres surfaces	19
Prix de revient	14'264'606
Valeur vénale	15'710'000
Etat locatif	692'733
IDC	D 497
kgCO2/m²	C 31.96



VEVEY
Guisan 60-62

Type d'immeuble	Mixte
Appartements	24
Autres surfaces	5
Prix de revient	13'131'449
Valeur vénale	13'990'000
Etat locatif	616'715
IDC	-
kgCO2/m²	-

VAUD



Type d'immeuble

Appartements

Autres surfaces

Prix de revient

Valeur vénale

Etat locatif

IDC

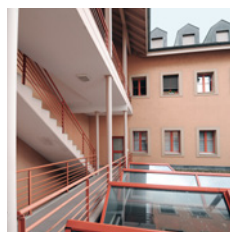
kgCO2/m²

VEVEY	
Guisan 74-78	
Commercial	
0	
12	
5'905'089	
3'023'000	
287'700	
C	384
C	24.52

LA TOUR-DE-PEILZ	
Alpes 71-73	
Résidentiel	
12	
2	
5'103'659	
4'241'000	
164'937	
D	448
C	33.28

YVERDON	
Moulins 30	
Commercial	
6	
3	
4'855'110	
2'070'000	
192'254	
D	456
C	34.46

YVERDON	
Moulins 109-113	
Résidentiel	
30	
1	
7'129'428	
9'627'000	
484'355	
E	593
D	48.50



Type d'immeuble

Appartements

Autres surfaces

Prix de revient

Valeur vénale

Etat locatif

IDC

kgCO2/m²

YVERDON	
Guimps 44-46	
Résidentiel	
34	
0	
5'275'182	
6'932'000	
386'830	
D	452
C	28.52

YVERDON	
Remparts 11	
Mixte	
5	
28	
2'383'452	
2'854'000	
177'530	
D	517
C	32.59

ORBE	
Davall 15	
Résidentiel	
4	
1	
877'742	
1'303'000	
63'972	
D	461
C	29.32

CORCELLES	
Cherbuin 27-31	
Résidentiel	
12	
0	
3'145'731	
3'222'000	
199'414	
C	324
C	25.42



Type d'immeuble

Appartements

Autres surfaces

Prix de revient

Valeur vénale

Etat locatif

IDC

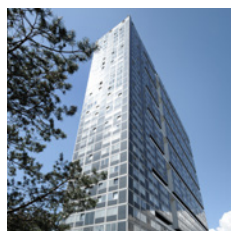
kgCO2/m²

ORON-LA-VILLE	
Lausanne 15-21	
Résidentiel	
44	
8	
17'721'818	
23'410'000	
1'229'431	
D	415
C	26.14

AIGLE	
Pautex 2-4	
Résidentiel	
36	
1	
7'021'681	
8'051'000	
425'261	
C	331
C	26.26

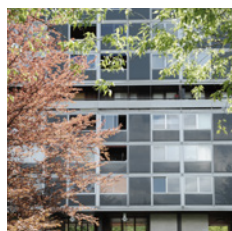
ECHANDENS	
Toches 7-13	
Résidentiel	
155	
0	
36'700'712	
39'790'000	
1'739'985	
C	317
B	19.69

GENÈVE

**LE LIGNON**

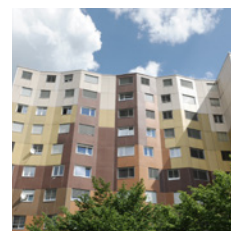
Lignon 7

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	59
Autres surfaces	1
Prix de revient	13'880'230
Valeur vénale	20'610'000
Etat locatif	963'223
IDC	D 454
kgCO2/m²	B 18.38

**LE LIGNON**

Lignon 31

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	23
Autres surfaces	3
Prix de revient	5'533'986
Valeur vénale	7'953'000
Etat locatif	344'436
IDC	D 389
kgCO2/m²	B 15.88

**LES AVANCHETS**

Grange-Lévrier 10-11

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	44
Autres surfaces	0
Prix de revient	13'439'562
Valeur vénale	19'430'000
Etat locatif	882'822
IDC	C 355
kgCO2/m²	B 15.28

**LES AVANCHETS**

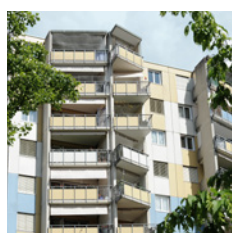
Croix-du-Levant 1-4

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	72
Autres surfaces	0
Prix de revient	22'953'223
Valeur vénale	31'280'000
Etat locatif	1'395'603
IDC	C 386
kgCO2/m²	B 16.21

**LES AVANCHETS**

Croix-du-Levant 15-22

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	144
Autres surfaces	8
Prix de revient	46'802'968
Valeur vénale	60'020'000
Etat locatif	2'890'850
IDC	D 474
kgCO2/m²	B 20.10

**LES AVANCHETS**

F-Durafour 11-16

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	147
Autres surfaces	0
Prix de revient	43'845'305
Valeur vénale	58'730'000
Etat locatif	2'652'329
IDC	D 407
kgCO2/m²	B 16.77

**MEYRIN**

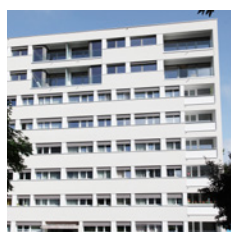
Golettes 2-18

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	108
Autres surfaces	0
Prix de revient	32'248'507
Valeur vénale	49'950'000
Etat locatif	2'106'615
IDC	C 330
kgCO2/m²	B 16.08

**MEYRIN**

Vaudagne 33

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	43
Autres surfaces	3
Prix de revient	14'250'335
Valeur vénale	22'700'000
Etat locatif	962'339
IDC	D 495
kgCO2/m²	B 21.11

**MEYRIN**

Prulay 43 a-b

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	36
Autres surfaces	2
Prix de revient	15'475'082
Valeur vénale	20'920'000
Etat locatif	793'542
IDC	D 411
kgCO2/m²	B 16.95

**MEYRIN**

Virginio-Malnati 59-63

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	45
Autres surfaces	2
Prix de revient	17'920'207
Valeur vénale	23'500'000
Etat locatif	777'763
IDC	C 353
kgCO2/m²	C 37.61

**MEYRIN**

Virginio-Malnati 65-67

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	24
Autres surfaces	0
Prix de revient	12'066'822
Valeur vénale	14'430'000
Etat locatif	399'182
IDC	484
kgCO2/m²	C 37.09

**VEYRIER**

Castelver 2-4

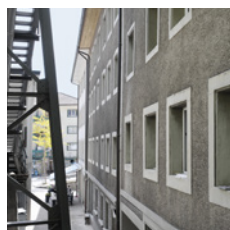
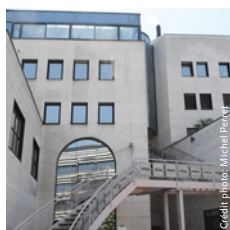
Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	49
Autres surfaces	8
Prix de revient	17'579'537
Valeur vénale	22'140'000
Etat locatif	995'544
IDC	389
kgCO2/m²	C 31.34

GENÈVE

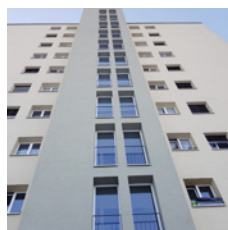


	GENÈVE Hugo-de-Senger 7	GRAND-LANCY C-Réunies 66a - 70	PLAN-LES-OUATES Aulx 5
Type d'immeuble	Mixte	Résidentiel	Commercial
Appartements	35	119	0
Autres surfaces	4	8	20
Prix de revient	13'225'428	33'320'492	9'602'840
Valeur vénale	15'240'000	35'140'000	12'140'000
Etat locatif	623'876	1'370'456	730'622
IDC	B 288	D 445	C 333
kgCO2/m²	B 23.32	B 20.32	B 20.68

FRIBOURG



	FRIBOURG Jura 12-12 a	FRIBOURG Sarine 4	MARLY Confin 12-18 + Pralettes 17-19	MARLY Confin 21-23
Type d'immeuble	Commercial	Résidentiel	Wohnbau	Résidentiel
Appartements	9	8	48	18
Autres surfaces	16	1	0	1
Prix de revient	7'985'063	1'657'882	9'395'836	4'217'453
Valeur vénale	5'913'000	1'876'000	13'870'000	5'634'000
Etat locatif	445'469	106'621	614'198	275'232
IDC	C 321	D 474	D 496	D 441
kgCO2/m²	B 19.47	C 35.83	C 30.78	C 28.11



	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	2'596'152	9'955'103	9'702'573	5'656'930
Valeur vénale	2'943'000	7'679'000	10'210'000	7'166'000
Etat locatif	144'871	268'733	473'337	381'078
IDC	E 591	B 141	D 441	D 399
kgCO2/m²	D 44.32	A 6.58	B 18.22	B 16.84

FRIBOURG

**ROMONT**

Billens 9

Type d'immeuble	Mixte
Appartements	9
Autres surfaces	5
Prix de revient	4'031'912
Valeur vénale	3'684'000
Etat locatif	177'068
IDC	D 437
kgCO2/m²	C 33.12

**PONT-LA-VILLE**

Village 50

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	12
Autres surfaces	0
Prix de revient	2'243'196
Valeur vénale	2'484'000
Etat locatif	150'574
IDC	E 685
kgCO2/m²	D 51.95

BERNE

**KÖNIZ**

Möslweg 32

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	10
Autres surfaces	2
Prix de revient	1'879'072
Valeur vénale	3'092'000
Etat locatif	132'009
IDC	C 316
kgCO2/m²	C 28.95

**KÖNIZ**

Möslweg 34

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	10
Autres surfaces	0
Prix de revient	2'170'818
Valeur vénale	3'733'000
Etat locatif	152'558
IDC	D 435
kgCO2/m²	C 34.94

BÂLE

**BÂLE**

Efringerstrasse 2

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	86
Autres surfaces	4
Prix de revient	22'351'800
Valeur vénale	27'030'000
Etat locatif	915'758
IDC	C 347
kgCO2/m²	B 14.95

**BÂLE**

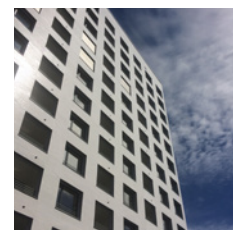
Tangentenweg 50-56

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	126
Autres surfaces	2
Prix de revient	49'597'407
Valeur vénale	69'160'000
Etat locatif	2'508'289
IDC	B 212
kgCO2/m²	A 9.96

**BÂLE**

Dornacherstrasse 189

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	11
Autres surfaces	0
Prix de revient	2'361'922
Valeur vénale	3'425'000
Etat locatif	140'610
IDC	C 337
kgCO2/m²	B 14.27

**BÂLE**

St-Jakobstrasse 193-195

Type d'immeuble	Mixte
Appartements	78
Autres surfaces	2
Prix de revient	45'027'317
Valeur vénale	51'570'000
Etat locatif	2'492'612
IDC	A
kgCO2/m²	A

BÂLE



	PRATTELN
	Mattenweg 6
Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	13
Autres surfaces	0
Prix de revient	3'162'732
Valeur vénale	4'467'000
Etat locatif	146'700
IDC	 681
kgCO2/m²	 55.75

ZOUG



	BAAR
	Haldenstrasse 1-5
	Commercial
	0
	146
	52'562'977
	53'110'900
	3'482'512
	 230
	 15.54

VALAIS



	MARTIGNY
	Finettes 36
Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	65
Autres surfaces	1
Prix de revient	12'311'941
Valeur vénale	13'350'000
Etat locatif	760'460
IDC	 687
kgCO2/m²	 52.27

RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION



KPMG AG
Financial Services
 Badenerstrasse 172
 Postfach
 CH-8036 Zürich

+41 58 249 31 31
 www.kpmg.ch

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft an den Verwaltungsrat der Fondsleitung zur Jahresrechnung des

PATRIMONIUM SWISS REAL ESTATE FUND

Bericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die beiliegende Jahresrechnung des Anlagefonds PATRIMONIUM SWISS REAL ESTATE FUND (Seite 4-5, 22-33) bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b-h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) für das am 31. März 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates der Fondsleitung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, mit Bezug auf die Aufstellung der Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat der Fondsleitung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Existenz und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

© 2022 KPMG AG, eine Schweizer Aktiengesellschaft, ist eine Tochtergesellschaft der KPMG Holding AG. KPMG Holding AG ist Mitglied der globalen KPMG-Organisation unabhängiger Firmen, die mit KPMG International Limited, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung englischen Rechts, verbunden sind. Alle Rechte vorbehalten.



EXPERTSuisse zertifiziertes Unternehmen

Seite 1 von 2



PATRIMONIUM SWISS REAL ESTATE FUND
Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft
zur Jahresrechnung 2021/2022

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. März 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung sowie an die Unabhängigkeit gemäss Revisionsaufsichtsgesetz erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

KPMG AG

Markus Schunk
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Eva Markutzik
Zugelassene Revisionsexpertin

Zürich, 31. Mai 2022

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