

PATRIMONIUM

Your Partner in Private Markets

PATRIMONIUM SWISS REAL ESTATE FUND

Rapport semestriel non révisé 2022

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

CONTENU

CHIFFRES CLÉS	4
COMPTE RENDU DE L'EXERCICE AU 30 SEPTEMBRE 2022	7
COMPTE DE FORTUNE ET COMPTE DE RÉSULTAT AU 30 SEPTEMBRE 2022	8
DURABILITÉ : NOUVELLES DIRECTIVES D'AUTORÉGULATION	9
PORTEFEUILLE IMMOBILIER	10
RAPPORT DE GESTION DU 1ER AVRIL 2022 AU 30 SEPTEMBRE 2022	
– Compte de fortune au 30 septembre 2022	12
– Informations financières complémentaires	12
– Compte de résultat au 30 septembre 2022	13
– Utilisation du capital et du résultat	14
– Parts en circulation, dividende	15
– Fortune nette du fonds et valeur d'inventaire	16
– Achats et ventes	16
– Hypothèques au 30 septembre 2022	17
– Principes pour l'évaluation du calcul de la valeur d'inventaire	18
– Indemnités	18
– Autres informations	19
– Informations sur les tiers et la direction de fonds	19
– Inventaire des immeubles	20

CHIFFRES CLÉS

	30.09.2022	30.09.2021
Numéro de valeur	3499521	3499521
Emission de parts	336'535	-
Rachat de parts	-	-
Parts en circulation	5'721'095	5'384'560
Valeur d'inventaire par part	148.44	147.09
Cours de clôture	156.60	196.30
Cours le plus haut (au cours de la période)	201.93	207.90
Cours le plus bas (au cours de la période)	143.60	185.00
Capitalisation boursière	895'923'477	1'056'989'128
Agio	5.50%	33.46%

COMPTE DE FORTUNE

Valeur vénale ¹	1'138'823'650	1'106'559'397
Valeur comptable	916'323'654	897'200'236
Fortune totale du fonds	1'145'467'333	1'115'591'771
Coefficient d'endettement		
- en % de la valeur comptable	25.72%	30.23%
- en % de la valeur vénale	20.69%	24.51%
Quote-part des fonds étrangers	25.86%	29.01%
Fortune nette du fonds	849'216'225	792'008'390

RENDEMENT ET PERFORMANCE²

Rentabilité sur les fonds propres (ROE)	1.09%	4.96%
Rendement du capital investi (ROIC)	0.88%	3.62%
Cours/Ratio de revenu (P/E ratio)	98.78	27.57
Rendement de placement	1.14%	5.09%
Performance	-16.09%	5.29%
Marge de bénéfice d'exploitation (EBIT Marge)	58.46%	59.97%
Quote-part des frais d'exploitation du fonds (TER _{REF} GAV)	0.76%	0.76%
Quote-part des frais d'exploitation du fonds (TER _{REF} MV)	0.90%	0.80%

¹ Sans réévaluation des immeubles

² Calculé sur 6 mois (01.04.2022 – 30.09.2022) sans réévaluation des immeubles et avec 336'535 nouvelles parts

	30.09.2022	30.09.2021
COMPTE DE RÉSULTAT³		
Produit net/Perte	9'139'382	13'155'455
Gain/Pert en capital réalisé	0	0
Loyers encaissés	23'797'799	24'313'310
Taux de perte de loyers ⁴	4.23%	5.98%

	30.09.2022	30.09.2021
Etat locatif théorique	26'773'374	26'613'071
Vacant technique	-1'923'337 7.18%	-751'996 2.83%
Total des loyers (surfaces louables)	24'850'037	25'861'075
Vacant économique	-1'032'715 4.16%	-1'547'765 5.98%
Perte de loyers et de créances	-19'523 0.08%	0 0.00%
Etat locatif encaissé	23'797'799 4.23%	24'313'310 5.98%

³ Calculé sur 6 mois (01.04.2022 – 30.09.2022)

⁴ Le taux de pertes sur loyers (créances incluses) a été corrigé du vacant technique dû aux travaux pour n'intégrer que le vacant économique et les pertes de loyers et de créances



Avenue des Alpes 71-73, La Tour-de-Peilz

COMPTE RENDU DE L'EXERCICE

AU 30 SEPTEMBRE 2022

Le contexte économique de cette année 2022 marque le retour de l'inflation en Suisse. La hausse des prix de l'énergie et des matières premières, avec une pénurie mondiale tant au niveau des matières que de la main d'œuvre et les effets de rattrapage après la crise sanitaire due au Covid, ont clairement contribué à un environnement inflationniste. Afin de conjurer cette inflation, une hausse des taux directeurs par la Banque Nationale Suisse (BNS), une première fois en juin 2022, suivie d'une deuxième hausse en septembre 2022, a été nécessaire. A ce jour le taux directeur de la Banque Nationale Suisse a augmenté son taux à +0.5%, et signifie la fin de l'intérêt négatif dans les banques.

Dans ce contexte particulier, le marché de l'immobilier a vu ses agios baisser fortement. En effet, suite à la suppression de l'intérêt négatif et de meilleurs rendements sur le marché des obligations, une part des investisseurs ont réévalués leur attrait pour l'immobilier et décidés d'échanger une partie de leurs actions en fonds immobiliers au profit des obligations. L'impact de ce changement d'investissement a été une nette baisse de l'agio des fonds immobiliers avec une moyenne à mi-septembre 2022 de 5% alors que celui-ci était encore en moyenne de 40% à fin 2021.

Malgré tout, l'offre de biens restant limitée en Suisse en raison d'une activité de construction réduite et avec une démographie continuant à être positive, la demande d'appartements sur le marché demeure attractive avec un taux de vacance bas et des loyers encore en hausse entre mi-2021 et mi-2022. Cependant, nous prévoyons une stagnation ou une légère correction des taux d'actualisation des immeubles.

Dans le but de garder la valeur et l'attractivité du portefeuille de Patrimonium Swiss Real Estat Fund (PSREF), les investissements dans les achats, la rénovation des biens existants, ainsi que les projets de construction et transformation se poursuivent.

Le fonds PSREF a acquis, le 7 octobre 2022, en copropriété (51% des parts pour le fonds) avec la Fondation de placement de Patrimonium, un immeuble industriel situé à Kloten/ZH. Cet achat représente un investissement de CHF 22 millions pour une valeur vénale de CHF 25 millions pour la part du fonds. Les loyers représentent également CHF 1.3 millions annuel supplémentaire pour le fonds. Cet immeuble, actuellement à vocation industrielle et commerciale, offre des possibilités de développer des immeubles à vocation résidentielle grâce à un plan de quartier et dans un horizon temps de 5 ans.

Les travaux de rénovation complète des immeubles de l'Avenue des Communes-Réunies 70 à Grand-Lancy/GE (119 appartements) et Efringerstrasse 2 (81 appartements) à Bâle-Ville sont terminés depuis l'été 2022. La relocation des appartements est en cours, avec une forte demande pour les appartements situés à Efringerstrasse situé dans le centre de la ville de Bâle. Les investissements dans ces deux projets de rénovation totale représentent un montant

de CHF 23.4 millions produisant une croissance des loyers de plus de CHF 550'000 annuels cumulés.

Le projet de développement de la parcelle « Lorze-Areal » localisée à Baar/ZG, et détenue en copropriété (67% des parts pour le fonds) avec la Fondation de placement Patrimonium, avance et se précise. Ce nouveau quartier diversifié pour Baar est en train d'émerger autour du bâtiment historique de la filature avec au nord de la parcelle la grande place animée du futur quartier proposant des cafés, des restaurants et des boutiques. Environ 350 appartements sont planifiés dans ce quartier. Les espaces existants destinés aux entreprises locales seront conservés et complétés par un hôtel, des bureaux ainsi que des équipements culturels, de loisirs et d'enseignement. Un permis de construire pour mi-2024 est espéré, soit environ une année après une votation populaire qui aura lieu courant juin 2023.

Le projet de transformation de l'immeuble commercial situé au Chemin du Chêne 3-5 à Renens/VD a obtenu un permis de construire. Le projet implique un réemploi de l'immeuble existant avec un changement de statut de commercial à mixte. Une partie des locaux seront transformés en 51 appartements-lofts, soit plus de 35% de la surface de l'immeuble. Un assainissement énergétique de l'immeuble avec une isolation complète de l'enveloppe de l'immeuble, le changement de type de chauffage, la pose de panneaux photovoltaïques et la création d'espaces verts ouverts sur le quartier font partie intégrante de ce projet de rénovation de grande ampleur.

La négociation avec une entreprise de construction de renommée nationale est en cours, avec un départ des travaux estimée début 2023 pour une durée de 24 mois et un investissement prévu de CHF 49 millions.

Le permis de construire du projet de transformation du cinéma situé à la Rue des Moulins 30 à Yverdon/VD a été déposé fin septembre 2022 auprès des services compétents. Ce projet comprend la destruction du cinéma, non exploité à ce jour. En remplacement, un immeuble locatif à haute performance énergétique, proposant 6 appartements avec jardin ou terrasse et des charges de chauffage, électricité et eau chaude réduites pour les locataires, sera construit. Un permis est attendu pour début 2023 avec une durée de travaux de 14 mois et un investissement de l'ordre de CHF 2.5 millions.

COMPTE DE FORTUNE ET DE RÉSULTAT AU 30 SEPTEMBRE 2022

Le fonds a procédé à une augmentation de capital en juillet 2022 avec une libération des parts le 13 juillet. Un total de 336'535 nouvelles parts ont été émises pour un montant de CHF 50 millions. Le nombre de parts en circulation du fonds se monte à un nouveau total, au 30 septembre 2022, de 5'721'095 parts. Le produit de cette émission a été utilisé pour rembourser une partie de la dette à court terme, poursuivre le financement des projets de rénovation et transformation du fonds, mais également permettre l'acquisition en copropriété avec la Fondation de Placement Patrimonium de l'immeuble situé à Kloten/ZH.

La valeur vénale des immeubles n'a pas été réévaluée par les experts du fonds. Elle a uniquement été corrigée et augmentée des investissements à plus-value réalisés pendant le 1er trimestre du nouvel exercice. Ainsi, la valeur vénale totale est passée de CHF 1'133'699'900 à CHF 1'138'823'650, soit une augmentation restreinte de 0.45% sans réévaluation.

La fortune nette du fonds s'élève à CHF 849'216'225 contre CHF 810'683'876 au 31 mars 2022. Cette hausse est en grande partie due à l'augmentation de capital.

La valeur nette d'inventaire a augmenté à CHF 148.44 au 30 septembre 2022 après prise en compte du paiement d'un dividende de CHF 3.80.

Le financement par des fonds étrangers s'est réduit de CHF 35'728'207 à CHF 235'670'604 au 30 septembre 2022. Le produit de l'augmentation de capital de juillet a servi à rembourser une partie de la dette à court terme existante. Le taux d'intérêt moyen se monte à 1.20%. Ce même taux était de 0.86% en mars 2022. Les taux directeurs de la Banque Nationale Suisse ayant augmenté, une première fois en juin et une deuxième en septembre 2022, les taux à court terme sont en hausse. Le fonds a fixé une partie supplémentaire de sa dette à des taux entre 1.54% et 2.10%. Les hypothèques à long terme représentent, en septembre 2022, 46% du total contre 27% au 31 mars 2022.

Les loyers encaissés pendant les 6 premiers mois de l'exercice sont de CHF 23'797'799. Avec une relocation des objets terminés, suite aux travaux de rénovation complète de certains immeubles, la croissance des loyers sera plus importante lors du 2ème semestre de l'exercice.

Les frais d'entretien et réparations des immeubles se montent à CHF 3'268'790, soit 13.7% des loyers encaissés. Les frais généraux concernant les immeubles principalement la conciergerie, les assurances, l'électricité et l'eau, sont de CHF 2'111'003, soit 8.8% des loyers encaissés.

Au vu de la situation énergétique tendue de cet hiver, de la

flambée des prix de l'énergie et de la hausse du coût des matériaux, les frais d'entretien et généraux sont en augmentation par rapport aux années précédentes, et auront un impact sur les résultats futurs.

Le taux de vacance économique du 1er avril au 30 septembre 2022, de 4.16%, est dû en majeure partie aux projets de rénovation complète des immeubles sis à l'Avenue des Communes-Réunies 70 au Grand-Lancy/GE et Efringerstrasse 2 à Bâle-Ville, dont l'achèvement effectif des travaux a été juillet 2022. Par ailleurs, le taux de vacance technique est de 7.18%, dû en majeure partie aux locaux commerciaux occupés dans l'immeuble situé au Chemin du Chêne 3-5 à Renens.

DURABILITÉ : NOUVELLES DIRECTIVES D'AUTORÉGULATION

En matière de changement climatique, l'un des plus grands défis de ces prochaines années est la transition énergétique avec la sortie des énergies fossiles impliquant une réduction drastique des émissions de gaz à effet de serre, CO₂ en particulier. En effet, le domaine bâti en Suisse représente 27% du bilan CO₂ et la consommation de 44% de l'énergie primaire, dont 90% d'énergies fossiles pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire. Cela signifie par conséquent des investissements très importants dans les travaux de rénovation des bâtiments existants. Pour mettre en place un tel plan d'investissement et de rénovation énergétique, une vision détaillée des données réelles de consommation d'énergie et de production de CO₂ des immeubles est indispensable.

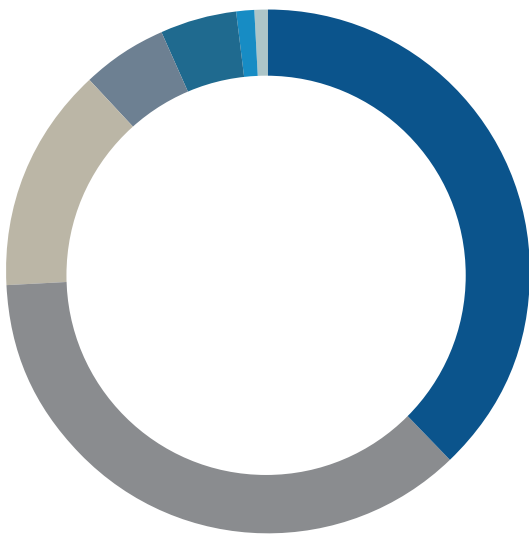
De plus, et afin d'améliorer la transparence dans les produits financiers, l'AMAS (Asset Management Association) va introduire une nouvelle directive concernant l'auto-régulation en matière de durabilité pour les placements collectifs de capitaux, entre autres les fonds immobiliers cotés. Cette nouvelle directive, qui sert à garantir la transparence, imposera la publication de plusieurs indices énergétiques dans les rapports annuels des fonds immobiliers au plus tard pour les 31 décembre 2023. Ces indices environnementaux mettront en avant la performance énergétique d'un portefeuille immobilier. Ils permettront une standardisation des indicateurs évaluant les qualités ESG d'un produit financier et une meilleure comparaison entre les différents produits pour les investisseurs.

Ces nouveaux indices, qui sont le calcul du taux de couverture, de la surface de référence énergétique, du mix énergétique, de l'intensité énergétique et la consommation d'énergie, des émissions de gaz à effet de serre et de leur intensité, devront être calculés selon les scopes 1 et 2. Le scope 1 représente les émissions directes générées par les immeubles eux-mêmes (mazout, gaz). Le scope 2 représente les émissions en amont résultant de l'énergie fournie au bâtiment (réseau de chaleur, électricité générale). Le scope 3 inclut les différentes émissions en amont et en aval, comme par exemple l'électricité consommée par les locataires. A ce jour, le scope 3 n'a pas besoin d'être considéré dans le calcul de ces nouveaux indices, s'agissant d'un comportement individuel dû aux locataires et sur lequel les propriétaires ne peuvent pas agir.

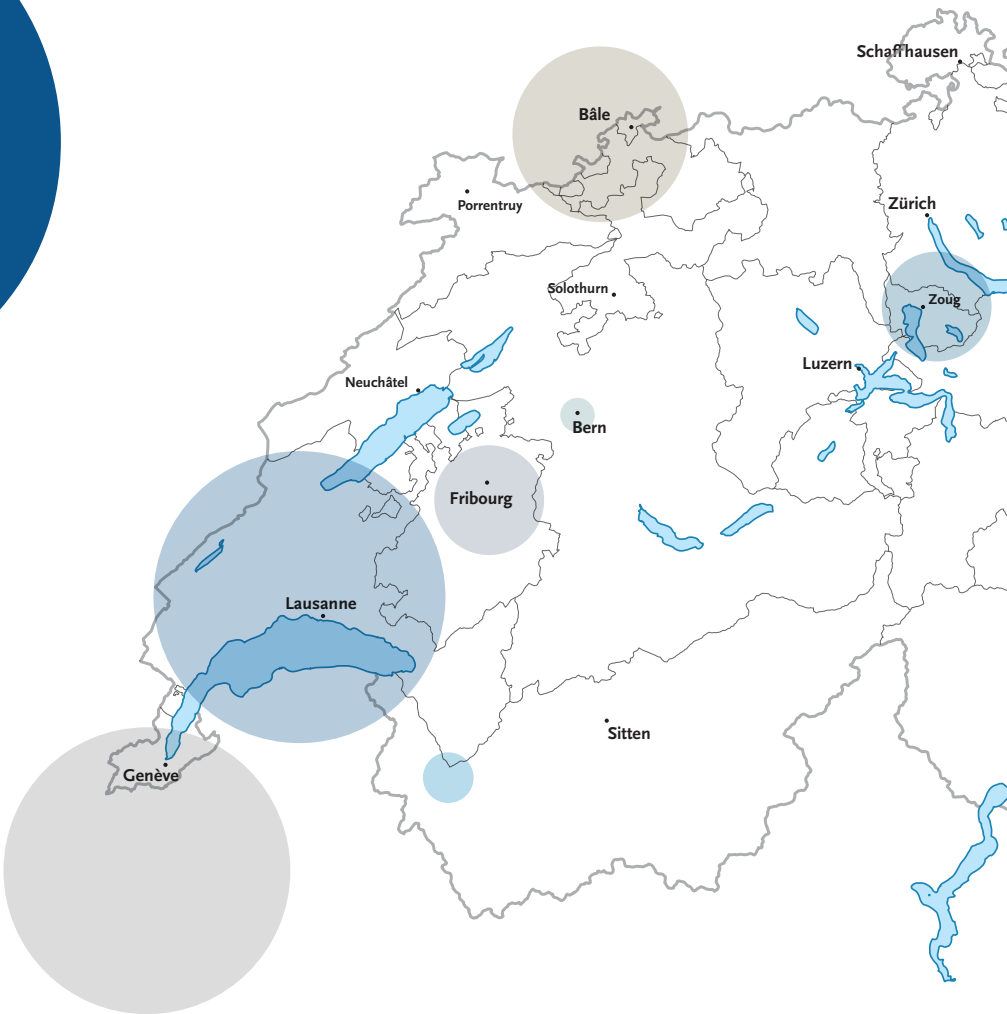
Le fonds, grâce à son partenariat avec l'organisation externe et indépendante Signa-Terre, qui contrôle les émissions de CO₂ et la consommation énergétique des bâtiments du fonds depuis 2020, est à même à ce jour de produire les données réelles qui serviront à calculer les nouveaux indices définis par l'AMAS dans le cadre de son auto-régulation.

Le fonds continue par ailleurs sa stratégie de mesures concrètes et immédiates avec plusieurs immeubles en passe d'être relié aux chauffages à distance des communes, comme les immeubles situés à Yverdon, Renens et Bussigny, supprimant ainsi les énergies fossiles dans différents objets résidentiels. Des mesures d'assainissement de la consommation électrique dans les parties communes et les parkings des immeubles sont également en cours avec le concours des gérances et différents organismes extérieurs. De plus, et afin d'améliorer d'autant plus la consommation des immeubles et en conséquence faire baisser les charges de locataires, l'isolation et la rénovation des façades de 6 immeubles se déroulera sur les 2 prochaines années.

PARC IMMOBILIER



Vaud 431'199'113	Zoug 53'173'793
Genève 416'573'189	Valais 13'371'309
Bâle 156'117'249	Bern 6'825'000
Fribourg 61'563'996	



CHF	VALEUR COMPTABLE		VALEUR VENALE		VALEUR ASSURANCE	
Immeubles résidentiels	705'374'983	76.98%	916'109'386	80.44%	662'896'312	73.61%
Immeubles commerciaux	113'549'129	12.39%	106'660'541	9.37%	153'198'620	17.01%
Immeubles mixtes	97'399'543	10.63%	116'053'724	10.19%	84'510'895	9.38%
Terrains	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
TOTAL	916'323'654		1'138'823'650		900'605'827	

RAPPORT FINANCIER DU 1ER AVRIL AU 30 SEPTEMBRE 2022



St-Jakobstrasse 193-195, Bâle-Ville

Compte de fortune au 30 septembre 2022

	30.09.2022	30.09.2021
ACTIFS		
Liquidités	2'688'774	6'437'185
Immeubles		
- Résidentiels	916'109'386	887'542'971
- Commerciaux	106'660'541	106'021'649
- Mixtes	116'053'724	112'994'777
- Terrains et projets de construction	0	0
TOTAL DES IMMEUBLES	1'138'823'650	1'106'559'397
Autres actifs	3'954'910	2'595'189
FORTUNE TOTALE DU FONDS	1'145'467'333	1'115'591'771
Engagements à court terme:	-180'246'359	-208'876'749
- Dettes hypothécaires à court terme	-152'420'604	-197'950'896
- Emprunts et dettes à court terme	-10'000'000	0
- Autres engagements à court terme	-17'825'755	-10'925'853
Engagements à long terme:	-73'250'000	-73'250'000
- Dettes hypothécaires à long terme	-73'250'000	-73'250'000
- Emprunts et dettes à long terme	0	0
Total des engagements	-253'496'359	-282'126'749
FORTUNE NETTE DU FONDS AVANT IMPÔTS DUS EN CAS DE LIQUIDATION	891'970'974	833'465'023
Estimation des impôts de liquidation	-42'754'749	-41'456'633
FORTUNE NETTE DU FONDS	849'216'225	792'008'390

Informations financières complémentaires

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

Compte de résultat au 30 septembre 2022

	30.09.2022	30.09.2021
REVENUS		
Liquidités	0	0
Loyers encaissés	23'797'799	24'313'310
Intérêts négatifs		0
Autres revenus	387'669	33'576
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	336'535	0
TOTAL DES REVENUS	24'522'003	24'346'885
DÉPENSES		
Intérêts hypothécaires	1'246'490	1'245'585
Entretien et réparations	2'991'115	2'680'231
Frais de remise en état	277'675	-
Frais concernant les immeubles	2'111'003	1'821'086
Impôts et taxes ⁵	4'416'014	1'210'396
Frais d'évaluation et de révision	149'910	158'996
Rémunération réglementaire à la direction de fonds ⁶	3'112'862	2'534'314
Rémunération réglementaire à la banque de dépôt	174'849	333'774
Rémunération réglementaire au gérant ⁶	806'884	1'085'656
Autres dépenses	95'819	121'392
TOTAL DES DÉPENSES	15'382'621	11'191'430
RÉSULTAT NET	9'139'382	13'155'455
Gains et pertes en capital réalisé	0	0
RÉSULTAT RÉALISÉ	9'139'382	13'155'455
Gains et pertes de capital non réalisés, y c. impôts de liquidation ⁷	0	25'180'391
RÉSULTAT TOTAL DE L'EXERCICE	9'139'382	38'336'387

5 30.09.2022 : calculé avec provisions pour impôts à payer

6 Les rémunérations réglementaires à la direction du fonds et au gestionnaire immobilier indiquées dans le rapport semestriel au 30 septembre 2021 ne sont pas comparables avec les chiffres semestriels au 30 septembre 2022 en raison de la nouvelle méthode de calcul de ces rémunérations.

7 30.09.2022 : sans réévaluation des immeubles

Utilisation du résultat et du capital

	30.09.2022	31.03.2022
UTILISATION DU RÉSULTAT		
Résultat net de l'année courante	9'139'382	19'988'224
Gain en capital disponible pour être réparti	0	0
Report de l'année précédente	559'340	1'032'444
Résultat disponible pour être réparti	9'698'722	21'020'668
Résultat prévu pour la distribution aux investisseurs	0	-20'461'328
RÉSULTAT À REPORTER	9'698'722	559'340
UTILISATION DU CAPITAL		
Gain en capital réalisé	0	0
Gain en capital de l'année précédente	5'258'696	5'258'696
Gain disponible pour être réparti	5'258'696	5'258'696
Distribution de capital	0	0
RÉSULTAT À REPORTER	5'258'696	5'258'696

Parts en circulation, Valeur d'inventaire et dividende

30.09.2022

31.03.2022

PARTS EN CIRCULATION

Etat en début d'exercice	5'384'560	5'384'560
Parts émises durant l'exercice	336'535	0
Parts rachetées durant l'exercice	0	0
Parts en circulation à la fin de l'exercice	5'721'095	5'384'560

VARIATION DE LA VALEUR NETTE D'INVENTAIRE

Valeur d'inventaire par part	148.44	150.56
Distribution du revenu	0.00	3.80
Distribution du capital	0.00	0.00
Valeur d'inventaire par part après distribution	148.44	146.76

DISTRIBUTION

Distribution du revenu par part sans impôt anticipé	0.00	3.80
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	3.80
Impôt anticipé (35%)	0.00	0.00
Distribution totale	0.00	3.80

VARIATION DE LA FORTUNE NETTE DU FONDS

Fortune nette du fonds en début d'exercice	810'683'876	773'594'875
Distribution	-20'461'328	-19'922'872
Solde des mouvements des parts	49'854'295	0
Bénéfice total	9'139'382	57'011'873
FORTUNE NETTE DU FONDS À LA FIN DE L'EXERCICE	849'216'225	810'683'876

Fortune nette du fonds et valeur d'inventaire

DATE DE CLÔTURE	FORTUNE NETTE DU FONDS	VALEUR D'INVENTAIRE PAR PART
30.09.2022	849'216'225	148.44
31.03.2022	810'683'876	150.56
31.03.2021	773'594'875	143.67
31.03.2020	748'010'465	138.92
31.03.2019	657'890'073	135.04
31.03.2018	548'737'868	133.12
31.03.2017	533'178'995	129.34
31.03.2016	504'443'379	122.37
31.03.2015	437'899'975	121.40
31.03.2014	364'811'533	119.53
31.03.2013	356'732'455	116.88
31.03.2012	344'129'240	112.75
31.03.2011	334'859'554	109.72

Achats et ventes

ACHATS 2022

Du 1er avril 2022 au 30 septembre 2022, aucun immeuble n'a été acheté

VENTES 2022

Du 1er avril 2022 au 30 septembre 2022, aucun immeuble n'a été vendu

Hypothèques au 30 septembre 2022

CRÉDIT	DE	À	DURÉE	MONTANT EN CHF	TAUX D'INTÉRÊT
Prêts hypothécaires à court terme					
Fixe	29.04.2022	31.10.2022	1 mois	58'000'000	0.15%
Fixe	30.11.2021	15.11.2022	1.5 mois	20'000'000	0.05%
SARON			1 mois	15'000'000	0.95%
SARON			3 mois	29'420'604	0.40%
Prêts hypothécaires de 1 à 5 ans					
Fixe	01.07.2013	30.06.2023	0.75 an	21'175'000	2.83%
Fixe	01.07.2014	30.06.2024	1.75 ans	21'025'000	2.40%
Fixe	01.10.2014	30.09.2025	3.00 ans	31'050'000	2.53%
Fixe	23.06.2022	23.06.2026	3.75 ans	20'000'000	2.10%
Fixe	02.08.2022	02.08.2027	4.83 ans	10'000'000	1.54%
TOTAL				225'670'604	
EMPRUNTS ET DETTES À COURT TERME				MONTANT EN CHF	TAUX D'INTÉRÊT
Placement privé	14.01.2022	14.10.2022	0.5 mois	10'000'000	0.00%
TOTAL				10'000'000	
TOTAL				235'670'604	1.20%

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 2022, 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.

Indemnités

INDEMNITÉS ET FRAIS	MAXIMUM			EFFECTIF
Pour la direction de fonds et l'administration Pour la banque de dépôt	§19 al.1	1.05%	de la fortune moyenne du fonds	0.5335% 0.0425%
Pour les travaux de construction et de rénovation	§19 al.4	3%	des coûts de construction et/ou rénovations	3.00%
Pour les achats et ventes	§19 al.4	3%	du prix d'achat et/ou de vente	-
Pour la gestion immobilière	§19 al.4	5%	des loyers encaissés	3.30%
Pour les émissions et rachat de parts	§18 al.1	5%	de la valeur d'inventaire des nouvelles parts	2.00%

Autres informations

Transactions avec les personnes proches du fonds

La direction de fonds confirme qu'aucune valeur immobilière n'a été cédée à des personnes proches et que les autres affaires avec des personnes proches ont été effectuées selon les conditions usuelles du marché (chiffre 44f. des directives concernant les fonds immobiliers de Asset Management Association Switzerland AMAS du avril 2008, état au 5 août 2021).

Locataire principal

Au 30 septembre 2022, aucun locataire ne représente à lui seul, un revenu locatif égal ou supérieur à 5%. (chiffre 66 des directives concernant les fonds immobiliers de Asset Management Association Switzerland AMAS du avril 2008, état au 5 août 2021).

Émissions et rachats

Entre le 1er avril 2022 et le 30 septembre 2022, 336'535 nouvelles parts de Patrimonium Swiss Real Estate Fund ont été émises. Aucune part n'a été dénoncée.

Informations sur les tiers et la direction de fonds

Experts chargés des estimations

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

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

Délégation de tâches

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

Direction de fonds

Patrimonium Asset Management AG
Zugerstrasse 74
6340 Baar / ZG

Gestion de la direction de fonds

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

Banque de dépôt

Banque Cantonale Vaudoise
Place St-François 14
1001 Lausanne

Organe de révision

KPMG AG
Badenerstrasse 172
8036 Zürich

Inventaire des immeubles

Ville	Adresse	Date d'achat	Valeur comptable 30.09.2022	Valeur venale 30.09.2022	Loyers encaissés	Taux de perte économique	Taux de perte technique
IMMEUBLES RÉSIDENTIELS			EN CHF	EN CHF	EN CHF	EN %	EN %
Aigle	Chemin de Pautex 2-4	VD 10-01-08	7,021,681	8,051,000	213,070	0.1%	0.8%
Bâle	Efringerstrasse 2	BS 21-01-08	22,793,867	27,469,067	183,193	37.3%	46.7%
Bâle	Dornachstrasse 189	BS 21-01-08	2,382,187	3,445,264	58,830	1.8%	15.3%
Bâle	Tangentenweg 50-56	BS 14-06-13	49,597,407	69,160,000	1,231,573	2.1%	0.0%
Bulle	Rue St-Denis 66	FR 18-03-08	9,972,923	7,696,820	139,114	13.5%	0.0%
Bussigny-près-Lausanne	Rue de l'Industrie 43	VD 06-05-08	6,439,329	9,317,670	221,992	0.6%	0.0%
Chavannes	Avenue de Blancherie 32	VD 20-12-07	3,721,607	5,368,000	126,044	0.0%	0.0%
Corcelles/Payerne*	Vers-chez-Cherbuin 27-31	VD 19-02-08	3,145,731	3,222,000	97,026	2.6%	0.0%
Crissier	Chemin des Lentillières 1E	VD 31-07-18	10,043,176	11,851,130	241,508	1.5%	0.0%
Crissier	Chemin des Lentillières 5 A-B-C	VD 28-07-17	24,350,235	28,948,298	595,654	1.7%	0.0%
Crissier*	Chemin du Liseron 3-5	VD 20-12-07	10,473,442	13,900,000	290,988	2.6%	1.8%
Echandens*	Route des Toches 7-13	VD 04-02-13	36,700,712	39,790,000	861,225	1.5%	0.0%
Ecublens	Rue Neuve 1	VD 06-05-08	6,002,723	8,827,748	200,257	1.5%	0.0%
Fribourg	Rue de la Sarine 4-4a	FR 18-03-08	1,662,100	1,880,218	54,420	0.0%	0.0%
Grand-Lancy	Avenue des Communes-Réunies 66A-70	GE 01-05-14	33,903,493	35,723,001	500,545	13.2%	16.5%
Köniz	Mösliweg 32	BE 28-02-08	1,879,072	3,092,000	63,110	2.4%	0.0%
Köniz	Mösliweg 34	BE 28-02-08	2,170,818	3,733,000	75,942	0.5%	0.0%
La Tour-de-Peilz	Avenue des Alpes 71-73	VD 25-04-08	5,249,911	4,387,252	73,963	3.1%	7.7%
Lausanne	Rue du Couchant 25	VD 01-04-08	6,386,932	9,082,000	162,881	0.8%	0.0%
Lausanne	Chemin de Vermont 24	VD 06-05-08	5,667,259	9,674,149	201,707	1.2%	2.2%
Lausanne	Chemin du Martinet 14-18	VD 30-09-08	13,464,662	18,887,110	402,144	2.4%	0.0%
Lausanne	Chemin de Chissiez 7	VD 17-12-08	3,020,273	4,587,000	90,572	0.0%	0.0%
Lausanne	Place du Vallon 10	VD 01-09-19	4,865,360	5,774,000	95,677	2.1%	0.0%
Le Lignon	Avenue du Lignon 31	GE 13-12-07	5,550,752	7,969,766	171,954	0.8%	0.0%
Le Lignon	Avenue du Lignon 7	GE 13-12-07	13,929,378	20,659,148	473,976	1.4%	0.8%
Les Avanchets	Avenue Grange Lévrier 10-11	GE 13-12-07	13,582,731	19,573,169	441,693	0.8%	0.0%
Les Avanchets	Rue Croix-du-Levant 1-4	GE 30-10-09	23,203,669	31,530,446	696,775	1.1%	0.6%
Les Avanchets	Rue Croix-du-Levant 15-22	GE 30-10-09	47,139,209	60,356,241	1,450,860	0.4%	0.0%
Les Avanchets	Rue François-Durafour 11-16	GE 30-10-09	44,373,290	59,257,985	1,313,806	0.4%	1.7%
Marly	Route du Confin 21-23	FR 29-11-07	4,236,915	5,653,462	125,444	5.1%	3.9%
Marly	Route de Corbaroche 24	FR 18-03-08	2,598,285	2,945,132	70,968	2.5%	0.0%
Marly	Rte du Confin 12-18 + Pralettes 17-19	FR 30-04-08	9,395,836	13,870,000	288,765	3.9%	0.0%
Martigny	Rue des Finettes 36	VS 28-05-13	12,333,250	13,371,309	284,056	20.8%	5.7%
Meyrin	Rue de la Prulay 43 A und B	GE 01-09-08	15,704,370	21,149,288	433,854	0.2%	0.2%
Meyrin	Rue de la Golette 2-18	GE 01-04-09	32,248,507	49,950,000	1,039,806	2.0%	0.0%
Meyrin*	Avenue de Vaudagne 33	GE 16-04-08	14,405,733	22,855,398	468,071	1.3%	3.0%
Meyrin	Rue Virginio-Malnati 59-63	GE 22-12-16	17,933,253	23,513,046	388,694	0.2%	0.0%
Meyrin	Rue Virginio-Malnati 65-67	GE 01-12-18	12,104,452	14,467,630	245,316	0.7%	1.8%
Montreux	Route de la Corsaz 27-31	VD 14-12-07	20,095,470	24,712,305	481,602	10.8%	0.0%
Orbe	Rue Davall 15	VD 07-05-08	882,926	1,308,184	29,348	0.0%	8.9%
Oron-la-Ville	Rte de Lausanne 15-21	VD 26-11-09	17,721,818	23,410,000	570,050	7.1%	0.0%
Pont-la-Ville	Route du Village 50	FR 18-03-08	2,243,196	2,484,000	75,072	0.0%	0.0%
Pratteln	Mattenweg 6	BL 21-01-08	3,162,732	4,467,000	68,346	6.8%	0.0%
Prilly	Avenue du Chablais 39	VD 07-05-08	2,585,127	3,178,000	78,100	0.0%	0.0%
Pully	Chemin de Mallieu 13	VD 25-06-08	10,575,390	13,960,000	294,201	0.9%	0.0%
Renens	Avenue de Préfaully 48-56	VD 29-01-08	21,928,425	31,463,176	689,830	0.3%	0.8%
Renens	Rue du Lac 25 b-c-d-e	VD 15-04-08	16,656,922	23,372,330	475,414	0.4%	8.5%
Renens	Rue de l'Industrie 11	VD 30-01-09	10,172,619	14,893,076	351,862	0.0%	6.3%
Vevey	Rue du Conseil 19-21	VD 15-01-08	14,271,206	15,716,600	323,831	9.7%	0.0%
Veyrier	Chemin de Castelser 2-4	GE 17-12-07	17,579,537	22,140,000	503,975	0.8%	0.0%
Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 32	FR 06-05-08	5,665,866	7,174,936	174,202	7.0%	0.0%
Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 23	FR 11-05-17	9,728,704	10,236,131	227,709	1.9%	2.4%
Yverdon	Rue des Moulins 109-113	VD 30-01-08	7,136,955	9,634,526	228,562	0.3%	6.2%
Yverdon	Rue Roger-de-Guimps 44-46	VD 30-01-08	5,313,558	6,970,376	172,740	7.7%	3.7%
TOTAL			705,374,983	916,109,386	18,820,316	3.3%	2.9%

Ville	Adresse		Date d'achat	Valeur comptable 30.09.2022	Valeur venale 30.09.2022	Loyers encaissés	Taux de perte économique	Taux de perte technique
IMMEUBLES COMMERCIAUX				EN CHF	EN CHF	EN CHF	EN %	EN %
Baar	Haldenstrasse 1-5/Langgasse 40	ZG	01-10-15	52,625,871	53,173,793	1,360,672	11.6%	11.7%
Fribourg	Avenue du Jura 12-12A	FR	30-01-08	7,985,063	5,913,000	181,660	17.9%	0.0%
Renens	Chemin du Chêne 3-5	VD	31-10-18	32,413,448	27,179,039	309,218	0.4%	77.8%
Plan-les-Ouates	Chemin des Aulx 5	GE	03-02-11	9,622,958	12,160,118	364,677	0.0%	0.0%
Vevey	Avenue Général-Guisan 74-78	VD	01-10-20	5,905,089	6,023,000	143,850	0.0%	0.0%
Yverdon	Rue des Moulins 30	VD	06-05-08	4,996,700	2,211,590	69,840	20.5%	7.6%
TOTAL				113,549,129	106,660,541	2,429,917	8.9%	32.7%
IMMEUBLES MIXTES								
Bâle	St-Jakobstrasse 193-195	BS	12-12-18	45,033,235	51,575,918	1,133,057	9.0%	0.0%
Genève	Hugo-de-Senger 7	GE	17-01-08	13,253,382	15,267,954	294,864	3.4%	2.2%
Lausanne	Avenue de Morges 33	VD	30-11-07	4,078,321	5,396,000	139,036	6.3%	0.0%
Lausanne	Route d'Oron 11	VD	06-05-08	5,760,381	10,100,000	191,076	4.4%	6.3%
Prilly	Avenue du Chablais 27-29	VD	30-11-07	6,262,716	8,737,964	190,917	0.0%	10.1%
Prilly	Avenue du Chablais 35	VD	07-05-08	3,365,807	4,349,000	117,251	0.0%	0.0%
Romont	Route de Billens 9-9a	FR	21-01-08	4,058,209	3,710,297	86,086	2.4%	0.0%
Vevey	Avenue Général-Guisan 60-62	VD	01-01-19	13,204,040	14,062,591	318,536	0.6%	0.6%
Yverdon	Rue des Remparts 11	VD	07-05-08	2,383,452	2,854,001	76,743	14.8%	0.0%
TOTAL				97,399,543	116,053,724	2,547,566	5.8%	1.6%
TOTAL				916,323,654	1,138,823,650	23,797,799	4.16%	7.18%

* Immeubles en PPE

En orange, les immeubles en travaux de rénovation complète terminés durant l'exercice

En bleu, les projets de transformation



Route de la Corsaz 27-31, Montreux

PATRIMONIUM ASSET MANAGEMENT AG

ZOUG

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