

PATRIMONIUM

Your Partner in Private Markets

PATRIMONIUM SWISS REAL ESTATE FUND

Rapport annuel 2021

Fonds Patrimonium Swiss Real Estate Fund de droit suisse de la catégorie «fonds immobiliers» créé pour Patrimonium Asset Management AG, Baar, par la direction du fonds GAM Investment Management (Switzerland) AG, Zürich

Seule la version allemande fait foi.

CONTENU

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

RAPPORT DE GESTION AU 31 MARS 2021

– Rapport de gestion et perspectives	8
– Rétrospective du fonds depuis sa création	12
– Parc immobilier	13
– Stratégie	15
– Développement et rénovation des immeubles	17
– Développement durable	19

RAPPORT FINANCIER DU 1^{ER} AVRIL 2020 AU 31 MARS 2021

– Compte de fortune au 31 mars 2021	22
– Compte de résultat au 31 mars 2021	23
– Utilisation du résultat et capital	24
– Parts en circulation, valeur d'inventaire et dividende	25
– Valeur d'inventaire	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	29
– Inventaire des immeubles	32
– Rapport d'évaluation	34
– Portefeuille immobilier	36
– Rapport de l'organe de révision	43

CHIFFRES CLÉS DU FONDS

	31.03.2021	31.03.2020
Numéro de valeur	3499521	3499521
Emission de parts	-	512'814
Rachat de parts	-	-
Nombre de parts en circulation	5'384'560	5'384'560
Valeur d'inventaire par part (avant distribution)	143.67	138.92
Distribution du revenu par part	3.70	3.65
Distribution du gain en capital par part	0.00	0.00
Distribution avec impôt anticipé	0.00	0.00
Distribution totale sans impôt anticipé	3.70	3.65
Valeur d'inventaire par part après distribution	139.97	135.27
Cours de clôture	189.80	162.00
Cours le plus haut (durant l'exercice)	192.50	181.00
Cours le plus bas (durant l'exercice)	156.20	146.60
Capitalisation boursière	1'021'989'488	872'298'720
Agio	32.11%	16.62%

COMPTE DE FORTUNE

Valeur vénale	1'059'278'300	979'711'300
Valeur comptable	880'195'664	832'079'347
Fortune totale du fonds	1'069'234'554	988'704'159
Coefficient d'endettement		
- en % des frais d'investissement	28.12%	24.02%
- en % de la valeur vénale	23.36%	20.40%
Quote-part des fonds étrangers	27.65%	24.34%
Fortune nette du fonds	773'594'875	748'010'465

	31.03.2021	31.03.2020
RENDEMENT ET INDICATIONS SUR LA PERFORMANCE		
Rendement sur la distribution	1.95%	2.25%
Quote-part de distribution	104.35%	107.57%
Rentabilité sur les fonds propres (ROE)	6.05%	5.58%
Rendement du capital investi (ROIC)	4.66%	4.55%
Cours/ratio de revenu (P/E ratio)	22.59	20.63
Rendement de placement	6.21%	5.89%
Performance ¹	19.78%	8.05%
Marge de bénéfice d'exploitation (EBIT marge)	62.88%	67.39%
Quote-part des frais d'exploitation du fonds (TER _{REF GAV})	0.77%	0.79%
Quote-part des frais d'exploitation du fonds (TER _{REF MV})	0.84%	0.93%
COMPTE DE RÉSULTAT		
Produit net/perte	19'091'564	18'271'098
Gain/perte en capital réalisé	0	0
Loyers encaissés	44'837'240	43'455'308
Taux de perte sur loyers	9.75%	6.47%

¹ Les performances historiques ne sont pas un indicateur des performances actuelles ou futures. Les données de performance ne tiennent pas compte des commissions et frais occasionnés par l'émission et le rachat de parts.



St-Jakobstrasse 193-195, Bâle

RAPPORT DE GESTION

DU 1^{ER} AVRIL 2020 AU 31 MARS 2021



St-Denis 66, Bulle

RAPPORT DE GESTION ET PERSPECTIVES

Le fonds Patrimonium Swiss Real Estate Fund PSREF a clôturé son exercice 2020-2021 sur de bons résultats malgré un environnement sanitaire et économique dégradé. Le résultat de l'exercice est en hausse de 4.5% à CHF 19'091'564. La valeur nette d'inventaire par part passe de CHF 138.92 à CHF 143.67, offrant un rendement de placement de 6.21% et un dividende, net d'impôt, de CHF 3.70 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, Berne, Bâle et Zoug et dans des segments de loyers modérés. Le fonds a dépassé le volume du milliard sous gestion en septembre 2020. Il poursuit sa croissance en termes de revenus et de valeur grâce aux achats, à la gestion proactive du portefeuille et au développement de nouveaux projets de construction offrant sur le long terme une plus-value pour les actionnaires du fonds.

Rapport d'activité de l'exercice 2020-2021

Malgré un contexte économique incertain lié à la crise du coronavirus, le fonds reste solide et poursuit son développement. La stratégie d'investissement, dans le secteur de l'immobilier résidentiel dans des régions diversifiées à forte valeur et d'une gestion active par le développement de projet et densification du portefeuille, permet au fonds de générer des revenus stables à long terme et une valorisation croissante des immeubles.

Cette stratégie a permis au fonds, depuis sa cotation sur le marché boursier en 2010, d'offrir une performance cumulée de plus de 67% sur les dix dernières années.

L'exercice 2020-2021 clôturé au 31 mars 2021 présente une hausse des revenus de CHF 1.38 millions, soit 3.2% de plus par rapport au précédent exercice. La valeur des immeubles augmente également de CHF 979'711'300 à CHF 1'059'278'300. Cette croissance de valeur et de revenus du fonds est en majeure partie due aux achats et projets de construction terminés durant l'exercice.

Malgré la difficulté d'acquérir des immeubles existants, au vu de l'environnement très concurrentiel, le fonds PSREF a tout de même acquis en octobre 2020 un immeuble commercial à l'avenue du Général-Guisan 74-78 Vevey pour la somme de CHF 5.8 millions (frais d'achat exclus). Le fonds est déjà propriétaire depuis 2019 de la parcelle voisine, située à l'avenue du Général-Guisan 60-62. Une stratégie de développement commune à ces 2 parcelles adjacentes est prévue à moyen terme.

Le projet de construction situé à la Rte de la Corsaz 27-31 à Montreux a été achevé en août 2020. Le taux de remplissage de ces 3 immeubles est de 64%, soit 28 appartements loués sur un total de 44. L'investissement total de ce projet représente CHF 19.2 millions pour un état locatif annuel de CHF 1'087'000.

Le projet de construction situé à St-Jakobstrasse 193-195 à Bâle s'est terminé en octobre 2020. La mise en valeur des 78 appartements a porté ses fruits car à ce jour 47 appartements sont d'ores et déjà habités. L'hôtel faisant partie de ce projet a obtenu son permis d'exploitation et a ouvert ses portes en février 2021. L'investissement total pour ce projet est de CHF 44.8 millions pour un état locatif annuel de CHF 2.5 millions. Les 4 entrées acquises dans le projet du quartier Oassis à Crissier sont à présent entièrement terminées et louées pour un investissement total de CHF 33.2 millions générant un état locatif annuel supplémentaire de CHF 1.73 millions.

La surélévation de l'immeuble, avec 11 nouveaux appartements, sis Hugo-de-Senger 7 à Genève a été finalisée en avril 2020. L'investissement de CHF 3.4 millions permet de dégager un revenu annuel de CHF 155'268.

Ces projets de construction et surélévations ont été financés par des dettes hypothécaires supplémentaires, faisant ainsi passer le taux d'endettement de 20.40% pour l'année pré-

cédente à 23.36% pour cet exercice. Par ailleurs, ces divers développements permettent également une croissance des revenus, ainsi qu'une valorisation du portefeuille. Le rendement de placement du fonds passant ainsi de 5.89% à 6.21% pour cet exercice.

Les perspectives pour le fonds sont ainsi résistantes à la crise actuelle, dont les conséquences vont se poursuivre sur les prochains trimestres. 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 malgré un environnement économique problématique.

La vision du marché immobilier

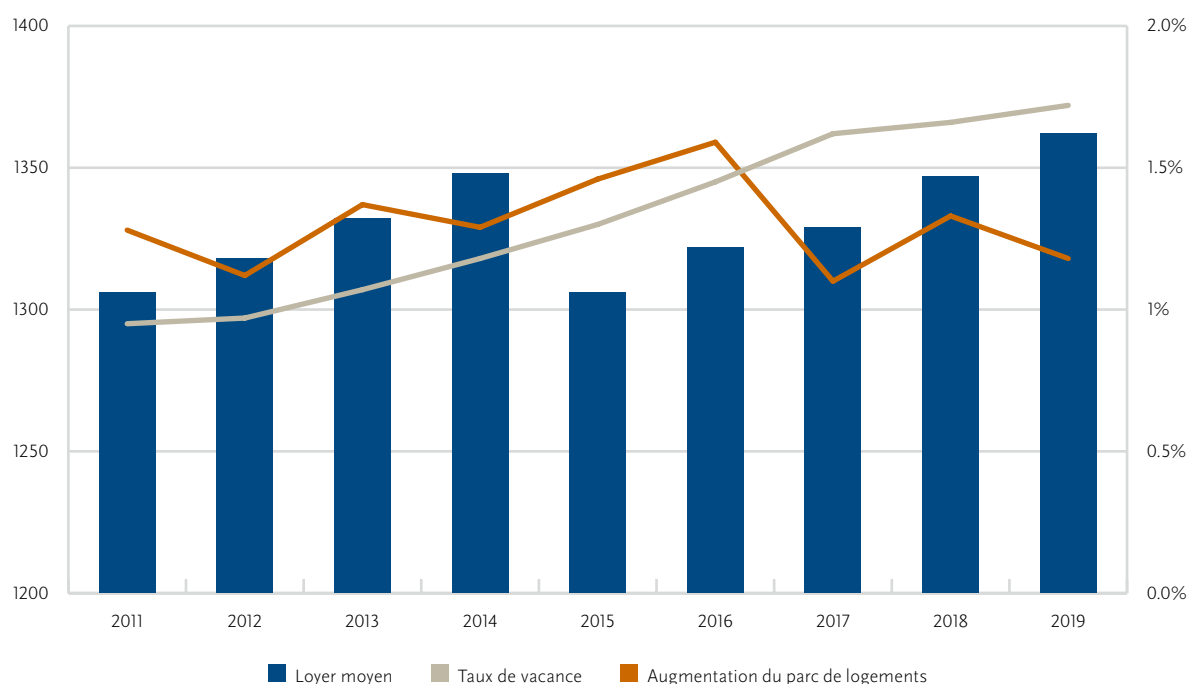
Depuis l'apparition du COVID en 2019, le monde est soumis à un climat incertain qui lui a demandé de se réinventer. Les facteurs démographiques ou économiques, qui influencent de manière directe le marché de l'immobilier, sont soumis à de fortes tensions. Mais malgré la pandémie, l'immigration en Suisse reste solide. Le solde migratoire de 2020 se monte à 61'390* personnes par rapport à 55'017* pour 2019. La prévision de ce solde reste positive pour l'année 2021. Ce phénomène s'explique par le fait que la pandémie, de par les restrictions et les inquiétudes qui y sont liées, a décidé beaucoup de personnes à ne pas quitter la Suisse, pays refuge offrant de bonnes mesures de soutien au sein d'un marché économique instable. Ainsi la demande de logements locatifs reste soutenue, l'accès à la propriété demeurant difficile pour nombre de ménages.

Le télétravail, imposé par les restrictions due à la pandémie, a modifié la structure de la demande. Avec une plus grande flexibilité des horaires de travail et des déplacements, les emplacements périphériques deviennent des lieux d'habitation envisageable pour une partie de la population, même si les grands centres urbains restent attractifs. En effet, la qualité et le confort de vie offert par le logement, un espace plus grand pour avoir un bureau dans l'appartement, un balcon et des espaces paysagers, deviennent des critères plus décisifs dans la recherche et le choix des locataires. Ceux-ci pouvant également imaginer s'éloigner des grands centres urbains pour bénéficier d'un logement de plus grande taille pour le même loyer dans les villes moyennes et les régions plus rurales. Toutefois, l'attrait des centres urbains quant à leur offre culturelle, de loisirs, d'infrastructures et comme moteur économique, reste important.

La construction de logements locatifs amorce son repli. Le nombre de demandes de permis de construire continue en effet de diminuer depuis 2016, augurant un rééquilibrage dans les années à venir de la production excédentaire de logements locatifs. Mais à l'heure actuelle, le taux de logements vacants continuera à augmenter légèrement, engendrant une pression sur le prix des loyers.

Sur les 4'582'272** logements que compte la Suisse, on dénombre plus de 78'000** logements en location vacants, soit un taux de 1.72% en juin 2020 (juin 2019: 1.66%).

Ce taux de vacance reste très différent d'un canton à l'autre. En effet, dans les régions à forte demande comme le bassin lémanique, le taux de vacance est de respectivement 0.52%, 0.25% et 0.48% pour Vaud, Genève et Bâle-Ville. A l'opposé, le taux de vacance est de 2.09% pour le canton de Soleure.



* SEM (Secrétariat aux Migrations)

** OFS (Office Fédéral de la Statistique)

COVID-19

L'année 2020 a été marquée par une crise majeure due à la pandémie du coronavirus. L'immobilier, comme tous les autres secteurs économiques, a été impacté. Les acteurs de ce marché ont été obligés de réagir rapidement à une situation inédite afin de préserver la durabilité des entreprises.

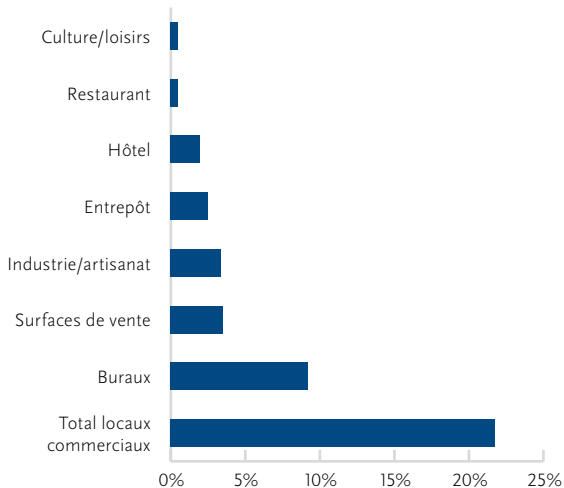
Le fonds étant principalement composé de propriétés résidentielles, l'impact de la crise sur les bénéfices a été négligeable. Dans le cas des locataires commerciaux tels que les restaurants, les salons de coiffure et les petits commerces, les faillites ont été évitées grâce à des mesures ciblées, empêchant ainsi une augmentation des taux de vacance. Cependant, le fonds a également souhaité assumer sa responsabilité sociale envers les propriétaires de petites entreprises qui consacrent souvent une grande partie de leur vie et de leur énergie au développement de leur entreprise et à la sécurisation des emplois.

Au total, 55 locataires potentiellement impactés par la crise du Covid 19 ont été identifiés dans le portefeuille. Parmi eux, 41 ont demandé une réduction de loyer. Les réductions de loyer effectives accordées sur l'exercice 20/21 ne représentent que 0.33% des loyers perçus. Les revenus du fonds affectés par la crise sanitaire du fait de la fermeture des secteurs ne s'élèvent qu'à un maximum de CHF 2,3 millions, soit 4.5% du total des revenus annuels. Selon ces chiffres, l'impact de la crise du Covid-19 sur le dernier exercice a été extrêmement faible.

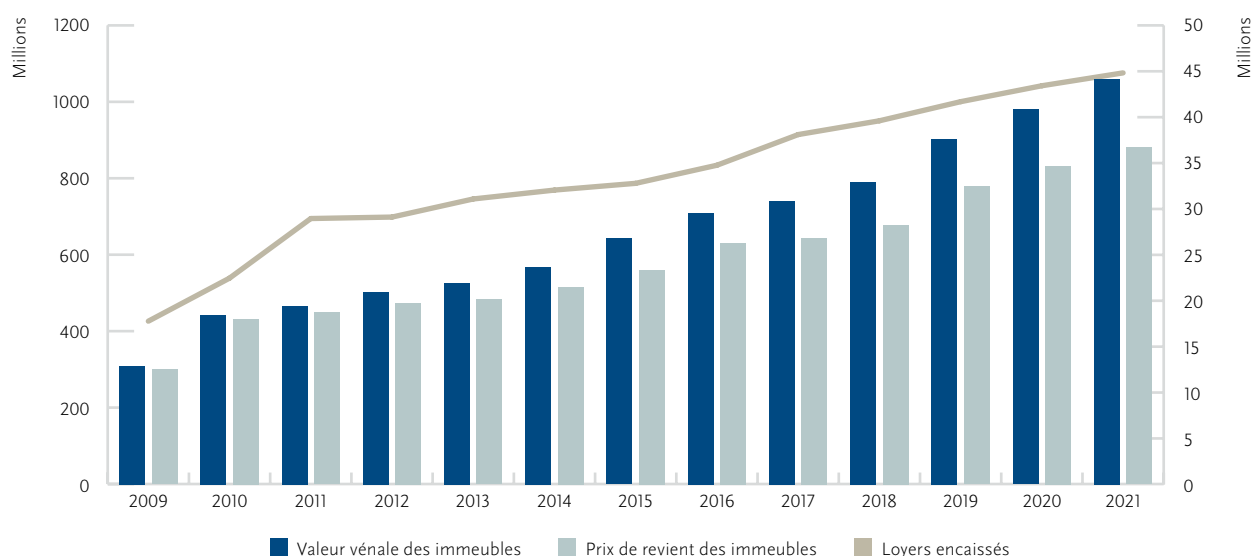
L'évolution positive du nombre d'infections, actuellement favorisée grâce à la stratégie vaccinale, et l'assouplissement du Conseil fédéral qui en découle plaident en faveur d'un affaïssement durable de cette pandémie. Pour le prochain exercice 21/22, le fonds n'attend donc guère de nouvelles pertes de bénéfices.

En coopération avec le gestionnaire de portefeuille et l'expert indépendant Wüest Partner, la direction du fonds surveille en permanence l'évolution du marché afin de garantir la juste valeur des immeubles.

Typologie des activités commerciales



Guisan 74-78, Vevey



Fortune du fonds

Au 31 mars 2021, la valeur vénale totale est de CHF 1'059'278'300, soit une hausse de 8.1% par rapport à l'exercice précédent. Cette progression est le fruit de l'achèvement des divers projets de construction à Montreux, Crissier et Bâle initiés à partir de 2018. Ces mêmes projets étant entièrement financés par de la dette à court terme, la part de financement étranger du fonds a augmenté au 31 mars 2021 à CHF 247'483'104, soit 23.36% de la valeur vénale totale des immeubles du fonds.

Ainsi, les hypothèques à court terme représentent 70% du total de la dette, les 30% restant étant de la dette hypothécaire à taux fixe d'une maturité entre 2, 3 et 4 ans. Une restructuration de la dette est en cours, faisant passer le taux moyen pondéré de 1.40% à 1.06% cette année. La provision pour impôts dus en cas de liquidation, c'est-à-dire en cas d'éventuelle vente des immeubles, se monte à CHF 36'361'005 et est estimée par PWC. Après déduction des impôts de liquidation, la fortune totale nette du fonds s'élève, au 31 mars 2021, à CHF 773'594'875.

La réévaluation des immeubles, et sur mandat de la direction de fonds et conformément à la Loi sur les placements collectifs de capitaux (LPCC), a été calculée selon la méthode du Discounted Cash Flow (DCF) par nos experts immobiliers Wüest & Partner. Il en découle une valeur vénale totale, à la fin de l'exercice, de CHF 1'059'278'300 avec un taux d'actualisation pondéré, en moyenne, de 3.26% (année précédente: 3.43%).

Durant l'exercice, les divers travaux de rénovation des façades, toits, fenêtres, ascenseurs, salles de bains et cuisines, et de surélévation se sont élevés à CHF 21'753'133 et les travaux de construction des nouveaux projets à CHF 20'282'915. Ces investissements ont eu un impact positif tant sur la valeur vénale des biens que sur la croissance des revenus et la qualité des objets.

Résultat de l'exercice

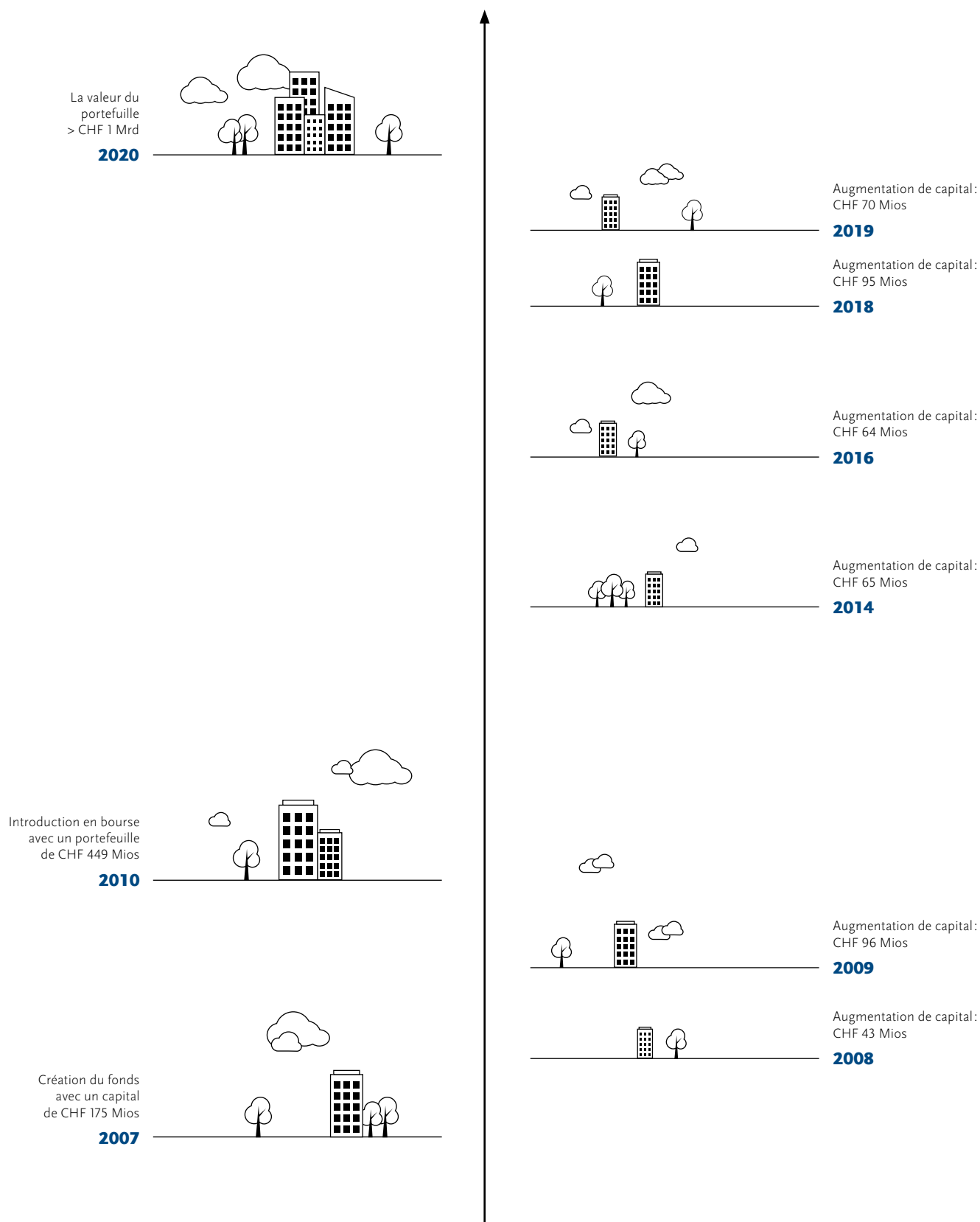
Le fonds PSREF termine son exercice 2020-2021 sur un résultat total de CHF 45'238'054, en hausse de 11.6%. Les loyers encaissés se montent à CHF 44'837'240, soit une progression de 3.2% de l'état locatif par rapport à l'année dernière. La mise sur le marché des projets neufs du fonds n'a pas encore déployé tous les revenus, ce qui sera le cas à la fin du prochain exercice, avec une plus nette progressions des loyers encaissés.

Le taux de perte sur loyers dû aux vacants et aux pertes de recouvrement est de 9.75% des loyers théoriques (année précédente: 6.47%). Une grande partie de ce taux est dû aux appartements laissés volontairement vacants dans les immeubles en travaux ou bénéficiant d'une surélévation.

Les charges d'entretien et courantes des immeubles se maintiennent de façon stable dans le temps. Les frais de réparation et de maintenance sont de CHF 4'447'198 ou 9.9% des loyers encaissés (année précédente 8.89%). Les charges courantes concernant les frais généraux des immeubles couvrant les frais de conciergerie, d'électricité, d'eau et les contrats d'assurances se montent à CHF 3'457'457 ou 7.7% des loyers encaissés (année précédente 7.61%). La rémunération réglementaire versée aux gérances immobilières en charge des immeubles du fonds est de CHF 2'027'097 (année précédente CHF 1'974'257). La quote-part des frais d'exploitation du fonds (TER_{REFGAV}) a encore une fois diminué et passant de 0.79% à 0.77%.

En raison de l'augmentation de valeur vénale des immeubles existants du portefeuille et de l'achèvement des projets de construction, le gain en capital non-réalisé, y compris impôts de liquidation, s'élève à CHF 26'146'490. En conséquence, le résultat net de l'exercice se monte à CHF 19'091'564, permettant la distribution d'un dividende de CHF 3.70 par part, et offrant un rendement de distribution de 6.21%.

RETROSPECTIVE DU FONDS DEPUIS SA CRÉATION



PARC IMMOBILIER

L'achèvement des différents projets de construction et surélévation du fonds a permis à la valeur vénale totale du portefeuille de franchir le cap du milliard sous gestion pour s'établir à CHF 1'059'278'300, soit une hausse de 8.1% par rapport à l'exercice précédent.

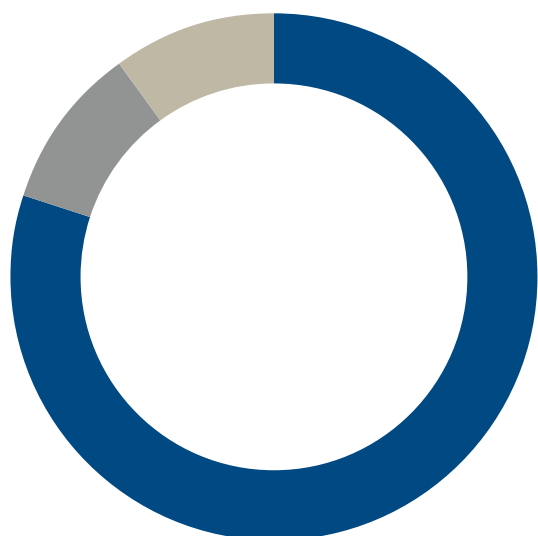
Le portefeuille immobilier

La stratégie d'investissement du fonds se concentre essentiellement sur les immeubles résidentiels situés dans les zones urbaines du bassin lémanique et de l'axe Fribourg, Berne et Bâle, secteurs à forte valeur et demande locative.

Le portefeuille immobilier du fonds PSREF est composé au 31 mars 2021 de 54 immeubles locatifs (soit 79.60% de la valeur vénale), 9 immeubles mixtes (10.44%) et 6 immeubles commerciaux (9.96%) pour une valeur vénale totale en fin d'exercice de CHF 1'059'278'300, soit une hausse de 8.1% par rapport à l'exercice précédent.

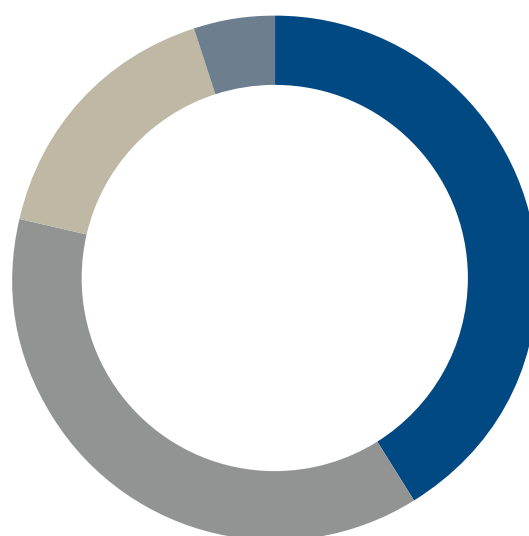
En détail, le portefeuille du fonds est composé à ce jour de 2'619 appartements, dont une répartition en 41.2% d'appartements de 1-2 pièces, 53.8% de 3-4 pièces et 5% de plus de 4 pièces, correspondant à l'évolution démographique de la population. La part des objets commerciaux du fonds se monte à 398 unités qui sont en majorité des surfaces de bureaux ou de dépôt.

Répartition des immeubles par type



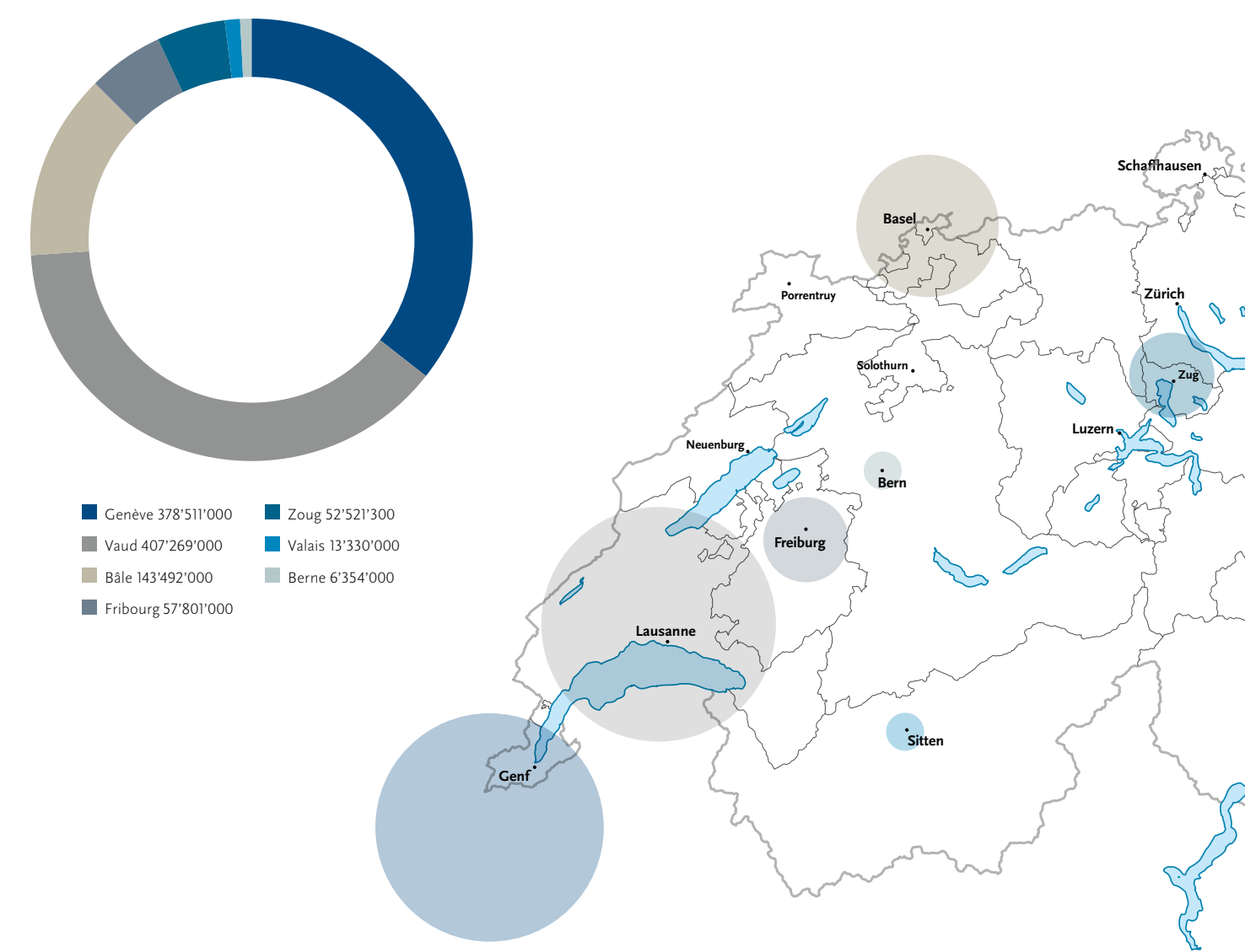
- Immeubles résidentiels 80%
- Immeubles commerciaux 10%
- Immeubles mixtes 10%

Typologie des appartements



- 1-2 pièces 41%
- 3 pièces 38%
- 4 pièces 16%
- >4 pièces 5%

Valeur vénale par canton



CHF	VALEUR COMPTABLE		VALEUR VÉNALE		VALEUR ASSURANCE	
Immeubles résidentiels	677'123'922	76.93%	843'192'000	79.60%	613'809'031	72.56%
Immeubles commerciaux	109'845'668	12.48%	105'498'300	9.96%	153'198'620	18.11%
Immeubles mixtes	93'226'074	10.59%	110'588'000	10.44%	78'980'373	9.33%
Terrains et projets de construction	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
TOTAL	880'195'664		1'059'278'300		845'988'024	

STRATÉGIE

L'état locatif théorique du fonds se monte pour l'exercice 2020/21 à CHF 49'679'229. Les revenus encaissés sont de CHF 44'837'240. La différence est en majeure partie due à la mise sur le marché progressive des projets de construction terminés, et dont les logements ne sont pas encore tous loués, ainsi que les immeubles en travaux de rénovation complète ou surélévations, dont une partie des appartements est obligatoirement laissé vacante pour la réalisation de ces projets.

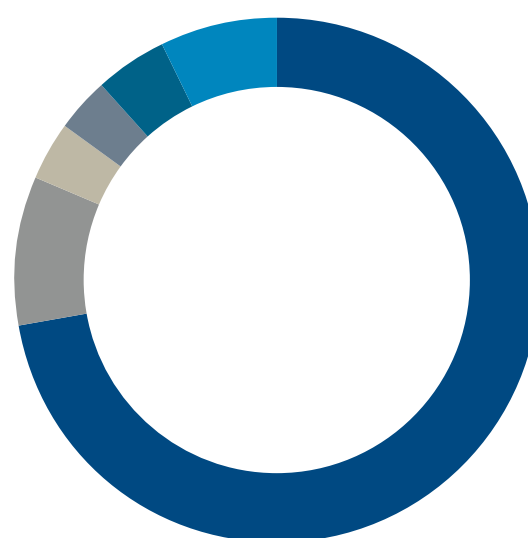
L'état locatif du portefeuille

De par sa stratégie d'investissement dans des immeubles résidentiels, l'état locatif annuel du fonds est issu à plus 72.3% de la location d'appartements. Les revenus locatifs issus des surfaces de vente, bureaux et surfaces artisanales est de 16.2% du total des loyers encaissés. Cette répartition de loyers a permis au fonds de résister pendant la crise sanitaire depuis mars 2020 et à une situation économique incertaine.

Suite à la mise sur le marché des projets de construction du fonds arrivés à leur terme, la croissance locative du prochain exercice est assuré.

A un horizon temps de 5 ans, les revenus du fonds dépasseront la projection de CHF 50 millions, grâce au projet de développement et densification à Baar entre autres, mais également aux surélévations et restructuration de plusieurs immeubles.

Revenu locatif par affectation



■ Appartements 72%	■ Dépôt/industrie 3%
■ Bureaux 9%	■ Parkings 5%
■ Surface de ventes 4%	■ Autres surfaces 7%

Le taux de vacance

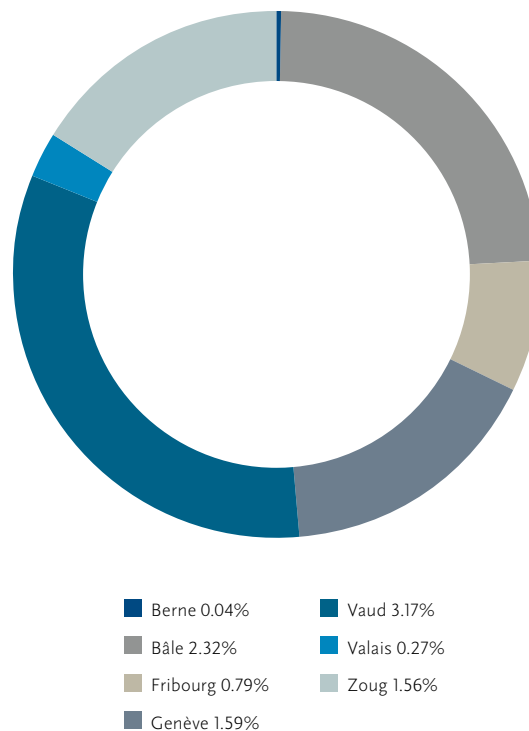
Le taux de perte sur loyers en valeur (englobant les appartements vacants économiquement et ceux pour cause de travaux), se situe au 31 mars 2021 à 9.75%, contre 6.47% pour l'exercice précédent, soit 6.69% de pertes de loyers sur la partie résidentielle, 2.06% de pertes de loyers sur la partie commerciale et 0.94% de pertes de loyers sur la partie parkings. Les projets de construction achevés au cours de l'année 2020 ont eu un impact sur l'augmentation du taux de pertes sur loyers. En effet, les appartements de ces projets sont progressivement loués et implique un taux de vacance plus élevé que l'exercice précédent.

Tout d'abord, ce taux a été déprécié par l'arrivée sur le marché des projets neufs du fonds. Depuis mai 2020, 192 appartements ont été livrés à la location. En raison de la situation économique et sanitaire instable, l'absorption de ces appartements est ralentie au regard des années passées.

De plus, les importantes rénovations intérieures des immeubles de l'avenue des Communes-Réunies 66A-70 (26.59% de taux de pertes sur loyers et 36 appartements vacants sur 119), d'Efringerstrasse 2 à Bâle (67.17% de taux de pertes sur loyers et 60 appartements vacants sur 86) et de la rue St-Denis 66 à Bulle (81.40% de taux de pertes sur loyers et 18 appartements vacants sur 21) nécessitent la mise à disposition de beaucoup d'appartements vacants afin de pouvoir avancer les rénovations au plus vite grâce à un tournus efficace des locataires encore en place dans les immeubles. Ainsi le taux de perte sur loyers purement économique pour l'exercice 20/21, c'est-à-dire sans tenir compte de ces immeubles en travaux de rénovation complète, n'est donc que de 2.09%.

Même si le taux de vacance a légèrement augmenté, ce qui est le cas dans tous les segments du marché immobilier suisse, le portefeuille du fonds reste solide et ne présente que peu de risques face à une augmentation de ce taux. En effet, les immeubles étant essentiellement investis dans le segment résidentiel avec des loyers moyens, proches des centres urbains, la demande locative reste soutenue et les appartements du fonds demeurent attractifs et recherchés par les locataires.

Taux de vacance par canton en fonction du revenu



DÉVELOPPEMENT ET RÉNOVATION DES IMMEUBLES

La pression des investisseurs sur un marché immobilier qui reste très attractif, et face aux taux d'intérêts négatifs, raréfie les opportunités d'investissement du fonds selon les critères que nous avons définis. Afin de continuer à valoriser le fonds et à investir, la voie de l'amélioration du portefeuille existant, tout autant que de sa densification et son développement, relève de la stratégie adoptée tant au niveau de la qualité que des critères liés au développement durable des immeubles.

Construction et surelevations

L'augmentation de la valeur du fonds à travers des projets de construction et la consolidation du portefeuille reste une priorité, car elle offre un revenu stable à long terme, une amélioration qualitative de l'immobilier et un meilleur respect des critères de durabilité.

Les immeubles de Baar/ZG, détenus en copropriété avec la fondation de placement Patrimonium, font l'objet d'un important projet de développement et densification, intégrant espaces commerciaux et logements. Le projet a pour but de démolir la halle commerciale existante, et de construire de nouveaux bâtiments permettant de revaloriser le lieu ainsi que d'accroître la visibilité sur la filature, le bâtiment protégé de cette parcelle. Le quartier se décomposera en 4 zones de construction, plus la manufacture, qui représentent un total d'environ 74'000 m² de surfaces dédiées à différentes d'utilisations. Cette répartition prévoit que 35% seront destinées à des places de travail. Par ailleurs, 35% des nouvelles surfaces seront prévues pour de l'habitation, dont 4'000m² consacrés à des appartements à loyer modéré. Les 30% restants seront construits sous la forme d'appartements protégés, studios, hôtel et autres commerces. La volonté est de proposer une diversité d'utilisation afin d'offrir une mixité sociale et une attractivité au quartier.

Durant l'année écoulée et suite à la finalisation du concours d'architecte, le projet a été approfondi en collaboration avec

le jury d'experts, la commune, les architectes, ingénieurs spécialisés, la protection des sites et les propriétaires. Un projet directeur a été finalisé fin d'année, qui a permis de demander officiellement auprès de la Commune le lancement de la procédure de plan de quartier. Une mise à l'enquête publique est espérée pour fin 2021 et une obtention du plan de quartier pour le printemps-été 2022.

Les travaux de surélévation de 2 étages (12 logements) de l'immeuble de la rue de la Prulay 43 à Meyrin/GE avancent à un rythme soutenu grâce à une conception en bois/béton et une réalisation des éléments dans une usine située à moins de 20 kilomètres du chantier. La durée de ce chantier sera raccourcie à 13 mois alors qu'il en faudrait 18 pour une construction en traditionnelle. Les revenus générés par ces appartements seront de CHF 242'000 pour un investissement de CHF 4.3 millions.

Les travaux de surélévation de l'immeuble de la Rue St-Denis 66 à Bulle/FR, offrant 7 nouveaux duplex pour un revenu supplémentaire de CHF 145'000, s'achèveront très prochainement. Cet investissement de CHF 3.6 millions sera mis en location avant l'été 2021.

Après avoir réalisé la surélévation de l'immeuble de la rue Virginio-Malnati 59-63 en 2018, celle des numéros 65-67 commencera en avril 2021 et offrira 6 appartements, de typologie identique à ceux achevés précédemment. L'investissement pour ce projet représente CHF 3.16 millions.

Investissements en cours et planifiés

	2020	2021	2022	2023	2023
Surélévation Prulay 43, Meyrin	→				
Surélévation St-Denis 66, Bulle	→				
Surélévation Malnati 65-67, Meyrin		→			
Rénovation Efringerstrasse 2, Basel	→				
Rénovation Communes-Réunies 70, Grand-Lancy	→				
Construction MEG, Baar			→		

Rénovations

Un deuxième axe de valorisation du portefeuille reste la rénovation des immeubles existants. Les travaux de rénovation complète des immeubles de l'Avenue des Communes-Réunies 70 à Grand-Lancy/GE et Efringerstrasse à Bâle/BS sont en cours et suivent l'échéancier défini.

La rénovation intérieure des 119 appartements situés à Grand-Lancy seront terminés en juillet 2021, et pourront faire l'objet d'une relocation dès septembre 2021. Afin de répondre à des critères de développement durable, l'assainissement de l'enveloppe de l'immeuble, à l'aide de plaques en aluminium optimisant l'isolation et panneaux photovoltaïques verticaux, s'achèvera en juillet. L'investissement total pour cet immeuble s'élève à un montant de CHF 13.4 millions.

La rénovation intérieure complète de l'immeuble de 86 appartements à Efringerstrasse 2 à Bâle/BS a débuté en octobre 2020. Les travaux dureront 18 mois pour un investissement 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.

Plusieurs rénovations complètes de façades sont prévues dès l'année prochaine. En effet, la question de l'indice de chauffage des immeubles devient importante. Le fonds doit dès à présent planifier une meilleure isolation des immeubles passant par des rénovations de façade. Les immeubles de l'avenue de Préfaully 48-56 à Renens et de la rue Roger-de-Guimps 44-46 à Yverdon seront l'objet de telles rénovations dès l'été 2021.



Mallieu 13, Pully

DÉVELOPPEMENT DURABLE



La question du développement durable et de la responsabilité envers les changements climatiques fait partie des engagements de Patrimonium.

Patrimonium est devenu signataire de UNPRI (Principes pour l'Investissement Responsable des Nations Unies) depuis 2019 et a déjà obtenu un premier rating officiel. En tant que signataire UNPRI, Patrimonium s'engage à suivre et implémenter progressivement les six principes clé en matière de choix et de gestion de nos investissements, permettant une étape significative vers des investissements durables et responsables.

Les objectifs de développement durable, tant au niveau de la Confédération suisse qu'à l'international, suppose de repenser la rénovation des immeubles existants. En effet, la révision de la Loi sur le CO₂ de la Confédération Suisse implique une baisse de 50% des émissions de gaz à effet de serre d'ici à 2030, et zéro émission à l'horizon 2050. Sachant que l'immobilier est responsable à lui seul du quart des émissions de CO₂ principalement à cause des chauffages à mazout ou à gaz, la question de l'assainissement du parc immobilier devient un enjeu majeur. En effet, cette révision de la loi projette une augmentation de la taxe sur le CO₂ et une implication des cantons qui veillent à ce que les émissions de CO₂ des bâtiments soient réduites d'au moins 50% d'ici 2026/27 par rapport à 1990.

Pour ce faire, le fonds a décidé de mettre en place des mesures immédiates et concrètes au niveau de la consommation d'énergie par le remplacement des ampoules dans les espaces communs et parkings avec des ampoules LED, le raccordement dès que possible au chauffage à distance bénéficiant des énergies renouvelables, la mise en place de système Microgrid pour la production électrique et la pose de panneaux photovoltaïques en façades ou toitures. En ce

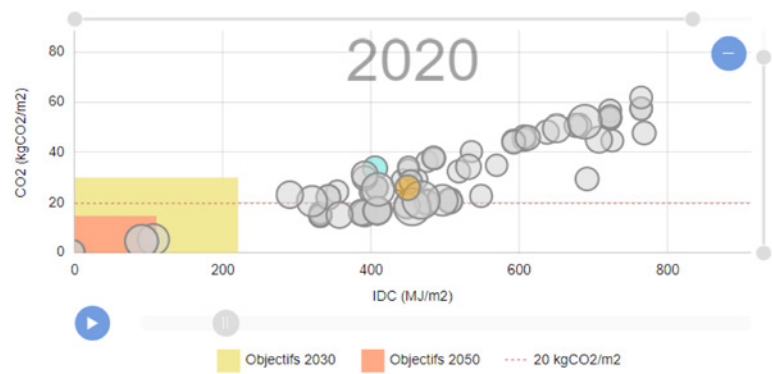
qui concerne les projets de développement et de construction, tous ces projets répondent dès le départ au label Minergie comme pour le quartier Oassis à Crissier, la route de la Corsaz à Montreux et City-Gate à Bâle, ou selon le label 2000 Watts comme pour l'immeuble Tangentenweg à Bâle-Ville.

Afin de modéliser la réalité du parc immobilier, Patrimonium, a mandaté la société Signa-Terra pour faire une évaluation complète et un suivi des immeubles, tant au niveau des consommations avec le programme ImmoData® que des émissions de son portefeuille avec le programme Immo-Label®. Ce suivi des immeubles, nous permettra de fixer et planifier les objectifs d'assainissement à atteindre pour respecter les nouvelles normes définies dans la loi sur les émissions.

De plus, Patrimonium a décidé d'entreprendre une démarche d'auto-évaluation, puis d'assurance externe du parc immobilier de tous ses fonds avec la collaboration du SSREI et de la Société Générale de Surveillance (SGS). Nous sommes convaincus qu'avec ces solutions, Patrimonium sera à la pointe de la gestion durable et efficiente de ses bâtiments.

Le Swiss Sustainable Real Estate Index (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 et d'améliorer la transparence sur le marché pour les investisseurs et gestionnaires d'actifs. Cet indice donne des informations sur le potentiel d'amélioration d'un bien immobilier et les besoins en investissement avec lesquels la valeur de durabilité peut être augmentée conformément aux exigences de durabilité de plus en plus renforcées.

Distribution par immeuble



Etat de vetusté du parc



Hugo-de-Senger 7, Genève

RAPPORT FINANCIER

DU 1^{ER} AVRIL 2020 AU 31 MARS 2021



St-Jakobstrasse 193-195, Bâle

COMPTE DE FORTUNE AU 31 MARS 2021

	31.03.2021	31.03.2020
ACTIFS		
Liquidités	7'200'085	6'467'318
Immeubles		
- Immeubles d'habitation	843'192'000	737'433'000
- Immeubles commerciaux	105'498'300	99'803'300
- Immeubles mixtes	110'588'000	59'448'000
- Terrains et projets de construction	0	83'027'000
TOTAL DES IMMEUBLES	1'059'278'300	979'711'300
Autres actifs	2'756'169	2'525'541
FORTUNE TOTALE DU FONDS	1'069'234'554	988'704'159
Engagements à court terme		
- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	-174'233'104	-121'520'604
- Autres engagements à court terme	-11'795'570	-9'753'778
Engagements à long terme		
- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	-73'250'000	-78'362'500
Total des engagements	-259'278'674	-209'636'882
FORTUNE NETTE AVANT IMPÔTS DUS EN CAS DE LIQUIDATION	809'955'880	779'067'277
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-36'361'005	-31'056'812
FORTUNE NETTE DU FONDS	773'594'875	748'010'465

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	3'820'513	25'204'974

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 MARS 2021

	31.03.2021	31.03.2020
REVENUS		
Liquidités	0	0
Loyers encaissés	44'837'240	43'455'308
Intérêts négatifs	-977	0
Autres revenus	445'498	1'340'897
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	0	256'407
TOTAL DES REVENUS	45'281'762	45'052'613
DÉPENSES		
Intérêts hypothécaires	2'709'432	2'960'188
Entretien et réparations	4'447'198	3'862'676
Frais concernant les immeubles	3'457'457	3'307'277
Impôts et taxes	7'656'828	9'121'428
Frais d'évaluation et de révisions	257'517	244'631
Rémunération réglementaire à la direction de fonds	5'130'197	4'755'199
Rémunération réglementaire à la banque de dépôt	323'341	298'754
Rémunération réglementaire au gérant	2'027'097	1'974'257
Autres dépenses	181'131	257'105
TOTAL DES DÉPENSES	26'190'197	26'781'515
RÉSULTAT NET	19'091'564	18'271'098
Gains et pertes de capital réalisés	0	0
RÉSULTAT RÉALISÉ	19'091'564	18'271'098
Gains et pertes de capital non réalisés, y.c. impôts de liquidation	26'146'490	22'252'538
RÉSULTAT TOTAL	45'238'054	40'523'636

UTILISATION DU RÉSULTAT ET CAPITAL

RÉSULTAT

Résultat net de l'année courante	19'091'564	18'271'098
Gain en capital disponible pour être réparti	0	0
Report de l'année précédente	1'863'752	3'246'299
Résultat disponible pour être réparti	20'955'316	21'517'396
Bénéfice prévu pour la distribution aux investisseurs	-19'922'872	-19'653'644
RÉSULTAT À REPORTER	1'032'444	1'863'752

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

31.03.2021

31.03.2020

PARTS EN CIRCULATION

Etat en début d'exercice	5'384'560	4'871'746
Parts émises durant l'exercice	0	512'814
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	143.67	138.92
Distribution du revenu	3.70	3.65
Distribution du gain en capital	0.00	0.00
Valeur d'inventaire par part après distribution	139.97	135.27

DISTRIBUTION

Distribution du revenu par part sans impôt anticipé (Coupon 18)	3.70	3.65
Distribution du gain par part sans impôt anticipé	0.00	0.00
Distribution par part avec impôt anticipé	0.00	0.00
Distribution brute	3.70	3.65
Impôt anticipé (35%)	0.00	0.00
Distribution totale	3.70	3.65

VARIATION DE LA FORTUNE NETTE DU FONDS

Fortune nette du fonds en début d'exercice	748'010'465	657'890'073
Distribution	-19'653'644	-18'756'222
Solde des mouvements des parts	0	68'352'978
Bénéfice total	45'238'054	40'523'636
FORTUNE NETTE DU FONDS À LA FIN DE L'EXERCICE	773'594'875	748'010'465

VALEUR D'INVENTAIRE

DATE DE CLÔTURE	FORTUNE NETTE DU FONDS	VALEUR INVENTAIRE PAR PART
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
31.03.2011	334'859'554	109.72
31.03.2010	327'252'209	107.22

ACHATS ET VENTES D'IMMEUBLES

ACHATS

VILLE	ADRESSE	CANTON	TYPE IMMEUBLE	DATE D'ACHAT	PRIX D'ACHAT ¹
Vevey	Général-Guisan 74-78	Vaud	Commercial	01.10.2020	5'800'000

VENTES

Aucun immeuble n'a été vendu durant l'exercice.

² Frais d'achat exclus.

ENGAGEMENTS HYPOTHÉCAIRES

CRÉDIT	DE	À	DURÉE RESTANTE	MONTANT	TAUX INTÉRÊT
Hypothèques à court terme²					
Fixe	31.07.2016	31.07.2021	4 mois	2'785'000	1.12%
Fixe	25.10.2016	25.10.2021	6.8 mois	400'000	1.12%
Fixe	31.07.2016	31.07.2021	4 mois	1'927'500	1.07%
Libor			1 mois	9'000'000	0.35%
Libor			1 mois	160'120'604	0.40%
Hypothèques à long terme de 1 à 5 ans					
Fixe	01.07.2013	30.06.2023	2.25 ans	21'175'000	2.83%
Fixe	01.07.2014	30.06.2024	3.25 ans	21'025'000	2.40%
Fixe	01.10.2014	30.09.2025	4.50 ans	31'050'000	2.53%
TOTAL				247'483'104	1.06%

De nouvelles hypothèques à court terme d'un montant total de CHF 38'600'000, avec un taux d'intérêt de 0.40% et une durée d'un mois, et de CHF 9'000'000, avec un taux d'intérêt de 0.35% et d'une durée d'un mois, ont été accordées durant l'exercice.

³ Le Libor a été remplacé à partir du 01.01.2021 par le Saron avec une durée de 3 mois.

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 2021, ont été calculées selon la méthode DCF – Discounted Cash Flow de Wüest & Partner AG. Selon l'article 88 al.2 LPCC, les articles 92 et 93 OPCC, ainsi que les directives pour les fonds immobiliers de la SFA (lien : www.sfa.ch), les immeubles du fonds sont estimés régulièrement par des experts indépendants, accrédités

par l'autorité de surveillance, sur la base d'une méthode dynamique de rendement (méthode DCF). Les placements sont évalués au prix qui pourrait en être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Lors de l'acquisition ou de l'aliénation de bien-fonds dans la fortune du fonds ainsi qu'à la clôture de chaque exercice, la valeur vénale des biens-fonds figurants dans la fortune du fonds doit être vérifiée par les experts chargés des estimations. La valeur vénale de chaque immeuble représente le prix probablement réalisable en présence d'un flux d'affaires normal et dans l'hypothèse d'un comportement diligent d'achat et de vente. De cas en cas, notamment lors de l'achat et de la vente d'immeubles du fonds, d'éventuelles opportunités se présentant sont exploitées au mieux dans l'intérêt du fonds. Il peut dès lors en résulter des différences par rapport aux évaluations. Le taux d'actualisation pondéré est, en moyenne, de 3.26%.

INDEMNITÉS

INDEMNITÉS ET FRAIS	MAXIMUM			EFFECTIF
Pour la direction et l'administration	§19 al.1	1.05%	de la fortune moyenne du fonds	0.53%
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	0.50%
Honoraires de gestion	§19 al.4	5%	des loyers bruts encaissés	4.50%
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 44f. des directives concernant les fonds immobiliers de la Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA du 2 avril 2008, état au 13 septembre 2016).

Locataire principal

Au 31 mars 2021, aucun locataire ne représente à lui seul, un revenu locatif égal ou supérieur à 5%. (chiffre 66 des directives concernant les fonds immobiliers de la Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA du 2 avril 2008, état au 13 septembre 2016).

Émissions et rachats

Entre le 1er avril 2020 et le 31 mars 2021, aucune nouvelles parts de Patrimonium Swiss Real Estate Fund n'ont été émises. Aucune part n'a été dénoncée.

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 (CUR-EM), partenaire chez Wüest Partner AG, Zürich

Délégation pour les décisions d'investissement et la gestion du portefeuille

La direction du fonds a mandaté Patrimonium Asset Management AG, Baar, ci-après « PAM », pour l'assister dans l'essentiel des activités immobilières du fonds de placement.

La direction du fonds a notamment délégué à PAM la sélection des immeubles dont l'achat est envisagé, la conclusion des actes d'achats, la gestion des immeubles acquis, la mise en place des financements hypothécaires ainsi que la tenue de la comptabilité des biens immobiliers détenus. Les modalités détaillées de ce mandat font l'objet d'un contrat conclu entre la direction du fonds et PAM.

Délégation d'autres tâches

La gestion comptable du fonds a été déléguée à State Street International GmbH, Munich, succursale de Zürich (anciennement State Street Bank GmbH, Munich, succursale de Zürich).

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

GAM Investment Management (Switzerland) AG
Hardstrasse 201
8005 Zürich

Changement dans le conseil d'administration

Au 15 juin 2020, Monsieur Christoph Widmer a quitté la direction.

Au 15 juin 2020, M. Reto Lamparter a rejoint la direction.

Banque de dépôt

Banque Cantonale Vaudoise
Place St-François 14
1001 Lausanne

Organe de révision

KPMG AG
Räffelstrasse 28
8036 Zürich

Dernières modifications du contrat de fonds

Lors de sa publication le 24 juillet 2020, les investisseurs ont été informés des modifications suivantes du contrat de fonds.

Modification de la provision sur les commissions et frais annexes à imputer sur la fortune du fonds (§ 19 ch. 1 du contrat de fonds) à compter du 17.09.2020.

Conformément à l'article 19, paragraphe 1, du contrat de fonds, la fortune du fonds peut désormais être débitée de la fortune du fonds au prorata temporis des acomptes versés à la commission de gestion après trois mois :

BISHERIGER WORTLAUF § 19 ZIFF. 1

Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobilien-gesellschaften, die Vermögensverwaltung und den Vertrieb des Immobilienfonds und alle Aufgaben der Depotbank wie die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die sonstigen in § 4 aufgeführten Auf-gaben stellt die Fondsleitung zulassen des Immobilienfonds eine Kommission von jährlich maximal 1.05% des Mittels des Gesamtfondsvermögens zu Beginn und am Ende des Rech-nungsjahres in Rechnung (Verwaltungskommission mit inte-grierter Depotbankkommission).

Die Kommission wird bei jeder Berechnung des Nettoinventarwerts berechnet und jeweils jährlich nach Ende des Rech-nungsjahres ausbezahlt. Basierend auf dem Gesamtvermö-gen am Anfang des Rechnungsjahres wird nach Ablauf des Rechnungshalbjahres pro rata temporis dem Fondsvermögen eine Akontozahlung belastet und ausbezahlt.

Die Entschädigung der Depotbank für die Ausübung ihrer Aufgaben geht zu Lasten der Fondsleitung.

Der effektiv angewandte Satz der Verwaltungskommission ist jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.

NEUEUR WORTLAUT § 19 ZIFF. 1

Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobilien-gesellschaften, die Vermögensverwaltung und den Vertrieb des Immobilienfonds und alle Aufgaben der Depotbank wie die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die sonstigen in § 4 aufgeführten Auf-gaben stellt die Fondsleitung zulassen des Immobilienfonds eine Kommission von jährlich maximal 1.05% des Mittels des Gesamtfondsvermögens zu Beginn und am Ende des Rech-nungsjahres in Rechnung (Verwaltungskommission mit integrierter Depotbankkommission).

Die Kommission wird bei jeder Berechnung des Nettoinventarwerts berechnet und jeweils jährlich nach Ende des Rechnungsjahres ausbezahlt. Basierend auf dem Gesamtvermögen am Anfang des Rechnungsjahres können jeweils nach Ablauf von drei Monate pro rata temporis dem Fondsvermögen drei Akontozahlungen pro Rechnungsjahr belas-tet und ausbezahlt werden.

Die Entschädigung der Depotbank für die Ausübung ihrer Aufgaben geht zu Lasten der Fondsleitung.

Der effektiv angewandte Satz der Verwaltungskommission ist jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersicht-lich.

Aucune objection n'a été soulevée. Par décision du 16 sep-tembre 2020, les modifications susmentionnées ont été approuvées par l'Autorité fédérale de surveillance des mar-chés financiers FINMA et sont entrées en vigueur le 17 sep-tembre 2020.



Corsaz 27-31, Montreux

INVENTAIRE DES IMMEUBLES

Ville	Adresse		Date achat	Valeur comptable 31.03.2021	Valeur vénale 31.03.2021	Loyers nets réalisé	Taux de perte loyers
IMMEUBLES RÉSIDENTIELS				EN CHF	EN CHF	EN CHF	EN %
Aigle	Chemin de Pautex 2-4	VD	10.01.08	7'019'847.95	7'470'000.00	414'429.80	0.3%
Bâle	Efringerstrasse 2	BS	21.01.08	15'671'832.09	20'110'000.00	296'488.00	68.1%
Bâle	Dornachstrasse 189	BS	21.01.08	2'322'119.05	3'174'000.00	137'015.00	0.0%
Bâle	Tangentenweg 50-56	BS	14.06.13	49'530'193.28	66'720'000.00	2'331'462.10	1.8%
Bulle	Rue St-Denis 66	FR	18.03.08	7'548'839.17	5'350'000.00	45'449.00	81.4%
Bussigny-près-Lausanne	Rue de l'Industrie 43	VD	06.05.08	6'253'656.85	8'794'000.00	435'684.00	0.4%
Chavannes	Avenue de Blancherie 32	VD	20.12.07	3'636'566.33	5'034'000.00	245'782.00	2.2%
Corcelles/Payerne*	Vers-chez-Cherbuin 27-31	VD	19.02.08	3'144'740.25	3'201'000.00	194'573.50	3.2%
Crissier	Chemin des Lentillières 1E	VD	31.07.18	9'396'906.77	10'650'000.00	264'580.50	17.2%
Crissier	Chemin des Lentillières 5 A-B-C	VD	28.07.17	22'629'825.28	26'720'000.00	795'803.75	27.2%
Crissier*	Chemin du Liseron 3-5	VD	20.12.07	10'466'952.95	13'160'000.00	577'940.00	1.5%
Echandens*	Route des Toches 7-13	VD	04.02.13	36'700'712.29	40'640'000.00	1'730'794.50	0.4%
Ecublens	Rue Neuve 1	VD	06.05.08	5'890'836.90	7'998'000.00	353'430.00	11.6%
Fribourg	Rue de la Sarine 4-4a	FR	18.03.08	1'607'761.47	1'908'000.00	96'362.00	11.2%
Grand-Lancy	Avenue des Communes-Réunies 66A-70	GE	01.05.14	31'944'339.19	30'530'000.00	984'472.10	26.8%
Köniz	Möslweg 32	BE	28.02.08	1'859'561.35	2'877'000.00	118'216.00	5.2%
Köniz	Möslweg 34	BE	28.02.08	2'168'973.75	3'477'000.00	138'246.50	9.4%
La Tour-de-Peilz	Avenue des Alpes 71-73	VD	25.04.08	4'122'441.50	4'024'000.00	125'744.00	23.5%
Lausanne	Rue du Couchant 25	VD	01.04.08	6'360'988.70	8'113'000.00	319'375.00	0.0%
Lausanne	Chemin de Vermont 24	VD	06.05.08	5'658'610.29	9'139'000.00	414'843.00	1.2%
Lausanne	Chemin du Martinet 14-18	VD	30.09.08	13'382'063.86	17'140'000.00	806'974.50	1.5%
Lausanne	Chemin de Chissiez 7	VD	17.12.08	3'020'272.97	4'219'000.00	171'418.00	0.0%
Lausanne	Place du Vallon 10	VD	01.09.19	4'865'360.00	5'269'000.00	192'198.00	0.0%
Le Lignon	Avenue du Lignon 31	GE	13.12.07	5'428'900.57	7'488'000.00	332'264.00	1.2%
Le Lignon	Avenue du Lignon 7	GE	13.12.07	13'762'900.64	17'930'000.00	936'670.50	0.8%
Les Avanchets	Avenue Grange Lévrier 10-11	GE	13.12.07	13'250'353.98	18'010'000.00	872'840.00	0.8%
Les Avanchets	Rue Croix-du-Levant 1-4	GE	30.10.09	22'619'688.99	29'600'000.00	1'386'403.00	1.3%
Les Avanchets	Rue Croix-du-Levant 15-22	GE	30.10.09	46'143'697.23	57'240'000.00	2'803'859.00	1.5%
Les Avanchets	Rue François-Durafour 11-16	GE	30.10.09	43'204'160.54	55'520'000.00	2'629'694.00	0.4%
Marly	Route du Confin 21-23	FR	29.11.07	4'197'440.65	5'372'000.00	255'509.00	6.9%
Marly	Route de Corbaroche 24	FR	18.03.08	2'527'316.00	2'678'000.00	137'969.00	5.5%
Marly	Rte du Confin 12-18 + Pralettes 17-19	FR	30.04.08	9'395'836.32	12'850'000.00	575'616.50	6.7%
Martigny	Rue des Finettes 36	VS	28.05.13	12'285'016.25	13'330'000.00	628'732.80	17.7%
Meyrin	Rue de la Prulay 43 A und B	GE	01.09.08	14'274'395.94	17'160'000.00	589'393.00	3.9%
Meyrin	Rue de la Golette 2-18	GE	01.04.09	32'232'654.59	46'300'000.00	2'009'608.00	2.8%
Meyrin*	Avenue de Vaudagne 33	GE	16.04.08	14'080'247.66	20'150'000.00	938'315.30	4.5%
Meyrin	Rue Virginio-Malnati 59-63	GE	22.12.16	17'778'799.12	21'560'000.00	740'703.75	3.1%
Meyrin	Rue Virginio-Malnati 65-67	GE	01.12.18	8'769'524.26	9'353'000.00	336'459.00	6.4%
Montreux	Route de la Corsaz 27-31	VD	14.12.07	18'914'301.69	21'860'000.00	228'983.00	70.5%
Orbe	Rue Davall 15	VD	07.05.08	877'742.25	1'227'000.00	64'472.00	0.0%
Oron-la-Ville	Rte de Lausanne 15-21	VD	26.11.09	17'721'817.64	23'140'000.00	1'072'376.50	10.8%
Pont-la-Ville	Route du Village 50	FR	18.03.08	2'243'196.35	2'446'000.00	121'769.00	15.5%
Pratteln	Mattenweg 6	BL	21.01.08	3'162'732.45	4'188'000.00	131'417.00	7.1%
Prilly	Avenue du Chablais 39	VD	07.05.08	2'585'127.05	3'048'000.00	154'055.00	0.0%
Pully	Chemin de Mallieu 13	VD	25.06.08	10'575'390.47	13'520'000.00	591'000.50	0.4%
Renens	Avenue de Préfaully 48-56	VD	29.01.08	20'944'792.50	28'990'000.00	1'347'213.00	1.0%
Renens	Rue du Lac 25 b-c-d-e	VD	15.04.08	16'312'187.24	21'500'000.00	1'035'952.00	3.5%
Renens	Rue de l'Industrie 11	VD	30.01.09	9'922'342.54	14'070'000.00	678'211.25	8.6%
Vevey	Rue du Conseil 19-21	VD	15.01.08	14'248'588.17	14'810'000.00	566'078.00	12.1%
Veyrier	Chemin de Castelser 2-4	GE	17.12.07	17'471'123.35	21'670'000.00	981'869.50	1.1%
Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 32	FR	06.05.08	5'656'930.02	7'137'000.00	388'369.40	-0.3%
Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 23	FR	11.05.17	9'685'297.11	9'795'000.00	444'896.35	2.6%
Yverdon	Rue des Moulins 109-113	VD	30.01.08	6'886'427.40	9'156'000.00	480'736.00	2.2%
Yverdon	Rue Roger-de-Guimps 44-46	VD	30.01.08	4'761'205.70	6'377'000.00	383'764.00	1.5%
TOTAL				677'123'921.77	843'192'000.00	35'036'480.60	8.3%

Ville	Adresse		Date achat	Valeur comptable 31.03.2021	Valeur vénale 31.03.2021	Loyers nets réalisé	Taux de perte loyers
IMMEUBLES COMMERCIAUX				EN CHF	EN CHF	EN CHF	EN %
Baar	Haldenstrasse 1-5/Langgasse 40	ZG	01.10.15	52'333'050.73	52'521'300.00	2'757'179.30	21.9%
Fribourg	Avenue du Jura 12-12A	FR	30.01.08	7'974'842.60	6'581'000.00	381'402.30	14.9%
Renens	Chemin du Chêne 3-5	VD	31.10.18	29'302'620.48	26'500'000.00	2'738'591.00	1.8%
Plan-les-Ouates	Ch. des Aulx 5	GE	03.02.11	9'528'252.51	11'620'000.00	690'875.00	0.1%
Vevey	Avenue Général-Guisan 74-78	VD	01.10.20	5'904'540.22	6'207'000.00	95'900.00	0.0%
Yverdon	Rue des Moulins 30	VD	06.05.08	4'802'361.72	2'069'000.00	138'017.00	30.1%
TOTAL				109'845'668.26	105'498'300.00	6'801'964.60	12.3%
IMMEUBLES MIXTES							
Bâle	St-Jakobstrasse 193-195	BS	01.10.18	41'303'067.73	49'300'000.00	317'137.50	59.4%
Genève	Hugo-de-Senger 7	GE	17.01.08	13'211'155.62	14'380'000.00	447'859.50	25.9%
Lausanne	Avenue de Morges 33	VD	30.11.07	4'077'588.76	5'101'000.00	271'159.00	6.1%
Lausanne	Route d'Oron 11	VD	06.05.08	5'759'562.90	9'295'000.00	408'247.00	3.0%
Prilly	Avenue du Chablais 27-29	VD	30.11.07	6'131'665.40	8'009'000.00	418'108.50	3.4%
Prilly	Avenue du Chablais 35	VD	07.05.08	3'365'807.04	4'136'000.00	224'484.00	6.9%
Romont	Route de Billens 9-9a	FR	21.01.08	4'025'363.50	3'684'000.00	137'943.00	10.5%
Vevey	Avenue Général-Guisan 60-62	VD	01.01.19	12'979'162.57	13'830'000.00	603'828.00	1.6%
Yverdon	Rue des Remparts 11	VD	07.05.08	2'372'699.99	2'853'000.00	169'655.80	10.8%
TOTAL				93'226'073.51	110'588'000.00	2'998'422.30	19.5%
TOTAL				880'195'663.54	1'059'278'300.00	44'837'240.00	9.75%

* Immeubles en PPE

immeubles en rénovation complète ou en cours de surélévation

Projets de construction terminés durant l'exercice

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 2021 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 69 Liegenschaften (inklusive einem Neuzugang).

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.

Aktuelles Marktumfeld / Corona Pandemie

Infolge der zweiten Welle der COVID-19-Pandemie mit steigenden Infektionszahlen sind in vielen Ländern erneut einschneidende Massnahmen in Kraft gesetzt worden, verschärft worden bzw. werden Verschärfungen erwartet. Die Folgen der Massnahmen für den Immobilienmarkt sind noch nicht vollständig absehbar und im Moment schlecht quantifizierbar, weil nur eine beschränkte Anzahl aktueller Vergleichsabschlüsse und Transaktionen mit den Randbedingungen der zweiten Welle vorliegen. Entsprechend ist die Bewertungsunsicherheit aktuell erhöht. Aufgrund der bisherigen Erfahrung und Evidenz seit der ersten Welle der Pandemie hat sich jedoch gezeigt, dass insbesondere die Transaktionspreise von Wohnliegenschaften nicht negativ beeinflusst wurden; die Transaktionspreise von Mehrfamilienhäusern sind im Verlaufe der letzten 12 Monate gar spürbar angestiegen.

Bewertungsstandards

Die Wüest Partner AG bestätigt, dass die Bewertungen den gesetzlichen Vorschriften des Kollektivanlagengesetzes (KAG) und der Kollektivanlagenverordnung (KKV) sowie den Richtlinien der Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA) 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. Im vergangenen Geschäftsjahr wurde eine Liegenschaft in Vevey gekauft. 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 2021 wird der Marktwert des Gesamtportfolios mit CHF 1'059'278'300 bewertet. Die 68 bereits in der Vorbewertung vorhandenen Liegenschaften werden neu mit CHF 1'053'071'300

bewertet. Die Wertveränderung inklusive getätigter Investitionen (Sanierungen und Neubauten) von rund CHF 40.2 Mio. auf diesen 68 Liegenschaften beträgt im Vergleich zu den Vorjahresbewertungen vom 31.03.2020 (CHF 979'711'300) insgesamt +7.5 % (+ CHF 73'360'000). Bereinigt um die getätigten Investitionen beträgt die Aufwertung + 3.4 %. Im Jahr 2020 wurde die Liegenschaft Av. du Général-Guisan 78 in Vevey (Nr. 533086) erworben, diese wurde mit einem Marktwert von CHF 6'207'000 eingewertet. Im gleichen Zeitraum wurden keine Liegenschaften veräussert.

Gegenüber dem 31. März 2020 verändert sich der Wert des Gesamtportfolios im Total um + CHF 79'567'000 respektive + 8.1 % (inklusive Zukauf).

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 2021 wird mit 3.26 % ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2.9 % bis 4.3 % reicht. Die aktuelle Bruttorendite über sämtliche Liegenschaften liegt bei 4.9 %.

Zürich, den 31. März 2021

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.

Infolge der zweiten Welle der COVID-19-Pandemie mit steigenden Infektionszahlen sind in vielen Ländern erneut einschneidende Massnahmen in Kraft gesetzt worden, verschärft worden bzw. werden Verschärfungen erwartet. Die Folgen der Massnahmen für den Immobilienmarkt sind noch nicht vollständig absehbar und im Moment schlecht quantifizierbar, weil noch wenige aktuelle Vergleichsabschlüsse und Transaktionen mit den Randbedingungen der zweiten Welle vorliegen. Entsprechend ist die Bewertungsunsicherheit aktuell erhöht.

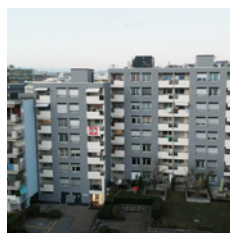
PORTEFEUILLE IMMOBILIER

VAUD



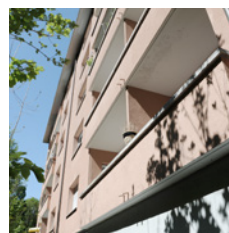
LAUSANNE
Morges 33

Type	Mixte
Appartements	5
Autres surfaces	8
Valeur comptable (VC)	4'077'589
Valeur vénale (VV)	5'101'000
Etat locatif théorique	288'659
Rendement/VC	7.1%
Rendement/VV	5.7%



LAUSANNE
Martinet 14-18

Type	Résidentiel
Appartements	46
Autres surfaces	1
Valeur comptable (VC)	13'382'064
Valeur vénale (VV)	17'140'000
Etat locatif théorique	819'390
Rendement/VC	6.1%
Rendement/VV	4.8%



LAUSANNE
Vermont 24

Type	Résidentiel
Appartements	31
Autres surfaces	1
Valeur comptable (VC)	5'658'610
Valeur vénale (VV)	9'139'000
Etat locatif théorique	419'940
Rendement/VC	7.4%
Rendement/VV	4.6%



LAUSANNE
Couchant 25

Type	Résidentiel
Appartements	22
Autres surfaces	1
Valeur comptable (VC)	6'360'989
Valeur vénale (VV)	8'113'000
Etat locatif théorique	319'375
Rendement/VC	5.0%
Rendement/VV	3.9%



LAUSANNE
Chissiez 7

Type	Résidentiel
Appartements	13
Autres surfaces	0
Valeur comptable (VC)	3'020'273
Valeur vénale (VV)	4'219'000
Etat locatif théorique	171'418
Rendement/VC	5.7%
Rendement/VV	4.1%



LAUSANNE
Vallon 10

Type	Résidentiel
Appartements	12
Autres surfaces	0
Valeur comptable (VC)	4'865'360
Valeur vénale (VV)	5'269'000
Etat locatif théorique	192'198
Rendement/VC	4.0%
Rendement/VV	3.6%



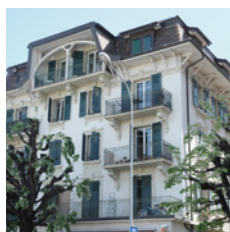
LAUSANNE
Oron 11

Type	Mixte
Appartements	27
Autres surfaces	2
Valeur comptable (VC)	5'759'563
Valeur vénale (VV)	9'295'000
Etat locatif théorique	421'051
Rendement/VC	7.3%
Rendement/VV	4.5%



PRILLY
Chablais 27-29

Type	Mixte
Appartements	21
Autres surfaces	3
Valeur comptable (VC)	6'131'665
Valeur vénale (VV)	8'009'000
Etat locatif théorique	432'617
Rendement/VC	7.1%
Rendement/VV	5.4%



PRILLY
Chablais 35

Type	Mixte
Appartements	8
Autres surfaces	3
Valeur comptable (VC)	3'365'807
Valeur vénale (VV)	4'136'000
Etat locatif théorique	240'996
Rendement/VC	7.2%
Rendement/VV	5.8%



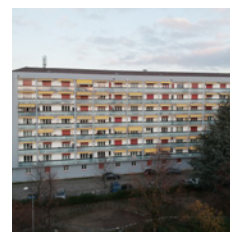
PRILLY
Chablais 39

Type	Résidentiel
Appartements	8
Autres surfaces	3
Valeur comptable (VC)	2'585'127
Valeur vénale (VV)	3'048'000
Etat locatif théorique	154'055
Rendement/VC	6.0%
Rendement/VV	5.1%



RENENS
Préfaully 48-56

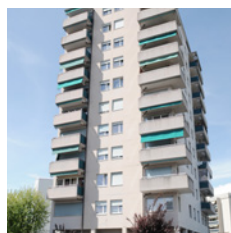
Type	Résidentiel
Appartements	91
Autres surfaces	8
Valeur comptable (VC)	20'944'793
Valeur vénale (VV)	28'990'000
Etat locatif théorique	1'391'091
Rendement/VC	6.5%
Rendement/VV	4.7%



RENENS
Lac 25 b-c-d-e

Type	Résidentiel
Appartements	64
Autres surfaces	1
Valeur comptable (VC)	16'312'728
Valeur vénale (VV)	21'500'000
Etat locatif théorique	1'073'491
Rendement/VC	6.6%
Rendement/VV	5.0%

VAUD

**RENENS**

Industrie 11

Type	Résidentiel
Appartements	56
Autres surfaces	0
Valeur comptable (VC)	9'922'187
Valeur vénale (VV)	14'070'000
Etat locatif théorique	741'782
Rendement/VC	7.5%
Rendement/VV	5.3%

**RENENS**

Chêne 3-5

Type	Commercial
Appartements	0
Autres surfaces	23
Valeur comptable (VC)	29'302'620
Valeur vénale (VV)	26'500'000
Etat locatif théorique	2'789'267
Rendement/VC	9.5%
Rendement/VV	10.5%

**CHAVANNES**

Blancherie 32

Type	Résidentiel
Appartements	14
Autres surfaces	5
Valeur comptable (VC)	3'636'566
Valeur vénale (VV)	5'034'000
Etat locatif théorique	251'212
Rendement/VC	6.9%
Rendement/VV	5.0%

**BUSSIGNY**

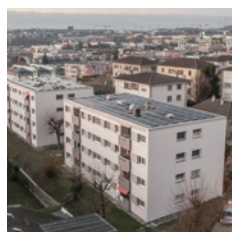
Industrie 43

Type	Résidentiel
Appartements	35
Autres surfaces	0
Valeur comptable (VC)	6'253'657
Valeur vénale (VV)	8'794'000
Etat locatif théorique	437'404
Rendement/VC	7.0%
Rendement/VV	5.0%

**ECUBLENS**

Neuve 1

Type	Résidentiel
Appartements	24
Autres surfaces	0
Valeur comptable (VC)	5'890'837
Valeur vénale (VV)	7'998'000
Etat locatif théorique	399'951
Rendement/VC	6.8%
Rendement/VV	5.0%

**CRISSIER**

Liseron 3-5

Type	Résidentiel
Appartements	46
Autres surfaces	0
Valeur comptable (VC)	10'466'953
Valeur vénale (VV)	13'160'000
Etat locatif théorique	586'608
Rendement/VC	5.6%
Rendement/VV	4.5%

**CRISSIER**

Lentillières 5 a-b-c

Type	Résidentiel
Appartements	50
Autres surfaces	5
Valeur comptable (VC)	22'629'825
Valeur vénale (VV)	26'720'000
Etat locatif théorique	1'193'565
Rendement/VC	5.3%
Rendement/VV	4.5%

**CRISSIER**

Lentillières 1 e

Type	Résidentiel
Appartements	20
Autres surfaces	1
Valeur comptable (VC)	9'396'906
Valeur vénale (VV)	10'650'000
Etat locatif théorique	491'257
Rendement/VC	5.2%
Rendement/VV	4.6%

**PULLY**

Mallieu 13

Type	Résidentiel
Appartements	36
Autres surfaces	1
Valeur comptable (VC)	10'575'390
Valeur vénale (VV)	13'520'000
Etat locatif théorique	593'211
Rendement/VC	5.6%
Rendement/VV	4.4%

**MONTREUX**

Corsaz 27-31

Type	Résidentiel
Appartements	44
Autres surfaces	3
Valeur comptable (VC)	18'914'302
Valeur vénale (VV)	21'860'000
Etat locatif théorique	1'087'404
Rendement/VC	5.7%
Rendement/VV	5.0%

**VEVEY**

Conseil 19-21

Type	Résidentiel
Appartements	35
Autres surfaces	19
Valeur comptable (VC)	14'248'588
Valeur vénale (VV)	14'810'000
Etat locatif théorique	643'687
Rendement/VC	4.5%
Rendement/VV	4.3%

**VEVEY**

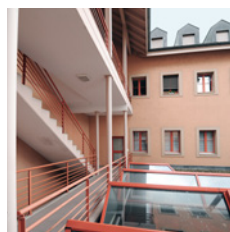
Guisan 60-62

Type	Mixte
Appartements	24
Autres surfaces	5
Valeur comptable (VC)	12'979'163
Valeur vénale (VV)	13'830'000
Etat locatif théorique	614'201
Rendement/VC	4.7%
Rendement/VV	4.4%

VAUD



	VEVEY Guisan 74-78	LA TOUR-DE-PEILZ Alpes 71-73	YVERDON Moulins 30	YVERDON Moulins 109-113
Type	Commercial	Résidentiel	Commercial	Résidentiel
Appartements	0	12	6	30
Autres surfaces	12	2	3	1
Valeur comptable (VC)	5'904'540	4'122'442	4'802'362	6'886'427
Valeur vénale (VV)	6'207'000	4'024'000	2'069'000	9'156'000
Etat locatif théorique	287'700	164'306	197'406	491'328
Rendement/VC	4.9%	4.0%	4.1%	7.1%
Rendement/VV	4.6%	4.1%	9.5%	5.4%

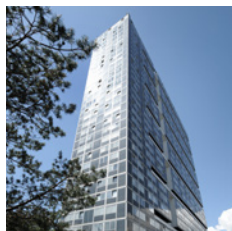


	YVERDON Guimps 44-46	YVERDON Remparts 11	ORBE Davall 15	CORCELLES Cherbuin 27-31
Type	Résidentiel	Mixte	Résidentiel	Résidentiel
Appartements	34	5	4	12
Autres surfaces	0	28	1	0
Valeur comptable (VC)	4'761'206	2'372'700	877'742	3'144'740
Valeur vénale (VV)	6'377'000	2'853'000	1'227'000	3'201'000
Etat locatif théorique	389'616	190'250	64'472	200'984
Rendement/VC	8.2%	8.0%	7.3%	6.4%
Rendement/VV	6.1%	6.7%	5.3%	6.3%



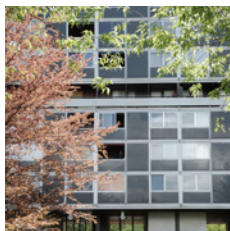
	ORON-LA-VILLE Lausanne 15-21	AIGLE Pautex 2-4	ECHANDENS Toches 7-13
Type	Résidentiel	Résidentiel	Résidentiel
Appartements	44	36	155
Autres surfaces	8	1	0
Valeur comptable (VC)	17'721'818	7'019'848	36'700'712
Valeur vénale (VV)	23'140'000	7'470'000	40'640'000
Etat locatif théorique	1'201'810	415'834	1'738'523
Rendement/VC	6.8%	5.9%	4.7%
Rendement/VV	5.2%	5.6%	4.3%

GENÈVE

**LE LIGNON**

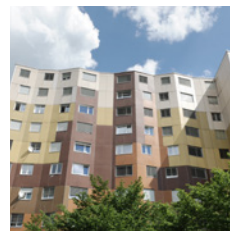
Lignon 7

Type	Résidentiel
Appartements	59
Autres surfaces	1
Valeur comptable (VC)	13'762'901
Valeur vénale (VV)	17'930'000
Etat locatif théorique	943'883
Rendement/VC	6.9%
Rendement/VV	5.3%

**LE LIGNON**

Lignon 31

Type	Résidentiel
Appartements	23
Autres surfaces	3
Valeur comptable (VC)	5'428'901
Valeur vénale (VV)	7'488'000
Etat locatif théorique	336'310
Rendement/VC	6.2%
Rendement/VV	4.5%

**LES AVANCHETS**

Grange-Lévrier 10-11

Type	Résidentiel
Appartements	44
Autres surfaces	0
Valeur comptable (VC)	13'250'354
Valeur vénale (VV)	18'010'000
Etat locatif théorique	880'320
Rendement/VC	6.6%
Rendement/VV	4.9%

**LES AVANCHETS**

Croix-du-Levant 1-4

Type	Résidentiel
Appartements	72
Autres surfaces	0
Valeur comptable (VC)	22'619'689
Valeur vénale (VV)	29'600'000
Etat locatif théorique	1'404'368
Rendement/VC	6.2%
Rendement/VV	4.7%

**LES AVANCHETS**

Croix-du-Levant 15-22

Type	Résidentiel
Appartements	144
Autres surfaces	8
Valeur comptable (VC)	46'143'697
Valeur vénale (VV)	57'240'000
Etat locatif théorique	2'845'860
Rendement/VC	6.2%
Rendement/VV	5.0%

**LES AVANCHETS**

F-Durafour 11-16

Type	Résidentiel
Appartements	147
Autres surfaces	0
Valeur comptable (VC)	43'204'161
Valeur vénale (VV)	55'520'000
Etat locatif théorique	2'641'393
Rendement/VC	6.1%
Rendement/VV	4.8%

**MEYRIN**

Golettes 2-18

Type	Résidentiel
Appartements	108
Autres surfaces	0
Valeur comptable (VC)	32'232'655
Valeur vénale (VV)	46'300'000
Etat locatif théorique	2'066'553
Rendement/VC	6.4%
Rendement/VV	4.5%

**MEYRIN**

Vaudagne 33

Type	Résidentiel
Appartements	43
Autres surfaces	3
Valeur comptable (VC)	14'080'248
Valeur vénale (VV)	20'150'000
Etat locatif théorique	985'865
Rendement/VC	7.0%
Rendement/VV	4.9%

**MEYRIN**

Prulay 43 a-b

Type	Résidentiel
Appartements	36
Autres surfaces	2
Valeur comptable (VC)	14'274'396
Valeur vénale (VV)	17'160'000
Etat locatif théorique	613'030
Rendement/VC	4.3%
Rendement/VV	3.6%

**MEYRIN**

Virginio-Malnati 59-63

Type	Résidentiel
Appartements	45
Autres surfaces	2
Valeur comptable (VC)	17'778'799
Valeur vénale (VV)	21'560'000
Etat locatif théorique	764'277
Rendement/VC	4.3%
Rendement/VV	3.5%

**MEYRIN**

Virginio-Malnati 65-67

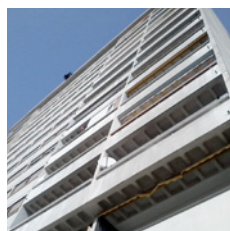
Type	Résidentiel
Appartements	24
Autres surfaces	0
Valeur comptable (VC)	8'769'524
Valeur vénale (VV)	9'353'000
Etat locatif théorique	359'379
Rendement/VC	4.1%
Rendement/VV	3.8%

**VEYRIER**

Castelver 2-4

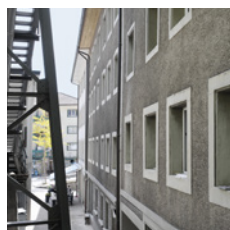
Type	Résidentiel
Appartements	49
Autres surfaces	8
Valeur comptable (VC)	17'471'123
Valeur vénale (VV)	21'670'000
Etat locatif théorique	992'786
Rendement/VC	5.7%
Rendement/VV	4.6%

GENÈVE

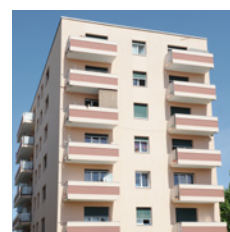
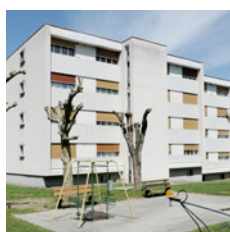


	GENÈVE Hugo-de-Senger 7	GRAND-LANCY C-Réunies 66a - 70	PLAN-LES-OUATES Aulx 5
Type	Mixte	Résidentiel	Commercial
Appartements	35	119	0
Autres surfaces	4	8	20
Valeur comptable (VC)	13'211'156	31'944'339	9'528'253
Valeur vénale (VV)	14'380'000	30'530'000	11'620'000
Etat locatif théorique	604'572	1'344'723	691'475
Rendement/VC	4.6%	4.2%	7.3%
Rendement/VV	4.2%	4.4%	6.0%

FRIBOURG



	FRIBOURG Jura 12-12 a	FRIBOURG Sarine 4	MARLY Confin 12-18	MARLY Confin 21-23
Type	Commercial	Résidentiel	Résidentiel	Résidentiel
Appartements	9	8	48	18
Autres surfaces	16	1	0	1
Valeur comptable (VC)	7'974'843	1'607'761	9'395'836	4'197'441
Valeur vénale (VV)	6'581'000	1'908'000	12'850'000	5'372'000
Etat locatif théorique	447'939	108'512	616'810	274'329
Rendement/VC	5.6%	6.7%	6.6%	6.5%
Rendement/VV	6.8%	5.7%	4.8%	5.1%



	MARLY Corbaroche 24	BULLE St-Denis 66	VILLARS/GLÂNE Villars-Vert 23	VILLARS/GLÂNE Villars-Vert 32
Type	Résidentiel	Résidentiel	Résidentiel	Résidentiel
Appartements	12	21	37	28
Autres surfaces	2	6	2	5
Valeur comptable (VC)	2'527'316	7'548'839	9'685'297	5'656'930
Valeur vénale (VV)	2'678'000	5'350'000	9'795'000	7'137'000
Etat locatif théorique	145'969	244'397	456'909	387'119
Rendement/VC	5.8%	3.2%	4.7%	6.8%
Rendement/VV	5.5%	4.6%	4.7%	5.4%

FRIBOURG

**ROMONT**

Billens 9

Type	Mixte
Appartements	9
Autres surfaces	5
Valeur comptable (VC)	4'025'364
Valeur vénale (VV)	3'684'000
Etat locatif théorique	154'199
Rendement/VC	3.8%
Rendement/VV	4.2%

**PONT-LA-VILLE**

Village 50

Type	Résidentiel
Appartements	12
Autres surfaces	0
Valeur comptable (VC)	2'243'196
Valeur vénale (VV)	2'446'000
Etat locatif théorique	144'045
Rendement/VC	6.4%
Rendement/VV	5.9%

BERNE

**KÖNIZ**

Möslweg 32

Type	Résidentiel
Appartements	10
Autres surfaces	2
Valeur comptable (VC)	1'859'561
Valeur vénale (VV)	2'877'000
Etat locatif théorique	124'671
Rendement/VC	6.7%
Rendement/VV	4.3%

**KÖNIZ**

Möslweg 34

Type	Résidentiel
Appartements	10
Autres surfaces	0
Valeur comptable (VC)	2'168'974
Valeur vénale (VV)	3'477'000
Etat locatif théorique	152'530
Rendement/VC	7.0%
Rendement/VV	4.4%

BÂLE

**BÂLE**

Efringerstrasse 2

Type	Résidentiel
Appartements	86
Autres surfaces	4
Valeur comptable (VC)	15'671'832
Valeur vénale (VV)	20'110'000
Etat locatif théorique	929'057
Rendement/VC	5.9%
Rendement/VV	4.6%

**BÂLE**

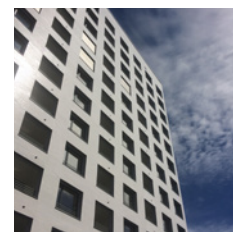
Tangentenweg 50-56

Type	Résidentiel
Appartements	126
Autres surfaces	2
Valeur comptable (VC)	49'530'193
Valeur vénale (VV)	66'720'000
Etat locatif théorique	2'375'232
Rendement/VC	4.8%
Rendement/VV	3.6%

**BÂLE**

Dornacherstrasse 189

Type	Résidentiel
Appartements	11
Autres surfaces	0
Valeur comptable (VC)	2'322'119
Valeur vénale (VV)	3'174'000
Etat locatif théorique	137'015
Rendement/VC	5.9%
Rendement/VV	4.3%

**BÂLE**

St-Jakobstrasse 193-195

Type	Mixte
Appartements	78
Autres surfaces	2
Valeur comptable (VC)	41'303'068
Valeur vénale (VV)	49'300'000
Etat locatif théorique	2'495'784
Rendement/VC	6.0%
Rendement/VV	5.1%

BÂLE



PRATTELN

Mattenweg 6

Type	Résidentiel
Appartements	13
Autres surfaces	0
Valeur comptable (VC)	3'162'732
Valeur vénale (VV)	4'188'000
Etat locatif théorique	141'467
Rendement/VC	4.5%
Rendement/VV	3.4%

ZOUG



BAAR

Haldenstrasse 1-5

	Commercial
	0
	146
	52'333'051
	52'521'300
	3'531'223
	6.7%
	6.7%

VALAIS



MARTIGNY

Finettes 36

Type	Résidentiel
Appartements	65
Autres surfaces	1
Valeur comptable (VC)	12'285'016
Valeur vénale (VV)	13'330'000
Etat locatif théorique	763'589
Rendement/VC	6.2%
Rendement/VV	5.7%

RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION



KPMG AG
Financial Services
Räffelstrasse 28
CH-8045 Zürich

Postfach
CH-8036 Zürich

T +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 2021 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.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. März 2021 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

Stefan Biland
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 08. Juni 2021

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/fr/swissrealestatefund