

RAPPORT SEMESTRIEL NON RÉVISÉ
2020-21

PATRIMONIUM SWISS REAL ESTATE FUND



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

RAPPORT DE GESTION DU 1^{ER} AVRIL 2020 AU 30 SEPTEMBRE 2020

4	COMPTE RENDU DE L'EXERCICE SEMESTRIEL
5	PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT DURABLE
7	CHIFFRES CLÉS
9	COMPTE DE FORTUNE
10	COMPTE DE RÉSULTAT
11	PARTS EN CIRCULATION / VARIATION DE LA VALEUR NETTE D'INVENTAIRE
12	ACHATS
12	VENTES
12	STRUCTURE DU PARC IMMOBILIER
13	HYPOTHÈQUES
13	ÉMISSION ET RACHATS
13	PRESCRIPTIONS FISCALES
15	EXPLICATIONS SUR LE RAPPORT SEMESTRIEL
16	INFORMATIONS SUR LES TIERS
16	ADMINISTRATION ET ORGANE
17	INFORMATIONS COVID 19 AYANT UNE IMPORTANCE ÉCONOMIQUE PARTICULIÈRE
18	INVENTAIRE DES IMMEUBLES

COMPTE RENDU DE L'EXERCICE SEMESTRIEL

La croissance du fonds Patrimonium Swiss Real Estate Fund continue de façon régulière, malgré une année placée sous le signe de la crise sanitaire. Le fonds étant composé, en grande majorité, par des immeubles résidentiels, sa résistance et solidité face à la crise sanitaire a été présente. Les risques de défauts des locataires ont été à ce jour très faibles. Pour certains locataires commerciaux une suspension de paiement du loyer pendant les mois d'avril et mai a été acceptée. Une provision pour pertes de loyers a été estimée en mars 2020. La perte de loyer à fin septembre est bien inférieure à celle calculée lors de la crise.

Les différents travaux de rénovation, surélévation et construction entrepris les exercices précédents se poursuivent et plusieurs chantiers sont maintenant terminés.

Les travaux de rénovation complète des immeubles de l'Avenue des Communes-Réunies 70 à Grand-Lancy/GE et l'Avenue des Alpes 71-73 à La Tour-de-Peilz/VD se poursuivent selon le planning défini. Ces travaux se termineront respectivement en décembre 2021 et décembre 2020. La rénovation intérieure de l'immeuble de 86 appartements à Efringerstrasse 2 à Bâle/BS ont débuté en septembre 2020. Les travaux dureront 18 mois pour un investissement de CHF 9.8 millions, et permettront une amélioration significative de la qualité et des revenus de cet immeuble situé dans le centre de la ville de Bâle. Tous ces travaux représentent la rénovation complète de 217 appartements, et assurent ainsi la valeur de marché et le maintien des loyers pour ces immeubles.

Les travaux de surélévation de 2 étages (12 logements) de l'immeuble de la rue de la Prulay 43 à Meyrin/GE ont commencé à la fin de l'été et dureront 13 mois. Le rendement de cette surélévation est supérieur à 5%, pour un revenu supplémentaire annuel de CHF 232'000. Les travaux de surélévation de l'immeuble de la Rue St-Denis 66 à Bulle/FR, offrant 7 nouveaux duplex pour un revenu supplémentaire de CHF 145'000, s'achèveront au printemps 2021. La rénovation des appartements existants est d'ores et déjà terminée. Les appartements seront reloués dès le début 2021.

Les différents projets de construction sont maintenant terminés. Les 3 immeubles locatifs représentant 44 appartements, sis à la Route de la Corsaz à Montreux/VD, ont été livrés fin août 2020. Plus de 20 familles ont pris possession de leur nouveau logement

dès le 1^{er} septembre. La campagne de mise en valeur continue avec un objectif de remplissage complet des immeubles pour décembre 2020. Le coût total de l'investissement est de CHF 19.5 millions pour un état locatif annuel attendu supérieur à CHF 1'095'072, soit un rendement de plus de 5%.

Les 4 entrées du projet de construction Oassis à Crissier/VD, acquises par le fonds, sont terminées. A ce jour, un total de 68 appartements sur 70 sont loués, et toutes les surfaces commerciales sont louées. Le coût total d'investissement de CHF 33.5 millions pour un état locatif annuel de CHF 1.73 millions a été respecté.

Le projet de construction City-Gate à Bâle/BS est terminé. A ce jour, 48 appartements sur 78 sont loués. Les premiers locataires entrent dans leur logement dès le 1^{er} novembre 2020. Les travaux d'aménagement intérieur de l'hôtel sont en cours pour une ouverture espérée en février 2021. Le coût total de l'investissement est de CHF 44.5 millions pour un état locatif annuel de CHF 2.5 millions.

Le projet de développement de la parcelle de Baar/ZG, détenue en copropriété avec la fondation de placement Patrimonium, se poursuit. Les architectes sélectionnés travaillent sur la modélisation, la typologie et la vision de ce nouveau quartier, mélangeant habitations, commerces, bureaux et loisirs. Un permis de construire pour 2022 est espéré, après une votation populaire qui aura lieu à fin 2021.

Du 1^{er} avril au 30 septembre 2020, les loyers encaissés ont atteint CHF 22.13 millions. La valeur nette d'inventaire de CHF 135.27 (après distribution) a augmenté à CHF 136.98. Au 30 septembre 2020, la valeur comptable est de CHF 856'362'745 et la valeur vénale de CHF 1'001'130'089. Le financement par des fonds étrangers est de CHF 238'483'104. Le taux d'intérêt moyen se monte à 1.15%.

Le taux de perte sur loyers, de 7.86%, est dû en majeure partie aux projets de construction qui ne produisent pas encore des rentrées de loyers complètes. Mais également aux appartements laissés vacants par obligation dans les importants projets de rénovations en cours des Communes-Réunies à Genève, Efringerstrasse à Bâle, la Tour-de-Peilz et à venir à Baar. Ainsi que les surélévations en cours de Bulle et Genève. En ne tenant pas compte de ces appartements vacants, le taux de perte sur loyers est de 3.12%.

LES PERSPECTIVES EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

La question du développement durable et de la responsabilité envers les changements climatiques fait partie des engagements de Patrimonium. En effet, le secteur de l'immobilier est l'un des plus gros consommateurs d'énergie et par conséquent est responsable d'une part importante des émissions de CO₂. Les critères des différents facteurs ESG engagés envers le développement durable sont considérés dans les décisions d'investissement et développement de Patrimonium.

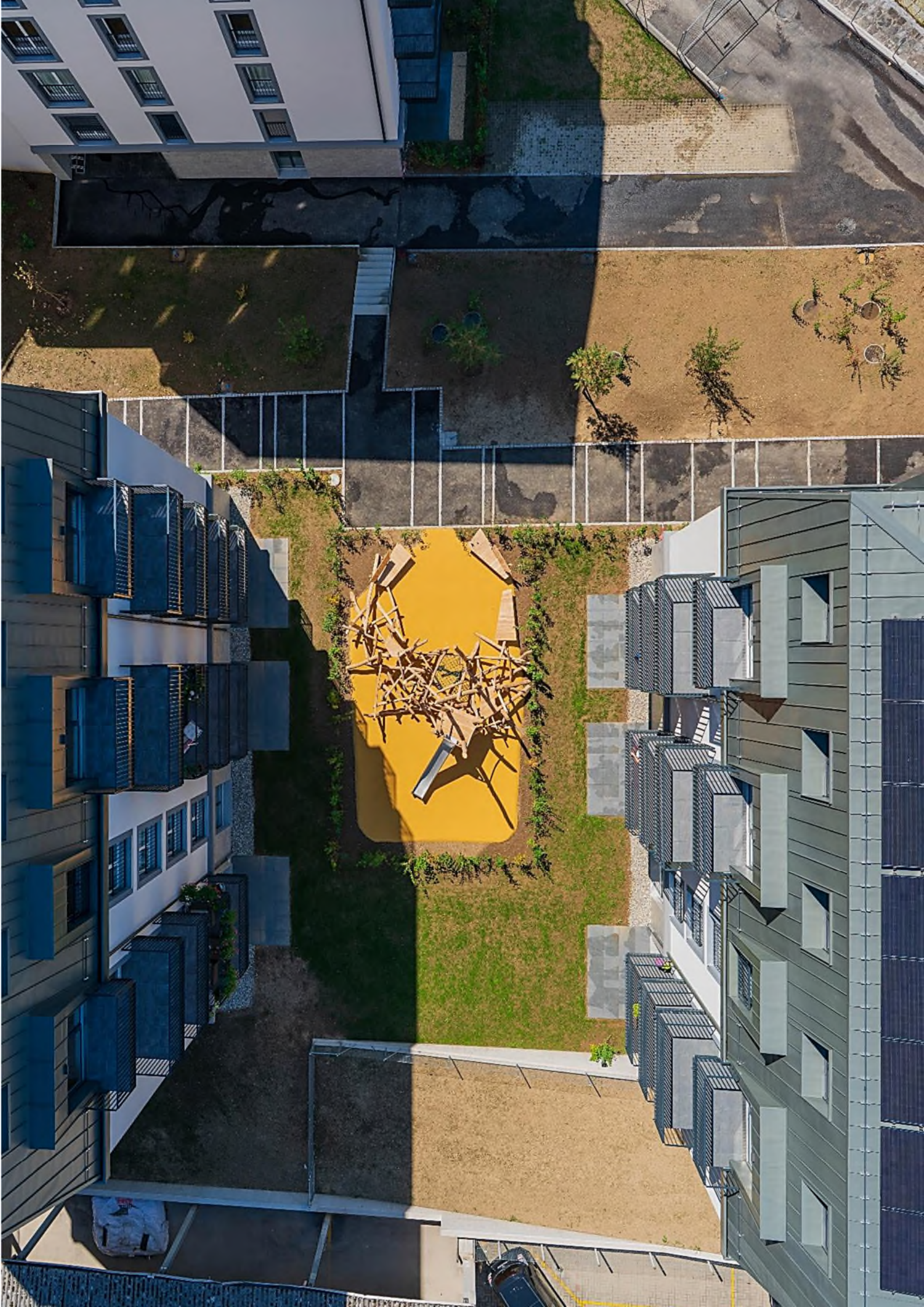
Cet engagement franchit une nouvelle étape, Patrimonium devenant signataire de UNPRI (Principes pour l'Investissement Responsable des Nations Unies) et ayant obtenu son premier rating officiel, avec le rapport de transparence de mars 2020. Ce rapport est disponible sur le site officiel de UNPRI et comprend des informations spécifiques aux actifs, ainsi que sur la mise en œuvre de notre politique d'investissement responsable.

En tant que signataire UNPRI, Patrimonium s'engage à suivre et implémenter progressivement les six principes clé en matière de choix et de gestion de nos investissements, ceci étant une étape clé vers des investissements durables et responsables.

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

Concernant les travaux dans les immeubles, les matériaux durables et bénéficiant de normes environnementales sont privilégiés. Les projets de construction seront toujours développés selon le standard Minergie, et dans certains cas avec le label 2000 Watts.

Les nouveaux projets de développement sont pensés pour offrir aux futurs résidents un cadre de vie agréable, mettant l'accent sur la mixité et le partage grâce aux applications que quartier, la promotion de la végétalisation et la préservation de la biodiversité.



CHIFFRES CLÉS	30.09.2020	30.09.2019
DONNÉES CLÉS		
Numéro de valeur	3499521	3499521
Emission de parts	-	512'814
Rachat de parts	-	-
Parts en circulation	5'384'560	5'384'560
Valeur d'inventaire par part	136.98	133.68
Cours de clôture	172.00	157.00
Cours le plus haut (au cours de la période)	176.00	160.00
Cours le plus bas (au cours de la période)	156.20	149.56
Capitalisation boursière	926'144'320	845'375'920
Agio	25.57%	17.44%
COMPTE DE FORTUNE		
Valeur vénale	1'001'130'089	935'391'649
Valeur comptable	856'362'746	808'537'473
Fortune totale du fonds	1'011'891'604	942'299'199
Coefficient d'endettement		
- en % des frais d'investissement	27.85%	22.87%
- en % de la valeur vénale	23.82%	19.77%
Quote-part des fonds étrangers	27.11%	23.61%
Fortune nette du fonds	737'572'973	719'814'492
RENDEMENT ET INDICATIONS SUR LA PERFORMANCE¹		
Rentabilité sur les fonds propres (ROE)	1.24%	1.70%
Rendement du capital investi (ROIC)	1.06%	1.47%
Cours/Ratio de revenu (P/E ratio)	100.49	66.70
Rendement de placement	1.27%	1.90%
Performance	8.55%	4.71%
Marge de bénéfice d'exploitation (EBIT Marge)	67.64%	66.28%
Quote-part des frais d'exploitation du fonds (TER _{REF} GAV)	0.74%	0.79%
Quote-part des frais d'exploitation du fonds (TER _{REF} MV)	0.82%	0.92%
COMPTE DE RÉSULTAT		
Produit net/Perte	12'080'763	10'188'229
Gain/Pert en capital réalisé	0	0
Loyers encaissés	22'134'729	22'473'536
Taux de perte du loyers	7.86%	5.30%

¹ Calculé sur 6 mois (01.04.2020 – 30.09.2020)



COMPTE DE FORTUNE AU 30 SEPTEMBRE 2020	30.09.2020	30.09.2019
ACTIFS	CHF	CHF
Produit des liquidités	7'754'928	5'165'923
Bien-fonds:		
- Immeubles résidentiels	795'761'131	708'761'953
- Immeubles commerciaux	99'101'400	103'893'809
- Immeubles mixtes	59'637'558	56'700'887
- Terrains, y c. bâtiment à démolir, et projets de construction en cours	46'630'000	66'035'000
TOTAL DES BIENS-FONDS	1'001'130'089	935'391'649
Autres actifs	3'006'587	1'741'627
FORTUNE TOTALE DU FONDS	1'011'891'604	942'299'199
Engagements à court terme:		
- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	-164'833'104	-106'552'604
- Autres engagements à court terme	-4'778'715	-7'177'464
Total des engagements à court terme	-169'611'819	-113'730'068
Engagements à long terme:		
- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	-73'650'000	-78'362'500
Total des engagements à long terme	-73'650'000	-78'362'500
Total des engagements	-243'261'819	-184'915'104
FORTUNE NETTE DU FONDS AVANT IMPÔTS DUS EN CAS DE LIQUIDATION	768'629'785	750'206'631
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-31'056'812	-30'392'139
FORTUNE NETTE DU FONDS	737'572'973	719'814'492

	30.09.2020	31.03.2020
Parts en circulation	5'384'560	5'384'560
Valeur d'inventaire par part	136.98	138.92
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	18'240'088	25'204'974

COMPTE DE RÉSULTAT DU 01.04.2020 AU 30.09.2020	30.09.2020	30.09.2019
REVENUS	CHF	CHF
Liquidités		0
Loyers encaissés	22'134'729	22'473'536
Intérêts négatifs	-977	0
Autres revenus	264'126	760'984
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	0	256'407
TOTAL DES REVENUS	22'397'877	23'490'927
DÉPENSES		
Intérêts hypothécaires	1'381'881	1'585'379
Entretien et réparations	2'170'503	1'988'005
Administration des immeubles:		
- frais concernant les immeubles	1'716'526	1'802'225
Impôts et taxes	1'208'967	3'929'032
Frais d'évaluation et de révision	137'517	121'031
Rémunération réglementaire à:		
- à la direction de fonds	2'322'834	2'489'517
- à la banque de dépôt	315'686	292'762
- au gérant	975'330	966'761
Autres dépenses	87'870	127'985
TOTAL DES DÉPENSES	10'317'115	13'302'698
RÉSULTAT NET	12'080'763	10'188'229
Gains et pertes en capital réalisé	0	0
RÉSULTAT RÉALISÉ	12'080'763	10'188'229
Gains et pertes de capital non réalisés, y c. impôts de liquidation	-2'864'610	2'139'434
RÉSULTAT TOTAL DE L'EXERCICE	9'216'153	12'327'663
UTILISATION DU RÉSULTAT	30.09.2020	31.03.2020
Résultat net de l'année courante	12'080'763	10'188'229
Gain en capital disponible pour être réparti	0	0
Report de l'année précédente	1'863'752	3'246'299
Résultat disponible pour être réparti	13'944'515	13'434'528
Bénéfice prévu pour la distribution aux investisseurs	0	0
RÉSULTAT À REPORTER	13'944'515	13'434'528
UTILISATION DU GAIN EN CAPITAL	30.09.2020	31.03.2020
Gain en capital réalisé	0	0
Gain en capital de l'année précédente	0	5'258'696
Gain disponible pour être réparti	0	5'258'696
Distribution	0	0
RÉSULTAT À REPORTER	0	5'258'696

	30.09.2020	31.03.2020
PARTS EN CIRCULATION		
Etat en début d'exercice	5'384'560	4'871'746
Parts émises durant l'exercice	0	512'814
Parts rachetées durant l'exercice	0	0
Parts en circulation à la fin de l'exercice	5'384'560	5'384'560
VARIATION DE LA VALEUR NETTE D'INVENTAIRE	30.09.2020	31.03.2020
Valeur d'inventaire par part	136.98	138.92
Distribution du revenu	0.00	3.65
Distribution du capital	0.00	0.00
Valeur d'inventaire par part après distribution	136.98	135.27
DISTRIBUTION	30.09.2020	31.03.2020
Distribution du revenu par part sans impôt anticipé	0.00	3.65
Distribution du gain par part sans impôt anticipé	0.00	0.00
Distribution par part avec impôt anticipé	0.00	0.00
Distribution brute	0.00	3.65
Impôt anticipé (35%)	0.00	0.00
Distribution totale	0.00	3.65
VARIATION DE LA FORTUNE NETTE DU FONDS	30.09.2020	31.03.2020
Fortune nette du fonds en début d'exercice	748'010'465	657'890'073
Distribution	-19'653'644	-18'756'222
Solde des mouvements des parts	-	68'352'978
Bénéfice total	9'216'153	40'523'636
Variation des impôts de liquidation	-	-
FORTUNE NETTE DU FONDS À LA FIN DE L'EXERCICE	737'572'973	748'010'465

DATE DE CLÔTURE	FORTUNE NETTE DU FONDS	VALEUR D'INVENTAIRE PAR PART
30.09.2020	737'572'973	136.98
31.03.2020	748'010'465	138.92
31.03.2019	657'890'073	135.04
31.03.2018	548'737'868	133.12
31.03.2017	533'178'995	129.34
31.03.2016	504'443'379	122.37
31.03.2015	437'899'975	121.40
31.03.2014	364'811'533	119.53
31.03.2013	356'732'455	116.88
31.03.2012	344'129'240	112.75
31.03.2011	334'859'554	109.72
31.03.2010	327'252'209	107.22

ACHATS AU 30 SEPTEMBRE 2020

Du 1^{er} avril au 30 septembre 2020, aucun bien n'a été acquis.

VENTES AU 30 SEPTEMBRE 2020

Du 1^{er} avril au 30 septembre 2020, aucun bien n'a été vendu.

STRUCTURE DU PARC IMMOBILIER AU 30 SEPTEMBRE 2020

CHF	VALEUR COMPTABLE	VALEUR VÉNALE	VALEUR ASSURANCE
Immeubles résidentiels	663'445'345	795'761'131	622'440'563
Immeubles commerciaux	103'534'914	99'101'400	146'970'900
Immeubles mixtes	51'700'536	56'637'558	50'980'373
Terrains, y c. bâtiment à démolir, et projets de construction en cours	37'681'950	46'630'000	28'000'000
TOTAL	856'362'746	1'001'130'089	848'391'836

%	VALEUR COMPTABLE	VALEUR VÉNALE	VALEUR ASSURANCE
Immeubles résidentiels	77.47%	79.49%	73.37%
Immeubles commerciaux	12.09%	9.90%	17.32%
Immeubles mixtes	6.04%	5.96%	6.01%
Terrains, y c. bâtiment à démolir, et projets de construction en cours	4.40%	4.66%	3.30%
TOTAL	100.00%	100.00%	100.00%

HYPOTHÈQUES

CRÉDITS	DE	À	DURÉE	MONTANT EN CHF	TAUX D'INTÉRÊT
Prêts hypothécaires d'une durée de 1 à 5 ans					
Hypothèque à taux fixe	25.10.2016	25.10.2021	1.07 ans	400'000	1.12%
Hypothèque à taux fixe	01.07.2013	30.06.2023	2.75 ans	21'175'000	2.83%
Hypothèque à taux fixe	01.07.2014	30.06.2024	3.75 ans	21'025'000	2.40%
Prêts hypothécaires d'une durée supérieure à 5 ans					
Hypothèque à taux fixe	01.10.2014	30.09.2025	5.00 ans	31'050'000	2.53%
Prêts hypothécaires à court terme					
Hypothèque à taux fixe	31.07.2016	31.07.2021	0.83 ans	2'785'000	1.12%
Hypothèque à taux fixe	31.07.2016	31.07.2021	0.83 ans	1'927'500	1.07%
Hypothèque Libor			1 mois	160'120'604	0.50%
TOTAL				238'483'104	1.15%

CRÉDITS REMBOURSÉS DURANT L'EXERCICE SEMESTRIEL

Aucun prêt hypothécaire n'a été remboursé du 1^{er} avril au 30 septembre 2020.

CRÉDIT ACCORDÉS DURANT L'EXERCICE SEMESTRIEL

De nouvelles hypothèques LIBOR d'un montant de CHF 38'600'000, avec un taux d'intérêt de 0.50% et de durée 1 mois, ont été accordés durant l'exercice. Le taux d'intérêts pour les hypothèques LIBOR est passé de 0.63% à 0.50% le 1^{er} juillet 2020.

ÉMISSION

Entre le 1^{er} avril 2020 et le 30 septembre 2020, aucune émission de nouvelles parts du fonds Patrimonium Swiss Real Estate Fund n'a eu lieu.

RACHATS

Aucune part n'a été dénoncée et aucun rachat effectué.

PRESCRIPTIONS FISCALES

Conformément à la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct et la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes, les revenus et gains en capital issus d'immeubles et terrains détenus en propriété directe sont imposés au niveau du fonds. Le fonds bénéficie d'un taux d'impôt réduit entre 11% et 21% sur les bénéfices. Il n'y a pas d'impôt anticipé retenu sur les distributions à des investisseurs suisses issus des bénéfices et gains en capitaux réalisés sur la valeur des immeubles et des terrains détenus en propriété directe par le fonds. Dans cette mesure, la distribution a aussi lieu sans déduction de l'impôt anticipé. De même, la valeur des parts de fonds détenues par l'investisseur n'est soumise à l'impôt sur la fortune que dans la partie qui ne se réfère pas à l'immobilier direct. Les réglementations fiscales décrites précédemment se basent sur la situation juridique et pratique connue à ce jour et ne prétendent pas à être exhaustive. Tout changement dans la législation, la jurisprudence et les pratiques des autorités fiscales est expressément réservé.



EXPLICATIONS SUR LE RAPPORT SEMESTRIEL NON RÉVISÉ AU 30 SEPTEMBRE 2020

Le rapport semestriel de Patrimonium Swiss Real Estate Fund couvre la période du 1^{er} avril 2020 au 30 septembre 2020.

RÉMUNÉRATIONS

INDEMNITÉS ET FRAIS		MAXIMUM		EFFECTIF
Pour la direction et l'administration	§19 al. 1	1.05%	de la fortune moyenne du fonds	0.53%
Pour les travaux de construction et de rénovation	§19 al. 4	3%	des coûts de construction	0.00%
Pour les achats et ventes	§19 al. 4	2%	du prix d'achat et/ou de vente	0.00%
Honoraires de gestion	§19 al. 4	5%	des loyers bruts encaissés	4.41%
Pour l'administration, le règlement du trafic des paiements, la surveillance de la direction de fonds	§19 al. 1	1.05%	de la fortune moyenne du fonds	0.0425%
Commission d'émission de nouvelles parts	§18 al. 1	5%	de la valeur d'inventaire des nouvelles parts émises	0.00%

MÉTHODE D'ÉVALUATION

Au nom de la direction de fonds et en conformité avec la loi sur les placements collectifs de capitaux, les valeurs vénales, au 31 mars 2020, ont été calculées selon la méthode DCF – Discounted Cash Flow de Wüest Partner AG.

Selon l'article 88 al.2 LPCC, les articles 92 et 93 OPCC, ainsi que les directives pour les fonds immobiliers de la SFAMA, 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.

INFORMATIONS SUR LES TIERS

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 POUR LES DÉCISIONS D'INVESTISSEMENT ET LA GESTION DU PORTEFEUILLE

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

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

DÉLÉGATION D'AUTRES TÂCHES

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

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

ADMINISTRATION ET ORGANE

DIRECTION DE FONDS

GAM Investment Management (Switzerland) AG
Hardstrasse 201
8005 Zürich

BANQUE DE DÉPÔT

Banque Cantonale Vaudoise
Place St-François 14
1001 Lausanne

ORGANE DE RÉVISION

KPMG AG
Badenerstrasse 172
8026 Zürich



INFORMATIONS COVID 19 AYANT UNE IMPORTANCE ÉCONOMIQUE PARTICULIÈRE

La crise Covid-19 doit être considérée comme une "question d'une importance économique ou juridique particulière" au sens de l'article 89, paragraphe 1, point g), de la LPCC. Dans ce contexte, des informations spécifiques sur les effets et risques connus ou attendus ont été quantifiées pour le fonds immobilier suisse Patrimonium dans le dernier rapport annuel du 31 mars 2020.

Dans les faits, le fonds étant principalement investi dans le segment résidentiel¹, et sur la base de l'hypothèse que la pandémie (ou un lockdown) mettrait en danger la solvabilité des locataires commerciaux, le risque de défaut est extrêmement faible et l'était déjà en mars².

Les chiffres au 30 septembre 2020 ont pu le confirmer : avec le recul sur les 6 derniers mois, la perte de revenus locatifs due au COVID est de 0,69% et est même inférieure aux attentes.

Pour l'avenir, la pandémie est à nouveau difficile à évaluer. La nouvelle situation («deuxième vague») est déterminée par l'augmentation du nombre d'infections et les fermetures cantonales temporaires. Toutefois, comme le montre l'analyse réalisée avant la «première vague», les revenus du fonds ne sont pas exposés à un risque significatif. Nous ne prévoyons pas de surprises négatives d'ici au 31 mars 2021.

¹ **Source des revenus en % au 30.09.2020:** Résidentiel 71.6%, bureaux 9.6%, surfaces de vente 4%, surfaces industrielles 3.4%, revenus issus de l'hôtellerie (maison étudiante à Echandens) 2.5%, logistique/dépôts 2.2%, gastronomie 0.5%, secteur de la culture 0.4%, le reste se répartit sur divers types d'utilisation.

² **Analyse de mars 2020:** La perte de revenu calculée sur un exercice financier s'élève à 0.25 % - maximum -1.37 % du revenu locatif réel. Même le scénario irréaliste selon lequel tous les revenus locatifs de tous les locataires qui ne sont pas affectés au type d'utilisation "résidentiel" seront perdus à 100 % pendant deux ans n'aurait qu'un impact simulé estimé à environ 0.91 % sur la valeur marchande des biens.

INVENTAIRE DES IMMEUBLES

VILLE	ADRESSE	DATE D'ACHAT	VALEUR COMPTABLE 30.09.2020	VALEUR VÉNALE 30.09.2020*	LOYERS NETS RÉALISÉS	TAUX PERTE LOYERS
IMMEUBLES RÉSIDENTIELS			EN CHF	EN CHF	EN CHF	EN %
Aigle	Chemin de Pautex 2-4	VD 10.01.08	7'019'847.95	7'305'000.00	205'968.90	0.01%
Bâle	Efringerstrasse 2	BS 21.01.08	13'049'491.24	18'910'000.00	170'715.00	64.13%
Bâle	Dornachstrasse 189	BS 21.01.08	2'322'119.05	2'943'000.00	79'728.00	0.00%
Bâle	Tangentenweg 50-56	BS 14.06.13	49'530'193.28	61'260'000.00	996'314.50	1.42%
Bulle	Rue St-Denis 66	FR 18.03.08	5'470'603.33	3'656'000.00	22'457.00	81.58%
Bussigny-près-Lausanne	Rue de l'Industrie 43	VD 06.05.08	6'144'960.80	8'447'000.00	223'109.00	0.00%
Chavannes	Avenue de Blancherie 32	VD 20.12.07	3'619'006.28	4'829'000.00	123'942.00	4.20%
Corcelles/Payerne*	Vers-chez-Cherbuin 27-31	VD 19.02.08	3'144'740.25	3'185'000.00	96'608.50	4.51%
Crissier*	Chemin du Liseron 3-5	VD 20.12.07	10'457'470.55	12'720'000.00	281'343.50	4.88%
Crissier - OASSIS	Chemin des Lentillières 5 A-B-C	VD 28.07.17	22'063'614.61	22'530'000.00	292'185.00	43.42%
Crissier - OASSIS	Chemin des Lentillières 1E	VD 31.07.18	8'554'470.53	8'635'000.00	29'260.00	45.81%
Echandens*	Route des Toches 7-13	VD 04.02.13	36'700'712.29	41'380'000.00	1'151'312.50	0.37%
Ecublens	Rue Neuve 1	VD 06.05.08	5'857'344.40	7'774'000.00	189'648.00	5.59%
Fribourg	Rue de la Sarine 4-4a	FR 18.03.08	1'578'393.60	1'860'000.00	51'216.00	7.33%
Grand-Lancy	Avenue des Communes-Réunies 66A-70	GE 01.05.14	29'961'188.68	30'260'000.00	516'909.50	24.96%
Köniz	Mösliweg 32	BE 28.02.08	1'845'775.75	2'783'000.00	60'831.00	2.03%
Köniz	Mösliweg 34	BE 28.02.08	2'168'973.75	3'359'000.00	67'025.50	11.44%
La Tour-de-Peilz	Avenue des Alpes 71-73	VD 25.04.08	3'517'645.95	3'533'000.00	33'368.00	23.01%
Lausanne	Rue du Couchant 25	VD 01.04.08	6'344'516.05	8'209'000.00	164'064.00	0.00%
Lausanne	Chemin de Vermont 24	VD 06.05.08	5'658'610.29	8'909'000.00	205'097.00	4.13%
Lausanne	Chemin du Martinet 14-18	VD 30.09.08	13'225'133.66	16'230'000.00	408'201.50	0.70%
Lausanne	Chemin de Chissiez 7	VD 17.12.08	3'020'272.97	4'004'000.00	90'970.00	0.00%
Lausanne	Place du Vallon 10	VD 01.09.19	4'865'360.00	5'009'000.00	96'044.00	0.00%
Le Lignon	Avenue du Lignon 31	GE 13.12.07	5'343'719.45	7'146'000.00	165'421.00	1.33%
Le Lignon	Avenue du Lignon 7	GE 13.12.07	13'663'956.46	17'070'000.00	465'751.50	1.24%
Les Avanchets	Avenue Grange Lévrier 10-11	GE 13.12.07	13'246'946.88	16'822'132.55	442'133.00	0.58%
Les Avanchets	Rue Croix-du-Levant 1-4	GE 30.10.09	22'445'495.74	27'580'000.00	705'204.00	2.10%
Les Avanchets	Rue Croix-du-Levant 15-22	GE 30.10.09	45'061'764.49	52'540'000.00	1'343'187.00	2.09%
Les Avanchets	Rue François-Durafour 11-16	GE 30.10.09	43'013'976.00	52'190'000.00	1'311'356.00	0.29%
Marly	Route du Confin 21-23	FR 29.11.07	4'191'020.65	5'261'000.00	127'280.00	7.74%
Marly	Route de Corbaroche 24	FR 18.03.08	2'527'316.00	2'553'000.00	67'890.00	7.18%
Marly	Rte du Confin 12-18 + Pralettes 17-19	FR 30.04.08	9'349'684.39	12'290'000.00	293'064.50	5.27%
Martigny	Rue des Finettes 36	VS 28.05.13	12'247'387.75	13'090'000.00	331'104.80	14.49%
Meyrin	Rue de la Prulay 43 A und B	GE 01.09.08	12'266'057.17	14'730'000.00	308'304.00	2.24%
Meyrin	Rue de la Gallette 2-18	GE 01.04.09	32'226'787.24	42'490'000.00	1'009'473.00	3.07%
Meyrin*	Avenue de Vaudagne 33	GE 16.04.08	13'889'724.40	18'660'000.00	482'258.00	4.58%
Meyrin	Rue Virginio-Malnati 59-63	GE 22.12.16	17'666'206.32	20'700'000.00	383'397.00	1.58%
Meyrin	Rue Virginio-Malnati 65-67	GE 01.12.18	8'523'429.55	8'781'000.00	186'835.00	2.59%
Montreux	Rte de la Corsaz 27-31	VD 14.12.07	18'955'918.98	20'580'000.00	16'901.00	93.44%
Orbe	Rue Davall 15	VD 07.05.08	877'742.25	1'201'000.00	33'486.00	0.00%
Oron-la-Ville	Rte de Lausanne 15-21	VD 26.11.09	17'721'817.64	22'900'000.00	548'238.00	8.87%
Pont-la-Ville	Route du Village 50	FR 18.03.08	2'216'274.35	2'321'000.00	52'812.00	27.25%
Pratteln	Mattenweg 6	BL 21.01.08	3'162'732.45	4'057'000.00	71'009.00	2.30%
Prilly	Avenue du Chablais 39	VD 07.05.08	2'585'127.05	2'984'000.00	77'819.00	0.00%
Pully	Chemin de Mallieu 13	VD 25.06.08	10'575'390.47	12'981'130.85	296'320.00	0.41%
Renens	Avenue de Préfaully 48-56	VD 29.01.08	20'933'646.10	27'570'000.00	683'362.00	0.77%
Renens	Rue du Lac 25 b-c-d-e	VD 15.04.08	16'126'241.05	20'520'000.00	518'564.00	3.81%
Renens	Rue de l'Industrie 11	VD 30.01.09	9'910'463.74	13'480'000.00	350'875.00	5.20%
Vevey	Rue du Conseil 19-21	VD 15.01.08	14'233'328.47	14'590'000.00	273'713.00	14.08%
Veyrier	Chemin de Castelve 2-4	GE 17.12.07	17'443'063.05	20'540'000.00	489'827.00	1.68%
Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 32	FR 06.05.08	5'656'930.02	7'073'000.00	180'790.20	3.36%
Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 23	FR 11.05.17	9'654'358.70	9'781'000.00	225'450.80	2.27%
Yverdon	Rue des Moulins 109-113	VD 30.01.08	6'847'187.50	9'043'000.00	249'549.00	1.05%
Yverdon	Rue Roger-de-Guimps 44-46	VD 30.01.08	4'761'205.70	6'506'867.50	195'515.00	0.00%
TOTAL			663'445'345.27	795'761'130.90	17'473'208.20	8.3%
IMMEUBLES COMMERCIAUX						
Baar	Haldenstrasse 1-5/Langgasse 40	ZG 01.10.15	52'091'806.21	52'407'400.00	1'374'152.36	22.9%
Fribourg	Avenue du Jura 12-12A	FR 30.01.08	7'974'842.60	6'722'000.00	202'209.00	14.2%
Renens	Chemin du Chêne 3-5	VD 31.10.18	29'263'663.93	26'850'000.00	1'371'636.00	1.8%
Plan-les-Ouates	Ch. des Aulx 5	GE 03.02.11	9'461'910.24	11'220'000.00	357'249.00	0.0%
Yverdon	Rue des Moulins 30	VD 06.05.08	4'742'690.82	1'902'000.00	71'527.00	30.1%
TOTAL			103'534'913.80	99'101'400.00	3'376'773.86	12.9%
IMMEUBLES MIXTES						
Genève	Hugo-de-Senger 7	GE 17.01.08	13'143'353.31	13'640'000.00	194'762.50	34.5%
Lausanne	Avenue de Morges 33	VD 30.11.07	4'077'588.76	5'082'339.80	142'487.00	5.8%
Lausanne	Route d'Oron 11	VD 06.05.08	5'759'562.90	9'235'000.00	206'982.00	3.0%
Prilly	Avenue du Chablais 27-29	VD 30.11.07	6'121'826.90	7'926'000.00	206'220.50	6.2%
Prilly	Avenue du Chablais 35	VD 07.05.08	3'331'947.89	4'021'000.00	114'668.00	6.7%
Romont	Route de Billens 9-9a	FR 21.01.08	4'019'478.50	3'560'000.00	75'807.00	9.7%
Vevey	Avenue Général-Guisan 60-62	VD 01.01.19	12'879'296.12	13'360'000.00	260'516.00	1.4%
Yverdon	Rue des Remparts 11	VD 07.05.08	2'367'481.94	2'813'218.05	83'304.00	1.1%
TOTAL			51'700'536.32	59'637'557.85	1'284'747.00	10.6%
TERRAINS, Y C. BÂTIMENT À DÉMOLIR, ET PROJETS DE CONSTRUCTION EN COURS						
Bâle – CITY-GATE	St-Jakobstrasse 193-195	BS 01.10.18	37'681'950.12	46'630'000.00	0.00	0.0%
TOTAL			37'681'950.12	46'630'000.00	0.00	0.0%
TOTAL			856'362'745.51	1'001'130'088.75	22'134'728.56	7.9%

*Immeubles en PPE

En orange, les immeubles en cours de rénovation complète et/ou en surélévation

CONTACT

Patrimonium Asset Management AG
Zugerstrasse 74
CH-6340 Baar
Téléphone +41 (0) 58 787 00 00
Fax +41 (0) 58 787 00 01
contact@patrimonium.ch
www.patrimonium.ch