

PATRIMONIUM SWISS REAL ESTATE FUND

Fonds de placement de droit suisse, catégorie fonds immobiliers.

EMISSION DE NOUVELLES PARTS – JUILLET 2025

Période de souscription :	du 23 juin au 4 juillet 2025, 12h00		
Rapport de souscription :	17 anciennes parts (17 droits de souscription) donnent le droit de souscrire à 2 nouvelle(s) part(s)		
Prix de souscription :	CHF 155.00 net par nouvelle part		
Libération :	11 juillet 2025		
Direction de fonds :	Patrimonium Asset Management SA, Baar		
Banque dépositaire :	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne		
Numéro de valeur / ISIN / Symbole :	Parts :	3 499 521 / CH0034995214 / PSREF	
	Droits de souscription :	145 700 428 / CH1457004286 / PSREF1	

Direction de fonds :

PATRIMONIUM
Your Partner in Private Markets

Banque dépositaire :



Ce prospectus ne constitue pas une recommandation personnalisée pour l'achat ou la vente de cette valeur. Cette valeur ne saurait être vendue dans toute juridiction où cette vente pourrait être illégale. Les risques liés à certaines valeurs ne conviennent pas à tous les investisseurs.

1. SOMMAIRE

1.	SOMMAIRE.....	2
2.	AVERTISSEMENT IMPORTANT	3
	Contenu du Prospectus	3
	Absence de recommandation.....	3
3.	RESTRICTIONS DE DISTRIBUTION OU DE VENTE – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS	4
	En général	4
	U.S.A., U.S. persons	4
4.	OFFRE DE SOUSCRIPTION	5
4.1	Parts émises	5
4.2	Période de souscription	5
4.3	Rapport de souscription.....	5
4.4	Prix de souscription	5
4.5	Exercice du droit de souscription.....	5
4.6	Négoce des droits de souscription	5
4.7	Libération	5
4.8	Restrictions de vente	5
4.9	Livraison des titres	6
4.10	Jouissance	6
4.11	Négoce des parts.....	6
5.	INFORMATIONS GENERALES SUR LE FONDS PATRIMONIUM SWISS REAL ESTATE FUND	6
5.1	Destination du produit de l'émission	6
5.2	Marché immobilier cible	6
5.3	Patrimonium Swiss Real Estate Fund	6
5.4	Evolution de la distribution durant les trois dernières années	7
5.5	Evolution de la VNI durant les trois dernières années	7
5.6	Modifications de capital durant les trois dernières années.....	7
5.7	Modifications de portefeuille depuis la dernière clôture d'exercice	7
5.8	Perspectives du Fonds Patrimonium Swiss Real Estate Fund	7
6.	AUTRES DOCUMENTS ET DOCUMENTS ANNEXES	7
7.	CONTACTS	7
	Direction de fonds	7
	Banque dépositaire	8
8.	RESPONSABILITÉ QUANT AU CONTENU DU PROSPECTUS	8

2. AVERTISSEMENT IMPORTANT

Contenu du Prospectus

Ni la publication de ce prospectus ni aucune transaction fondée sur cette publication n'impliquent qu'il n'y aurait pas eu de changements relatifs au fonds Patrimonium Swiss Real Estate Fund, fonds de placement de droit suisse de la catégorie fonds immobiliers (ci-après : « PSREF ») depuis la date de rédaction du présent prospectus, ou que les informations contenues dans ce document sont complètes et correctes à n'importe quel moment ultérieur à l'émission de ce prospectus.

Les déclarations sur l'avenir contenues dans ce prospectus renferment des prévisions, des estimations et des projections qui se fondent sur les informations dont la direction de fonds dispose au jour de la rédaction du présent prospectus. Les déclarations qui ont trait à des événements futurs reflètent les vues et prévisions actuelles de la direction de fonds. Elles ne constituent pas des faits historiques et n'expriment aucune garantie sur la situation financière, les activités commerciales, les résultats ou les performances futures du fonds PSREF. Divers facteurs, risques ou incertitudes peuvent affecter de manière substantielle les attentes reflétées dans ces déclarations sur l'avenir, notamment :

1. des fluctuations des taux d'intérêt ;
2. des changements dans les conditions économiques ;
3. des changements législatifs, réglementaires ou de pratique dans les cantons où le fonds PSREF est actif ;
4. une instabilité sur les marchés financiers domestiques et étrangers ;
5. des fluctuations dans les cours des matières premières ;
6. une influence majeure sur le comportement des consommateurs résultant d'événements divers tels que maladies contagieuses, actes de guerre ou attaques terroristes ; et
7. des changements affectant les conditions générales politiques, économiques, commerciales, financières, monétaires et boursières.

Des termes tels que « penser », « s'attendre », « anticiper », « avoir l'intention de », « planifier », « prévoir », « estimer », « projeter », « pouvoir » et « seraient susceptibles de » ainsi que toute déclinaison de ces termes peuvent permettre notamment d'identifier les déclarations sur l'avenir contenues dans ce prospectus. De telles déclarations peuvent cependant également ne pas être désignées expressément par de tels termes.

La direction de fonds et la banque dépositaire n'assument aucune obligation de mise à jour des déclarations sur l'avenir contenues dans ce prospectus même si de nouvelles informations, de nouveaux événements ou d'autres circonstances les rendent incorrectes ou incomplètes. Toute déclaration sur l'avenir écrite ou orale subséquente attribuable au fonds PSREF doit être considérée dans son intégralité sous l'angle des facteurs susmentionnés.

Personne n'a été autorisé par la direction de fonds à divulguer des informations ou à faire d'autres affirmations que celles contenues dans ce prospectus et, dans le cas où de telles informations sont divulguées ou de telles affirmations ont été faites, elles ne doivent pas être considérées comme autorisées.

Absence de recommandation

Lorsqu'un investisseur décide d'acquérir ou de vendre des parts du fonds PSREF, il doit se fonder sur sa propre analyse relative à celui-ci, y compris les avantages et les risques que cela implique. L'investisseur est notamment invité, avant toute opération, à procéder à un examen spécifique de son profil de risque, à examiner les risques spécifiques aux parts du fonds PSREF et à se renseigner sur les risques inhérents, notamment en consultant la brochure « Risques inhérents au commerce d'instruments financiers » émise et révisée par l'Association suisse des banquiers qui est disponible à l'adresse internet suivante : <http://www.swissbanking.ch/fr/services/downloads?tag=leitfaden-empfehlungen>.

3. RESTRICTIONS DE DISTRIBUTION OU DE VENTE – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS

En général

Ce prospectus ne constitue pas une offre de vente ou la sollicitation d'une offre de souscrire à des valeurs autres que celles auxquelles il se réfère. Il ne constitue pas non plus une offre de vente ou la sollicitation d'une offre de souscrire à des parts du fonds PSREF dans des circonstances où une telle offre ou sollicitation serait illégale. **Aucune mesure n'a été prise pour enregistrer ou autoriser les parts du fonds PSREF ou pour permettre d'une quelconque autre manière une offre publique des valeurs dans d'autres juridictions qu'en Suisse.** La distribution de ce prospectus, l'offre et la vente des parts du fonds PSREF peuvent être limitées ou interdites par la loi dans certaines juridictions. La direction de fonds et la banque dépositaire demandent aux personnes qui sont entrées en possession de ce prospectus de se renseigner sur l'existence de telles interdictions dans leur juridiction et de se conformer à celles-ci.

This offering circular (hereinafter "Prospectus") does not constitute an offer of, or an invitation to subscribe other securities than those it refers to. It does not constitute an offer of, or an invitation to subscribe to PSREF units in any circumstances where such offer or invitation would be unlawful. **No actions have been taken to register or authorize the PSREF units, the offer or otherwise to permit the public offering of the PSREF units in any jurisdiction outside of Switzerland.** The distribution of this Prospectus and the offering and sale of PSREF units in certain jurisdictions may be restricted or prohibited by law. Persons who come into possession of this Prospectus are required by the fund management company and the custodian bank to inform themselves about and to observe any such restrictions.

U.S.A., U.S. persons

The PSREF has not been and will not be registered in the United States according to the United States Investment Company Act of 1940. Units of the PSREF have not been and will not be registered in the United States according to the United States Securities Act of 1933 (hereinafter : the "Securities Act"). Therefore, units of the PSREF may not be offered, sold or distributed within the USA and its territories or to U.S. persons as defined in the Securities Act.

All information on the PSREF does not constitute neither an offer to sell, nor a solicitation of an offer to buy in any country in which this type of offer or solicitation is unlawful, or in which a person making such an offer or solicitation does not hold the necessary authorization to do so. All information on the PSREF is not aimed at such persons in those cases where the law prohibits this type of offer or solicitation from being made.

4. OFFRE DE SOUSCRIPTION

4.1 Parts émises

Patrimonium Asset Management SA à Baar, agissant en tant que direction du fonds immobilier Patrimonium Swiss Real Estate Fund (ci-après "PSREF") a décidé de procéder à l'émission « best effort » de

673 070 parts PSREF au maximum

Les nouvelles parts sont offertes en souscription aux actuels détenteurs de parts selon les modalités suivantes :

4.2 Période de souscription

La période de souscription court du 23 juin au 4 juillet 2025, 12h00.

4.3 Rapport de souscription

17 parts actuelles (17 droits de souscription) du fonds PSREF donnent le droit de souscrire à 2 parts nouvelles du fonds PSREF.

Le nombre de nouvelles parts émises sera fixé par la direction de fonds après l'expiration du délai de souscription en fonction des souscriptions reçues. Le total définitif de l'émission pourra par conséquent **être inférieur à 673 070 parts**.

4.4 Prix de souscription

Le prix de souscription est de **CHF 155.00** net par nouvelle **part PSREF**.

Le prix de souscription a été fixé conformément au contrat de fonds. La valeur nette d'inventaire par part servant à fixer le prix d'émission (voir le § 17, ch. 3 du contrat de fonds du Patrimonium Swiss Real Estate Fund) est basée sur la valeur nette d'inventaire (VNI) en date du bouclage annuel du 31 mars 2025 en s'appuyant notamment sur les dernières valeurs des immeubles communiquées par les experts au 31 mars 2025. Le prix de souscription comprend la VNI au 31 mars 2025, auxquels s'ajoutent les revenus nets projetés jusqu'à la date de libération, les plus-values ou moins-values immobilières enregistrées sur les transactions effectuées et sur la réévaluation d'un immeuble en construction depuis le 31 mars 2025, les frais accessoires et les impôts qui seront prélevés sur les participations aux revenus courus enregistrées suite à l'augmentation de capital et sous déduction du dividende de CHF 3.70 par part, payé le 18 juin 2025. Le taux de la commission d'émission applicable figure au §18 du contrat de fonds.

Le prix de souscription comprend la commission d'émission conformément au contrat de fonds.

4.5 Exercice du droit de souscription

Pour les investisseurs dont les parts sont conservées en dépôt ouvert auprès d'une banque, les droits de souscription sont portés en compte directement. L'exercice du droit de souscription doit se faire selon les instructions de la banque dépositaire.

4.6 Négocier des droits de souscription

Les droits de souscription seront négociés à la SIX Swiss Exchange du 23 juin au 2 juillet 2025.

Les droits de souscription non exercés expirent sans valeur à la fin de la période de souscription.

4.7 Libération

La libération des nouvelles parts aura lieu le 11 juillet 2025.

4.8 Restrictions de vente

USA / U.S. Persons. Aucune mesure n'a été prise pour enregistrer ou autoriser les parts PSREF ou pour permettre d'une quelconque autre manière une offre publique des parts dans d'autres juridictions qu'en Suisse.

Il est de la responsabilité exclusive de l'investisseur qui réside aux USA, au Canada, au Japon, en Australie ou dans l'EEE ou dans tout autre pays où les parts offertes ne peuvent être proposées, vendues, acquises ou livrées, de se renseigner auprès d'un conseiller professionnel indépendant ou des autorités compétentes s'il peut participer à l'opération demandée, respectivement d'obtenir des renseignements supplémentaires pour d'éventuelles formalités spécifiques à respecter.

4.9 Livraison des titres

Les parts ne sont pas émises physiquement, mais portées en compte.

4.10 Jouissance

Les nouvelles parts donnent droit au dividende à compter du 1^{er} avril 2025, pour l'exercice comptable 2025-2026 qui clôture le 31 mars 2026.

4.11 Négoce des parts

Les nouvelles parts seront cotées dès le 11 juillet 2025 à la SIX Swiss Exchange sous le N° de valeur 3 499 521. La valeur des parts est soumise aux fluctuations en raison des offres et demandes et peut s'écarter à la hausse (agio) ou à la baisse (disagio) de la valeur d'inventaire (VNI).

5. INFORMATIONS GENERALES SUR LE FONDS PATRIMONIUM SWISS REAL ESTATE FUND

5.1 Destination du produit de l'émission

Le produit de l'émission sera utilisé dans le cadre de la politique de placement du Patrimonium Swiss Real Estate Fund (PSREF) pour poursuivre le développement du portefeuille immobilier, notamment dans les perspectives suivantes :

- l'extension du portefeuille par l'achat de nouveaux immeubles
- le financement des projets de développement (nouveaux et en cours) et des divers investissements (capex ESG/capex rénovation)
- la réduction du taux d'endettement (LTV)

5.2 Marché immobilier cible

Le marché suisse de l'immobilier, avec une focalisation sur les investissements dans les immeubles résidentiels, les immeubles à usage mixte et les projets de construction à loyers bas et moyens dans les régions à forte croissance de l'Arc lémanique, du Plateau suisse et d'autres parts de la Suisse.

5.3 Patrimonium Swiss Real Estate Fund

Au terme du bouclage annuel au 31 mars 2025, le fonds Patrimonium Swiss Real Estate Fund peut présenter les résultats suivants :

Fortune nette totale	CHF 876'476'219
Fortune brute totale	CHF 1'279'311'664
VNI par part	CHF 153.20
Rendement (dividende) distribué de l'exercice	CHF 3.66
Distribution gain en capital	CHF 0.04
TER (GAV)	0.68%
TER (MV)	0.85%
Rendement des fonds propres ("Return on Equity" - ROE)	5.18%
Nombre d'immeubles	71
Quote-part de perte sur loyer (perte de produit)	1.90%
Taux d'endettement	26.44%
Rendement de placement	5.32%
Valeur fiscale d'une part (31.12.2024)	0.75 CHF

5.4 Evolution de la distribution durant les trois dernières années

⇒ 2024/25 :	3.70 CHF
⇒ 2023/24 :	3.70 CHF
⇒ 2022/23 :	4.00 CHF

5.5 Evolution de la VNI durant les trois dernières années

⇒ 2024/25 :	153.20 CHF
⇒ 2023/24 :	149.17 CHF
⇒ 2022/23 :	151.33 CHF

5.6 Modifications de capital durant les trois dernières années

⇒ 2024/25 :	N/A
⇒ 2023/24 :	N/A
⇒ 2022/23 :	émission de 336'535 nouvelles parts le 13.07.2023 (montant net : 50'190'829.90 CHF)

5.7 Modifications de portefeuille depuis la dernière clôture d'exercice

Liste des achats depuis le 31 mars 2025 :

canton	adresse	lieu
VD	Pré-Fontaine 51-55	Crissier
VD	Grand Cerclet 1-5 Simplon 6-14	Roche

Liste des ventes depuis le 31 mars 2025 :

Depuis le 31 mars 2025, deux immeubles ont été vendus à terme. Le transfert de propriété aura lieu après la date de libération, de sorte que ces deux immeubles sont encore pris en compte dans le prix d'émission.

5.8 Perspectives du Fonds Patrimonium Swiss Real Estate Fund

Des acquisitions seront envisagées en fonction des opportunités du marché. Les travaux de rénovation, les surélévations d'immeubles existants au sein du portefeuille ainsi que le développement de projets de construction seront poursuivis. Les immeubles présentant un potentiel de reconversion seront préparés en vue de futurs projets. Par ailleurs, des mesures d'amélioration seront mises en œuvre conformément aux critères ESG.

6. AUTRES DOCUMENTS ET DOCUMENTS ANNEXES

Le présent prospectus d'émission contient (dès la page 10) le Contrat de fonds intégré (en allemand).

Le rapport annuel au 31 mars 2025 fait partie intégrante du présent prospectus. Il peut être obtenu gratuitement auprès de la direction de fonds (voir ci-après sous chiffre 7). Les performances antérieures ne garantissent pas une évolution actuelle ou future.

7. CONTACTS

Direction de fonds

Adresse postale :	Patrimonium Asset Management SA, Zugerstrasse 74, 6340 Baar
Téléphone :	+41 (0)58 787 00 96
Email :	alain.stocker@patrimonium.ch
Internet :	www.patrimonium.ch

Banque dépositaire

Adresse postale :	Banque Cantonale Vaudoise, Banque dépositaire, 180-2155, case postale 300, 1001 Lausanne, Suisse
Téléphone :	+ 41 (0)21 212 40 96
Télécopieur :	+ 41 (0)21 212 16 56
Email :	immo.desk@bcv.ch

8. RESPONSABILITÉ QUANT AU CONTENU DU PROSPECTUS

Patrimonium Asset Management SA assume toute responsabilité découlant du contenu du prospectus d'émission et déclare qu'à sa connaissance, les informations figurant dans ce prospectus sont exactes et qu'aucun fait important n'a été omis. Elle certifie qu'à sa connaissance et après avoir effectué toutes les recherches raisonnables, les indications sont conformes à la réalité et qu'hormis les indications figurant dans ce prospectus, aucun fait susceptible de modifier de manière significative la situation financière du fonds Patrimonium Swiss Real Estate Fund n'est intervenu.

Baar, le 16 juin 2025

La direction de fonds
Patrimonium Asset Management

La Banque dépositaire
BANQUE CANTONALE VAUDOISE