



PATRIMONIUM

Your Partner in Private Markets

PATRIMONIUM SWISS REAL ESTATE FUND

Rapport annuel 2025

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

Seule la version allemande fait foi.

TABLE DES MATIÈRES

DONNÉES CLÉS DU FONDS	5
------------------------------------	----------

RAPPORT DE GESTION DU 1^{ER} AVRIL 2024 AU 31 MARS 2025

– Clôture annuelle 2024-2025	8
– Parc locatif	13
– Loyers et taux de vacance	17
– Perspectives d'investissements	19
– Projets de développement et de transformations	20
– Rénovations énergétiques des immeubles	23
– Développement durable	26

RAPPORT FINANCIER DU 1^{ER} AVRIL 2024 AU 31 MARS 2025

– Compte de fortune au 31 mars 2025	34
– Compte de résultat au 31 mars 2025	35
– Utilisation du résultat et du capital	36
– Parts en circulation, valeur d'inventaire et dividende	37
– Fortune nette du fonds	38
– Achats et ventes d'immeubles	38
– Engagements hypothécaires	39
– Principes pour l'évaluation du calcul de la valeur d'inventaire nette	40
– Indemnités	40
– Autres informations	41
– Informations sur les tiers et organes	42
– Inventaire des immeubles	44
– Rapport d'évaluation	46
– Portefeuille immobilier	48
– Rapport de l'organe de révision	55



Crédit photo : Michel Perret

Mösliweg 34, Köniz

DONNÉES CLÉS DU FONDS

Actifs sous gestion	CHF 1,28 milliard	Revenus encaissés	CHF 54.17 millions
Immeubles	71	Taux d'endettement	26.44%
Appartements	2'667	Taux moyen de la dette	1.34%

DONNÉES CLÉS	31.03.2025	31.03.2024
Numéro de valeur	3499521	3499521
Emission de parts		
Rachat de parts	-	-
Nombre de parts en circulation	5'721'095	5'721'095
Valeur d'inventaire par part (avant distribution)	153.20	149.17
Distribution du revenu par part	3.66	3.22
Distribution du gain en capital par part	0.04	0.48
Distribution totale sans impôt anticipé	3.70	3.70
Valeur d'inventaire par part après distribution	149.50	145.47
Cours de clôture	178.80	173.00
Cours le plus haut (durant l'exercice)	183.40	173.50
Cours le plus bas (durant l'exercice)	161.00	138.00
Capitalisation boursière	1'022'931'786	989'749'435
Agio	16.71%	15.98%

COMPTE DE FORTUNE

Valeur vénale	1'272'534'500	1'209'088'000
Valeur comptable	1'026'059'830	985'368'859
Fortune totale du fonds	1'279'311'664	1'215'194'344
Coefficient d'endettement		
- en % de la valeur comptable	32.79%	30.57%
- en % de la valeur vénale	26.44%	24.92%
Quote-part des fonds étrangers	31.49%	29.77%
Fortune nette du fonds	876'476'219	853'413'454

RENDEMENT ET INDICATIONS SUR LA PERFORMANCE	31.03.2025	31.03.2024
Rendement sur la distribution	2.07%	2.14%
Quote-part de distribution	101.04%	115.06%
Rentabilité sur les fonds propres (ROE)	5.18%	1.22%
Rendement du capital investi (ROIC)	4.00%	1.37%
Cours/ratio de revenu (P/E ratio)	23.13	93.95
Rendement de placement	5.32%	1.25%
Performance	5.74%	13.14%
Marge de bénéfice d'exploitation (EBIT marge)	63.89%	64.01%
Quote-part des frais d'exploitation du fonds (TER _{REF} GAV)	0.68%	0.71%
Quote-part des frais d'exploitation du fonds (TER _{REF} MV)	0.85%	0.90%

COMPTE DE RÉSULTAT

Produit net/perte	20'949'791	18'397'744
Gain/perte en capital réalisé	2'610'490	3'432'578
Loyers encaissés	54'174'087	51'850'816
Taux de pertes sur loyers (pertes de créances incluses)	1.90%	3.84%

TAUX DE VACANCE	31.03.2025	%	31.03.2024	%	Ref
Etat locatif théorique (A)	58'497'380		56'493'101		
Vacant technique (B)	-3'273'603	5.60%	-2'571'240	4.55%	B/A
Total des loyers (surfaces louables) (C)	55'223'777		53'921'861		
Vacant économique (D)	-732'202	1.33%	-1'829'277	3.39%	D/C
Pertes de loyers et de créances (E)	-317'488	0.57%	-241'768	0.45%	E/C
Etat locatif encaissé	54'174'087		51'850'816		
Taux de pertes sur loyers (pertes de créances incluses)	1.90%		3.84%		

RAPPORT DE GESTION

DU 1^{ER} AVRIL 2024 AU 31 MARS 2025



Credit photo : Yannic Bartolozzi

Chemin des Lentillières 5, Crissier

CLÔTURE ANNUELLE 2024/25

L'environnement de marché du secteur immobilier s'est sensiblement amélioré au cours de l'année écoulée, porté par le repli de l'inflation et la baisse des taux d'intérêt. La décision de la Banque nationale suisse de réduire progressivement son taux directeur en 2024 a renforcé l'attrait des investisseurs pour la pierre. Dans ce contexte, une progression générale des valorisations est attendue au cours des prochains semestres, soutenue par un regain d'activité sur le marché des immeubles de rendement et stimulé par le retour des investisseurs institutionnels. Par ailleurs, la forte demande en logements, conjuguée à la croissance continue des recettes locatives, ravive l'intérêt pour la classe d'actifs résidentielle.

Dans ce contexte, le fonds immobilier suisse coté à la bourse Patrimonium Swiss Real Estate Fund (PSREF) affiche une croissance de plus de 5% de la valeur de ses actifs, portant ainsi sa valeur vénale totale à plus de CHF 1,28 milliard. Profitant de conditions économiques et démographiques favorables, ainsi que d'une demande soutenue en matière de logements, les revenus annuels du fonds ont progressé de 4,5 % à CHF 54,17 millions. Les dépenses ayant augmenté mais les loyers également, le résultat net ressort à CHF 21 millions. Grâce à la vente de deux immeubles, un gain en capital réalisé de CHF 2,6 millions donne un résultat réalisé de CHF 23,6 millions. Le dividende de la période s'élève à CHF 3,70 par part.

Situation sur le marché immobilier résidentiel suisse

L'année 2025 s'annonce marquée par des incertitudes persistantes et une volatilité accrue sur les plans politique et économique à l'échelle mondiale. Dans ce contexte difficile, la Suisse et son marché immobilier continuent de jouer leur rôle traditionnel de valeur refuge, d'autant plus que les fondamentaux économiques du pays et du secteur immobilier demeurent solides.

Pour 2025, la majorité des économistes anticipent une croissance économique positive, un marché du travail résilient et une inflation en repli.

En 2024, la Banque nationale suisse (BNS) a procédé à quatre baisses consécutives de son taux directeur, ramené à 0,50 %, afin de répondre au net ralentissement de l'inflation et à une dynamique économique peu vigoureuse. Ainsi, le marché immobilier suisse aborde l'année 2025 dans un environnement favorable: en abaissant de manière inattendue son taux directeur à seulement 0,50 %, la BNS crée à nouveau des conditions attractives pour l'investissement immobilier.

Par ailleurs, les perspectives démographiques restent positives, avec une croissance continue de la population ali-

mentée par l'arrivée de travailleurs qualifiés attirés par la solidité du marché de l'emploi suisse. En effet, la Suisse se classe parmi les pays les mieux notés en matière de qualité de vie, de stabilité et d'attractivité économique. En 2024, le solde migratoire a atteint 79'000* personnes, dont environ 75 % provenaient de pays européens. Cette dynamique migratoire soutient la demande de logements à louer, en particulier dans les centres urbains.

Malgré un intérêt soutenu pour l'investissement immobilier, la pénurie de logements demeure un défi majeur. Le taux de vacance a encore reculé, passant de 1,15 % au 1er juin 2023 à 1,08 % au 1er juin 2024*, ce taux étant calculé à une date fixe sur la base du nombre d'appartements vacants. L'offre de nouveaux logements reste insuffisante, freinée notamment par de nombreuses oppositions et des recours judiciaires systématiques, souvent utilisés comme tactique pour bloquer les projets de construction résidentielle urbaine. Ces obstacles ralentissent le développement de nouveaux logements, accentuant le déséquilibre entre l'offre et la demande sur le marché locatif.

Cette situation entraîne une concurrence accrue entre les locataires et soutient la hausse des loyers. La tendance haussière devrait se poursuivre en 2025 et au-delà. Entre 2023 et 2024, les loyers ont enregistré une augmentation moyenne de 3,3 %* en Suisse. Toutefois, les locataires pourraient bé-

*source : Office Fédéral de la Statistique (OFS)

néficier d'un certain allègement grâce à la baisse du taux hypothécaire de référence, abaissé à 1,50 % en mars 2025. Ce taux, qui influence directement les loyers réglementés, devrait contribuer à modérer les augmentations pour les locataires existants dont les baux y sont indexés.

En conclusion, l'attrait du marché résidentiel reste intact. La pression combinée d'une demande soutenue et d'une offre limitée maintient une tension élevée sur le marché locatif, en particulier dans les zones métropolitaines. Dans de nombreuses régions, y compris en milieu urbain, la pénurie de logements est désormais largement reconnue. Cette tendance devrait se prolonger en 2025, compte tenu des faibles niveaux de construction et d'une immigration toujours dynamique, maintenant le taux de vacance locative à un niveau historiquement bas.

Dans l'ensemble, l'environnement demeure prometteur et les fondamentaux de l'immobilier suisse restent solides. Nous sommes convaincus que nos produits et nos stratégies immobilières bénéficieront de conditions favorables en 2025. Néanmoins, nous conservons une posture prudente face à une conjoncture mondiale encore instable, qui pourrait générer de nouvelles incertitudes.

Rapport d'activité de l'exercice 2024/25

Le fonds immobilier Patrimonium Swiss Real Estate Fund (PSREF) privilégie l'investissement dans des immeubles résidentiels offrant des loyers moyens, idéalement situés à proximité des grands centres urbains, notamment sur le bassin lémanique ainsi que sur l'axe Fribourg, Berne et Bâle. Cette stratégie permet de se concentrer sur les régions économiques dynamiques de Suisse, tout en offrant un potentiel de croissance locative attractif.

La vision du fonds PSREF et sa stratégie à long terme restent centrées sur l'acquisition d'immeubles résidentiels, tout en procédant à la cession de certains actifs ayant atteint leur plein potentiel, ce qui permet de réemployer les fonds de manière optimale. En parallèle, des projets de transformation et de développement sont intégrés à cette approche. Cette stratégie garantit non seulement la performance du fonds mais aussi la préservation des revenus générés et des dividendes versés.

Durant le dernier exercice, et dans le cadre de l'optimisation du portefeuille et de son développement, le fonds a procédé à l'acquisition de deux biens résidentiels situés dans le canton de Vaud, à Yverdon et Cheseaux-sur-Lausanne. Le fonds a aussi procédé à la vente de deux immeubles résidentiels, situés à Marly/FR et Chavannes-près-Renens/VD.



Chemin du Chêne 3-5, Renens

Les loyers encaissés pour la période 2024/25 ont augmenté de plus de 4,5 % par rapport à l'exercice précédent. Ce résultat positif est la combinaison de la réduction du taux de vacance de 0,8 %, des hausses de loyers dues à l'inflation et aux relocations (déduction faite des pertes de créances) de 1,0 %, et des nouvelles acquisitions et ventes de biens résidentiels intégrés dans le portefeuille représentant 2,7 %. Par ailleurs, les dépenses opérationnelles engagées pour le bon fonctionnement des immeubles et le maintien de leur valeur, ont quant à elles légèrement augmenté, et représentent 22,4 % des revenus annuels encaissés.

A la suite des différentes baisses successives du taux directeur décidées par la Banque nationale suisse, les charges hypothécaires pesant sur le résultat du fonds sont passées de CHF 5,9 millions à CHF 5,6 millions malgré une augmentation de l'endettement.

Les investissements à plus-value, visant à valoriser les projets de développement et de transformation, au même titre que les investissements dans la transition énergétique des immeubles, se poursuivent.

Grâce à la combinaison de tous ces facteurs, la valeur vénale au 31 mars 2025 du portefeuille de PSREF a augmenté de plus de 5 % par rapport à l'année précédente, passant de CHF 1'209 millions à CHF 1'273 millions. Le taux moyen de capitalisation calculé par les experts du fonds a diminué, passant de 3,02 % en 2024 à 2,98 % en 2025.

La croissance du parc immobilier du fonds PSREF s'inscrit dans le respect de la stratégie définie, en mettant l'accent sur l'augmentation progressive et continue des revenus locatifs et l'aboutissement des différents projets de développement et de transformation, autant que par l'intégration de nouvelles acquisitions et l'amélioration des bâtiments existants dans le portefeuille. Cette progression se fera en respectant les engagements ESG que le fonds a définis en vue de la décarbonation de ses immeubles, afin d'améliorer la durabilité générale de son parc.

Fortune du fonds

Au 31 mars 2025, la valeur vénale totale du fonds a atteint CHF 1'272'534'500, soit une augmentation de 5,25 % par rapport au 31 mars 2024. La réévaluation des différents immeubles, 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 AG.

Le taux d'actualisation pondéré est en moyenne de 2,98 % (3,02 % l'année précédente) sur le portefeuille. Cette baisse du taux d'actualisation, la hausse des revenus dans les im-

meubles, le maintien des dépenses opérationnelles et les achats de nouveaux objets ont contribué à la hausse des valeurs de marché des immeubles.

La baisse du taux d'actualisation observée est en moyenne de 0,05 % pour les immeubles résidentiels et mixtes, mais reste identique pour les immeubles commerciaux. Précisément, sans tenir compte des achats et ventes et du projet de transformation du Chemin du Chêne 3-5 à Renens/VD, les valeurs des immeubles résidentiels ont bénéficié d'une hausse moyenne de 2,6 %, les immeubles mixtes de 1,2 % et les immeubles commerciaux de 0,7 %.

Dans le but d'accroître la valeur des immeubles ainsi que les revenus générés, des investissements à plus-value ont été nécessaires. Ces derniers ont été consacrés à la rénovation complète d'appartements, à la mise aux normes électriques et incendie de plusieurs bâtiments, à la réfection et à l'amélioration énergétique des façades, ainsi qu'au remplacement de systèmes de chauffage à énergie fossile par des installations reliées aux réseaux de chauffage urbain. Pour l'exercice écoulé, ces investissements s'élèvent à CHF 7,6 millions pour les immeubles existants et à CHF 20 millions pour le projet de transformation de l'immeuble sis Chemin du Chêne 3-5 à Renens/VD (montant total investi cumulé de CHF 42,9 millions depuis le début des travaux).

L'endettement brut est passé de CHF 301,25 millions à CHF 336,45 millions sur la période. Le fonds a procédé à un tirage supplémentaire de dette (CHF 35,2 millions) et a augmenté son besoin en fonds de roulement (CHF 6,6 millions), en plus de son résultat opérationnel (CHF 20 millions), afin de financer les acquisitions nettes des cessions (CHF 13,1 millions), le versement du dividende 2022/23 (CHF 21,2 millions) et les divers investissements en capitaux dans les travaux dans les immeubles (CHF 27,6 millions). Ainsi, le taux d'endettement du fonds passe de 24,92% au 31 mars 2024 à 26,44% au 31 mars 2025.

La provision pour impôts latents dus en cas de liquidation – c'est-à-dire en cas de cession éventuelle des immeubles – s'élève à CHF 49'278'138, en augmentation par rapport à l'exercice précédent. Cette hausse s'explique principalement par l'augmentation de la valeur de marché des immeubles du fonds par rapport à leur prix de revient.

En parallèle, cette provision a bénéficié d'une réduction favorable de CHF 1'089'807, liée à une prise de position de la direction de fonds dans le cadre d'une procédure de réclamation fiscale contre une décision de taxation émise par le canton de Genève. Cette diminution correspond à l'effet positif sur les impôts courants réévalués dans le contexte de ce différend fiscal.

À la clôture de l'exercice, au 31 mars 2025, la fortune totale

du fonds a atteint CHF 1'279'311'664 (+ 8,2 %). Après déduction de la part d'endettement et des impôts de liquidation, la fortune nette du fonds s'élève à CHF 876'476'219 contre CHF 853'413'454 l'année passée. La valeur d'inventaire nette par part (VNI) est donc de CHF 153,20 et le rendement de placement de l'exercice a augmenté à 5,32 % contre 1,25 % l'année précédente.

Résultats de l'exercice

Le fonds PSREF enregistre une croissance de ses revenus sur ce nouvel exercice de CHF 2'323'272, pour atteindre un total de CHF 54'174'087. Cette progression de 4,5 % s'explique à la fois par les acquisitions réalisées par le fonds, la baisse du taux de vacance, ainsi que par les hausses de loyers rendues possibles grâce à l'indexation des baux et aux rénovations d'appartements effectuées lors du renouvellement des locataires.

Le total des dépenses opérationnelles dans les immeubles a légèrement augmenté, mais demeure en rapport avec les revenus du fonds. Ce total se monte à CHF 12'163'711, soit 22,45 % des revenus encaissés. Ce pourcentage était de 21,40 % (CHF 11'097'462) lors de l'exercice précédent. Ces dépenses sont divisées en coûts d'entretien et réparation d'un montant de CHF 4'536'916 (2023/24: CHF 4'185'955), en frais inhérents aux immeubles de CHF 5'843'242 (2023/24: CHF 5'229'173) et en coûts de gestion financière et locative des biens de CHF 1'783'553 (2023/24: CHF 1'682'333).

Les dépenses liées à l'entretien des immeubles, tant au niveau des appartements que des parties communes, ont très légèrement augmenté de CHF 350'360 pour ce dernier exercice, tout en gardant le même taux par rapport aux loyers, soit 8,4% des revenus (2023/24: 8,1%). Néanmoins, ces dépenses seront compensées rapidement grâce aux augmentations de loyers effectuées dans les immeubles existants. En effet, la rotation naturelle des locataires permet de réaliser des investissements maîtrisés en entretien et en réparation des biens, favorisant ainsi une réévaluation optimale des loyers et une réduction des périodes de vacance.

Les dépenses liées aux assurances, aux services de conciergerie ainsi qu'à l'approvisionnement en fluides (eau et électricité) sont restées stables. Il en va de même pour les frais divers, les dépenses publicitaires et les coûts de procédure liés aux contentieux. En revanche, des dépenses supplémentaires d'un montant de CHF 226'065, relatives aux contrats d'entretien périodique et aux aménagements extérieurs pour nos immeubles situés dans le quartier des Avanchets/GE, ont dû être réalisées. Ces travaux extérieurs et leurs coûts (réparations des cheminements, mises aux normes de la signalétique et des places de jeux, entre autres) ont été votés et approuvés à la majorité lors de la dernière assemblée générale des copropriétaires des parcelles de dépen-

dances régissant ce quartier. De même, une provision de CHF 245'800 a été comptabilisée, afin de couvrir plusieurs postes liés aux chaufferies, ainsi que les frais de chauffage des appartements restés vacants, ces dépenses incombant au propriétaire.

Le total des rémunérations versées aux gérances immobilières en charge de la gestion technique et financière des immeubles du fonds est de CHF 1'783'553, et se montait à CHF 1'682'333 l'année précédente. Cette dépense est restée stable, étant calculée sur un taux de gestion moyen de 3,3 % des loyers facturés.

L'augmentation du niveau d'endettement et des charges hypothécaires en découlant, sont passées de CHF 5'919'078 lors du précédent exercice à CHF 5'604'207 sur celui-ci. Cet écart positif sur le résultat s'explique par un effet taux. Par ailleurs, le coût moyen pondéré de la dette a diminué à 1,92 %, contre 1,34 % en cette fin de période, en légère diminution par rapport à la situation intermédiaire de septembre 2024, qui était de 1,70 %.

Le niveau global d'imposition pour l'exercice a diminué, s'établissant à CHF 9'193'860 contre CHF 10'353'012 l'année précédente, soit un écart favorable de 1'159 KCHF.

Cette baisse s'explique principalement par une diminution de l'impôt foncier (-340 KCHF), consécutive à la dissolution de provisions à la suite des taxations définitives reçues pour des exercices antérieurs à Genève et Fribourg, ainsi qu'à la hausse du taux de capitalisation appliqué à Genève.

Malgré l'augmentation du résultat, les impôts courants enregistrent également une baisse par rapport à l'exercice précédent (-191 KCHF). Cette évolution s'explique notamment par la présence, l'an dernier, d'une provision exceptionnelle liée à l'appréciation du risque associé à l'opposition formulée contre une décision de l'administration fiscale genevoise, comme détaillé ci-après.

Par ailleurs, l'impôt sur le capital est également en repli (-295 KCHF). Cette diminution résulte essentiellement de la fiscalité genevoise, avec d'une part l'augmentation du taux de capitalisation ayant permis de réduire la base imposable, et d'autre part, l'imputation partielle de l'impôt sur le résultat sur l'impôt sur le capital.

Enfin, la charge exceptionnelle liée aux intérêts moratoires, comptabilisée l'an dernier à la suite à la décision défavorable du Tribunal fédéral, complète l'écart constaté entre les deux exercices.

À ce jour, le canton de Genève ne s'est toujours pas prononcé sur l'opposition introduite par le fonds, laquelle porte sur ce qui semble constituer une évolution de la po-

sition de l'autorité fiscale en matière de déductibilité des amortissements. Par prudence, la direction du fonds a maintenu la comptabilisation de l'impôt courant selon la méthodologie retenue lors de l'exercice précédent, soit à hauteur de 50 % du risque estimé. Ce traitement reflète une évaluation raisonnable de l'exposition au risque fiscal, couvrant à la fois les périodes concernées par la décision contestée et celles dont la taxation reste en suspens.

L'impôt différé reflète l'impôt latent associé aux plus-values non réalisées sur les immeubles constatées au cours de l'exercice. Afin d'assurer la cohérence entre les principes comptables appliqués et les positions fiscales retenues, les passifs d'impôt différé ont été ajustés cette année pour s'aligner sur la méthodologie utilisée en matière d'impôt courant. Cet ajustement intègre la position adoptée dans le cadre de l'opposition mentionnée ci-dessus et couvre l'ensemble des périodes faisant l'objet d'une contestation ou dont les taxations demeurent en suspens. L'impact favorable de cette réévaluation s'élève à CHF 1,09 million.

Le résultat net de l'exercice se monte à CHF 20'949'791 au 31 mars 2025 (2023/24: CHF 18'397'744). Le résultat réalisé, comprenant la cession des immeubles situés à Marly/FR et Chavannes-près-Renens/VD, atteint la somme de CHF 23'560'281. Après prise en compte de la fiscalité et du prix de revient, le résultat net de la cession s'élève à CHF 2'610'490. Pour assurer une présentation transparente du résultat réalisé cumulé sur l'immeuble cédé, le gain non réalisé des périodes précédentes, y compris la fiscalité différée, a été reclassé dans cette rubrique, permettant donc d'en mesurer l'impact réel. Dans le même temps, grâce à un environnement économique favorable et une gestion active, un gain en capital non réalisé de CHF 22'397'567 sur le portefeuille a été comptabilisé.

En conséquence, le résultat total du fonds, lors de cette clôture au 31 mars 2025, se monte à CHF 44'230'817 contre un montant de CHF 10'535'239 au précédent exercice.

Il en résulte un dividende total distribué, qui sera cette année de CHF 3,70, soit CHF 3,66 provenant du résultat opérationnel et CHF 0,04 provenant des gains en capitaux, offrant un rendement de distribution de 2,07% (2023/24: 2,14%). La quote-part des frais d'exploitation du fonds (TER REFGAV) diminue à nouveau lors de cet exercice, à 0,68 %.

Finalement, le fonds PSREF termine son exercice 2024/25 de façon positive, avec un rendement sur fonds propres en hausse à 5,18 % (année précédente : 1,22 %) et un rendement de placement de 5,32 % (année précédente : 1,25 %).

Stratégie d'endettement

Après quatre baisses du taux directeur de la Banque nationale suisse l'an dernier, une nouvelle réduction de 0,25 % a été appliquée en mars. C'est dans ce contexte de détente progressive des taux d'intérêt que la stratégie annoncée a été déployée.

Une attention particulière a été portée à la réduction du coût moyen de la dette, ce qui s'est traduit par une prolongation progressive de la durée, réalisée par tranches successives tout au long de l'année, afin de sécuriser durablement des conditions de financement plus avantageuses — une démarche rendue possible par une courbe de taux favorable dans le contexte de détente décrit précédemment.

Cependant, cette évolution favorable des taux n'a pas pu être pleinement répercutée sur nos conditions de financement, la tension persistante sur les coûts de refinancement des banques ayant pesé sur les marges globales qui nous sont appliquées. Grâce à la solidité de nos relations de long terme avec les établissements prêteurs et à la diversification de nos sources de financement, nous avons néanmoins pu contenir partiellement cet effet.

Cette démarche s'est enfin accompagnée du maintien d'une part d'endettement à taux variable à court terme représentant environ la moitié du total (52% en 2024/25 contre 48% en 2023/24), hors instruments de couverture à effet différé (forwards) pour lesquels les taux ont d'ores et déjà été fixés. En intégrant ces positions, la proportion d'endettement à taux fixe à long terme s'élèverait à 53 %, toutes choses égales par ailleurs, traduisant une gestion active de l'exposition au risque de taux dans un environnement encore incertain.

Dans le prolongement de cette stratégie, la durée moyenne pondérée de la dette s'est également allongée, passant de 1.56 ans à fin mars 2024 à 1.87 ans à fin mars 2025. En incluant les instruments de type « forward » déjà en place, cette maturité atteindrait 2.37 ans. Ces opérations devraient par ailleurs contribuer à une optimisation du coût de la dette, toutes choses égales par ailleurs, dans la mesure où les taux contractés dans le cadre de ces instruments restent inférieurs aux niveaux actuels du marché.

PARC LOCATIF

Dans le cadre de l'optimisation de son portefeuille immobilier, le fonds PSREF a procédé à l'acquisition de deux immeubles résidentiels situés dans le canton de Vaud et s'est séparé de deux petits immeubles résidentiels situés dans les cantons de Vaud et Fribourg. La localisation des immeubles du fonds se concentre toujours dans les centres urbains et leur périphérie, offrant de solides perspectives tant au niveau de la croissance des loyers que d'un taux de vacance réduit.

Nouvelles acquisitions d'immeubles

Au cours du dernier exercice, le fonds a acquis deux nouveaux immeubles résidentiels dans une optique de croissance. Ces deux biens situés dans le canton de Vaud présentent un intéressant potentiel de plus-value et s'intègrent parfaitement au parc locatif existant du fonds.

Rue de Bullet 6-8-10 – Yverdon/VD

Le 1^{er} juillet 2024, le fonds a procédé à l'acquisition de ce nouvel immeuble résidentiel, datant de 1988, et situé dans le canton de Vaud. Cet immeuble se compose de 26 appartements, allant de 2,5 à 5,5 pièces, répartis sur une surface totale de 2'632 m². Son état général est bon, et seuls des rafraîchissements ponctuels des logements, en cas de départ de locataires, sont à envisager à court et moyen terme.

L'état locatif annuel apporte CHF 458'256 de revenus additionnels au fonds pour un prix d'achat, frais inclus, de CHF 9'463'339. Le loyer moyen de cet immeuble offre un potentiel de hausse à moyen terme supérieur à 23 %. Cette nouvelle acquisition, dont les logements sont entièrement loués, dégage un excellent rendement de 4,84 %.



Chemin de Champ-Pamont 2 a/b – Cheseaux-sur-Lausanne/VD

Le 1^{er} juillet 2024, le fonds a procédé à l'acquisition de ce nouvel immeuble résidentiel, datant de 1987, et situé dans le canton de Vaud. Cet objet est composé de 24 appartements allant de 2 à 4.5 pièces répartis sur 1'641 m². L'état général de l'immeuble est bon. De manière similaire à l'immeuble acquis à Yverdon, seul un rafraîchissement ponctuel des logements en cas de départ de locataires est à prévoir à court et moyen terme.

L'état locatif annuel apporte CHF 447'624 de revenus additionnels au fonds pour un prix d'achat, frais inclus, de CHF 10'017'655. Le loyer moyen de cet immeuble offre un potentiel de hausse à moyen terme de 16 %. Cette nouvelle acquisition, dont aucun appartement n'est vacant, dégage un rendement attractif de 4.47 %.



Ventes d'immeubles

Deux objets, ne répondant plus à la stratégie du fonds, ont été vendus à la fin de l'année 2024, permettant de cette manière au fonds de profiter du revenu des loyers durant les neuf premiers mois de l'exercice 2024/25. Par ailleurs, les prix de cession de ces biens ont libéré la somme de CHF 9 millions, qui a d'ores et déjà été réinvestie, et permettent de dégager un bénéfice réalisé distribuable de CHF 2,6 millions.

Route de Corbaroche 24 – Marly/FR

Le 1^{er} janvier 2025, cet immeuble a été vendu pour la somme de CHF 2'900'000, hors frais de vente. L'état locatif annuel était de CHF 146'016, répartis sur 12 appartements. Ce bâtiment ne faisant pas partie du plan des investissements à réaliser dans le portefeuille à court et moyen terme, il a été décidé de se séparer de cet objet et de réinvestir le montant perçu dans de nouvelles acquisitions correspondant mieux à la stratégie du fonds.



Rue de la Blancherie 32 – Chavannes-près-Renens/VD

Le 1^{er} janvier 2025, cet immeuble a été vendu pour la somme de CHF 6'203'000, hors frais de vente. L'état locatif annuel était de CHF 262'716, répartis sur 14 appartements et 1 restaurant en rez-de-chaussée. La décision de se défaire de ce bâtiment a été motivée par le fait que les loyers actuels avaient atteint les loyers de marché. De plus, cet immeuble nécessitant encore des investissements pour atteindre les objectifs climatiques requis, la contribution qu'il apportait au fonds était épuisée.



Portefeuille immobilier

À la suite des nouvelles acquisitions et cessions d'immeubles effectuées lors du dernier exercice, le portefeuille immobilier de PSREF a atteint une valeur vénale totale de CHF 1'272'534'500, soit une hausse de plus de 5 %. Sans tenir compte des achats, des ventes et du projet de construction de Renens/VD, la croissance de valeur du fonds a atteint 2,24 % (> CHF 25 millions).

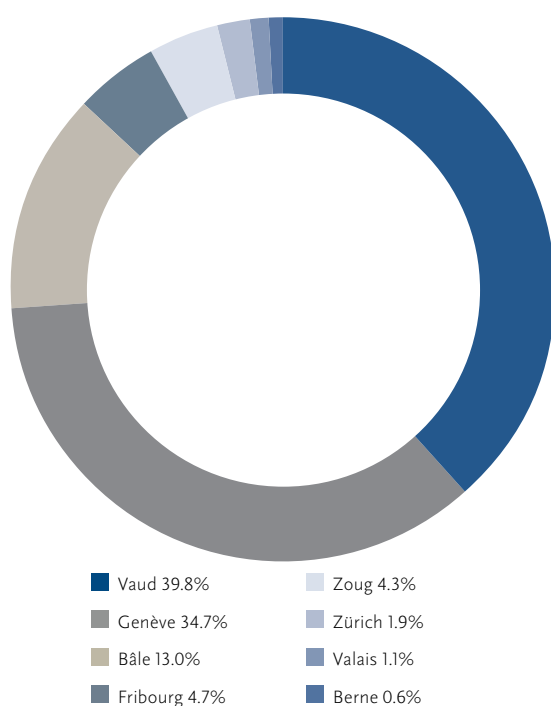
En conséquence, le parc immobilier du fonds reste en grande partie composé d'immeubles de logements. Il est constitué, au 31 mars 2025, de 53 immeubles résidentiels (CHF 964'069'000, soit 75,8 % de la valeur vénale), 12 immeubles mixtes (CHF 132'952'000, soit 10,4 %), 5

immeubles commerciaux (CHF 101'913'500, soit 8 %) et 1 projet de construction (CHF 73'600'000, soit 5,8 %).

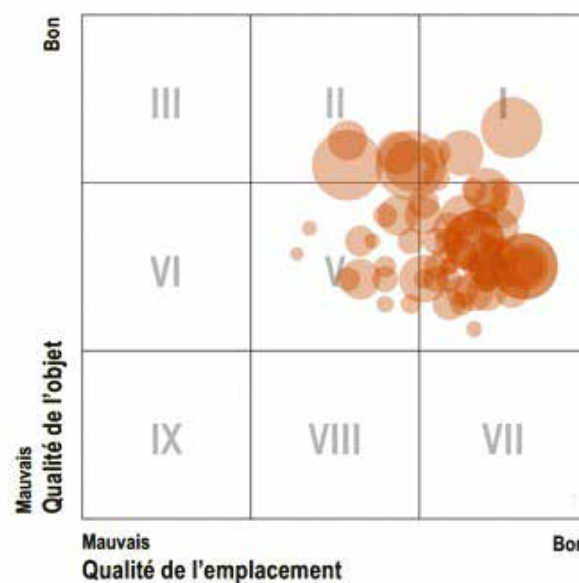
Répondant à la stratégie définie par Patrimonium, les biens immobiliers du fonds se concentrent principalement sur le bassin lémanique, à savoir les cantons de Vaud et Genève (74,5 %). Le reste est situé dans les cantons de Bâle (13,0 %), Fribourg (4,7 %), Valais (1,1 %) et Berne (0,6 %).

En outre, le fonds PSREF possède, en copropriété avec Patrimonium Fondation de placement, deux immeubles industriels/commerciaux à Baar/ZG (part PSREF = 67 %) et à Kloten/ZH (part PSREF = 51 %), ce qui représente 4,3 % de la valeur du portefeuille dans le canton de Zoug et 1,9 % dans celui de Zurich.

Répartition des immeubles par canton*

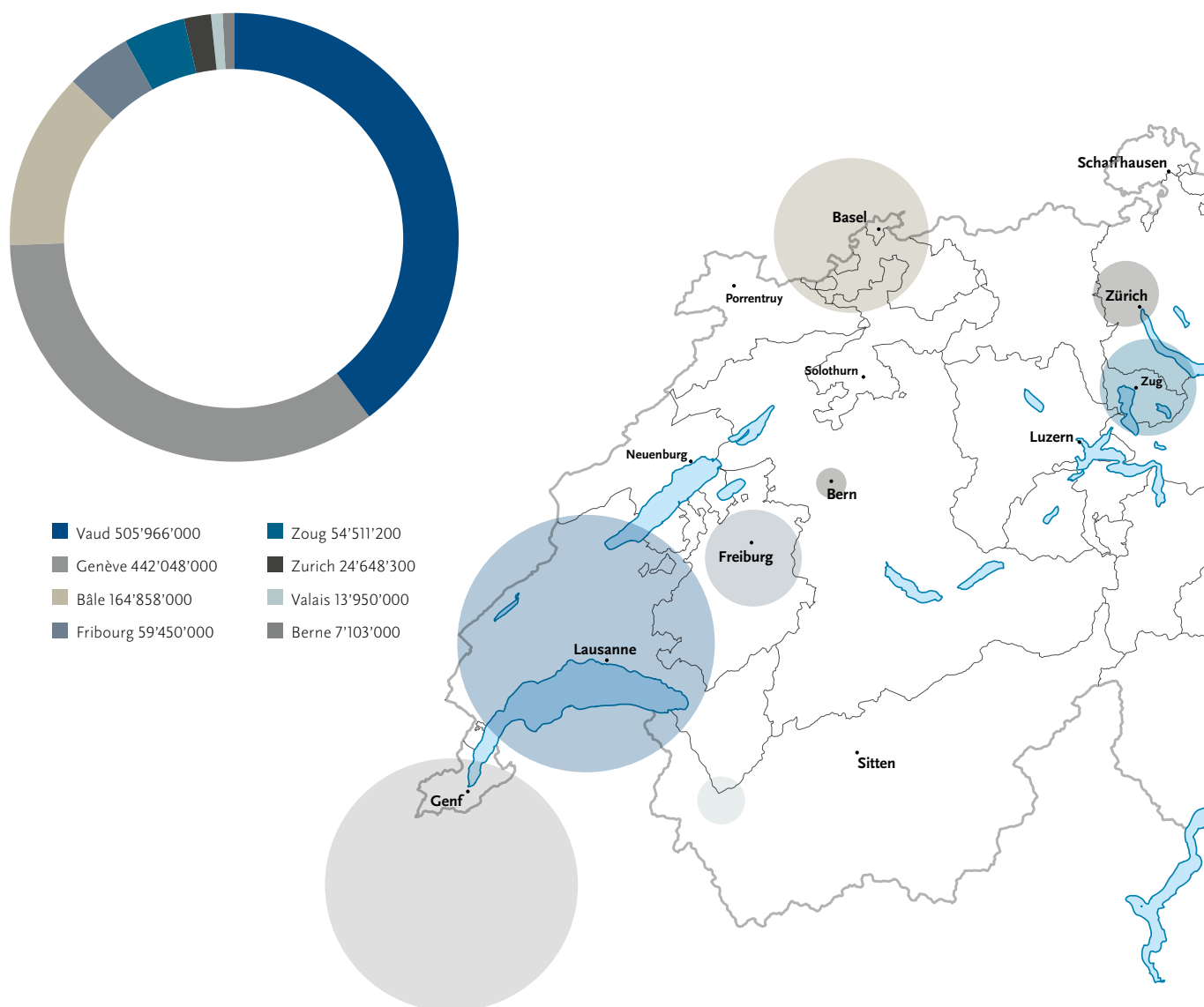


Répartition par note macro**



*base: valeur vénale

**Notes macros selon les experts du fonds Wüest Partner SA



CHF	VALEUR COMPTABLE		VALEUR VÉNALE		VALEUR ASSURANCE	
Immeubles d'habitation	738'448'321	71.97%	964'069'000	75.76%	732'200'205	71.36%
Immeubles commerciaux	100'127'006	9.76%	101'913'500	8.01%	128'034'367	12.48%
Immeubles mixtes	115'471'055	11.25%	132'952'000	10.45%	103'035'994	10.04%
Terrains et projets de construction	72'013'448	7.02%	73'600'000	5.78%	59'560'239	5.80%
TOTAL	1'026'059'830		1'272'534'500		1'022'830'805	

LOYERS ET TAUX DE VACANCE

Les loyers encaissés par le fonds lors de ce nouvel exercice ont augmenté une fois de plus, passant de CHF 51,85 millions à CHF 54,17 millions. Cette hausse est la combinaison de plusieurs éléments, comme les hausses de loyers dues à l'inflation, la réduction du taux de vacance et les nouvelles acquisitions d'immeubles résidentiels.

État locatif du portefeuille

En cette fin d'exercice 2024/25, l'état locatif théorique global du fonds se monte à CHF 58'497'380, en croissance de 3,6% par rapport à l'année précédente.

Au demeurant, le fonds enregistre, durant ce nouvel exercice, une croissance des revenus encaissés, passant de CHF 51'850'816 à CHF 54'174'087, représentant une augmentation des loyers de 4,5 %. Cette hausse est la combinaison de plusieurs facteurs et démontre la solidité du portefeuille.

Tout d'abord, le solde net des achats et ventes réalisés durant l'année écoulée a eu un impact sur les loyers encaissés. Les achats effectués au premier semestre 2024 apportent des revenus pour CHF 1'519'134 (+ 2,9 %) et les ventes réalisées au premier trimestre 2025 diminuent les revenus de CHF 98'627 (- 0,2 %).

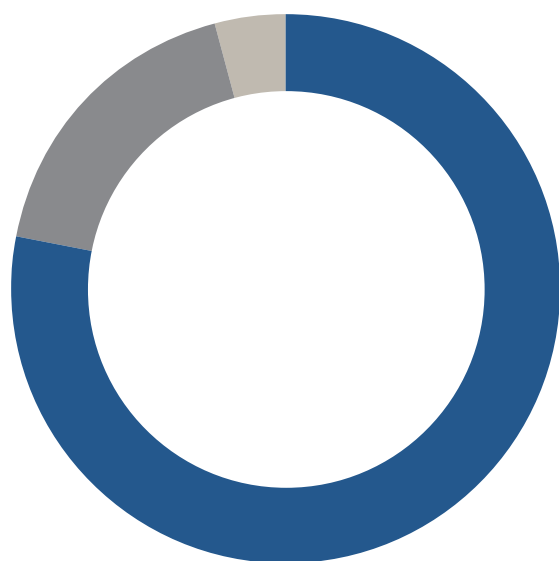
Ensuite, le travail effectué, en collaboration étroite avec les régies, afin de réduire le taux de vacance a généré des revenus supplémentaires de CHF 394'712 (+ 0,8 %).

Enfin, les hausses dues aux indexations et aux relocations des appartements résultant du taux de rotation des locataires, déduction faite des pertes de créances sur débiteurs, ont engendré des revenus additionnels de CHF 508'052 (+1.0 %). Dans l'ensemble du parc locatif, 82 % des contrats de bail à loyer des objets résidentiels sont soumis à la variation de l'indice des prix à la consommation (IPC).

En raison de sa stratégie d'investissement avec une forte pondération dans l'immobilier résidentiel, les revenus annuels du fonds sont issus à plus 78,3 % de la location d'appartements.

Les revenus locatifs issus des surfaces de vente, bureaux et surfaces artisanales est de 17,7 % du total des loyers encaissés. Le reste, 4,1 %, étant issu de la location de places de parking. Selon les experts du fonds Wüest Partner AG, la réserve locative du portefeuille est encore largement présente et permettra à terme, une hausse de plus de 11 % des loyers pour atteindre la moyenne de CHF 280/m² par an, représentant les loyers de marché de la partie résidentielle du fonds PSREF.

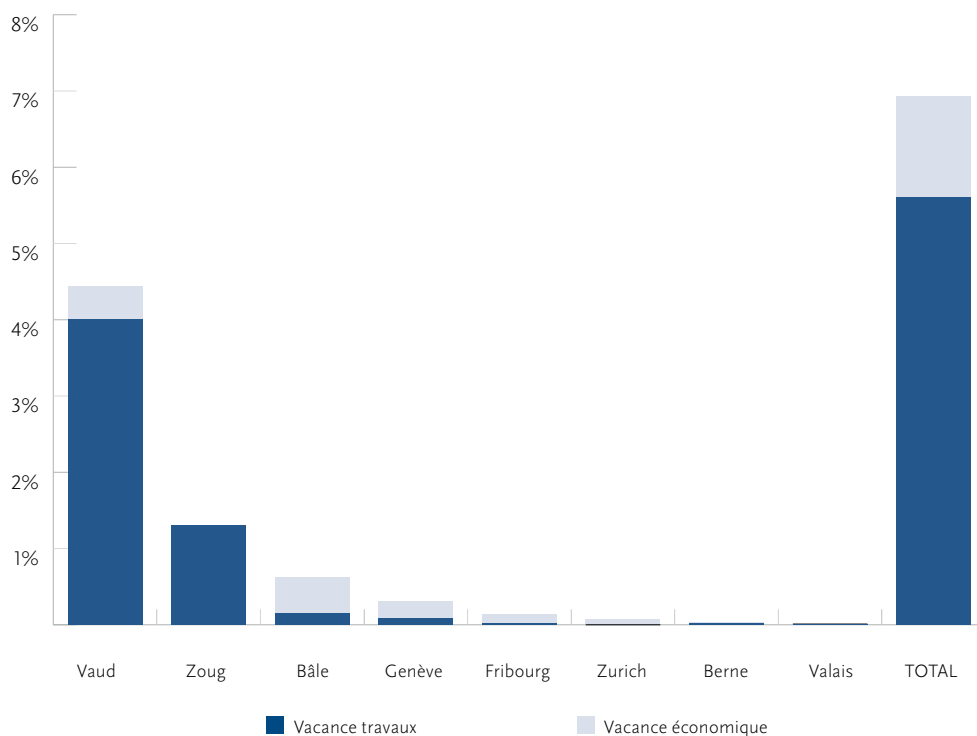
Revenu locatif par affectation*



- Loyers résidentiels 78.25%
- Loyers commerciaux 17.66%
- Loyers parkings 4.09%

*base: loyers encaissés 2024/25

Taux de vacance technique et économique par canton



Taux de vacance et pertes de loyers

Au cours de ce nouvel exercice, le taux de vacance, économique et technique du fonds, y inclus les pertes de créances, a une fois de plus diminué. En effet, celui-ci est passé d'un total de 7,94 %, lors de l'exercice 2023/24, à 6,92 % pour celui-ci.

Le taux de pertes sur loyers des objets locatifs vacants dus aux travaux de rénovation et transformation est de 5,60 % et était de 4,55 % lors du précédent exercice. Le taux de vacance technique représente les surfaces non disponibles à la location car en travaux de rénovation et/ou transformation. En effet, le projet de transformation de l'immeuble commercial situé au chemin du Chêne 3-5 à Renens/VD est encore en cours de travaux, et ce jusqu'à septembre 2025. De plus, bien que le changement d'affectation de la parcelle de Baar/ZG ait été validé et que le projet de développement à court terme puisse être mis en œuvre, les travaux de remplacement du système de sprinklers dans la filature empêchent désormais la mise en location des surfaces vacantes.

Ces travaux de rénovation et développement, empêchant la location des surfaces, représentent donc une perte annuelle

de CHF 3'273'603. Cette perte constitue la plus grande partie de la vacance constatée dans le parc locatif de PSREF.

Le taux de pertes sur loyers des objets locatifs vacants économiquement est de 1,33 % (CHF 732'202) à la fin de cet exercice, et était de 3,39 % pour la période 2023/24. Ce ratio se décompose en 0,79 % de vacance résidentielle, 0,13 % de vacance commerciale et 0,40 % de vacance des places de parking. Ce taux de perte des revenus a diminué mais il nécessite encore des améliorations, et ce par une gestion plus efficace qui doit être mise en collaboration avec les régies.

La plupart de ces pertes est attribuée aux objets situés dans les immeubles de Bâle-Ville. Les vacants économiques dans ce canton représentent un manque de revenus de CHF 265'570 sur un état locatif pour ce même canton de CHF 6'690'972.

Le principal problème provient des effets du plafonnement des loyers introduit dans le canton de Bâle-Ville en 2024. L'impact de ce plafonnement s'est fait ressentir sur les biens en location dont les loyers restent ceux du marché. En effet, une partie des locataires de nos immeubles à Bâle ont cherché à trouver un appartement dans les immeubles à loyer réglementé, allégeant leur charge locative.

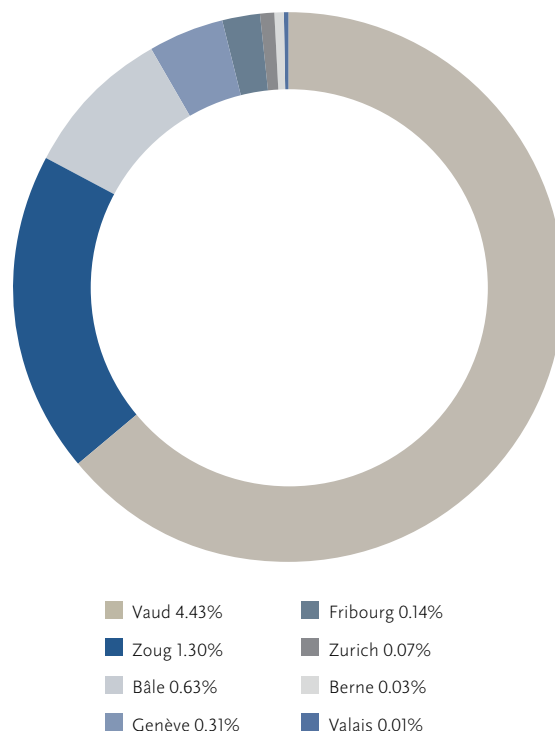
De plus, les règles restrictives de circulation mises en place par les communes concernant la mobilité thermique se font de plus en plus ressentir. La demande de location de places de parking diminue progressivement, les gens se tournant vers la mobilité douce ou les transports publics. En effet, une partie du taux de vacance économique provient de places de parking non louées. C'est particulièrement le cas dans les cantons de Suisse romande, avec des pertes annuelles de CHF 99'726 dans le canton de Vaud et de CHF 76'347 dans le canton de Genève.

Une approche de transformation de ces places dévolues au stationnement vers une autre fonction, comme du dépôt par exemple, doit être envisagée.

Des pertes de loyers de CHF 317'488 (0,57%), liée à des créances irrécouvrables, ont été comptabilisé lors de cet exercice (2023/24: CHF 241'768, 0,45%). En effet, depuis la création du fonds en 2007, un certain nombre de créances de loyers dus sont arrivées à échéance, sans possibilité de recouvrement. Qu'il s'agisse de locataires décédés dont la succession a été répudiée, de locataires ayant définitivement quitté le territoire suisse ou de procédures de faillite de sociétés liquidées, ces créances sont désormais considérées comme définitivement perdues.

Le détail des différents taux de vacance par immeuble est disponible dans l'inventaire des immeubles en fin de rapport.

Taux de vacance technique et économique par canton



PERSPECTIVES D'INVESTISSEMENTS

Le marché immobilier suisse a connu une reprise notable au cours de l'année 2024, soutenue par une forte demande dans le secteur résidentiel. En comparaison avec d'autres secteurs, les rendements résidentiels restent solides, ce qui en fait une classe d'actifs attrayante pour les investisseurs recherchant des rendements stables et prévisibles.

Malgré la solidité du marché résidentiel, nous identifions des opportunités intéressantes dans les régions périphériques, où les rendements résidentiels restent attractifs grâce à des prix plus modérés par rapport aux hypercentres. Ces zones bénéficient d'une demande locative soutenue, offrant des opportunités d'acquisition stratégiques à des prix compétitifs, tout en maintenant une forte rentabilité à long terme.

Dans cette optique, le fonds a donc acquis en avril 2025, un nouvel immeuble locatif de 22 appartements au Quartier Pré-Fontaine 51-53-55 à Crissier/VD, renforçant ainsi notre

portefeuille résidentiel. Cet investissement présente un potentiel de valorisation à long terme, en raison de la qualité de cet immeuble et des loyers compétitifs. A ce jour, les loyers se montent à CHF 405'000, avec une hausse possible supérieure à 30 % pour atteindre les loyers du marché. Le prix d'acquisition, tous frais inclus, de ce bien est de CHF 10'871'500.

En matière de perspectives, Patrimonium demeure positif sur l'évolution du marché immobilier résidentiel en Suisse, malgré la pression sur les rendements pouvant découler de la baisse des taux d'intérêt. A notre sens, la forte demande locative va persister, tant dans les zones urbaines que périphériques, soutenue par une croissance démographique et une stabilité macroéconomique. Le fonds PSREF continuera à privilégier les investissements les zones à fort potentiel de valorisation, où les rendements demeurent attractifs, permettant de maintenir une performance solide et soutenue à moyen et long terme.

PROJETS DE DÉVELOPPEMENT ET DE TRANSFORMATION

Le fonds conduit avec ambition ses projets de développement en mettant un accent particulier sur les projets durables à l'image du réemploi de l'immeuble de Chêne 3-5 à Renens/VD ou de la transformation des immeubles industriels en immeubles mixtes situés à Baar/ZG. Il investit également dans les rénovations énergétiques offrant des bonus constructibles. Ces projets offrent par ailleurs, un potentiel de valorisation attrayant pour le fonds.



Crédit photo : Lilin Architekten S/A

Spinnerei, Baar

Projet de développement à Baar/ZG

Le fonds (part PSREF = 67 %) possède, depuis 2015, en copropriété avec Patrimonium Fondation de placement deux immeubles commerciaux, composés d'une halle et d'une ancienne filature classée constituée de bureaux et commerces, pour une surface locative de plus de 36'000 m² dans la commune de Baar/ZG.

En mars 2025, le projet de développement de cette parcelle, initié il y a déjà plusieurs années, vient de franchir une étape

décisive. En effet, le canton de Zoug a approuvé le nouveau plan de quartier permettant de changer l'affectation de cette parcelle, de 50'000 m², en la faisant passer d'une vocation exclusivement industrielle à une vocation mixte. Les nouveaux droits à bâtir représentent environ 72'000 m² constructibles pour l'ensemble et recevront au terme du projet diverses utilisations et affectations.

De ces surfaces, 45% seront dédiées uniquement à l'habitation. Le reste sera voué à des activités commerciales telles que commerces, bureaux, hôtellerie et loisirs. La surface

locative de 17'000 m² de la filature existante restera inchangée dans son affectation et permettra de générer un revenu locatif en continu durant la phase de chantier.

La prochaine phase de développement commencera au cours de l'exercice 2025/2026. Une demande de permis de construire pour la première étape, c'est-à-dire la construction des nouveaux immeubles résidentiels au sud de la filature sur le parking extérieur existant, sera déposée en 2025, avec une obtention espérée courant 2026. Ces travaux devraient durer deux ans avec une livraison prévue pour 2028.

La planification de la deuxième étape, c'est-à-dire la démolition de la halle commerciale existante au nord de la filature, démarrera une fois que les futurs locataires clés de ce tout nouveau quartier aura été définie. Les travaux se trouvant dans ce périmètre ne pourront de toute façon pas être entrepris avant janvier 2029 et la fin des baux des locataires existants situés dans la halle commerciale à détruire.

En parallèle, et grâce au changement d'affectation du terrain, des logements pourront être construits dans le grenier de la filature, aujourd'hui vide. Une dépose de demande de permis de construire est prévue pour le deuxième semestre 2025.

Par ailleurs, et afin de maintenir la valeur de ce bâtiment classé, des travaux concernant le remplacement du système de sprinklers et la remise en conformité incendie de la filature sont nécessaires selon les prescriptions de l'assurance cantonale incendie. Ces travaux de rénovation sont en cours de réalisation et s'étaleront sur une période de 2 ans au vu de la complexité de mise en œuvre de ce genre de travaux réalisés en site occupé.

Projet de développement à Kloten/ZH

Le fonds (part PSREF = 51 %), en copropriété avec Patrimonium Fondation de placement, possède deux parcelles sur la commune de Kloten/ZH dans un quartier à caractère industriel. Les deux bâtiments existants sont actuellement loués pour une utilisation exclusivement industrielle.

La population de Kloten a été appelée à voter, en novembre 2024, sur la révision du plan directeur et du plan d'affectation communal.

Malheureusement, les objets de cette révision ont été rejetés et le développement du quartier de Steinacker est donc reporté. Les bâtiments existants resteront en l'état et seront reloués au fur et à mesure des résiliations de baux qui pourraient survenir. La volonté de présenter à nouveau un projet de développement pour ce quartier de Kloten/ZH sera réinitiée d'ici à quelques années.

Projet de transformation à Renens/VD

Chemin du Chêne 3-5, Renens

Le projet de réhabilitation de l'immeuble du Chemin du Chêne 3-5 à Renens/VD, l'une des dernières friches industrielles de cette ville, a commencé à prendre forme il y a 4 ans déjà et arrivera à son terme en septembre 2025. Autrefois, immeuble industriel, de stockage et de bureaux, il a vu défiler au cours des années toute une palette d'activités.

Construit en 1954, le bâtiment principal, nommé Creative Factory, est un conglomérat de plusieurs édifices et ajouts successifs aménagés au fil du temps. Il a abrité à ses débuts une boulangerie, puis un centre de stockage pour la distribution de produits alimentaires et de mobilier, et enfin un centre administratif et de formation. Aussi construit en 1954, l'immeuble en bordure de parcelle, nommé le Pavillon, servait autrefois de bureaux au personnel de conciergerie et de sécurité du site.

Convaincu d'une reconversion possible de ce lieu industriel, le fonds immobilier PSREF a acquis cet immeuble fin 2018 avec l'ambition d'en développer tout son potentiel. Une première étude de faisabilité, achevée en juillet 2020, a défini un concept mixte d'habitation et d'activités mêlant une connotation industrielle du passé et la modernité de la rénovation. Creative Factory était née.

Mi-mars 2021, la Ville de Renens/VD s'est prononcée en faveur du projet de réhabilitation et en mai 2022 le permis de construire a été obtenu.

La première phase de démolition intérieure minutieuse, avec une récupération partielle de certains matériaux, a débuté en septembre 2023, permettant de commencer les travaux de gros œuvre au début de l'année 2024. Le calendrier des travaux suit son cours et la livraison des appartements et des aménagements extérieurs est prévue pour septembre 2025.

Dans le cadre de la démarche de réemploi et de transformation de ce site industriel, une collaboration avec divers acteurs du développement durable a été mise en place. L'association Materium, située à Genève, nous a accompagnés dans la sélection des éléments de second-œuvre à réutiliser selon leur état, leur fonctionnalité et la possibilité de trouver un repreneur pour ces matériaux. En quelques chiffres : 3'900 m² de faux-plancher et dalles de plafond, 70 poignées de porte, 52 luminaires, 170 radiateurs, 250 poutres et poteaux en bois et 680 tuiles ont été récupérés.

Les matériaux récupérés ont été vendus sur le site de la « ressourcerie » ou donnés à une société qui gère un réseau de redistribution de matériaux usagés.



Crédit photo : Backbone

Chemin du Chêne 3-5, Renens

De surcroît, des poutres métalliques et des morceaux de dalles, récupérés lors de la démolition, seront réutilisés pour créer du mobilier extérieur et marquer les cheminements dans le parc.

Ce projet représente un volume total d'investissement d'environ CHF 77,5 millions, achat du terrain et immeuble existant inclus, et générera un état locatif annuel attendu supérieur à CHF 3,2 millions.

Les appartements, conçus sous forme de « loft », offriront un panel de typologies et tailles allant de 1.5 à 7 pièces pour les clusters à partager. L'aménagement intérieur mettra en valeur les volumes existants en conservant les structures en béton mises en contrastes avec le bois des espaces dédiés aux pièces-ateliers des appartements. Ceux-ci seront orientés du côté du parc pour bénéficier d'une exposition favorable, du dégagement visuel et du calme du nouveau jardin arboré.

Les surfaces dédiées aux activités commerciales, artisanales et de bureaux se situent du côté de la voie de chemin de fer et s'articulent le long d'une rue intérieure éclairée à l'aide de 2 puits de lumière et de 4 espaces communs à double-hauteur, mis à disposition des futurs locataires.

Le Pavillon accueillera quant à lui deux grands logements voués à la colocation, avec cinq chambres indépendantes chacun. Au rez-de-chaussée, des activités ouvertes au public seront proposées.

La commercialisation des objets en location a d'ores et déjà commencé avec le lancement d'un site internet dédié au projet (www.creativefactory-renens.ch) mais aussi une campagne publicitaire dans les gares et les transports publics. La mise à disposition de deux appartements témoins, entièrement terminés et meublés, a permis la mise en place de la première porte ouverte au public le 15 mars 2025.

En termes de rénovation une approche écologique pour ce projet a été considérée. Elle se traduit par une amélioration significative de l'enveloppe thermique, l'intégration d'énergies renouvelables et la végétalisation importante du site actuellement très minéral.

La pose d'une nouvelle isolation périphérique crépie en façade, des fenêtres remplacées et agrandies pour permettre l'ajout de balcons sont un des piliers de cette rénovation.

Le changement de type de chauffage, très consommateur en combustible, par une connexion au réseau de chauffage à distance de CAD Ouest, permettra à ce bâtiment de réduire de façon significative sa production de CO₂ et sa consommation d'énergie.

Par ailleurs, le dernier étage du parking, de même que la toiture de l'immeuble seront revêtus de panneaux photovoltaïques assurant la production de la part d'énergie renouvelable en compensation de l'énergie utilisée pour le refroidissement des locaux d'activités. Cette production électrique entièrement verte sera revendue aux locataires des appartements pour leur consommation propre.

RÉNOVATIONS ÉNERGÉTIQUES DES IMMEUBLES

Dans le cadre de l'analyse des assainissements énergétiques du portefeuille, certains immeubles ont été identifiés comme offrant un potentiel supplémentaire de construction. De cette synthèse, découlent deux projets de rénovation énergétique générant un bonus de construction et, par conséquent, des revenus additionnels pour le fonds.

Projet de rénovation énergétique à Marly/FR

Avec l'appui d'un mandataire externe, une réserve constructive a été identifiée sur les diverses parcelles des immeubles résidentiels situés à la Route du Confin 12-18/Pralettes 17-19 à Marly/FR et à la Route du Confin 21-23 à Marly/FR une réserve constructive. En effet, une étude de potentiel réalisée en 2023, a conclu

à la possibilité de construire deux immeubles résidentiels supplémentaires sur la parcelle de la Route du Confin 12-18.

Un potentiel identique existe sur les parcelles voisines de la Route du Confin 21-23. Les autorités ont accepté son report sur la parcelle de la Route du Confin 12-18 afin d'optimiser les bâtiments à construire, et créer un ensemble locatif architecturalement cohérent.

Ce transfert d'indice constructible sur les deux nouveaux immeubles permet la construction de 2'070 m² habitables répartis en 30 appartements offrant une typologie allant du studio au 4,5 pièces et correspondant à la demande locative de la ville de Marly/FR.

Par ailleurs, les cinq immeubles existants sur les différentes parcelles bénéficieront d'une rénovation énergétique complète comprenant l'isolation des façades et des toitures, le remplacement du système de chauffage au profit d'un chauffage à distance et une mise en conformité des installations de ventilation et d'électricité.

L'investissement total est estimé à CHF 19,25 millions, soit CHF 7,7 millions pour les assainissements énergétiques des 5 immeubles et CHF 11,55 millions pour les nouvelles constructions. Le montant total des subventions octroyées à ce projet est estimé à CHF 468'250.

A ce stade, l'étude de faisabilité est entièrement terminée et l'avant-projet arrive à son terme. Une demande de permis de construire et rénovation des immeubles existants sera déposée au dernier trimestre 2025. L'obtention de celui-ci est espéré pour le premier trimestre 2026. La durée des travaux se déroulera sur 2 ans entre mi 2026 et mi 2028.



Route du Confin 12-18 + 21-23, Marly

Projet de rénovation énergétique À Ecublens/VD

Dans une démarche similaire, la possibilité de surélever d'un étage l'immeuble sis à la Rue Neuve 1 à Ecublens/VD a été identifiée. L'étude de faisabilité, pour la rénovation énergétique de ce bien, a permis de constater la volonté de révision du plan d'aménagement communal d'Ecublens/VD. L'indice de construction de la zone où se trouve notre immeuble apporte une densification des bâtiments se situant dans ce périmètre.

Ce potentiel constructible offre ainsi un étage locatif supplémentaire représentant 320 m² habitables répartis en 6 appartements de 3 et 4 pièces en accord avec la typologie existante dans cet immeuble.

Le projet, en sus de la surélévation, prévoit une rénovation complète des façades et des balcons avec une nouvelle isolation performante, un système de chauffage non dépendant des énergies fossiles et un réaménagement des extérieurs de la parcelle. Une demande de permis de construire sera déposée dès l'adoption du nouveau règlement communal sur les constructions de la commune d'Ecublens/VD, nous octroyant ce bonus constructible. Une entrée en vigueur du nouveau plan communal est espérée courant 2026.

Le montant total estimé de ces investissements est de CHF 4 millions, soit CHF 2,5 millions pour la surélévation et CHF 1,5 millions pour la rénovation énergétique complète de l'immeuble.

De plus, les revenus additionnels de la surélévation sont de l'ordre de CHF 100'000. Prenant en considération le dépôt et l'obtention du permis de construire, un démarrage des travaux est envisagé pour mi-2027 sur une durée de 12 mois.



Rue Neuve 1, Ecublens



Avenue du Chablais 35, Prilly

Credit photo : Michel Perret

DÉVELOPPEMENT DURABLE

Chez Patrimonium, nous reconnaissons le rôle central que les gestionnaires d'actifs peuvent jouer pour favoriser un changement positif, et nous reconnaissons notre responsabilité de contribuer à une économie, une société et un environnement plus durables. L'intégration des considérations ESG répond à un investissement responsable. Elle s'accompagne de responsabilités définies et de règles internes rigoureuses permettant de guider nos activités quotidiennes et de garantir leur alignement sur nos objectifs de durabilité.

Processus et contrôle

Responsabilité et vision

Patrimonium gère ses biens immobiliers directs avec une vision à long terme et un engagement résolu en faveur du développement durable. Notre démarche vise l'amélioration continue de la performance environnementale, sociale et de gouvernance (ESG) à chaque étape du cycle de détention. Cette stratégie repose sur l'intégration systématique des critères ESG et sur l'alignement avec les objectifs climatiques.

Conformément à l'Accord de Paris et à la Stratégie énergétique 2050 de la Suisse, nous soutenons activement la transition vers une économie bas carbone et efficiente en ressources. Ces cadres de référence guident notre réflexion stratégique et agissent sur nos décisions en matière de sélection, de développement et de gestion. Ils influencent directement la qualité des bâtiments, le choix des matériaux, les processus de construction ainsi que la pertinence des implantations.

Selon les données officielles de l'Office fédéral de l'énergie de la Confédération suisse¹, le parc immobilier consomme près de 90 TWh, ce qui correspond à environ 40 % de la consommation finale d'énergie en Suisse. Il génère également près d'un tiers des émissions de CO₂ sur le territoire national. Conformément à nos engagements climatiques, Patrimonium a pour objectif d'atteindre la neutralité carbone de l'ensemble de son portefeuille immobilier d'ici à 2050.

Cette ambition gouverne profondément nos pratiques : elle nous amène à privilégier des bâtiments implantés dans des zones correctement desservies par les transports publics, à rénover et densifier le parc existant, et à recourir à des solutions constructives durables tout au long de la chaîne de valeur.

Au-delà des enjeux environnementaux, notamment la réduction de l'empreinte carbone et la préservation de la biodiversité, nous accordons une attention particulière aux dimensions sociales. Près de 90 % de notre portefeuille étant composé de logements résidentiels, la santé, le confort et le bien-être des locataires sont au cœur de notre approche. Nous veillons également au strict respect des normes encadrant les conditions de travail dans le secteur de la construction.

Nous sommes convaincus que la valeur durable d'un bien immobilier repose avant tout sur sa capacité à répondre aux besoins réels de ses utilisateurs. La fonctionnalité des espaces, le confort des occupants, la facilité d'accès et la mixité sociale sont désormais des critères essentiels dans la conception et la gestion de notre parc locatif.

Intégration des critères ESG dans le processus d'investissement immobilier

La stratégie climatique et énergétique de Patrimonium vise à préserver durablement la valeur de notre parc immobilier tout en anticipant les risques de transition liés à l'évolution des politiques climatiques.

Pour placer la durabilité au cœur de nos décisions d'investissement, Patrimonium a développé son propre modèle interne de notation ESG dédié aux acquisitions. Les risques ESG sont pleinement intégrés à l'analyse globale de chaque investissement. Le niveau de profondeur de l'évaluation varie en fonction des spécificités de l'actif et fait l'objet d'un suivi régulier.

Avant toute acquisition, un processus de due diligence est appliqué, intégrant un ensemble structuré de critères ESG. Cette démarche permet d'évaluer la qualité ESG des actifs, tout en identifiant les leviers d'amélioration. Les biens pré-sélectionnés sont soumis à une analyse portant notamment l'intensité énergétique, la résilience face aux changements

¹ Source : Office fédéral de l'énergie (OFEN), Statistique globale suisse de l'énergie 2023, Berne, 2024

climatiques, la qualité de l'emplacement, l'accessibilité, la demande locative et l'impact sur la collectivité.

Par ailleurs, la direction du fonds a défini des critères d'exclusion spécifiques pour le fonds. À cet effet, elle s'appuie sur des données librement accessibles provenant de sources indépendantes, telles que les recommandations de l'Association suisse pour des investissements responsables (www.SVVK-ASIR.ch).

Une fois intégrés au portefeuille, ces actifs font l'objet d'un suivi ESG continu. Nos priorités incluent les rénovations énergétiques ciblées, le déploiement de systèmes techniques performants et une maintenance optimisée. Patrimonium encourage également une transition progressive vers des sources d'énergie renouvelable, telles que le solaire ou le chauffage à distance, dans une logique d'amélioration continue de la performance environnementale des biens détenus.



Trajectoire de réduction des émissions de CO₂

La réduction des émissions de gaz à effet de serre, produites par les immeubles du portefeuille PSREF, est au cœur de la stratégie de décarbonation mise en place il y a déjà plusieurs années. Cette démarche vise à atteindre les objectifs climatiques définis par la Confédération suisse, soit des émissions inférieures à 15 kg CO₂/m²/an d'ici 2030 et à 5 kg CO₂/m²/an d'ici 2050, en ligne avec les engagements pris dans le cadre de l'Accord de Paris pour limiter le réchauffement climatique.

Pour soutenir cette trajectoire ambitieuse, un plan de réduction des émissions de CO₂ a été mis en place et fait l'objet d'une révision annuelle. Ce suivi dynamique tient compte à la fois des mesures déjà mises en œuvre et des actions planifiées à moyen et long terme. Chaque année, l'intensité réelle des émissions de chaque immeuble est comparée aux cibles définies dans ce plan.

Patrimonium s'appuie sur son partenaire Signa-Terre, expert reconnu en performance énergétique du bâtiment, pour modéliser cette trajectoire. L'outil développé par Signa-Terre permet de simuler la consommation énergétique des immeubles, d'évaluer leur empreinte carbone et de définir des scénarios de rénovation ciblés, adaptés aux caractéristiques techniques de chaque bien.

A ce jour, l'intensité des émissions de gaz à effet de serre produites par le parc immobilier continue sa décroissance passant de 19,70 kg CO₂/m² en 2022 à 17,32 kg CO₂/m² en 2023, selon le calcul défini par la SIA/KBOB, et se rapprochant ainsi de l'objectif 2030 de 15 kg CO₂/m².

Dans cette logique de transition énergétique, plusieurs immeubles seront raccordés à des réseaux de chauffage à distance entre 2025 et 2031, en collaboration avec les autorités locales :

Phase 1 (2025–2027) :

Prilly (Chablais 27-29 / 35)
Bussigny (Industrie 43)
Renens (Lac 25, Préfaully 48–56, Chêne 3–5)
Ecublens (Neuve 1)
Lausanne (Vallon 10, Chissiez 7, Vermont 24)
Yverdon (Moulins 109–113, Roger-de-Guimps 44–46).

Phase 2 (2028–2031) :

Renens (Industrie 11)
Lausanne (Morges 16–18 / 33)
Genève (Hugo-de-Senger 7)
Aigle (Pautex 2–4)

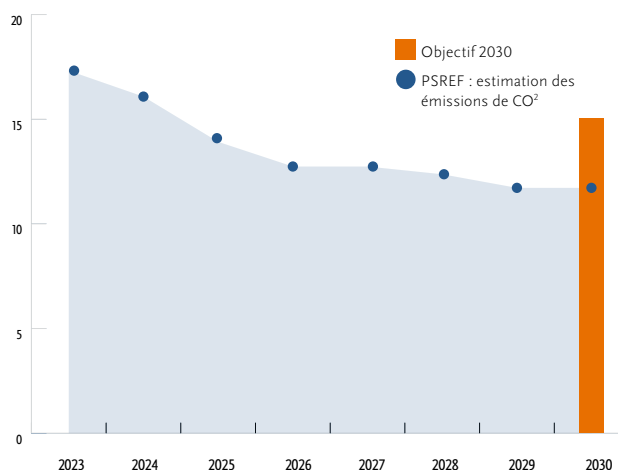
Grâce à ces raccordements et aux projets de rénovation énergétique, la part des surfaces encore dépendantes des énergies fossiles telles que le mazout ou le gaz diminuera amplement.

En parallèle, un Contrat d'Optimisation Énergétique (COE) a été signé avec les Services industriels de Genève (SIG) pour les immeubles situés dans les grands ensembles urbains de ce canton. Dans le quartier des Avanchets, où le fonds détient 22 entrées, les économies réalisées sur la dernière période de chauffage ont dépassé 20 % en moyenne, entraînant à la fois une réduction immédiate des émissions de CO₂ et une baisse significative des charges pour les locataires.

Toujours en partenariat avec les SIG, et grâce aux subventions du canton de Genève, l'ensemble des luminaires des parties communes et parkings a été remplacé en 2024 par des ampoules LED basse consommation. A ce jour, tous les immeubles genevois sont désormais faibles consommateurs d'électricité dans les parties communes (cages d'escalier, sous-sols, buanderies, caves) et les parkings.

Le graphique ci-dessous illustre la trajectoire projetée de réduction des émissions de CO₂ (selon la norme REIDA), tenant compte des assainissements énergétiques, changements de chauffage et mesures de performance planifiée au cours des 10 prochaines années.

Projection de réduction des émissions de CO₂ de PSREF basé sur la norme REIDA



Indices environnementaux

Afin d'harmoniser les publications des portefeuilles immobiliers en Suisse, l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) a défini, en 2022, 4 indices environnementaux à publier annuellement pour les fonds immobiliers.

De plus, l'AMAS recommande aux gestionnaires de fonds de se baser sur la méthodologie de la REIDA (Real Estate Investment Data Association) pour la publication des données CO₂. La base méthodologique REIDA est aujourd'hui reconnue comme standard de référence pour la collecte harmonisée des données et leur comparabilité au sein du secteur immobilier suisse.

Patrimonium publie ainsi chaque année les indicateurs clés suivants : le taux de couverture, l'intensité énergétique, le mix énergétique et l'intensité des émissions de gaz à effet de serre. Concernant les données 2023, le fonds PSREF publie les données calculées selon la méthode SIA/KBOB et la méthode REIDA, cette dernière étant désormais reconnue comme standard de publication et calcul pour les fonds immobiliers suisses cotés à la bourse.

Les éléments statistiques et les analyses effectuées sur le portefeuille pour les données de consommation de l'année 2023 sont basés sur 139 allées, soit 233'380 m² de surface totale de référence énergétique (SRE). Deux immeubles ont été exclus du périmètre d'analyse : l'immeuble commercial situé à Baar/ZG, détenu en copropriété avec Patrimonium Fondation de placement, pour lequel il n'a pas été possible d'appliquer avec précision le ratio de propriété de chaque entité, et l'immeuble situé Chemin du Chêne 3-5 à Renens/VD, actuellement en rénovation complète, ne disposant pas de données d'exploitation représentatives sur la période.

Indices environnementaux définis par l'AMAS

Taux de couverture : le taux de couverture défini par l'AMAS est un rapport entre la surface locative pour laquelle la consommation d'énergie est mesurée et la surface déterminante totale de l'ensemble des constructions terminées. Le calcul du taux de couverture dépend de la disponibilité de données sur les biens immobiliers. L'objectif doit être d'améliorer ce taux de couverture au fil du temps et, idéalement, d'atteindre un jour un taux de couverture complet de 100 %.

Mix énergétique : le mix énergétique représente les différentes sources énergétiques du portefeuille dans les catégories « fossiles » et « non fossiles ». Il permet d'évaluer le degré de décarbonation du portefeuille.

Intensité énergétique : l'intensité énergétique représente la consommation d'énergie des immeubles liée au chauffage et à l'électricité des parties communes. L'électricité consommée par le locataire n'est pas prise en compte dans cet indice.

Intensité des émissions de gaz à effet de serre : les émissions de gaz à effet de serre sont calculées sur la base de la consommation énergétique des immeubles. L'intensité correspond au rapport entre ces émissions et la surface déterminante. Les calculs incluent le scope 1 (émissions directes : mazout, gaz) et le scope 2 (émissions indirectes : chauffage à distance, électricité des parties communes).

En plus des indicateurs environnementaux recommandés par la circulaire n°04/2022 de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS), le fonds PSREF calcule également la consommation d'eau nette de son portefeuille. L'analyse prend en compte l'ensemble de l'eau consommée par le bâtiment, y compris celle utilisée par les locataires.

Le calcul des indices environnementaux pour l'année 2023 a été réalisé par la société Signa-Terre, spécialiste du suivi des consommations et calcul des indices. Le rapport de surveil-

lance est remis annuellement au fonds. La société et le rapport de Signa-Terre sont audités par PwC.

		2023	
Norme		SIA/KBOB	REIDA
Caractéristiques du portefeuille			
Surface totale	m ²	233'380	232'245
Surface déterminante	m ²	214'314	211'474
Taux de couverture	%	91.83	91.06
Consommation et intensité énergétique			
Consommation énergétique	kWh	22'439'707	25'029'118
Intensité énergétique	kWh/m ²	104.7	118.36
Mix énergétique			
Mazout	%	25	25
Gaz	%	18	19
Chauffage à distance	%	49	49
Autres ²	%	8	7
Émissions et intensité de gaz à effet de serre			
Émissions de gaz à effet de serre	t CO ₂ e	3'712	3'509
Intensité Emissions de gaz à effet de serre	kgCO ₂ e/m ²	17.32	16.59
Consommation et intensité de l'eau			
Consommation d'eau	m ³	297'405	297'405
Intensité de l'eau	m ³ /m ²	1.31	1.32

² La catégorie « Autres » regroupe le solaire photovoltaïque, l'électricité des communs et les pompes à chaleur

SSREI

Depuis 2023, Patrimonium a décidé d'entreprendre une démarche d'auto-évaluation d'une partie du parc immobilier du PSREF en collaboration avec le Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) et la Société Générale de Surveillance (SGS). Le SSREI permet aux propriétaires immobiliers de cartographier le profil de durabilité de chacun des immeubles existants du fonds et d'attribuer un score global au portefeuille au-delà des mesures uniquement énergétiques.

L'analyse du SSREI pour 2025 porte donc sur 66 bâtiments représentant une surface totale de 210'351 m². Le résultat final obtenu, et audité en avril 2025, est de 1.62 sur une échelle allant de 1 à 3, 3 étant la note maximale. Les résultats du SSREI permettent au fonds d'examiner l'état actuel des actifs immobiliers en fonction de divers facteurs économiques (liés aux coûts d'exploitation, aux loyers et au taux de vacance), facteurs sociaux (liés à l'architecture, l'éclairage, la qualité de l'habitat) et facteurs environnementaux (liés à la gestion des déchets, la source de chaleur et la biodiversité).

Indicateurs SSREI

SSREI – Swiss Sustainable Real Estate Index Factsheet, 30.04.2025



Portefeuille
Patrimonium Swiss Real Estate Fund

Nombre d'immeubles
66

Surface utile principale SUP
210'351 m²

Évaluation

Résidentiel
Bureau
Retail
Éducation
Santé
Industrie

Portefeuille

1.62

SSREI

1.75

1.67

1.77

1.34

1.76

1.47

1.66

-

2.07

-

2.10

-

-

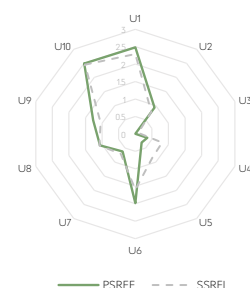
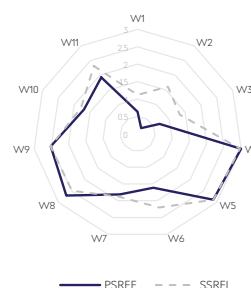
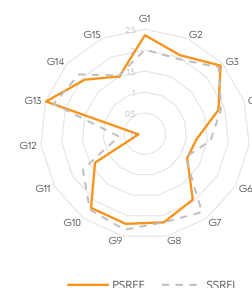
Indicateurs

Évaluation des 36 indicateurs et comparaison avec le benchmark par domaine :

Société ø 1.80 ø 1.89

Économie ø 1.79 ø 2.10

Environnement ø 1.15 ø 1.17



G1	Urbanisme et architecture	2.36	2.01
G2	Densité d'utilisation	2.06	1.96
G3	Services de base et lieux de rencontre publics	2.43	2.37
G4	Accessibilité	1.85	1.91
G5	Espaces intérieur favorisant les rencontres	1.24	1.58
G6	Espaces extérieurs favorisant les rencontres	1.16	1.12
G7	Sécurité subjective	1.95	2.32
G8	Flexibilité et variabilité d'affectation	2.17	2.16
G9	Qualité d'usage	2.20	2.34
G10	Lumière naturelle	2.19	2.24
G11	Protection contre le bruit	1.38	1.71
G12	Concept de ventilation	0.15	0.63
G13	Radon	2.49	2.30
G14	Protection thermique en été	1.93	2.12
G15	Enveloppe du bâtiment	1.50	1.53

W1	Coûts d'exploitation et réparation	0.63	1.12
W2	Maintien de la valeur/entretien	0.19	1.61
W3	Exigences d'entretien et de démantèlement	0.69	1.33
W4	Propriété et droits	3.00	2.96
W5	Sites contaminés	2.88	2.88
W6	Dangers naturels	1.61	2.20
W7	Potentiel d'énergies renouvelables	1.81	1.88
W8	Connexion aux transport publics	2.70	2.49
W9	Accès à la parcelle et aux bâtiments	2.52	2.52
W10	Niveau des loyers	1.69	1.79
W11	Taux de vacance/Niveau d'occupation	1.93	2.32

U1	Quantité des matériaux du gros œuvre	2.48	2.29
U2	Production de chaleur	0.93	0.78
U3	Qualité des matériaux du gros œuvre	0.00	0.09
U4	Qualité des matériaux du second œuvre	0.36	0.80
U5	Besoin en chaleur	0.31	0.84
U6	Gestion des déchets	1.98	1.60
U7	Offre de places de stationnement pour voitures et vélos	0.62	0.71
U8	Biodiversité	1.07	1.08
U9	Imperméabilisation des sols	1.27	1.04
U10	Utilisation	2.49	2.46

Promouvoir le bien-être et la qualité de vie des locataires

L'impact social comme pilier central de notre stratégie ESG

Dans le cadre de notre stratégie ESG intégrée, l'impact social de nos activités immobilières occupe une place essentielle, notamment en ce qui concerne le confort et la qualité de vie des locataires. Nous considérons que nos immeubles ne sont pas de simples bâtiments, mais des lieux de vie, de travail et d'échanges au quotidien. À ce titre, nous avons la responsabilité de veiller à ce que les biens que nous acquérons, développons et gérons contribuent positivement à la santé, à la sécurité et au bien-être de leurs occupants.

Priorité à la qualité résidentielle

Au-delà des enjeux environnementaux, nous accordons une attention particulière au confort et à la qualité de vie des locataires, en particulier dans nos immeubles résidentiels, qui constituent la majorité de notre portefeuille. Nous favorisons un dialogue ouvert et orienté vers les solutions avec les résidents, que ce soit via les régies ou, lorsque cela est pertinent, par une communication directe.

Nos immeubles résidentiels sont conçus pour être conviviaux, accessibles et durables, avec des loyers abordables et une attention portée à la qualité de vie sur le long terme. Nous privilégions l'installation d'équipements performants et de solutions naturelles pour le confort thermique et la lumière : optimisation de la lumière naturelle, ventilation passive, etc. Lors des rénovations, nous accompagnons les locataires en leur proposant des solutions de relogement temporaire sur site, leur permettant de rester dans leur environnement habituel pendant les travaux. Enfin, nous encourageons la mobilité durable en augmentant les installations sécurisées pour le stationnement des vélos et en favorisant un accès piéton fluide vers les transports publics.

Sondage de satisfaction des locataires

Durant ce dernier exercice, et pour la première fois, un sondage de satisfaction a été réalisé, en avril 2025, auprès de nos locataires résidentiels. Dans le cadre de l'amélioration du standard des immeubles et de la qualité de vie des locataires, le degré de satisfaction et les attentes de ceux-ci vis-à-vis de leur logement ont constitué une question centrale. Pour améliorer l'offre de services et mettre en œuvre des actions concrètes, il nous fallait comprendre les attentes de nos locataires.

RAPPORT FINANCIER DU 1^{ER} AVRIL 2024 AU 31 MARS 2025



Credit photo : Yannic Bartolozzi

Chemin des Lentillières, Crissier

COMPTE DE FORTUNE AU 31 MARS 2025

	31.03.2025	31.03.2024
ACTIFS		
Liquidités	2'141'186	4'193'759
Immeubles		
- Immeubles d'habitation	964'069'000	931'650'000
- Immeubles commerciaux	101'913'500	103'124'000
- Immeubles mixtes	132'925'000	126'314'000
- Terrains et projets de construction	73'600'000	48'000'000
TOTAL DES IMMEUBLES	1'272'534'500	1'209'088'000
Autres actifs	4'635'978	1'912'585
FORTUNE TOTALE DU FONDS	1'279'311'664	1'215'194'344
Engagements à court terme		
- Dettes hypothécaires à court terme	-80'475'000	-138'025'000
- Emprunts et dettes à court terme	-80'000'000	-30'000'000
- Autres engagements à court terme	-17'107'307	-13'732'004
Engagements à long terme		
- Dettes hypothécaires à long terme	-175'975'000	-133'225'000
Total des engagements	-353'557'307	-314'982'004
FORTUNE NETTE AVANT IMPÔTS DUS EN CAS DE LIQUIDATION	925'754'357	900'212'340
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-49'278'138	-46'798'886
FORTUNE NETTE DU FONDS	876'476'219	853'413'454

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
Nbre des parts annulées/résiliées pour fin de la prochaine année comptable	0.00	0.00
Montant total des engagements de paiement contractuels au jour de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans des immeubles	9'183'204	24'616'900

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 MARS 2025

	31.03.2025	31.03.2024
REVENUS		
Revenus des liquidités	0	0
Loyers encaissés	54'174'087	51'850'816
Intérêts intercalaires activés	135'511	71'271
Autres revenus	358'724	670'422
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	0	0
TOTAL DES REVENUS	54'668'323	52'592'508
DÉPENSES		
Intérêts hypothécaires	5'604'207	5'919'078
Entretien et réparations*	4'119'315	3'787'917
Frais de remise en état	417'600	398'039
Frais concernant les immeubles*	5'843'242	5'229'173
Impôts et taxes	9'193'860	10'353'012
Frais d'évaluation	128'767	112'699
Frais de révision	79'004	137'766
Rémunération réglementaire à la direction de fonds	6'054'317	6'117'638
Rémunération réglementaire à la banque de dépôt	302'644	276'394
Rémunération réglementaire au gérant	1'783'553	1'682'333
Autres dépenses	192'023	180'740
TOTAL DES DÉPENSES	33'718'532	34'194'765
RÉSULTAT NET	20'949'791	18'397'744
Gains et pertes de capital réalisés y.c. impôts de liquidation	2'610'490	3'432'578
RÉSULTAT RÉALISÉ	23'560'281	21'830'322
Gains et pertes de capital non réalisés, y.c. impôts de liquidation	22'397'567	-7'694'455
Gains et pertes en capital non réalisés, y compris impôts de liquidation, réalisés au cours de la période	-1'727'031	-3'600'628
RÉSULTAT TOTAL	44'230'817	10'535'239

* Afin de permettre une meilleure lisibilité des états financiers, les coûts d'eau et d'énergie ont été présentés dans la rubrique "Frais concernant les immeubles" et non plus dans la rubrique "Entretien et réparation" (impact 2024/25: CHF 1'066'595, impact 2023/24: CHF 1'121'380)

UTILISATION DU RÉSULTAT ET CAPITAL

	31.03.2025	31.03.2024
RÉSULTAT		
Résultat net de l'année courante	20'949'791	18'397'744
Report de l'année précédente	7'149	31'331
Gain en capital disponible pour être réparti	0	0
Résultat disponible pour être réparti	20'956'940	18'429'075
Bénéfice prévu pour la distribution aux investisseurs	-20'956'940	-18'421'926
RÉSULTAT À REPORTER	0	7'149
CAPITAL		
Gain en capital réalisé	2'610'490	3'432'578
Gain en capital de l'année précédente	2'112'014	1'425'562
Gain disponible pour être réparti	4'722'504	4'858'140
Distribution	-211'112	-2'746'126
GAIN EN CAPITAL À REPORTER	4'511'392	2'112'014

PARTS EN CIRCULATION, VALEUR D'INVENTAIRE ET DIVIDENDE

	31.03.2025	31.03.2024
PARTS EN CIRCULATION		
Etat en début d'exercice	5'721'095	5'721'095
Parts émises durant l'exercice	0	0
Parts rachetées durant l'exercice	0	0
Parts en circulation à la fin de l'exercice	5'721'095	5'721'095
VARIATION DE LA VALEUR D'INVENTAIRE		
Valeur d'inventaire par part	153.20	149.17
Distribution du revenu	3.66	3.22
Distribution du gain en capital	0.04	0.48
Valeur d'inventaire par part après distribution	149.50	145.47
DISTRIBUTION		
Distribution du revenu par part sans impôt anticipé	3.66	3.22
Distribution du gain par part sans impôt anticipé	0.04	0.48
Distribution brute	3.70	3.70
Distribution totale	3.70	3.70
VARIATION DE LA FORTUNE NETTE DU FONDS		
Fortune nette du fonds en début d'exercice	853'413'454	865'762'595
Distribution	-21'168'052	-22'884'380
Résultat total	44'230'817	10'535'239
FORTUNE NETTE DU FONDS À LA FIN DE L'EXERCICE	876'476'219	853'413'454

FORTUNE NETTE DU FONDS ET VALEUR D'INVENTAIRE

DATE DE CLÔTURE	FORTUNE NETTE DU FONDS	VALEUR INVENTAIRE PAR PART
31.03.2025	876'476'219	153.20
31.03.2024	853'413'454	149.17
31.03.2023	865'762'595	151.33
31.03.2022	810'683'876	150.56
31.03.2021	773'594'875	143.67
31.03.2020	748'010'465	138.92
31.03.2019	657'890'073	135.04
31.03.2018	548'737'868	133.12
31.03.2017	533'178'995	129.34
31.03.2016	504'443'379	122.37
31.03.2015	437'899'975	121.40
31.03.2014	364'811'533	119.53
31.03.2013	356'732'455	116.88

ACHATS ET VENTES D'IMMEUBLES

ACHATS

VILLE	ADRESSE	CANTON	TYPLOGIE	DATE D'ACHAT	PRIX D'ACHAT
Yverdon	Rue de Bullet 6-8-10	Vaud	Résidentiel	01.07.2024	9'463'339
Cheseaux	Chemin de Champ-Pamont 2	Vaud	Résidentiel	01.07.2024	10'017'655

VENTE

VILLE	ADRESSE	CANTON	TYPLOGIE	DATE DE VENTE	PRIX DE VENTE
Chavannes/Renens	Rue de la Blancherie 32	Vaud	Résidentiel	01.01.2025	6'203'000
Marly	Route de Corbaroche 24	Fribourg	Résidentiel	01.01.2025	2'900'000

ENGAGEMENTS HYPOTHÉCAIRES

CRÉDIT	DE	À	DURÉE RESTANTE	MONTANT EN CHF	TAUX INTÉRÊT
Hypothèques à court terme					
Fixe	19.03.2025	17.04.2025	0.05 ans	5'000'000	0.99%
Fixe	24.03.2025	24.04.2025	0.07 ans	2'000'000	0.90%
Fixe	27.03.2025	28.04.2025	0.08 ans	29'000'000	0.80%
Fixe	01.10.2014	30.09.2025	0.50 ans	1'275'000	2.53%
Fixe	18.10.2024	17.10.2025	0.55 ans	7'500'000	1.22%
Fixe	03.11.2023	03.11.2025	0.59 ans	6'000'000	1.89%
Fixe	14.03.2023	13.03.2026	0.95 ans	15'000'000	1.95%
Fixe	26.03.2024	26.03.2026	0.99 ans	14'700'000	1.57%
				80'475'000	1.32%
Hypothèques à long terme de 1 à 5 ans					
Fixe*	01.10.2014	30.09.2025	0.50 ans	17'225'000	2.53%
Fixe*	01.10.2024	30.09.2025	0.50 ans	12'550'000	2.53%
Fixe	23.06.2022	23.06.2026	1.23 ans	20'000'000	2.10%
Fixe	28.03.2024	28.03.2027	1.99 ans	14'000'000	1.45%
Fixe	03.08.2022	02.08.2027	2.34 ans	10'000'000	1.54%
Fixe	01.07.2023	30.06.2028	3.25 ans	21'175'000	1.64%
Fixe	20.08.2024	19.08.2028	3.39 ans	10'000'000	1.36%
Fixe	01.07.2014	30.06.2029	4.25 ans	21'025'000	1.79%
Fixe	20.08.2024	19.08.2029	4.39 ans	10'000'000	1.37%
Fixe	05.12.2024	04.12.2030	5.68 ans	20'000'000	1.01%
Fixe	05.12.2024	04.12.2031	6.68 ans	20'000'000	1.04%
				175'975'000	1.67%
Engagements et dettes à court terme					
Financement privé	31.01.2025	30.04.2025	0.08 ans	10'000'000	0.59%
Financement privé	19.02.2025	19.05.2025	0.13 ans	5'000'000	0.73%
Financement privé	25.02.2025	27.05.2025	0.16 ans	25'000'000	0.68%
Financement privé	28.02.2025	28.05.2025	0.16 ans	20'000'000	0.58%
Financement privé	27.01.2025	27.08.2025	0.41 ans	20'000'000	0.61%
				80'000'000	0.63%
TOTAL				336'450'000	1.34%

* prise en compte de forward, respectivement au 30.09.2030 et 20.09.2031

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 2025, 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 2.98%.

INDEMNITÉS

INDEMNITÉS ET FRAIS			MAXIMUM	EFFECTIF
Pour la direction et l'administration, le règlement du trafic des paiements, la surveillance et la direction de fonds	§19 al.1	1.05%	de la fortune totale du fonds	0.50%
Pour les travaux de construction et de rénovation	§19 al.5	3%	des coûts de construction	3%
Pour les travaux de rénovation	§19 al.5	7%	des coûts des travaux	7%
Pour les achats et ventes	§19 al.5	3%	du prix d'achat et/ou de vente	1.09%
Honoraires de gestion	§19 al.5	5%	des loyers bruts encaissés	3.3%
Commission d'émission de nouvelles parts	§18 al.1	5%	de la valeur d'inventaire des nouvelles parts émises	n/a

AUTRES INFORMATIONS

Transactions avec les personnes proches du fonds

La direction de fonds confirme qu'aucune valeur immobilière n'a été cédée à des personnes proches et que les autres affaires avec des personnes proches ont été effectuées selon les conditions usuelles du marché (chiffre 54f. des directives concernant les fonds immobiliers de la Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA du 2 avril 2008, état au 5 août 2021).

Locataire principal

Au 31 mars 2025, 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 5 août 2021).

Émissions et rachats

Entre le 1^{er} avril 2024 et le 31 mars 2025, aucune nouvelle part de Patrimonium Swiss Real Estate Fund n'a été émise. Aucune part n'a été dénoncée.

INFORMATIONS SUR LES TIERS ET ORGANES

Direction de fonds

Patrimonium Asset Management AG
Zugerstrasse 74
6340 Baar/ZG

Conseil d'administration de la direction du fonds

Président

Manuel Leuthold : avec mandats de président du conseil d'administration de ML Leuthold SA, Compenswiss, Banque Cantonale de Genève, VARIA US Properties AG, Enki Capital SA, NID SA, COPTIS et autres mandats d'administrateur avec Fundim SA, Sustainable Real Estate Investment SICAV et Clinique Générale Beaulieu Holding SA.

Vice-président

Christoph Syz : CEO de Patrimonium Asset Management AG, avec des mandats de conseil d'administration et de conseil de fondation au sein du groupe Patrimonium.

Membres

Dr. Daniel Heine : CEO adjoint de Patrimonium Asset Management AG avec des mandats d'administrateur et de membre du conseil de fondation au sein du groupe Patrimonium et des sociétés de portefeuille.

Caroline Clemetson : avec mandats de présidente du conseil d'administration de Global Funds SA et autres mandats d'administrateur chez Schellenberg Wittmer AG, Twelve Capital AG ainsi que secrétaire du conseil d'administration de la Swiss Trading and Shipping Association (STSA)

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

Banque de dépôt

Banque Cantonale Vaudoise
Place St-François 14
1001 Lausanne

Organe de révision

Deloitte SA
Rue du Pré-de-la-Bichette 1
1202 Genève

Direction de la direction de fonds

Christoph Syz, CEO et responsable du secteur 'Real Estate' avec des mandats d'administrateur et de membre du conseil de fondation au sein du groupe Patrimonium

Dr. Daniel Heine, CEO adjoint et responsable du secteur 'Private Debt' avec mandats d'administrateur et de membre du conseil de fondation au sein du groupe Patrimonium et des sociétés de portefeuille

Christophe Morize, responsable du secteur 'Investor Relations' avec un mandat d'administrateur chez Swiss Fresh Water

Werner Schnorf, responsable du secteur 'Private Equity' avec des mandats d'administrateur au sein du groupe Patrimonium et de sociétés de portefeuille ainsi qu'un mandat d'administrateur chez Bollag Guggenheim AG

Reto Schwager, responsable du secteur 'Infrastructure' avec des mandats d'administrateur dans Nextech Invest AG et ESG-AM AG ainsi que propriétaire de NextStage GmbH

Alain Stocker, CFO avec un mandat d'administrateur au sein du groupe Patrimonium et propriétaire de Flamingos Vision Sàrl

Experts chargés des estimations

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

Ivan Anton, dipl. Architecte ETH, MSc Real Estate (CUREM), partenaire chez Wüest Partner AG, Zürich

Délégation d'autres tâches

La comptabilité et la gestion concernant les immeubles est déléguée, par Patrimonium Asset Management AG, à la Régie du Rhône SA, dont le siège est à Genève, et à Privera AG, dont le siège est à Bern-Gümligen.



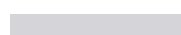
Chemin du Chêne 3-5, Renens

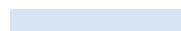
INVENTAIRE DES IMMEUBLES

Ville	Adresse	Date d'achat	Valeur comptable 31.03.2025	Valeur vénale 31.03.2025	Loyers nets réalisés	Taux de perte sur loyers	Taux de perte économique	Taux de perte technique
IMMEUBLES RÉSIDENTIELS			en CHF	en CHF	en CHF	en %	en %	en %
Aigle	Chemin de Pautex 2-4	VD 10-01-08	7'021'680.50	8'479'000.00	450'215.75	1.4%	1.0%	0.4%
Bâle	Efringerstrasse 2	BS 21-01-08	23'288'434.72	31'810'000.00	1'125'902.95	8.7%	8.7%	0.0%
Bâle	Dornachstrasse 189	BS 21-01-08	2'413'126.60	3'914'000.00	114'499.70	33.6%	0.0%	33.6%
Bâle	Tangentenweg 50-56	BS 14-06-13	49'597'407.23	71'030'000.00	2'489'408.15	4.5%	4.5%	0.0%
Bulle	Rue St-Denis 66	FR 18-03-08	10'011'293.54	7'932'000.00	328'530.50	0.5%	0.5%	0.0%
Bussigny-près-Lausanne	Rue de l'Industrie 43	VD 06-05-08	6'634'736.60	9'391'000.00	476'892.00	1.2%	0.9%	0.3%
Chavannes	Avenue de Blancherie 32	VD 20-12-07	0.00	0.00	196'462.00	0.3%	0.3%	0.0%
Cheseaux-sur-Lausanne	Chemin de Champ-Pamont 2 a/b	VD 01-07-24	10'017'654.50	10'250'000.00	330'758.00	2.0%	2.0%	0.0%
Corcelles/Payerne*	Vers-chez-Cherbuin 27-31	VD 19-02-08	3'145'730.80	3'206'000.00	195'588.00	2.0%	2.0%	0.0%
Crissier	Chemin des Lentillières 1E	VD 31-07-18	10'072'776.81	12'020'000.00	518'129.20	0.4%	0.4%	0.0%
Crissier	Chemin des Lentillières 5 A-B-C	VD 28-07-17	24'368'274.10	29'900'000.00	1'252'421.80	0.4%	0.4%	0.0%
Echandens*	Route des Toches 7-13	VD 04-02-13	36'783'265.64	39'200'000.00	1'744'383.00	2.3%	2.3%	0.0%
Ecublens	Rue Neuve 1	VD 06-05-08	6'153'788.58	8'907'000.00	413'290.00	2.7%	2.7%	0.0%
Fribourg	Rue de la Sarine 4-4a	FR 18-03-08	1'665'550.15	1'798'000.00	104'565.00	4.9%	0.0%	4.9%
Grand-Lancy	Avenue des Communes-Réunies 66A-70	GE 01-05-14	33'612'647.70	37'250'000.00	1'360'772.85	2.3%	2.3%	0.0%
Köniz	Möslweg 32	BE 28-02-08	1'947'448.10	3'221'000.00	130'080.00	2.0%	2.0%	0.0%
Köniz	Möslweg 34	BE 28-02-08	2'201'922.20	3'882'000.00	141'943.00	9.2%	3.4%	5.8%
La Tour-de-Peilz	Avenue des Alpes 71-73	VD 25-04-08	5'437'525.16	4'616'000.00	180'424.00	0.3%	0.0%	0.3%
Lausanne	Rue du Couchant 25	VD 01-04-08	6'420'308.28	9'389'000.00	338'260.00	0.2%	0.2%	0.0%
Lausanne	Chemin de Vermont 24	VD 06-05-08	5'908'013.34	9'886'000.00	435'565.20	0.2%	0.2%	0.0%
Lausanne	Chemin du Martinet 14-18	VD 30-09-08	13'589'358.36	18'600'000.00	854'041.15	0.5%	0.0%	0.5%
Lausanne	Chemin de Chissiez 7	VD 17-12-08	3'020'272.97	4'519'000.00	189'424.00	0.0%	0.0%	0.0%
Lausanne	Place du Vallon 10	VD 01-09-19	5'259'226.97	5'820'000.00	191'609.25	6.5%	2.5%	4.0%
Lausanne	Avenue de Morges 16-18	VD 01-03-24	19'585'472.25	20'430'000.00	899'375.00	0.8%	0.7%	0.1%
Le Lignon	Avenue du Lignon 31	GE 13-12-07	6'366'102.64	8'739'000.00	369'048.00	0.8%	0.8%	0.0%
Le Lignon	Avenue du Lignon 7	GE 13-12-07	15'372'212.89	21'100'000.00	1'014'363.00	0.9%	0.8%	0.2%
Les Avanchets	Avenue Grange Lévrier 10-11	GE 13-12-07	14'077'064.61	20'640'000.00	930'544.00	1.2%	0.4%	0.8%
Les Avanchets	Rue Croix-du-Levant 1-4	GE 30-10-09	23'631'955.09	32'460'000.00	1'476'551.90	0.5%	0.5%	0.0%
Les Avanchets	Rue Croix-du-Levant 15-22	GE 30-10-09	48'505'839.87	63'530'000.00	3'060'615.97	0.5%	0.3%	0.3%
Les Avanchets	Rue François-Durafour 11-16	GE 30-10-09	45'312'181.45	62'580'000.00	2'797'579.60	0.2%	0.1%	0.1%
Marly	Route du Confin 21-23	FR 29-11-07	4'258'116.35	5'475'000.00	278'010.00	0.9%	0.6%	0.3%
Marly	Route de Corbaroche 24	FR 18-03-08	0.00	0.00	118'877.00	1.8%	1.8%	0.0%
Marly	Rte du Confin 12-18 + Pralettes 17-19	FR 30-04-08	9'445'420.17	13'910'000.00	601'234.50	2.7%	2.5%	0.2%
Martigny	Rue des Finettes 36	VS 28-05-13	13'079'878.28	13'950'000.00	762'657.80	1.0%	0.1%	0.9%
Meyrin	Rue de la Prulay 43 A und B	GE 01-09-08	15'431'136.63	22'760'000.00	910'881.75	0.0%	0.0%	0.0%
Meyrin	Rue de la Golette 2-18	GE 01-04-09	32'388'852.24	52'460'000.00	2'183'566.89	1.8%	1.8%	0.0%
Meyrin*	Avenue de Vaudagne 33	GE 16-04-08	14'753'762.90	23'430'000.00	1'118'981.75	0.9%	0.2%	0.7%
Meyrin	Rue Virginio-Malnati 59-63	GE 22-12-16	18'020'037.02	23'240'000.00	818'747.50	0.6%	0.2%	0.4%
Meyrin	Rue Virginio-Malnati 65-67	GE 01-12-18	12'228'077.62	14'860'000.00	508'122.00	2.6%	1.1%	1.6%
Montreux	Route de la Corsaz 27-31	VD 14-12-07	20'233'836.63	26'180'000.00	1'096'695.00	4.0%	1.1%	2.8%
Orbe	Rue Davall 15	VD 07-05-08	948'163.50	1'264'000.00	50'166.00	19.4%	11.8%	7.6%
Oron-la-Ville	Rte de Lausanne 15-21	VD 26-11-09	17'735'374.61	22'880'000.00	1'197'737.80	4.8%	4.8%	0.0%
Pont-la-Ville	Route du Village 50	FR 18-03-08	2'439'480.65	2'594'000.00	149'079.00	2.2%	0.6%	1.6%
Pratteln	Mattenweg 6	BL 21-01-08	3'180'154.90	4'454'000.00	112'218.00	26.5%	0.0%	26.5%
Pully	Chemin de Mallieu 13	VD 25-06-08	10'575'390.47	14'490'000.00	617'165.00	0.6%	0.3%	0.4%
Renens	Avenue de Préfaully 48-56	VD 29-01-08	22'258'105.79	34'100'000.00	1'448'559.50	1.4%	0.7%	0.7%
Renens	Rue du Lac 25 b-c-d-e	VD 15-04-08	17'112'687.96	23'920'000.00	1'080'279.00	1.4%	0.3%	1.2%
Renens	Rue de l'Industrie 11	VD 30-01-09	11'998'347.71	15'650'000.00	784'861.30	0.7%	0.2%	0.5%
Vevey	Rue du Conseil 19-21	VD 15-01-08	14'277'571.77	15'900'000.00	690'239.60	2.0%	0.7%	1.4%
Veyrier	Chemin de Castelve 2-4	GE 17-12-07	17'622'399.67	23'370'000.00	1'068'181.20	0.0%	0.0%	0.0%
Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 32	FR 06-05-08	6'357'023.12	8'160'000.00	349'168.45	1.8%	0.6%	1.2%
Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 23	FR 11-05-17	9'728'703.83	10'530'000.00	474'504.85	0.0%	0.0%	0.0%
Yverdon	Rue des Moulins 109-113	VD 30-01-08	8'014'919.53	9'575'000.00	497'073.95	0.0%	0.0%	0.0%
Yverdon	Rue Roger-de-Guimps 44-46	VD 30-01-08	5'476'269.41	6'747'000.00	390'975.00	3.8%	2.0%	1.9%
Yverdon	Rue de Bullet 6-8-10	VD 01-07-24	9'463'339.00	9'671'000.00	343'941.00	0.0%	0.0%	0.0%
TOTAL			738'448'321.41	964'069'000.00	41'758'153.41			

Ville	Adresse		Date d'achat	Valeur comptable 31.03.2025	Valeur vénale 31.03.2025	Loyers nets réalisés	Taux de perte sur loyers	Taux de perte économique	Taux de perte technique
IMMEUBLES COMMERCIAUX				en CHF	en CHF	en CHF	en %	en %	en %
Baar	Haldenstrasse 1-5/Langgasse 40	ZG	01-10-15	53'773'059.36	54'511'200.00	2'986'158.53	20.2%	0.0%	20.2%
Fribourg	Avenue du Jura 12-12A	FR	30-01-08	8'116'813.85	5'537'000.00	386'704.30	8.6%	8.6%	0.0%
Plan-les-Ouates	Chemin des Aulx 5	GE	03-02-11	9'958'831.47	11'470'000.00	751'978.00	0.0%	0.0%	0.0%
Vevey	Avenue Général-Guisan 74-78	VD	01-10-20	5'917'150.40	5'747'000.00	260'000.00	0.0%	0.0%	0.0%
Kloten	Steinackerstrasse 35-39	ZH	01-10-22	22'361'151.00	24'648'300.00	1'399'876.88	2.5%	2.5%	0.0%
TOTAL				100'127'006.08	101'913'500.00	5'784'717.70			
IMMEUBLES MIXTES				en CHF	en CHF	en CHF	en %	en %	en %
Bâle	St-Jakobstrasse 193-195	BS	12-12-18	44'708'234.54	53'650'000.00	2'438'104.00	1.4%	1.4%	0.0%
Genève	Hugo-de-Senger 7	GE	17-01-08	13'387'420.69	16'310'000.00	615'666.65	2.9%	1.5%	1.5%
Lausanne	Avenue de Morges 33	VD	30-11-07	4'342'272.87	5'707'000.00	283'081.00	7.7%	2.5%	5.2%
Lausanne	Route d'Oron 11	VD	06-05-08	5'896'978.03	10'210'000.00	441'187.00	2.2%	0.9%	1.2%
Prilly	Avenue du Chablais 27-29	VD	30-11-07	6'915'912.73	8'913'000.00	425'816.15	3.8%	0.6%	3.3%
Prilly	Avenue du Chablais 35	VD	07-05-08	4'341'488.52	4'414'000.00	249'513.75	0.0%	0.0%	0.0%
Prilly	Avenue du Chablais 39	VD	07-05-08	2'585'127.05	3'190'000.00	163'444.00	0.0%	0.0%	0.0%
Puplinge	Rue de Graman 87-89	GE	01-09-23	7'711'899.00	7'849'000.00	307'307.00	0.0%	0.0%	0.0%
Romont	Route de Billens 9-9a	FR	21-01-08	4'559'421.66	3'514'000.00	174'752.00	1.9%	1.9%	0.0%
Vevey	Avenue Général-Guisan 60-62	VD	01-01-19	13'370'382.74	14'260'000.00	634'607.00	2.7%	2.3%	0.4%
Yverdon	Rue des Moulins 30	VD	06-05-08	5'187'508.95	2'094'000.00	82'528.45	16.2%	0.0%	16.2%
Yverdon	Rue des Remparts 11	VD	07-05-08	2'464'408.12	2'841'000.00	185'663.00	4.9%	3.8%	1.2%
TOTAL				115'471'054.90	132'952'000.00	6'001'670.00			
TERRAINS À BÂTIR, BÂTIMENTS À DÉMOLIR, IMMEUBLES EN CONSTRUCTION				en CHF	en CHF	en CHF	en %	en %	en %
Renens	Chemin du Chêne 3-5	VD	31-10-18	72'013'447.59	73'600'000.00	629'545.50	77.0%	0.0%	77.0%
TOTAL				72'013'447.59	73'600'000.00	629'545.50			
TOTAL				1'026'059'829.98	1'272'534'500.00	54'174'086.61	6.92%	1.33%	5.60%

* immeubles en PPE

 Immeubles acquis durant l'exercice

 Immeubles vendus 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 2025 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 71 Liegenschaften. Im vergangenen Geschäftsjahr wurden zwei Liegenschaften gekauft. Die eine befindet sich in Yverdon-les-Bains und die andere in Cheseaux-sur-Lausanne. Im gleichen Zeitraum wurden zwei Liegenschaften Rue Blancherie 32 in Chavannes-près-Renens und Rte de Corbaroche 24 in Marly verkauft. Zum Zeitpunkt der Bewertung befindet sich eine Liegenschaft (553082 in Renens) im Bau.

Die für die Bewertungen relevanten Unterlagen wurden durch die Fondsleitung sowie die zuständigen Verwaltungsgesellschaften aufbereitet. Die Schätzungen basieren auf der Beurteilung und Analyse dieser Unterlagen, den turnusgemässen Besichtigungen vor Ort sowie der Einschätzung der allgemeinen und spezifischen Marktsituation je Liegenschaft. Die Wüest Partner AG als bei der FINMA für den «Patrimonium Swiss Real Estate Fund» akkreditierter Schätzungsexperte hat das gesamte Mandat in Abstimmung mit der Fondsleitung von der Definition der Bewertungsparameter und der Eingabe der Daten in die Bewertungssoftware über die eigentlichen Bewertungsarbeiten bis zum Controlling und zur Abgabe der Ergebnisse, neutral und nur dem Auftrag der unabhängigen Bewertung verpflichtet, durchgeführt.

Bewertungsstandards

Die Wüest Partner AG bestätigt, dass die Bewertungen den gesetzlichen Vorschriften des Kollektivanlagengesetzes (KAG) und der Kollektivanlagenverordnung (KKV) sowie den Richtlinien der Asset Management Association Switzerland (AMAS) entsprechen und ferner im Einklang stehen mit den branchenüblichen Bewertungsstandards. Der je Liegenschaft ausgewiesene Marktwert versteht sich als «Fair-Value», das heisst dem unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlich erzielbaren Verkaufspreis ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Die Wüest Partner AG als akkreditierter Bewertungsexperte bestätigt ihre Unabhängigkeit und garantiert die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dem Bewertungsmandat.

Ergebnisse

Das Liegenschaftsportfolio umfasst 71 Liegenschaften. Die Liegenschaften befinden sich in fünf Gemeinden der Deutschschweiz und 32 Gemeinden des Welschlands. Mehrheitlich sind es Wohnobjekte, vereinzelt sind auch Gewerbeobjekte und gemischt genutzte Liegenschaften darunter.

Per 31. März 2025 wird der Marktwert des Gesamtportfolios (71 Liegenschaften) mit CHF 1'272'534'500 bewertet. Gegenüber dem 31. März 2024 (CHF 1'209'088'000) verändert sich der Wert des Gesamtportfolios im Total um + CHF 63'446'500 respektive + 5.2 %. Bereinigt um die getätigten Investitionen (Sanierungen und Neubauten) von rund CHF 30.28 Mio., die Neukäufe und die Verkäufe ergibt dies eine Aufwertung von + 1.7 %. Im vergangenen Geschäftsjahr wurden die Liegenschaften Rue de Bullet 6-10 in Yverdon-les-Bains und Chemin de Champ-Pamont 2 A/B in Cheseaux-sur-Lausanne erworben, diese wurden mit einem Marktwert von CHF 19'910'000 eingewertet. Im gleichen Zeitraum wurden die Liegenschaften Rue Blancherie 32 in Chavannes-près-Renens und Rte de Corbaroche 24 in Marly veräussert, der Marktwert dieser Liegenschaften betrug per 31.03.2024 CHF 7.94 Mio.

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 2025 wird mit 2.98 % ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2.55 % bis 4.2 % reicht. Die aktuelle Bruttorendite über sämtliche Liegenschaften liegt bei 4.62 %.

Zürich, den 31. März 2025



Andreas Ammann
(Mandatsleiter)



Ivan Anton

Disclaimer

Diese Daten und Informationen sind ausschliesslich zur Information für den Auftraggeber bestimmt und dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Wüest Partner AG Dritten zugänglich gemacht werden. Der Nutzer dieser Daten und Informationen trägt das Risiko für deren weitere Verwendung. Die Wüest Partner AG übernimmt für diese Daten und Informationen keine Gewähr, insbesondere nicht für ihre Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Jede diesbezügliche Haftung ist ausgeschlossen. Diese Daten und Informationen stellen weder ein Angebot noch eine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf einer Immobilie, eines Wertpapiers/Wertrechts oder einer bestimmten Anlage- oder Handelsstrategie dar. Ebenso wenig sind die Daten und Informationen als Empfehlung für Investitionen oder als Anlageberatung zu verstehen bzw. zu verwenden.

Eine weiter gehende Nutzung wie Vervielfältigung oder Bildung von Derivaten oder anderer Produkte, insbesondere im Zusammenhang mit Finanzinstrumenten (einschliesslich passiv gemanagter Fonds und indexabhängiger derivater Wertpapiere), oder zur Überprüfung anderer Daten oder Indizes ist ohne schriftliche Zustimmung der Wüest Partner AG verboten.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER

VAUD



LAUSANNE
Morges 33

Type d'immeuble
Appartements
Autres surfaces
Prix de revient
Valeur vénale
Etat locatif

Mixte
5
8
4'342'273
5'707'000
306'340



LAUSANNE
Martinet 14-18

Résidentiel
46
1
13'589'358
18'600'000
859'060



LAUSANNE
Vermont 24

Résidentiel
31
1
5'908'013
9'886'000
436'917



LAUSANNE
Couchant 25

Résidentiel
22
1
6'420'308
9'389'000
344'419



LAUSANNE
Chissiez 7

Type d'immeuble
Appartements
Autres surfaces
Prix de revient
Valeur vénale
Etat locatif

Résidentiel
13
0
3'020'273
4'519'000
190'444



LAUSANNE
Vallon 10

Résidentiel
12
0
5'259'227
5'820'000
207'892



LAUSANNE
Oron 11

Mixte
27
2
5'896'978
10'210'000
450'942



LAUSANNE
Morges 16-18

Résidentiel
42
0
19'595'472
20'430'000
908'488



PRILLY
Chablais 35

Type d'immeuble
Appartements
Autres surfaces
Prix de revient
Valeur vénale
Etat locatif

Mixte
8
3
4'341'489
4'414'000
244'070



PRILLY
Chablais 27-29

Mixte
21
3
6'915'913
8'913'000
460'926



PRILLY
Chablais 39

Mixte
8
3
2'585'127
3'190'000
163'444



RENEUS
Préfaully 48-56

Résidentiel
91
8
22'25'106
34'100'000
1'448'560

VAUD



RENEENS

Lac 25 b-c-d-e

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	64
Autres surfaces	1
Prix de revient	17'112'688
Valeur vénale	23'920'000
Etat locatif	1'080'279



RENEENS

Industrie 11

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	56
Autres surfaces	0
Prix de revient	11'998'348
Valeur vénale	15'650'000
Etat locatif	792'496



RENEENS

Chêne 3-5

Type d'immeuble	Project
Appartements	-
Autres surfaces	-
Prix de revient	72'013'448
Valeur vénale	73'600'000
Etat locatif	-



CHESEAUX-LAUSANNE

Champ-Pamont 2

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	24
Autres surfaces	0
Prix de revient	10'017'655
Valeur vénale	10'250'000
Etat locatif	447'624



BUSSIGNY

Industrie 43

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	35
Autres surfaces	0
Prix de revient	6'634'737
Valeur vénale	9'391'000
Etat locatif	478'797



ECUBLENS

Neuve 1

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	24
Autres surfaces	0
Prix de revient	6'153'789
Valeur vénale	8'907'000
Etat locatif	424'860



CRISSIER

Lentillières 5 a-b-c

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	50
Autres surfaces	5
Prix de revient	24'368'274
Valeur vénale	29'900'000
Etat locatif	1'279'152



CRISSIER

Lentillières 1 e

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	20
Autres surfaces	1
Prix de revient	10'072'777
Valeur vénale	12'020'000
Etat locatif	518'689



PULLY

Mallieu 13

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	36
Autres surfaces	1
Prix de revient	10'575'390
Valeur vénale	14'490'000
Etat locatif	621'128



MONTREUX

Corsaz 27-31

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	44
Autres surfaces	3
Prix de revient	20'233'837
Valeur vénale	26'180'000
Etat locatif	1'148'346



VEVEY

Conseil 19-21

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	35
Autres surfaces	19
Prix de revient	14'277'572
Valeur vénale	15'900'000
Etat locatif	716'920



VEVEY

Guisan 60-62

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	24
Autres surfaces	5
Prix de revient	13'370'383
Valeur vénale	14'260'000
Etat locatif	652'107

VAUD



Type d'immeuble

Appartements

Autres surfaces

Prix de revient

Valeur vénale

Etat locatif

VEVEY	Guisan 74-78
Commercial	
0	
12	
5'917'150	
5'747'000	
260'000	

LA TOUR-DE-PEILZ	Alpes 71-73
Résidentiel	
12	
2	
5'437'525	
4'616'000	
181'024	

YVERDON	Moulins 30
Mixte	
6	
3	
5'187'509	
2'094'000	
185'306	

YVERDON	Moulins 109-113
Résidentiel	
30	
1	
8'014'920	
9'575'000	
497'186	



Type d'immeuble

Appartements

Autres surfaces

Prix de revient

Valeur vénale

Etat locatif

YVERDON	Bullet 6-8-10
Résidentiel	
26	
0	
9'463'339	
9'671'000	
458'628	

YVERDON	Guimps 44-46
Résidentiel	
34	
0	
5'476'270	
6'747'000	
406'405	

YVERDON	Remparts 11
Mixte	
5	
28	
2'464'408	
2'841'000	
195'199	

ORBE	Davall 15
Résidentiel	
4	
1	
948'164	
1'264'000	
63'108	



Type d'immeuble

Appartements

Autres surfaces

Prix de revient

Valeur vénale

Etat locatif

CORCELLES	Cherbuin 27-31
Résidentiel	
12	
0	
3'145'731	
3'206'000	
199'488	

ORON-LA-VILLE	Lausanne 15-21
Résidentiel	
44	
8	
17'735'375	
22'880'000	
1'237'775	

AIGLE	Pautex 2-4
Résidentiel	
36	
1	
7'021'681	
8'479'000	
457'821	

ECHANDENS	Toches 7-13
Résidentiel	
155	
0	
36'783'266	
39'200'000	
1'787'365	

GENÈVE

**LE LIGNON**

Lignon 7

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	59
Autres surfaces	1
Prix de revient	15'372'213
Valeur vénale	21'100'000
Etat locatif	1'022'232

**LE LIGNON**

Lignon 31

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	23
Autres surfaces	3
Prix de revient	6'366'103
Valeur vénale	8'739'000
Etat locatif	371'908

**LES AVANCHETS**

Grange-Lévrier 10-11

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	44
Autres surfaces	0
Prix de revient	14'077'065
Valeur vénale	20'640'000
Etat locatif	942'056

**LES AVANCHETS**

Croix-du-Levant 1-4

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	72
Autres surfaces	0
Prix de revient	23'631'955
Valeur vénale	32'460'000
Etat locatif	1'488'872

**LES AVANCHETS**

Croix-du-Levant 15-22

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	144
Autres surfaces	8
Prix de revient	48'505'840
Valeur vénale	63'560'000
Etat locatif	3'074'262

**LES AVANCHETS**

F-Durafour 11-16

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	147
Autres surfaces	0
Prix de revient	45'312'181
Valeur vénale	62'580'000
Etat locatif	2'815'855

**MEYRIN**

Golettes 2-18

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	108
Autres surfaces	0
Prix de revient	32'388'852
Valeur vénale	52'460'000
Etat locatif	2'234'728

**MEYRIN**

Vaudagne 33

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	43
Autres surfaces	3
Prix de revient	14'753'763
Valeur vénale	23'430'000
Etat locatif	1'122'716

**MEYRIN**

Prulay 43 a-b

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	36
Autres surfaces	2
Prix de revient	15'431'137
Valeur vénale	22'760'000
Etat locatif	908'823

**MEYRIN**

Virginio-Malnati 59-63

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	45
Autres surfaces	2
Prix de revient	18'020'037
Valeur vénale	23'240'000
Etat locatif	823'425

**MEYRIN**

Virginio-Malnati 65-67

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	24
Autres surfaces	0
Prix de revient	12'228'078
Valeur vénale	14'860'000
Etat locatif	521'792

**VEYRIER**

Castelver 2-4

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	49
Autres surfaces	8
Prix de revient	17'622'400
Valeur vénale	23'370'000
Etat locatif	1'070'649

GENÈVE



	GENÈVE Hugo-de-Senger 7	GRAND-LANCY C-Réunies 66a - 70	PLAN-LES-OUATES Aulx 5	PUPLINGE Graman 87-89
Type d'immeuble	Mixte	Résidentiel	Commercial	Mixte
Appartements	35	119	0	9
Autres surfaces	4	8	20	4
Prix de revient	13'387'421	33'612'648	9'958'831	7'711'899
Valeur vénale	16'310'000	37'250'000	11'470'000	7'849'000
Etat locatif	636'391	1'399'378	752'338	323'615

FRIBOURG



	FRIBOURG Jura 12-12 a	FRIBOURG Sarine 4	MARLY Confin 12-18	MARLY Confin 21-23
Type d'immeuble	Commercial	Résidentiel	Résidentiel	Résidentiel
Appartements	9	8	48	18
Autres surfaces	16	1	0	1
Prix de revient	8'116'814	1'665'550	9'445'420	4'258'116
Valeur vénale	5'537'000	1'798'000	13'910'000	5'475'000
Etat locatif	439'035	109'980	635'795	280'510



	BULLE St-Denis 66	VILLARS/GLÂNE Villars-Vert 23	VILLARS/GLÂNE Villars-Vert 32	ROMONT Billens 9
Type d'immeuble	Résidentiel	Résidentiel	Résidentiel	Mixte
Appartements	21	37	28	9
Autres surfaces	6	2	5	5
Prix de revient	10'011'294	9'728'704	6'537'023	4'559'422
Valeur vénale	7'932'000	10'530'000	8'160'000	3'514'000
Etat locatif	330'291	476'952	382'709	178'622

FRIBOURG

**PONT-LA-VILLE**

Village 50

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	12
Autres surfaces	0
Prix de revient	2'439'481
Valeur vénale	2'594'000
Etat locatif	156'519

BERNE

**KÖNIZ**

Möslweg 32

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	10
Autres surfaces	2
Prix de revient	1'947'448
Valeur vénale	3'221'000
Etat locatif	132'780

**KÖNIZ**

Möslweg 34

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	10
Autres surfaces	0
Prix de revient	2'201'922
Valeur vénale	3'882'000
Etat locatif	158'020

BÂLE-VILLE

**BÂLE**

Efringerstrasse 2

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	86
Autres surfaces	4
Prix de revient	23'288'435
Valeur vénale	31'810'000
Etat locatif	1'284'816

**BÂLE**

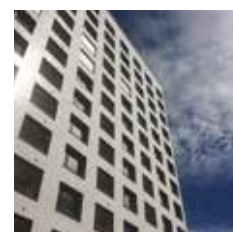
Tangentenweg 50-56

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	126
Autres surfaces	2
Prix de revient	49'597'407
Valeur vénale	71'030'000
Etat locatif	2'634'355

**BÂLE**

Dornacherstrasse 189

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	11
Autres surfaces	0
Prix de revient	2'413'127
Valeur vénale	3'914'000
Etat locatif	144'665

**BÂLE**

St-Jakobstrasse 193-195

Type d'immeuble	Mixte
Appartements	78
Autres surfaces	2
Prix de revient	44'708'235
Valeur vénale	53'650'000
Etat locatif	2'474'489

BÂLE- CAMPAGNE



PRATTELN

Mattenweg 6

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	13
Autres surfaces	0
Prix de revient	3'180'155
Valeur vénale	4'454'000
Etat locatif	152'646

ZOUG



BAAR

Haldenstrasse 1-5

Type d'immeuble	Commercial
Appartements	0
Autres surfaces	146
Prix de revient	53'773'059
Valeur vénale	54'511'200
Etat locatif	3'763'615

VALAIS



MARTIGNY

Finettes 36

Type d'immeuble	Résidentiel
Appartements	65
Autres surfaces	1
Prix de revient	13'079'878
Valeur vénale	13'950'000
Etat locatif	770'886

ZÜRICH



KLOTEN

Steinackerstrasse 35-39

Type d'immeuble	Commercial
Appartements	0
Autres surfaces	19
Prix de revient	22'361'151
Valeur vénale	24'648'300
Etat locatif	1'437'790

RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION



Deloitte SA
Rue du Pré-de-la-Bichette 1
1202 Geneva
Switzerland

Phone: +41 (0)58 279 8000
Fax: +41 (0)58 279 8800
www.deloitte.ch

Rapport abrégé de la société d'audit

Rapport abrégé de l'organe de révision selon la loi sur les placements collectifs au Conseil d'administration de la société de direction de fonds sur les comptes annuels de Patrimonium Swiss Real Estate Fund.

Rapport abrégé sur les comptes annuels

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels du fonds de placements Patrimonium Swiss Real Estate Fund, comprenant le compte de fortune au 31 mars 2025, le compte de résultat pour l'exercice clos à cette date, les indications relatives à l'utilisation du résultat et capital ainsi que les informations supplémentaires selon l'art. 89, al. 1, let. b-h et l'art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC).

Selon notre appréciation, les comptes annuels (pages 33 à 45) sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus.

Fondement de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit des états financiers (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs relatives à l'audit des comptes annuels » de notre rapport. Nous sommes indépendants du fonds de placement ainsi que de la direction de fonds, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession, et avons satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Autre point

Les états financiers pour l'exercice clos le 31 mars 2024 ont été audités par un autre auditeur. Une opinion non modifiée a été émise le 4 juin 2024.

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe au conseil d'administration de la direction de fonds. Les autres informations comprennent les informations présentées dans le rapport annuel, à l'exception des comptes annuels et de notre rapport correspondant.

Notre opinion sur les comptes annuels ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune conclusion d'audit sous quelque forme que ce soit sur ces informations.

Dans le cadre de notre audit des états financiers, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes annuels ou aux connaissances que nous avons acquises au cours de notre audit ou si elles semblent par ailleurs comporter des anomalies significatives.



Si, sur la base des travaux que nous avons effectués, nous arrivons à la conclusion que les autres informations présentent une anomalie significative, nous sommes tenus de le déclarer. Nous n'avons aucune remarque à formuler à cet égard.

Responsabilité du Conseil d'administration de la société de Direction de fonds

Le conseil d'administration de la direction de fonds est responsable de l'établissement des comptes annuels conformément aux dispositions de la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus. Il est en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilité de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion d'audit. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permettra de toujours détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou collectivement, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH, nous exerçons notre jugement professionnel tout au long de l'audit et faisons preuve d'esprit critique. En outre:

- Nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant de fraudes est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions volontaires, de fausses déclarations ou le contournement de contrôles internes.
- Nous acquérons une compréhension du système de contrôle interne pertinent pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du système de contrôle interne du fonds de placement.
- Nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et le caractère raisonnable des estimations comptables ainsi que des informations y afférentes.



Patrimonium Swiss Real Estate Fund
Rapport de la Société d'audit
Pour l'exercice arrêté au 31 mars 2025

Nous communiquons au conseil d'administration de la direction de fonds, notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus ainsi que nos constatations d'audit importantes, y compris toute déficience majeure dans le système de contrôle interne, relevée au cours de notre audit.

Deloitte SA

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Jamal Kherroubi".

Jamal Kherroubi
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Alexandre Buga".

Alexandre Buga
Expert-réviseur agréé

Genève, 5 juin 2025

PATRIMONIUM ASSET MANAGEMENT AG

ZUG

Zugerstrasse 74

CH – 6340 Baar

T + 41 58 787 00 00

F + 41 58 787 00 01

E investor@patrimonium.ch

www.patrimonium.ch/swissrealestatefund