

PATRIMONIUM SWISS REAL ESTATE FUND

Rapport semestriel non révisé 2024

CONTENU

CHIFFRES CLÉS DU PREMIER SEMESTRE	4
COMPTE RENDU DE L'EXERCICE AU 30 SEPTEMBRE 2024	7
COMPTE DE FORTUNE ET DE RÉSULTAT AU 30 SEPTEMBRE 2024	9
PARC IMMOBILIER	11
DÉVELOPPEMENT DURABLE	12
RAPPORT FINANCIER DU 1^{ER} AVRIL AU 30 SEPTEMBRE 2024	
– Compte de fortune au 30 septembre 2024	14
– Informations complémentaires	14
– Compte de résultat au 30 septembre 2024	15
– Utilisation du résultat et capital	16
– Parts en circulation, valeur d'inventaire et dividende	17
– Evolution de la fortune nette du fonds et valeur d'inventaire	18
– Achats et ventes	18
– Hypothèques au 30 septembre 2024	19
– Principes pour l'évaluation du calcul de la valeur nette d'inventaire	20
– Indemnités	20
– Autres informations	21
– Informations sur les tiers et organe	22
– Inventaire des immeubles	24

CHIFFRES CLÉS DU PREMIER SEMESTRE

Valeur vénale	CHF 1.24 Mrd	Revenus encaissés	CHF 26.76 Mio
Immeubles	73	Taux d'endettement	27.07%
Appartements	2'672	Taux moyen des intérêts	1.70%

	30.09.2024	30.09.2023
Numéro de valeur	3'499'521	3'499'521
Emission de parts	-	-
Rachat de parts	-	-
Parts en circulation	5'721'095	5'721'095
Valeur d'inventaire par part	147.29	149.04
Cours de clôture	173.50	146.50
Cours le plus haut (au cours de la période)	176.00	167.00
Cours le plus bas (au cours de la période)	161.00	144.50
Capitalisation boursière	992'609'983	838'140'418
Agio/Disagio	17.79%	-1.71%

COMPTE DE FORTUNE

Valeur vénale ¹	1'240'130'763	1'196'966'205
Valeur comptable	1'016'387'615	964'298'642
Fortune totale du fonds	1'245'541'050	1'202'888'043
Coefficient d'endettement		
- en % des frais d'investissement	33.03%	29.94%
- en % de la valeur vénale	27.07%	24.12%
Quote-part des fonds étrangers	32.34%	29.11%
Fortune nette du fonds	842'682'207	852'678'936

¹ Sans réévaluation des immeubles

	30.09.2024	30.09.2023
RENDEMENT ET PERFORMANCE²		
Rentabilité sur les fonds propres (ROE)	1.22%	1.13%
Rendement du capital investi (ROIC)	1.09%	1.09%
Cours/Ratio de revenu (P/E ratio)	95.11	85.52
Rendement de placement	1.25%	1.16%
Performance	2.69%	-4.00%
Marge de bénéfice d'exploitation (EBIT Marge)	64.34%	64.25%
Quote-part des frais d'exploitation du fonds (TER _{REF} GAV)	0.71%	0.72%
Quote-part des frais d'exploitation du fonds (TER _{REF} MV)	0.88%	0.99%

COMPTE DE RÉSULTAT³

Produit net/Perte	10'409'798	9'579'761
Gain/Pert en capital réalisé	3'000	0
Loyers encaissés	26'763'822	25'660'205
Taux de perte de loyers ⁴	3.94%	3.78%

	30.09.2024	30.09.2023	Ref
Etat locatif théorique (A)	29'087'536	27'984'529	
Vacant technique (B)	-1'226'786 4.22%	-1'317'313 4.71%	B/A
Total des loyers (surfaces louables) (C)	27'860'750	26'667'216	
Vacant économique (D)	-770'195 2.76%	-999'040 3.75%	D/C
Perte de loyers et de créances (E)	-326'733 1.17%	-7'971 0.03%	E/C
Etat locatif encaissé	26'763'822	25'660'205	
Taux de pertes sur loyers (pertes de créances incluses)⁴	3.94%	3.78%	

² Calculé sur 6 mois (01.04.2024 – 30.09.2024), sans réévaluation

³ Calculé sur 6 mois (01.04.2024 – 30.09.2024)

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.



Crédit photo : Yannic Bartolozzi

Rte de la Corsaz 27-31, Montreux

COMPTE RENDU DE L'EXERCICE AU 30 SEPTEMBRE 2024

En 2024, malgré une conjoncture économique mondiale difficile, la baisse des taux directeurs de la Banque nationale suisse et le recul de l'inflation ont permis à l'économie suisse d'afficher un taux de croissance résilient, surpassant ainsi celui de ses voisins européens.

Situation du marché immobilier

Néanmoins, l'offre de logements reste faible. Le nombre d'autorisations de construire délivrées stagne et la pénurie de logements se fait toujours sentir sur le marché locatif. Plusieurs facteurs freinent le développement de nouveaux projets : la lenteur dans l'octroi des autorisations et une opposition croissante de la population à ces initiatives. De plus, l'immigration reste élevée avec un afflux de travailleurs attirés par les conditions d'emploi offertes par le dynamisme de l'économie helvétique. Cela entraîne une nouvelle baisse anticipée du taux de vacance pour le dernier trimestre 2024, accentuant la pression sur les loyers, qui continuent de grimper, plus particulièrement dans les centres urbains et leurs périphéries directes.

Stratégie du fonds Patrimonium Swiss Real Estate Fund (PSREF)

La stratégie du fonds Patrimonium Swiss Real Estate Fund (PSREF) reste axée sur l'acquisition de biens immobiliers résidentiels, la vente de certains objets au profit d'immeubles offrant un potentiel de hausse de loyers, mais également dans les projets de transformations et de développement. Ceci permet au fonds de conserver une stabilité à la fois dans la valeur de ses biens et les revenus générés.

Acquisitions récentes et ventes d'immeubles

Dans cette optique, au cours du 1er semestre de l'exercice 2024/25, le fonds a procédé à l'acquisition de deux nouveaux immeubles situés dans le canton de Vaud, au Chemin de Champ-Pamont 2 à Cheseaux-sur-Lausanne et à la rue de Bullet 6-8-10 à Yverdon. Ces deux objets exclusivement résidentiels, soit 50 appartements et 73 places de parking, représentent un investissement total de CHF 19.5 millions pour le fonds, apportant un état locatif annuel supplémentaire de CHF 906'252.

Conformément à la stratégie de portefeuille, le fonds a également fait authentifier par un notaire la vente de deux immeubles situés à la route de Corbaroche 24 à Marly/FR et à la rue de la Blancherie 32 à Chavannes-près-Renens/VD. Ces ventes, qui prendront effet au 1er janvier 2025, libèrent CHF 9 millions pour des investissements futurs et génèrent un bénéfice réalisé estimé à CHF 2.7 millions.

Projets de développements et transformation

Les projets de développement et de transformations représentent pour le fonds des opportunités de croissance importantes tant en termes de revenus et de la valeur des biens que de l'optimisation énergétique de l'ensemble du portefeuille.

Projet de développement à Baar/ZG

Le projet de développement situé à Baar/ZG, détenu en copropriété avec la Fondation de placement Patrimonium, a franchi une étape décisive. Après l'approbation par la population, le 26 novembre 2023, du changement d'affectation de la zone, un unique opposant avait déposé un recours visant la validation du plan de quartier. Cette opposition a maintenant été levée, ouvrant la voie à la finalisation du processus.

Le nouveau plan de quartier en force, offrant 72'000 m² de surfaces locatives, est attendu pour le 1er trimestre 2025. La planification pourra ensuite se poursuivre avec comme objectif de pouvoir déposer une demande de permis de construire pour l'étape sud (1^{ère} étape de construction d'immeubles locatifs sur le parking existant) entre fin 2025 et début 2026. En parallèle, la commercialisation pour l'étape nord (2^{ème} étape de démolition et construction en lieu et places des halles commerciales) sera lancée. Un projet d'aménagement du grenier dans le bâtiment classé de la filature permettra de créer 24 lofts supplémentaires. Cette planification peut être lancée indépendamment de l'avancement du plan quartier.

Projet de développement à Kloten/ZH

En copropriété avec la Fondation de placement Patrimonium, le fonds détient deux parcelles situées dans un quartier industriel et commercial de la commune de Kloten/ZH. En raison du rejet par la population, lors de la votation du 24 novembre 2024, de la révision du plan directeur et du plan d'affectation communal, le futur développement du quartier de Steinacker est donc reporté. Les bâtiments existants restent en l'état. Leur rendement actuel est supérieur à 5% annuel.

Projet de transformation à Renens/VD

Les travaux de transformation de l'immeuble commercial en immeuble mixte situé au Chemin du Chêne à Renens/VD se poursuivent selon le programme prévu avec une livraison estimée à l'été 2025. La commercialisation des différents lots destinés au commerce, à l'artisanat et aux lofts commencera dès le début de l'année 2025 par le biais d'une régie spécialisée dans les locations résidentielles et urbaines. La création d'un site internet dédié au projet avec son historique et son renouveau, ainsi que la mise en valeur de cette transformation seront finalisées dès fin 2024. Un appartement-loft témoin sera également terminé en amont de la livraison afin d'organiser des journées portes ouvertes pour permettre au public de découvrir l'ampleur du projet et des travaux réalisés.

L'attrait de ce projet de réemploi, qui propose des espaces aux surfaces généreuses et une conception atypique, se manifeste déjà par de nombreuses demandes d'intérêt pour la location reçues à ce jour. En effet, la signature d'un bail à loyer pour la partie restauration et salle d'activité, soit plus de 1'100 m², est imminente et devrait intervenir avant la fin de l'année 2024. Actuellement, il reste 7'400 m² à louer sur un total de 11'150 m², déduction faite des locaux de 3'500 m² d'ores et déjà occupés par l'Orif (Ecole de formation professionnelle).



Chemin du Chêne 3-5, Renens

COMPTE DE FORTUNE ET DE RÉSULTAT AU 30 SEPTEMBRE 2024

Portefeuille immobilier

Au 30 septembre 2024, la valeur de marché estimée du portefeuille immobilier n'a pas été réévaluée par les experts du fonds. Cependant, la valeur a été augmentée par des investissements de valorisation (+ CHF 11'537'763, dont CHF 9'232'193 pour le projet de transformation à Renens) et l'acquisition de deux nouveaux immeubles dans le canton de Vaud (+ CHF 19'480'993).

Il en résulte une valeur de marché du portefeuille estimée à CHF 1'240'130'763 en septembre 2024, contre CHF 1'209'088'000 en mars 2024, soit une augmentation de valeur de 2.57%.

Répartition géographique des immeubles

La répartition géographique des immeubles est toujours concentrée sur la région lémanique (Vaud et Genève) avec une part de 73.8%. Le reste du portefeuille étant situé dans les cantons de Bâle (13.2%), Fribourg (4.98%), Valais (1.07%) et Berne (0.55%). Les deux immeubles détenus en copropriété avec la Fondation de placement représentent 4.34% dans le canton de Zoug et 2.01% dans le canton de Zürich.

Fortune totale du fonds

A la fin du 1er semestre de l'exercice 2024/25, la fortune totale du fonds est de CHF 1'245'541'050. Après déduction de la part d'endettement, des impôts de liquidation et du versement du dividende de CHF 21.2 millions, la fortune nette du fonds s'élève, au 30 septembre 2024, à CHF 842'682'207 (31.03.2024 : CHF 853'413'454). Par conséquent, la valeur d'inventaire nette par part s'élève à CHF 147.29 au 30 septembre 2024 (31.03.2024 : CHF 145.47 après distribution).

Financement par des fonds étrangers et charges hypothécaires

Suite aux acquisitions (CHF 19.5 millions), au versement du dividende (CHF 21.2 millions) et aux divers investissements dans les travaux de construction, le financement par des fonds étrangers est passé de CHF 301'250'000 au 31 mars 2024 à CHF 335'750'000 au 30 septembre 2024.

Malgré plusieurs baisses successives du taux directeur décidées par la Banque Nationale Suisse, la reprise, uniquement partielle pour le moment, du Credit Suisse par l'UBS implique une sollicitation accrue des autres acteurs du secteur financier. Le refinancement des banques se situe désormais à des niveaux élevés ayant un impact direct sur les marges mais également sur le coût de la dette en général.

Néanmoins, le taux d'intérêt moyen ressort à 1.70% au 30 septembre 2024 (31.03.2024 : 1.92%). Les charges d'intérêt hypothécaires s'élèvent ainsi à CHF 2'977'833 pour le premier semestre 24/25 (30.09.2023 : CHF 3'140'784).

Stratégie d'endettement

Cette tendance à la baisse s'explique par la stratégie d'endettement du fonds, qui allie des prêts à court terme pour environ la moitié de ses besoins à des prêts à taux fixe avec des échéances annuelles pour l'autre moitié. Par ailleurs, la diversification des prêteurs, incluant des banques cantonales, des banques commerciales, des compagnies d'assurance et des placements privés - permet au fonds de bénéficier de conditions avantageuses en fonction des cycles de marché.

Etat locatif du portefeuille

L'état locatif théorique du fonds se monte au 30 septembre 2024 à CHF 29'087'536 (30.09.2023 : CHF 27'984'529). Les loyers encaissés du 1er avril au 30 septembre 2024 enregistrent une hausse par rapport à la même période de l'année précédente et s'élèvent à CHF 26'763'822 (30.09.2023 : CHF 25'660'205) soit une augmentation de 4.3%. Cette hausse s'explique par les diverses acquisitions d'immeubles dans le canton de Vaud, qui ont généré des loyers supplémentaires de CHF 643'176 (+2.51 %). La réduction du taux de vacance a également contribué à l'augmentation des revenus, avec un apport de CHF 319'372 (+1.24 %). Enfin, les hausses dues aux indexations et aux relocations des appartements, résultant du taux de rotation des locataires, ont engendré des revenus additionnels de CHF 459'831 (+1.79 %).

Taux de vacance et perte de loyers

En outre, une perte de loyers mineure (après dissolution de provision) a été comptabilisée dans les livres du fonds pour un montant de 8'315.16. Par ailleurs, une provision complémentaire pour débiteurs douteux a été constitué sur la période pour un montant de CHF 318'418. Ces deux effets ont eu un impact à la baisse sur les loyers encaissés (-1.24%).

Le taux de vacance technique et économique a continué de baisser au cours du premier semestre 2024/25 et s'élevait à 6.98% au 30 septembre 2024, contre 8.45% pour la même période l'année dernière.

Les pertes de loyers des objets vacants en travaux de rénovations et transformations s'élèvent à 4.22% (CHF 1'226'786) pour la période du 1er avril au 30 septembre 2024 (30.09.2023 : 4.71%). Cette perte locative est essentiellement due aux travaux de transformation totale de l'immeuble situé au Chemin du Chêne à Renens/VD (CHF 1'085'298).

Les pertes de loyers des objets vacants économiquement est de 2.76% (CHF 770'195) du 1er avril au 30 septembre 2024 (30.09.2023 : 3.75%). L'amélioration du taux de vacance est due en premier lieu aux nouvelles locations d'appartements dans les immeubles de la Efringerstrasse 2 et de la St-Jakobstrasse 193-195 à Bâle-Ville, de la rue des Finettes 36 à Martigny/VS ainsi que de divers locaux commerciaux à Genève.

Frais d'entretiens et réparations

Les frais d'entretien et réparations des immeubles se montent à CHF 1'896'921 pour les 6 premiers mois de l'exercice (30.09.2023 : CHF 1'831'807). Malgré l'élargissement du portefeuille, les charges d'entretien sont restées stables, et ces dernières ne devraient pas connaître une hausse substantielle au cours du prochain semestre. En effet, une maîtrise de ces coûts par une planification stratégique minutieuse a été mise en place avec l'aide des régies externes.

Frais généraux dans les immeubles

Les dépenses générales liées aux immeubles, telles que les frais de conciergerie, assurance, électricité et eau, contrats d'entretien et charges de chauffage non imputables aux locataires, ont augmenté par rapport à l'exercice semestriel précédent et s'élèvent à CHF 2'795'457 au 30 septembre 2024 (30.09.2023 : CHF 2'535'778). Une partie de la hausse (+ CHF 101'578) est due aux boucllements de décomptes de chauffage des appartements vacants, donc à charge propriétaire, pour les immeubles neufs de Montreux, Crisier et Bâle livrés entre 2020 et 2021. Ces coûts ne sont pas récurrents et ne se reproduiront pas au cours du prochain semestre de l'exercice.

Rémunérations réglementaires et résultat net

Les différentes rémunérations perçues dans le cadre de la gestion du fonds, que ce soit en faveur de la direction de fonds, la banque de dépôt ou les gérants immobiliers, sont restées en accord avec la hausse de la fortune du fonds et des loyers encaissés.

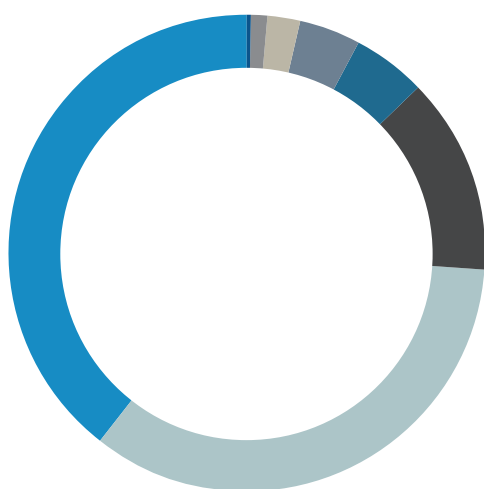
Enfin le résultat net pour ce 1er semestre de l'exercice 2024/25 est de CHF 10'409'798, soit une hausse de près de +8.7% par rapport à la même période de l'exercice précédent (30.09.2023 : CHF 9'579'761).



Crédit photo : Yannic Bartolozzi

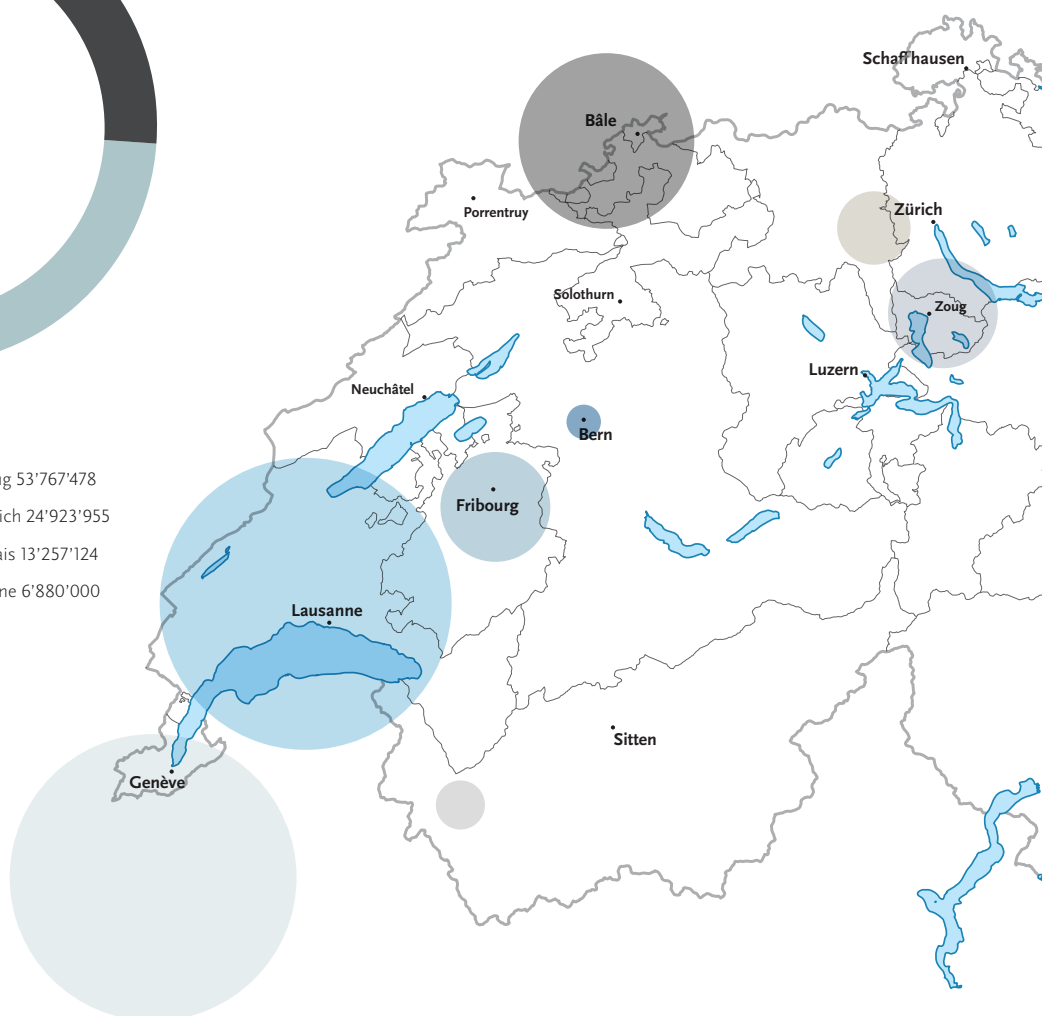
Croix-du-Levant 1-4, Les Avanchets

PARC IMMOBILIER



Vaud 486'553'213	Zoug 53'767'478
Genève 428'755'977	Zürich 24'923'955
Bâle 164'204'044	Valais 13'257'124
Fribourg 61'788'972	Berne 6'880'000

Base: valeur vénale 30.09.2024



CHF	VALEUR COMPTABLE		VALEUR VÉNALE		VALEUR ASSURANCE	
Immeubles résidentiels	743'911'435	73.19%	952'967'907	76.84%	667'678'151	71.42%
Immeubles commerciaux	104'749'338	10.31%	103'485'302	8.34%	126'486'681	13.53%
Immeubles mixtes	106'566'162	10.48%	126'445'361	10.20%	87'527'384	9.36%
Terrains à bâtir, bâtiments à démolir, immeubles en construction	61'160'680	6.02%	57'232'194	4.62%	53'178'785	5.69%
TOTAL	1'016'387'615		1'240'130'763		934'868'001	

DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le fonds Patrimonium Swiss Real Estate Fund poursuit sa politique d'assainissement énergétique de ses biens immobiliers afin d'atteindre l'objectif de neutralité carbone. Cet objectif a été fixé par les accords de Paris et ratifié dans la stratégie climatique de la Confédération Suisse par l'application de la loi sur le CO₂.

Le but de la Stratégie énergétique 2050 de la Confédération vise une décarbonation complète du secteur immobilier à l'aide de 2 paliers fixés en 2030 et 2050 en terme d'émissions de CO₂ et de dépense énergétique de chaleur (IDC).

En collaboration avec la société Signa-Terre, spécialisée dans le domaine du développement durable et le monitoring, les données énergétiques réelles de chaque immeuble et du portefeuille ont été finalisées et validées pour l'année 2023. Ces données permettent de mesurer la transition énergétique réelle du portefeuille, en accord avec la volonté clairement spécifiée dans le contrat de fonds de décarbonation des immeubles.

Un accent particulier a été mis cette année sur la récolte des informations, et a permis au fonds d'augmenter son taux de

couverture global de 78% en 2022 à 92% pour l'année 2023. Le taux de couverture définit la surface de référence énergétique (SRE) pour laquelle la donnée réelle existe par rapport à la surface totale (SRE) des immeubles.

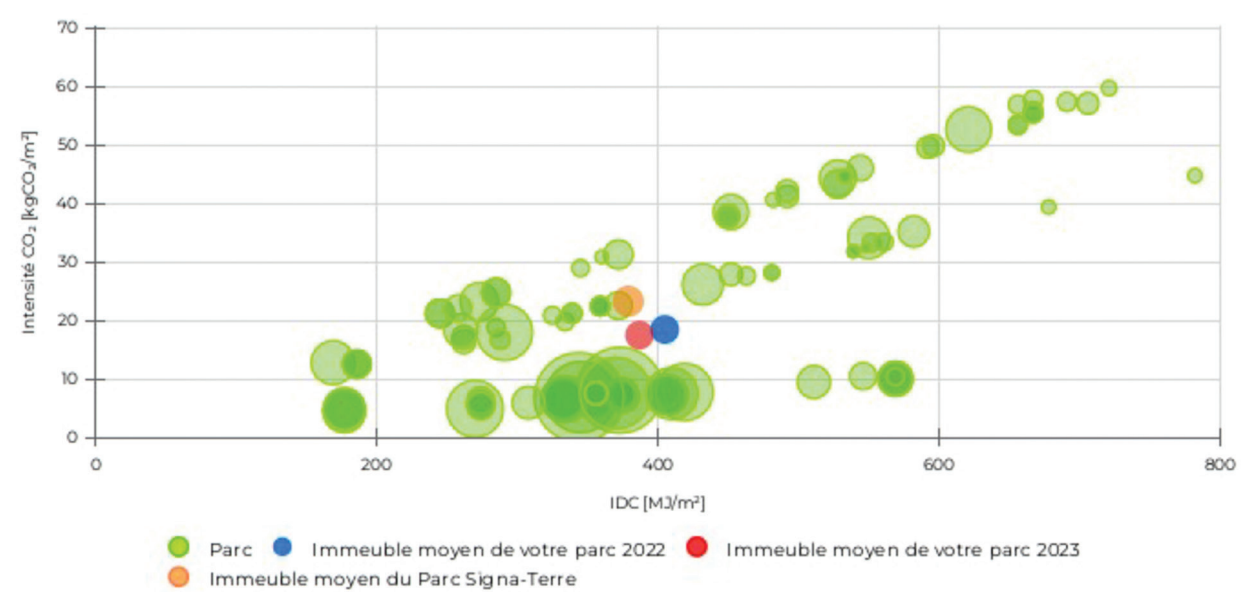
La méthodologie de calcul des indices énergétiques est basée sur les consommations réelles des immeubles, la norme SIA 2031 et la surface de référence énergétique (SRE). Il en découle que pour l'année 2023, les émissions de gaz à effet de serre CO₂ du fonds sont passées de 19.70 kgCO₂/m² en 2022 à 17.47 kgCO₂/m² (- 5.24%). Cette baisse est encourageante et rapproche le fonds de l'objectif 2030 fixé par la Confédération, fixant des émissions de CO₂ de 15kg/m².

Quant à l'indice de dépense de chaleur des immeubles (IDC) il a diminué de 392 MJ/m² en 2022 à 387 MJ/m² en 2023 (- 4.91%).

Les conversions des systèmes de chauffage polluant, prévus en 2024 et 2025, au profit de systèmes à énergie non fossiles, ainsi que les assainissements énergétiques prévus à court/moyen terme, permettront au fonds d'atteindre l'objectif 2030 de 350 MJ/m².

Evaluation de la durabilité du portefeuille PSREF pour 2023*

	Objectif 2030	Objectif 2050
CO ₂	15 kg/m ²	5 kg/m ²
IDC	350 MJ/m ²	225 MJ/m ²



*calculé selon Signa-Terre sur la base de données réelles

RAPPORT FINANCIER

DU 1^{ER} AVRIL AU 30 SEPTEMBRE 2024



Rue de Bullet 6-8-10, Yverdon

COMPTE DE FORTUNE AU 30 SEPTEMBRE 2024

	30.09.2024	31.03.2024
ACTIFS		
Liquidités	2'434'669	4'193'759
Immeubles :		
- Immeubles d'habitation	952'967'907	931'650'000
- Immeubles commerciaux	103'485'302	103'124'000
- Immeubles mixtes	126'445'361	126'314'000
- Terrains à bâtir, bâtiments à démolir, immeubles en construction	57'232'194	48'000'000
TOTAL DES IMMEUBLES	1'240'130'763	1'209'088'000
Autres actifs	2'975'618	1'912'585
FORTUNE TOTALE DU FONDS	1'245'541'050	1'215'194'344
Engagements à court terme :	-181'909'957	-181'757'004
- Dettes hypothécaires à court terme	-131'500'000	-138'025'000
- Emprunts et dettes à court terme	-30'000'000	-30'000'000
- Autres engagements à court terme	-20'309'957	-13'732'004
Engagements à long terme :	-174'250'000	-133'225'000
- Dettes hypothécaires à long terme	-174'250'000	-133'225'000
Total des engagements	-356'159'957	-314'982'004
FORTUNE NETTE DU FONDS AVANT IMPÔTS DUS EN CAS DE LIQUIDATION	889'481'093	900'212'340
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-46'798'886	-46'798'886
FORTUNE NETTE DU FONDS	842'682'207	853'413'454

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Montant de l'amortissement des biens-fonds	0.00	0.00
Montant du compte de provisions pour réparations futures	0.00	0.00
Montant du compte de réinvestissement des revenus retenus	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	47'149'522	24'616'900

COMPTE DE RÉSULTAT AU 30 SEPTEMBRE 2024

	01.04 - 30.09.2024	01.04 - 30.09.2023
REVENUS		
Loyers encaissés	26'763'822	25'660'205
Intérêts intercalaires activés	60'538	21'765
Autres revenus	194'265	237'951
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	0	0
TOTAL DES REVENUS	27'018'625	25'919'921
DÉPENSES		
Intérêts hypothécaires	2'977'833	3'140'784
Entretien et réparations ⁵	1'739'552	1'712'504
Frais de remise en état	157'369	119'303
Frais concernant les immeubles ⁵	2'795'457	2'535'778
Impôts et taxes ⁶	4'580'043	4'520'281
Frais d'évaluation	78'783	78'996
Frais de révision	39'854	75'766
Rémunération réglementaire à la direction de fonds	3'088'588	3'096'537
Rémunération réglementaire à la banque de dépôt	159'611	136'710
Rémunération réglementaire aux gérants	891'576	819'235
Autres dépenses	100'163	104'267
TOTAL DES DÉPENSES	16'608'827	16'340'160
RÉSULTAT NET	10'409'798	9'579'761
Gains et pertes en capital réalisés	3'000	0
RÉSULTAT RÉALISÉ	10'412'798	9'579'761
Gains et pertes de capital non réalisés, y c. impôts de liquidation ⁷	24'007	220'961
RÉSULTAT TOTAL	10'436'805	9'800'722

⁵ Les charges d'énergie ont été reclassées dans la rubrique « Frais concernant les immeubles » pour un montant de 374'333 CHF au 30 septembre 2023

⁶ 30.09.2024 : calculé avec provisions pour impôts à payer

⁷ 30.09.2024 : sans réévaluation des immeubles

UTILISATION DU RÉSULTAT ET CAPITAL

	30.09.2024	31.03.2024
RÉSULTAT		
Résultat net de l'année courante	10'409'798	18'397'744
Gain en capital disponible pour être réparti	0	0
Report de l'année précédente	7'419	31'331
Résultat disponible pour être réparti	10'416'947	18'429'075
Résultat prévu pour la distribution aux investisseurs	0	-18'421'926
RÉSULTAT À REPORTER	10'416'947	7'149
CAPITAL		
Gain en capital réalisé	3'000	3'432'578
Gain en capital de l'année précédente	2'112'014	1'425'562
Gain disponible pour être réparti	2'115'014	4'858'140
Distribution de capital	0	-2'746'126
RÉSULTAT À REPORTER	2'115'014	2'112'014

PARTS EN CIRCULATION, VALEUR D'INVENTAIRE ET DIVIDENDE

	30.09.2024	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 NETTE D'INVENTAIRE		
Valeur d'inventaire par part	147.29	149.17
Distribution du revenu	0.00	3.22
Distribution du gain en capital	0.00	0.48
Valeur d'inventaire par part après distribution	147.29	145.47
DISTRIBUTION		
Distribution du revenu par part sans impôt anticipé	0.00	3.22
Distribution du gain en capital par part sans impôt anticipé	0.00	0.48
Distribution brute	0.00	3.70
Distribution totale	0.00	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
Solde des mouvements des parts	0	0
Bénéfice total	10'436'805	10'535'239
FORTUNE NETTE DU FONDS À LA FIN DE L'EXERCICE	842'682'207	853'413'454

EVOLUTION DE LA FORTUNE NETTE DU FONDS ET VALEUR D'INVENTAIRE

DATE DE CLÔTURE	FORTUNE NETTE DU FONDS	VALEUR D'INVENTAIRE PAR PART
30.09.2024	842'682'207	147.29
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

ACHATS ET VENTES

ACHATS

Du 1^{er} avril 2024 au 30 septembre 2024, deux immeubles résidentiels ont été achetés.

VILLE	ADRESSE	CANTON	TYPE D'IMMEUBLE	DATE D'ACHAT	PRIX D'ACHAT*
Cheseaux-sur-Lausanne	Ch. De Champ-Pamont 2A/2B	Vaud	Résidentiel	01.07.2024	10'017'654
Yverdon	Rue de Bullet 6-8-10	Vaud	Résidentiel	01.07.2024	9'463'339

VENTES

Du 1^{er} avril 2024 au 30 septembre 2024, aucun immeuble n'a été vendu.

* frais d'achat inclus

HYPOTHÈQUES AU 30 SEPTEMBRE 2024

CRÉDIT	DE	À	DURÉE RESTANTE	MONTANT EN CHF	TAUX D'INTÉRÊT
Prêts hypothécaires à court terme					
Fixe	19.08.2024	18.10.2024	< 1 mois	7'500'000	1.66%
Fixe	27.09.2024	25.10.2024	< 1 mois	74'000'000	1.50%
Fixe	05.02.2024	05.11.2024	1 mois	40'000'000	1.85%
Fixe	19.08.2024	19.02.2025	4.5 mois	10'000'000	1.47%
				131'500'000	1.54%
Prêts hypothécaires à long terme de 1 à 5 ans					
Fixe	01.10.2014	30.09.2025	1 an	31'050'000	2.53%
Fixe	03.11.2023	03.11.2025	1.09 ans	6'000'000	1.89%
Fixe	14.03.2023	13.03.2026	1.45 ans	15'000'000	1.95%
Fixe	26.03.2024	26.03.2026	1.48 ans	16'000'000	1.57%
Fixe	23.06.2022	23.06.2026	1.73 ans	20'000'000	2.10%
Fixe	28.03.2024	29.03.2027	2.49 ans	14'000'000	1.45%
Fixe	02.08.2022	02.08.2027	2.84 ans	10'000'000	1.54%
Fixe	01.07.2023	30.06.2028	3.75 ans	21'175'000	1.64%
Fixe	19.08.2024	19.08.2028	3.88 ans	10'000'000	1.36%
Fixe	01.07.2024	30.06.2029	4.75 ans	21'025'000	1.79%
Fixe	19.08.2024	20.08.2029	4.89 ans	10'000'000	1.37%
				174'250'000	1.85%
				305'750'000	
Engagements et dettes à courte terme				MONTANT EN CHF	TAUX D'INTÉRÊT
Financement privé	30.07.2024	30.10.2024		10'000'000	1.36%
Financement privé	28.08.2024	28.11.2024		20'000'000	1.15%
				30'000'000	
TOTAL				335'750'000	1.70%

PRINCIPES POUR L'ÉVALUATION DU CALCUL DE LA VALEUR NETTE D'INVENTAIRE

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 qu'à la fin de l'exercice sur la base de la valeur vénale actualisée. La valeur nette d'inventaire 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 2024 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 AMAS, Asset Management Association Switzerland (lien : www.am-switzerland.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. Au cas par 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 et l'administration, le règlement du trafic des paiements, la banque dépositaire et la surveillance de la direction de fonds	§19 al.1	1.05%	de la fortune totale du fonds	0.53%
Pour les travaux de construction	§19 al.4	3%	des coûts de construction	n/a
Pour les travaux de rénovations	§19 al.5	7%	des coûts des travaux	7.00%
Pour les achats et ventes	§19 al.4	3%	du prix d'achat et/ou de vente	0.84%
Honoraires de gestion	§19 al.4	5%	des loyers bruts encaissés	3.33%
Commission d'émission de nouvelles parts	§18 al.1	5%	de la valeur d'inventaire des nouvelles parts émises	0.00%

AUTRES INFORMATIONS

Transactions avec les personnes proches du fonds

La direction de fonds confirme qu'aucune valeur immobilière n'a été cédée à des personnes proches et que les autres affaires avec des personnes proches ont été effectuées selon les conditions usuelles du marché.

Locataire principal

Au 30 septembre 2024, aucun locataire ne représente à lui seul, un revenu locatif supérieur ou égal à 5%. (chiffre 66 des directives concernant les fonds immobiliers de Asset Management Association Switzerland, AMAS du 2 avril 2008, état au 5 août 2021).

Émissions et rachats

Entre le 1^{er} avril 2024 et le 30 septembre 2024, aucune nouvelle part de Patrimonium Swiss Real Estate Fund n'a été émise. Aucune part n'a été dénoncée.

Adaptation du contrat de fonds

La direction du fonds a procédé à de petites adaptations dans le prospectus, mais pas dans le contrat de fonds. La modification du prospectus, outre la mise à jour des valeurs NAV et TER, concerne le changement de la société de révision de KPMG SA à Deloitte SA, Pfingstweidstrasse 11 à 8005 Zurich.

Le nouveau prospectus avec contrat de fonds intégré est en vigueur à partir du 07.08.2024.

INFORMATIONS SUR LES TIERS ET ORGANE

Direction de fonds

Patrimonium Asset Management AG
Zugerstrasse 74
6340 Baar/ZG

Conseil d'administration de la direction du fonds

Président

Manuel Leuthold: 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 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

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 Terravalor 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

Spécialiste de l'énergie et de l'impact climatique

Signa Terre SA
Rue du Vidollet 23
1202 Genève

Direction de la direction de fonds

Christoph Syz, Directeur général et responsable du département immobilier avec des mandats d'administrateur et de membre du conseil de fondation au sein du groupe Patrimonium

Daniel Heine, Directeur général adjoint et responsable du département dette privée avec mandats d'administrateur et de membre du conseil de fondation au sein du groupe Patrimonium et des sociétés de portefeuille

Jürg Hürzeler, responsable du secteur 'ESG et Risk', avec un mandat d'administrateur chez Montanya Hotel Resorts SA

Christophe Morize, responsable du département relations investisseurs avec un mandat d'administrateur chez Swiss Fresh Water

Werner Schnorf, responsable du département 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 département d'infrastructure avec des mandats d'administrateur dans Nextech Invest AG et ESG-AM AG ainsi que propriétaire de NextStage GmbH

Alain Stocker, Directeur financier 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.



Crédit photo : Michel Duperrex

Rue de la Golette 2-18, Meyrin

INVENTAIRE DES IMMEUBLES

VILLE	ADRESSE	DATE D'ACHAT	VALEUR COMP-TABLE 30.09.2024	VALEUR VÉNALE 30.09.2024	LOYERS NETS RÉALISÉS	TAUX DE PERTE TOTALE	TAUX DE PERTE ECONOMIQUE	TAUX DE PERTE TECHNIQUE
IMMEUBLES RÉSIDENTIELS								
			CHF	CHF	CHF	%	%	%
Aigle	Chemin de Pautex 2-4	VD 10-01-08	7'021'680.50	8'376'000.00	200'134.35	1.7%	0.4%	1.3%
Bâle	Efringerstrasse 2	BS 21-01-08	23'281'367.57	32'098'353.50	580'632.25	7.0%	7.0%	0.0%
Bâle	Dornacherstrasse 189	BS 21-01-08	2'404'286.60	3'227'100.00	47'969.00	33.6%	0.0%	33.6%
Bâle	Tangentenweg 50-56	BS 14-06-13	49'597'407.23	70'950'000.00	1'244'648.70	4.0%	4.0%	0.0%
Bulle	Rue St-Denis 66	FR 18-03-08	10'011'293.54	7'822'000.00	169'026.50	0.9%	0.9%	0.0%
Bussigny-près-Lausanne	Rue de l'Industrie 43	VD 06-05-08	6'634'736.60	9'450'818.03	237'102.00	0.5%	0.5%	0.0%
Chavannes	Avenue de Blancherie 32	VD 20-12-07	3'751'889.78	5'121'000.00	130'783.00	0.0%	0.0%	0.0%
Cheseaux-sur-Lausanne	Chemin de Champ Pamont 2A/2B	VD 01-07-24	10'017'654.50	10'040'000.00	103'710.00	0.2%	0.2%	0.0%
Corcelles/Payerne*	Vers-chez-Cherbuin 27-31	VD 19-02-08	3'145'730.80	3'236'000.00	97'794.00	2.0%	2.0%	0.0%
Crissier	Chemin des Lentillières 1E	VD 31-07-18	10'072'776.81	11'870'000.00	259'375.10	0.1%	0.1%	0.0%
Crissier	Chemin des Lentillières 5 A-B-C	VD 28-07-17	24'344'353.50	29'194'548.80	635'308.90	0.2%	0.2%	0.0%
Echandens*	Route des Toches 7-13	VD 04-02-13	36'737'760.14	38'330'000.00	854'066.50	2.9%	2.9%	0.0%
Ecublens	Rue Neuve 1	VD 06-05-08	6'147'951.18	8'788'429.11	202'672.00	4.8%	1.1%	3.7%
Fribourg	Rue de la Sarine 4-4a	FR 18-03-08	1'665'550.15	1'805'000.00	50'715.00	7.3%	0.0%	7.3%
Grand-Lancy	Avenue des Communes-Réunies 66A-70	GE 01-05-14	33'612'647.70	36'657'169.55	684'879.00	2.5%	2.5%	0.0%
Köniz	Möslweg 32	BE 28-02-08	1'925'552.10	3'139'000.00	63'660.00	2.0%	2.0%	0.0%
Köniz	Möslweg 34	BE 28-02-08	2'177'016.20	3'741'000.00	66'531.00	16.2%	12.1%	4.2%
La Tour-de-Peilz	Avenue des Alpes 71-73	VD 25-04-08	5'437'525.16	4'594'000.00	89'666.00	0.7%	0.0%	0.7%
Lausanne	Rue du Couchant 25	VD 01-04-08	6'420'308.28	9'179'000.00	170'683.50	0.5%	0.5%	0.0%
Lausanne	Chemin de Vermont 24	VD 06-05-08	5'907'148.54	9'665'937.10	217'451.00	0.1%	0.1%	0.0%
Lausanne	Chemin du Martinet 14-18	VD 30-09-08	13'589'358.36	18'300'000.00	439'448.50	0.0%	0.0%	0.0%
Lausanne	Chemin de Chissiez 7	VD 17-12-08	3'020'272.97	4'446'000.00	93'662.00	0.0%	0.0%	0.0%
Lausanne	Place du Vallon 10	VD 01-09-19	5'162'491.90	5'705'742.80	95'336.00	4.4%	0.6%	3.9%
Lausanne	Avenue de Morges 16-18	VD 01-03-24	19'576'132.40	19'950'041.20	399'877.00	0.7%	0.7%	0.0%
Le Lignon	Avenue du Lignon 31	GE 13-12-07	6'313'282.27	8'451'666.73	183'509.00	0.7%	0.7%	0.0%
Le Lignon	Avenue du Lignon 7	GE 13-12-07	15'317'514.29	20'390'027.20	507'167.00	1.1%	0.8%	0.3%
Les Avanchets	Avenue Grange Lévrier 10-11	GE 13-12-07	13'995'099.08	20'231'582.21	461'751.00	1.9%	1.4%	0.5%
Les Avanchets	Rue Croix-du-Levant 1-4	GE 30-10-09	23'505'261.69	31'400'456.80	736'813.25	0.8%	0.8%	0.0%
Les Avanchets	Rue Croix-du-Levant 15-22	GE 30-10-09	48'300'453.14	61'284'354.06	1'529'441.75	0.4%	0.2%	0.2%
Les Avanchets	Rue François-Durafour 11-16	GE 30-10-09	45'190'907.20	60'652'711.98	1'392'868.50	0.2%	0.1%	0.1%
Marly	Route du Confin 21-23	FR 29-11-07	4'258'116.35	5'523'000.00	137'280.00	0.8%	0.8%	0.0%
Marly	Route de Corbaroche 24	FR 18-03-08	2'603'260.36	2'823'000.00	71'873.00	1.4%	1.4%	0.0%
Marly	Rte du Confin 12-18 + Pralettes 17-19	FR 30-04-08	9'423'218.02	13'901'567.45	292'272.25	2.9%	2.4%	0.4%
Martigny	Rue des Finettes 36	VS 28-05-13	13'004'569.88	13'257'124.29	379'226.40	1.6%	1.1%	0.6%
Meyrin	Rue de la Prulay 43 A und B	GE 01-09-08	15'431'136.63	21'880'000.00	455'408.00	0.2%	0.2%	0.0%
Meyrin	Rue de la Golette 2-18	GE 01-04-09	32'316'852.24	50'000'000.00	1'086'731.94	2.2%	2.2%	0.0%
Meyrin*	Avenue de Vaudagne 33	GE 16-04-08	14'744'732.10	22'518'308.51	602'461.45	1.4%	0.0%	1.4%
Meyrin	Rue Virginio-Malnati 59-63	GE 22-12-16	18'018'529.47	22'830'000.00	414'155.00	0.4%	0.4%	0.0%
Meyrin	Rue Virginio-Malnati 65-67	GE 01-12-18	12'228'077.62	14'886'159.40	253'495.00	2.3%	1.7%	0.6%
Montreux	Route de la Corsaz 27-31	VD 14-12-07	20'198'985.03	25'567'331.11	553'535.00	2.5%	2.5%	0.0%
Orbe	Rue Davall 15	VD 07-05-08	948'163.50	1'270'000.00	23'380.00	28.0%	15.0%	13.0%
Oron-la-Ville	Rte de Lausanne 15-21	VD 26-11-09	17'735'374.61	22'540'000.00	530'670.80	4.5%	4.5%	0.0%
Pont-la-Ville	Route du Village 50	FR 18-03-08	2'439'480.65	2'652'825.55	73'977.00	4.5%	1.3%	3.3%
Pratteln	Mattenweg 6	BL 21-01-08	3'175'874.90	4'408'590.00	56'088.00	26.5%	0.0%	26.5%
Prilly	Avenue du Chablais 39	VD 07-05-08	2'585'127.05	3'143'000.00	81'187.00	0.0%	0.0%	0.0%
Pully	Chemin de Mallieu 13	VD 25-06-08	10'575'390.47	14'180'000.00	306'648.00	1.0%	0.3%	0.7%
Renens	Avenue de Préfaully 48-56	VD 29-01-08	22'153'424.99	32'760'000.00	719'326.50	1.9%	1.1%	0.8%
Renens	Rue du Lac 25 b-c-d-e	VD 15-04-08	17'055'935.46	23'477'774.96	537'442.00	1.8%	1.8%	0.0%
Renens	Rue de l'Industrie 11	VD 30-01-09	10'494'891.44	15'150'240.58	389'246.75	1.4%	1.4%	0.0%
Vevey	Rue du Conseil 19-21	VD 15-01-08	14'277'571.77	15'556'106.30	341'989.80	1.9%	0.4%	1.5%
Veyrier	Chemin de Castelter 2-4	GE 17-12-07	17'622'399.67	22'670'000.00	538'757.20	0.0%	0.0%	0.0%
Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 32	FR 06-05-08	6'204'555.62	7'450'185.25	172'979.70	2.7%	2.7%	0.0%
Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 23	FR 11-05-17	9'728'703.83	10'320'000.00	238'582.90	0.0%	0.0%	0.0%

VILLE	ADRESSE	DATE D'ACHAT	VALEUR COMP- TABLE 30.09.2024	VALEUR VÉNALE 30.09.2024	LOYERS NETS RÉALISÉS	TAUX DE PERTE TOTALE	TAUX DE PERTE ECONOMIQUE	TAUX DE PERTE TECHNIQUE
IMMEUBLES RÉSIDENTIELS								
			CHF	CHF	CHF	%	%	%
Yverdon	Rue des Moulins 109-113	VD	30-01-08	7'468'944.43	9'740'208.00	239'949.45	0.0%	0.0%
Yverdon	Rue Roger-de-Guimps 44-46	VD	30-01-08	5'469'369.41	6'899'546.05	194'747.00	3.9%	3.9%
Yverdon	Rue Bullet 6-8-10	VD	01-07-24	9'463'339.00	9'465'000.00	108'530.50	0.0%	0.0%
TOTAL			743'911'434.68	952'967'906.52	20'746'624.35	1.47%	1.09%	0.38%
IMMEUBLES COMMERCIAUX								
			CHF	CHF	CHF	%	%	%
Baar	Haldenstrasse 1-5/Langgasse 40	ZG	01-10-15	53'570'190.67	53'767'478.02	1'497'243.76	18.9%	18.9%
Fribourg	Avenue du Jura 12-12A	FR	30-01-08	8'116'813.85	5'710'040.20	185'824.40	9.5%	9.5%
Plan-les-Ouates	Ch. des Aulx 5	GE	03-02-11	9'642'050.92	11'448'815.30	374'741.00	0.0%	0.0%
Vevey	Avenue Général-Guisan 74-78	VD	01-10-20	5'911'390.18	5'699'000.00	129'999.90	0.0%	0.0%
Yverdon	Rue des Moulins 30	VD	06-05-08	5'182'103.95	1'936'013.25	4'718.45	18.8%	18.8%
Kloten	Steinackerstrasse 35-39	ZH	01-10-22	22'326'788.50	24'923'955.00	618'972.66	2.4%	2.4%
TOTAL			104'749'338.07	103'485'301.77	2'811'500.17	1.42%	1.35%	0.06%
IMMEUBLES MIXTES								
			CHF	CHF	CHF	%	%	%
Bâle	St-Jakobstrasse 193-195	BS	12-12-18	44'696'618.13	53'520'000.00	1'219'307.70	1.0%	1.0%
Genève	Hugo-de-Senger 7	GE	17-01-08	13'265'694.32	15'554'725.00	302'804.65	5.1%	2.6%
Lausanne	Avenue de Morges 33	VD	30-11-07	4'342'272.87	5'498'383.80	143'521.00	6.4%	6.4%
Lausanne	Route d'Oron 11	VD	06-05-08	5'887'256.60	10'050'000.00	221'301.00	1.6%	0.0%
Prilly	Avenue du Chablais 27-29	VD	30-11-07	6'900'012.73	8'914'000.00	213'263.65	5.1%	5.1%
Prilly	Avenue du Chablais 35	VD	07-05-08	3'368'196.04	4'284'389.00	125'695.50	0.0%	0.0%
Romont	Route de Billens 9-9a	FR	21-01-08	4'559'421.66	3'781'353.15	87'111.00	1.9%	1.9%
Vevey	Avenue Général-Guisan 60-62	VD	01-01-19	13'370'382.74	14'089'509.60	317'471.00	3.0%	2.1%
Yverdon	Rue des Remparts 11	VD	07-05-08	2'464'408.12	2'853'000.00	89'639.00	7.8%	7.8%
Puplinge	Rue de Graman 87-89	GE	01-09-23	7'711'899.00	7'900'000.00	162'134.50	0.0%	0.0%
TOTAL			106'566'162.21	126'445'360.55	2'882'249.00	0.25%	0.20%	0.05%
TERRAINS À BÂTIR, BÂTIMENTS À DÉMOLIR, IMMEUBLES EN CONSTRUCTION								
			CHF	CHF	CHF	%	%	%
Renens	Chemin du Chêne 3-5	VD	31-10-18	61'160'679.76	57'232'193.71	305'338.10	77.0%	0.0%
TOTAL			61'160'679.76	57'232'193.71	305'338.10	3.73%	0.00%	3.73%
TOTAL								
TOTAL			1'016'387'614.72	1'240'130'762.55	26'763'823.62	6.98%	2.76%	4.22%

* Immeubles en PPE

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