

PATRIMONIUM

Your Partner in Private Markets

PATRIMONIUM SWISS REAL ESTATE FUND

Rapport semestriel non révisé 2021

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

Seule la version allemande fait foi.

CONTENU

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

RAPPORT FINANCIER DU 1^{ER} AVRIL AU 30 SEPTEMBRE 2021

– Compte de fortune au 30 septembre 2021	10
– Informations complémentaires	10
– Compte de résultat au 30 septembre 2021	11
– Utilisation du résultat et capital	12
– Parts en circulation, valeur d'inventaire et dividende	13
– Valeur d'inventaire	14
– Achats et ventes d'immeubles	14
– Engagements hypothécaires	15
– Principes pour l'évaluation du calcul de la valeur d'inventaire nette	16
– Indemnités	16
– Autres informations	17
– Informations sur les tiers et la direction de fonds	17
– Inventaire des immeubles	18

CHIFFRES CLÉS DU FONDS

	30.09.2021	30.09.2020
Numéro de valeur	3499521	3499521
Emission de parts	-	-
Rachat de parts	-	-
Parts en circulation	5'384'560	5'384'560
Valeur d'inventaire par part	147.09	136.98
Cours de clôture	196.30	172.00
Cours le plus haut (au cours de la période)	207.90	176.00
Cours le plus bas (au cours de la période)	185.00	156.20
Capitalisation boursière	1'056'989'128	926'144'320
Agio	33.46%	25.57%

COMPTE DE FORTUNE

Valeur vénale	1'106'559'397	1'001'130'089
Valeur comptable	897'200'236	856'362'746
Fortune totale du fonds	1'115'591'771	1'011'891'604
Coefficient d'endettement		
- en % des frais d'investissement	30.23%	27.85%
- en % de la valeur vénale	24.51%	23.82%
Quote-part des fonds étrangers	29.01%	27.11%
Fortune nette du fonds	792'008'390	737'572'973

RENDEMENT ET INDICATIONS SUR LA PERFORMANCE¹

Rentabilité sur les fonds propres (ROE)	4.96%	1.24%
Rendement du capital investi (ROIC)	3.62%	1.06%
Cours/ratio de revenu (P/E ratio)	27.57	100.49
Rendement de placement	5.09%	1.27%
Performance ¹	5.29%	8.55%
Marge de bénéfice d'exploitation (EBIT marge)	59.97%	67.64%
Quote-part des frais d'exploitation du fonds (TER _{REF GAV})	0.76%	0.74%
Quote-part des frais d'exploitation du fonds (TER _{REF MV})	0.80%	0.82%

¹ Calculé sur 6 mois (01.04.2021 – 30.09.2021)

	30.09.2021	30.09.2020
COMPTE DE RÉSULTAT		
Produit net/perte	13'155'455	12'080'763
Gain/perte en capital réalisé	-	0
Loyers encaissés	24'313'310	22'134'729
Taux de perte sur loyers	8.64%	7.86%

COMPTE RENDU DE L'EXERCICE SEMESTRIEL

Afin d'améliorer la qualité du standard des immeubles et de poursuivre l'augmentation des loyers et la valeur des immeubles, le fonds continue d'investir dans une stratégie de rénovation complète des immeubles et de développement des projets de construction et de surélévations. A ce jour, plusieurs chantiers sont terminés tandis que d'autres se poursuivent.

Les travaux de rénovation intérieurs et extérieurs de l'immeuble de l'Avenue des Communes-Réunies 70 à Grand-Lancy/GE sont terminés depuis septembre 2021. La relocation des appartements laissés vacants pour ces travaux est en cours. Une importante amélioration énergétique de l'enveloppe de l'immeuble a été réalisée et sera complétée par l'introduction du chauffage à distance en 2022.

Les travaux de rénovation intérieure de l'immeuble de l'Avenue des Alpes 71-73 à La Tour-de-Peilz/VD sont terminés depuis avril 2021 et les appartements ont été reloués. Les travaux de rénovation et isolation de la façade ont débuté et s'achèveront à la fin de l'année 2021.

La rénovation intérieure de l'immeuble de 86 appartements à Efringerstrasse 2 à Bâle/BS continue selon le planning défini. Une des entrées, sur un total de 3, est déjà totalement rénovée, la deuxième entrée est en cours de travaux depuis août 2021. La fin des travaux est prévue pour septembre 2022. Ces travaux représentent un important investissement mais permettront une amélioration qualitative de cet immeuble situé dans le centre de la ville de Bâle.

Les projets de surélévation de 12 logements dans l'immeuble de la rue de la Prulay 43 à Meyrin/GE et de 7 duplex dans l'immeuble de la Rue St-Denis 66 à Bulle/FR ont été achevés en juillet 2021. Ces 2 surélévations impliquent un investissement de CHF 4'900'000 pour Prulay 43 et CHF 3'600'000 pour Saint-Denis 66 pour un état locatif annuel additionnel de CHF 390'000 pour les 2 immeubles.

Les travaux de surélévation en cours dans l'immeuble de la Rue Virginio-Malnati 65-67 à Meyrin/GE ont débuté en avril 2021 et ont une échéance prévue en novembre 2021. Cette surélévation représente 6 nouveaux appartements de 3, 4 et 5 pièces pour un investissement de CHF 3'075'000 et un loyer annuel de CHF 144'000.

Tous les projets de construction du fonds, soit Oassis à Crissier/VD, la Route de la Corsaz à Montreux/VD et le projet City-Gate à Bâle-Ville/BS, sont maintenant arrivés à leur terme. Ces différents projets de construction représentent un investissement total de CHF 97 millions et produiront CHF 5.3 millions de loyers supplémentaires à terme. La mise en valeur de ces immeubles continue afin de soutenir la relocation. A ce jour, plus de 85% des appartements à Montreux et 74% à City-Gate ont trouvés preneurs. Les immeubles du quartier Oassis à Crissier, propriété du fonds, sont totalement loués, que ce soit au niveau des appartements ou des surfaces commerciales.

Le projet de développement de la parcelle de Baar/ZG, détenue en copropriété avec la Fondation de placement Patrimonium, se poursuit. Un nouveau quartier diversifié pour Baar est en train d'émerger autour du bâtiment historique de la filature. Le bureau d'architecture et de planification a précisé sa conception pour le développement et l'utilisation de la zone, et a présenté le projet au public.

Dans la conception des architectes, le bâtiment historique abritant la filature devient plus visible et forme le centre du futur quartier en développement. Au nord de la zone se trouve la grande place animée du futur quartier avec des cafés, des restaurants et des boutiques. Des arbres et un plan d'eau amène la nature au cœur du quartier.

La plupart des appartements seront situés du côté sud, plus calme, et d'où la vue s'étend sur la verdure. À l'avenir, environ 350 appartements seront prêts à accueillir leurs futurs locataires dans le 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. Les parkings, qui occupent désormais beaucoup de place sur le site, seront déplacés en sous-sol. Un permis de construire pour fin 2022 est espéré, après une votation populaire qui aura lieu courant 2022.

Le projet de transformation de l'immeuble commercial situé au Chemin du Chêne 3-5 à Renens/VD est en cours de modélisation avec un bureau d'architectes reconnu. Le projet implique un changement de statut de l'immeuble de commercial à mixte avec la transformation d'une partie des locaux en 53 lofts, soit plus de 35% de la surface de l'immeuble. L'immeuble sera totalement repensé, avec une nouvelle enveloppe et la création d'espaces verts ouverts sur le quartier, mais en gardant l'âme industrielle de lieu qui était sa première vocation. Le réemploi de la structure intérieure existante de l'immeuble sera mis en avant et offrira des espaces de vie sous forme de lofts de typologie très diverses.

Le projet de transformation à la Rue des Moulins 30 à Yverdon/VD est également en cours. Ce projet implique la destruction du cinéma, non exploité à ce jour, sur la parcelle. En lieu et place, un immeuble locatif proposant 3 duplex avec jardin et 2 appartements dans les combles sera construit. Un permis de construire est attendu pour le premier trimestre 2022 avec une durée de travaux de 14 mois. Cette construction représente un investissement de CHF 2'200'000 donnant un loyer annuel attendu de CHF 93'000.

DIRECTIVES DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Les immeubles sont responsables de quelque 40% de la consommation mondiale d'énergie et de 30% des émissions annuelles de CO₂.

Dans la ligne tracée par l'Accord de Paris sur le climat et la Stratégie énergétique suisse 2050, Patrimonium accorde une priorité centrale à la réduction des émissions de CO₂ dans le secteur immobilier.

L'objectif de neutralité climatique exerce une influence sur la qualité des bâtiments et des quartiers, les matériaux, les méthodes et les processus de construction, les chaînes d'approvisionnement ainsi que la situation des immeubles et leur desserte par les transports publics.

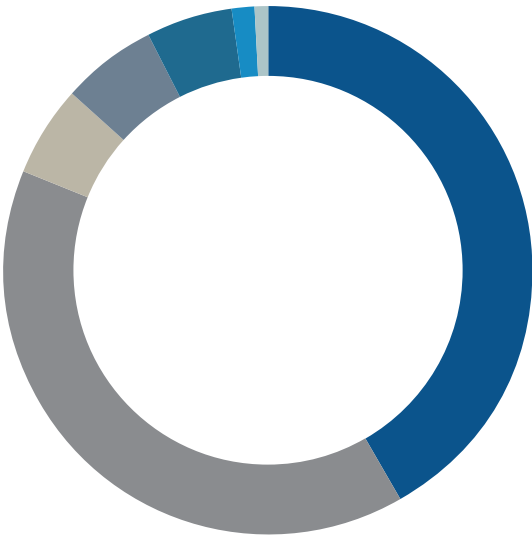
Les stratégies déployées par Patrimonium dans le secteur immobilier visent l'acquisition et la construction de bâtiments dans les agglomérations bien desservies ainsi que la rénovation et l'extension des immeubles du parc et la densification des constructions dans ces agglomérations.

Au-delà des aspects écologiques, soit essentiellement l'amélioration du bilan énergétique liée aux émissions de CO₂ et la préservation de la biodiversité, nous accordons une grande importance à des critères sociaux spécifiques. Nous tenons ainsi tout particulièrement à favoriser la santé et le confort des locataires (90% des immeubles détenus par Patrimonium sont des bâtiments résidentiels) ainsi qu'à respecter les prescriptions protégeant les travailleurs de la construction.

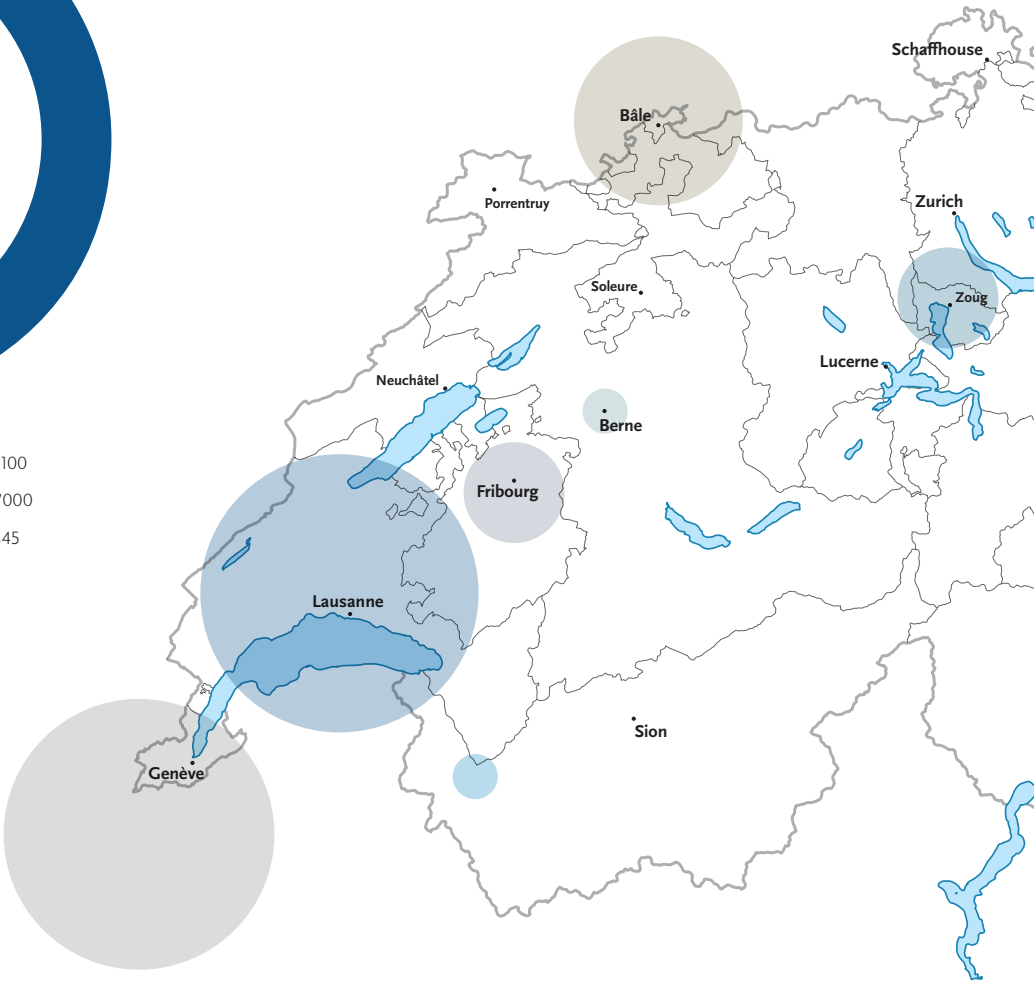
Patrimonium poursuit ces objectifs ambitieux sous la surveillance d'institutions externes, ceci notamment dans le cadre d'un partenariat avec l'organisation Signa-Terre, qui contrôle les émissions de CO₂ et la consommation énergétique des bâtiments.

En participant au Swiss Sustainable Real Estate Index (SS-REI), Patrimonium contribue également à l'encouragement de la transparence et de la comparabilité sur le marché immobilier suisse, afin de stimuler les investissements durables dans l'ensemble du secteur.

PARC IMMOBILIER



Vaud 421'551'281	Zoug 52'883'100
Genève 397'423'800	Valais 13'360'000
Bâle 154'058'000	Berne 6'481'845
Fribourg 60'801'372	



CHF	VALEUR COMPTABLE		VALEUR VÉNALE		VALEUR ASSURANCE	
Immeubles résidentiels	692'879'737	77.23%	887'542'971	80.21%	613'809'031	72.56%
Immeubles commerciaux	110'897'307	12.36%	106'021'649	9.58%	153'198'620	18.11%
Immeubles mixtes	93'423'192	10.41%	112'994'777	10.21%	78'980'373	9.33%
Terrains et projets de construction	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
TOTAL	897'200'236		1'106'559'397		845'988'024	

RAPPORT FINANCIER

DU 1^{ER} AVRIL AU 30 SEPTEMBRE 2021



St-Jakobstrasse 193-195, Bâle

COMPTE DE FORTUNE AU 30 SEPTEMBRE 2021

	30.09.2021	30.09.2020
ACTIFS		
Liquidités	6'437'185	7'754'928
Immeubles		
- Immeubles d'habitation	887'542'971	795'761'131
- Immeubles commerciaux	106'021'649	99'101'400
- Immeubles mixtes	112'994'777	59'637'558
- Terrains et projets de construction	0	46'630'000
TOTAL DES IMMEUBLES	1'106'559'397	1'001'130'089
Autres actifs	2'595'189	3'006'587
FORTUNE TOTALE DU FONDS	1'115'591'771	1'011'891'604
Engagements à court terme		
- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	-197'950'896	-164'833'104
- Autres engagements à court terme	-10'925'853	-4'778'715
Engagements à long terme		
- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	-73'250'000	-73'650'000
Total des engagements	-282'126'749	-243'261'819
FORTUNE NETTE AVANT IMPÔTS DUS EN CAS DE LIQUIDATION	833'465'023	768'629'785
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-41'456'633	-31'056'812
FORTUNE NETTE DU FONDS	792'008'390	737'572'973

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Montant de l'amortissement des biens-fonds	0.00	0.00
Montant des provisions pour réparations futures	0.00	0.00
Montant du compte des produits retenus pour réinvestissement	0.00	0.00
Nombre des parts annulées/résiliées pour fin de la prochaine année comptable	0.00	0.00
Montant total des engagements de paiement contractuels au jour de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans des immeubles	0.00	18'240'088

COMPTE DE RÉSULTAT AU 30 SEPTEMBRE 2021

	30.09.2021	30.09.2020
REVENUS		
Liquidités	0	0
Loyers encaissés	24'313'310	22'134'729
Intérêts négatifs	0	-977
Autres revenus	33'576	264'126
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	0	0
TOTAL DES REVENUS	24'346'885	22'397'877
DÉPENSES		
Intérêts hypothécaires	1'245'585	1'381'881
Entretien et réparations	2'680'231	2'170'503
Frais concernant les immeubles	1'821'086	1'716'526
Impôts et taxes	1'210'396	1'208'967
Frais d'évaluation et de révisions	158'996	137'517
Rémunération réglementaire à la direction de fonds	2'534'314	2'322'834
Rémunération réglementaire à la banque de dépôt	333'774	315'686
Rémunération réglementaire au gérant	1'085'656	975'330
Autres dépenses	121'392	87'870
TOTAL DES DÉPENSES	11'191'430	10'317'115
RÉSULTAT NET	13'155'455	12'080'763
Gains et pertes de capital réalisés	0	0
RÉSULTAT RÉALISÉ	13'155'455	12'080'763
Gains et pertes de capital non réalisés, y.c. impôts de liquidation	25'180'391	-2'864'610
RÉSULTAT TOTAL	38'336'387	9'216'153

UTILISATION DU RÉSULTAT ET CAPITAL

	30.09.2021	31.03.2021
RÉSULTAT		
Résultat net de l'année courante	13'155'455	19'091'564
Gain en capital disponible pour être réparti	0	0
Report de l'année précédente	1'032'444	1'863'752
Résultat disponible pour être réparti	14'187'900	20'955'316
Bénéfice prévu pour la distribution aux investisseurs	0	-19'922'872
RÉSULTAT À REPORTER	14'187'900	1'032'444
CAPITAL		
Gain en capital réalisé	0	0
Gain en capital de l'année précédente	5'258'696	5'258'696
Gain disponible pour être réparti	5'258'696	5'258'696
Distribution	0	0
RÉSULTAT À REPORTER	5'258'696	5'258'696

PARTS EN CIRCULATION, VALEUR D'INVENTAIRE ET DIVIDENDE

30.09.2021

31.03.2021

PARTS EN CIRCULATION

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

VARIATION DE LA VALEUR D'INVENTAIRE

Valeur d'inventaire par part	147.09	143.67
Distribution du revenu	0.00	3.70
Distribution du gain en capital	0.00	0.00
Valeur d'inventaire par part après distribution	147.09	139.97

DISTRIBUTION

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

VARIATION DE LA FORTUNE NETTE DU FONDS

Fortune nette du fonds en début d'exercice	773'594'875	748'010'465
Distribution	-19'922'872	-19'653'644
Solde des mouvements des parts	0	0
Bénéfice total	38'336'387	45'238'054
FORTUNE NETTE DU FONDS À LA FIN DE L'EXERCICE	792'008'390	773'594'875

VALEUR D'INVENTAIRE

DATE DE CLÔTURE	FORTUNE NETTE DU FONDS	VALEUR INVENTAIRE PAR PART
30.09.2021	792'008'390	147.09
31.03.2021	773'594'875	143.67
31.03.2020	748'010'465	138.92
31.03.2019	657'890'073	135.04
31.03.2018	548'737'868	133.12
31.03.2017	533'178'995	129.34
31.03.2016	504'443'379	122.37
31.03.2015	437'899'975	121.40
31.03.2014	364'811'533	119.53
31.03.2013	356'732'455	116.88
31.03.2012	344'129'240	112.75
31.03.2011	334'859'554	109.72
31.03.2010	327'252'209	107.22

ACHATS ET VENTES D'IMMEUBLES

Du 1^{er} avril au 30 septembre 2021, aucun immeuble n'a été acheté ou vendu.

ENGAGEMENTS HYPOTHÉCAIRES

CRÉDIT	DE	À	DURÉE RESTANTE	MONTANT	TAUX INTÉRÊT
Hypothèques à court terme					
Fixe	30.04.2021	29.04.2022	0.6 an	50'000'000	0.08%
Fixe	25.10.2016	25.10.2021	0.07 mois	400'000	1.12%
Libor			3 mois	4'712'500	0.50%
Libor			1 mois	9'000'000	0.35%
SARON			3 mois	133'838'396	0.40%
Hypothèques à long terme de 1 à 5 ans					
Fixe	01.07.2013	30.06.2023	1.75 an	21'175'000	2.83%
Fixe	01.07.2014	30.06.2024	2.75 ans	21'025'000	2.40%
Fixe	01.10.2014	30.09.2025	4.00 ans	31'050'000	2.53%
TOTAL				271'200'896	0.93%

De nouvelles hypothèques à court terme d'un montant de CHF 23'717'792 avec un taux d'intérêt de 0.40% et une durée de 3 mois ont été accordés.

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

La valeur nette d'inventaire est calculée selon la fortune totale du fonds, moins les hypothèques et autres engagements, moins les impôts dus en cas de liquidation, divisé par le nombre total de parts en circulation. La valeur nette d'inventaire est recalculée lors de l'émission et du rachat des parts ainsi que la fin de l'exercice sur la base de la valeur vénale actualisée. La valeur d'inventaire nette est calculée à deux décimales après la virgule.

Au nom de la direction de fonds et en conformité avec la loi sur les placements collectifs de capitaux, les valeurs vénales, au 31 mars 2021, ont été calculées selon la méthode DCF – Discounted Cash Flow de Wüest & Partner AG. Selon l'article 88 al.2 LPCC, les articles 92 et 93 OPCC, ainsi que les directives pour les fonds immobiliers de la SFA (lien : www.sfa.ch), les immeubles du fonds sont estimés régulièrement par des experts indépendants, accrédités

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

INDEMNITÉS

INDEMNITÉS ET FRAIS	MAXIMUM			EFFECTIF
Pour la direction et l'administration	§19 al.1	1.05%	de la fortune moyenne du fonds	0.53%
Pour les travaux de construction et de rénovation	§19 al.4	3%	des coûts de construction	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	4.50%
Pour l'administration, le règlement du trafic des paiements, la surveillance de la direction de fonds	§19 al.1	1.05%	de la fortune moyenne du fonds	0.0425%
Commission d'émission de nouvelles parts	§18 al.1	5%	de la valeur d'inventaire des nouvelles parts émises	0.00%

AUTRES INFORMATIONS

Transactions avec les personnes proches du fonds

La direction de fonds confirme qu'aucune valeur immobilière n'a été cédée à des personnes proches et que les autres affaires avec des personnes proches ont été effectuées selon les conditions usuelles du marché (chiffre 44f. des directives concernant les fonds immobiliers de la Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA du 2 avril 2008, état au 13 septembre 2016).

Locataire principal

Au 30 septembre 2021, aucun locataire ne représente à lui seul, un revenu locatif égal ou supérieur à 5%. (chiffre 66 des directives concernant les fonds immobiliers de la Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA du 2 avril 2008, état au 13 septembre 2016).

Émissions et rachats

Entre le 1^{er} avril 2021 et le 30 septembre 2021, aucune nouvelles parts de Patrimonium Swiss Real Estate Fund n'ont été émises. Aucune part n'a été dénoncée.

INFORMATIONS SUR LES TIERS ET LA DIRECTION DE FONDS

Experts chargés des estimations

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

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

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

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

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

Délégation d'autres tâches

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

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

Direction de fonds

GAM Investment Management (Switzerland) AG
Hardstrasse 201
8005 Zürich

Un changement de direction de fonds est prévu pour le 1^{er} décembre 2021. La direction du fonds reprenant est Patrimonium Asset Management AG, Baar.

Changement dans le conseil d'administration

Au 02.08.2021 Monsieur Balz Bertschinger a rejoint la direction.

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 achat	Valeur comptable 30.09.2021	Valeur vénale 30.09.2021	Loyers nets réalisé	Taux de perte loyers
IMMEUBLES RÉSIDENTIELS				EN CHF	EN CHF	EN CHF	EN %
Aigle	Chemin de Pautex 2-4	VD	10.01.08	7'021'680.50	7'519'000.00	203'843.00	5.0%
Bâle	Efringerstrasse 2	BS	21.01.08	19'903'261.29	25'610'000.00	140'042.00	69.5%
Bâle	Dornachstrasse 189	BS	21.01.08	2'322'119.05	3'174'000.00	73'985.00	4.9%
Bâle	Tangentenweg 50-56	BS	14.06.13	49'537'120.83	70'070'000.00	1'174'084.70	3.7%
Bulle	Rue St-Denis 66	FR	18.03.08	9'321'373.24	6'757'000.00	22'884.00	81.3%
Bussigny-près-Lausanne	Rue de l'Industrie 43	VD	06.05.08	6'368'607.33	9'243'000.00	209'994.00	4.2%
Chavannes	Avenue de Blancherie 32	VD	20.12.07	3'656'640.73	5'265'000.00	118'002.00	3.8%
Corcelles/Payerne*	Vers-chez-Cherbuin 27-31	VD	19.02.08	3'145'730.80	3'258'000.00	102'633.50	4.1%
Crissier	Chemin des Lentillières 1E	VD	31.07.18	10'057'966.91	11'500'000.00	303'711.95	5.1%
Crissier	Chemin des Lentillières 5 A-B-C	VD	28.07.17	24'130'962.19	28'780'000.00	561'410.00	8.9%
Crissier*	Chemin du Liseron 3-5	VD	20.12.07	10'471'941.85	13'750'000.00	288'212.00	3.0%
Echandens*	Route des Toches 7-13	VD	04.02.13	36'700'712.29	41'760'000.00	864'244.00	0.8%
Ecublens	Rue Neuve 1	VD	06.05.08	5'964'974.72	8'376'000.00	179'968.00	9.6%
Fribourg	Rue de la Sarine 4-4a	FR	18.03.08	1'623'878.92	1'919'000.00	43'002.00	13.7%
Grand-Lancy	Avenue des Communes-Réunies 66A-70	GE	01.05.14	32'587'541.65	32'350'000.00	478'893.00	30.4%
Köniz	Mösliweg 32	BE	28.02.08	1'879'072.25	3'003'000.00	61'643.00	2.0%
Köniz	Mösliweg 34	BE	28.02.08	2'170'818.40	3'478'844.65	67'887.00	7.6%
La Tour-de-Peilz	Avenue des Alpes 71-73	VD	25.04.08	4'338'038.74	4'400'000.00	66'334.00	19.1%
Lausanne	Rue du Couchant 25	VD	01.04.08	6'360'988.70	8'113'000.00	166'067.00	0.5%
Lausanne	Chemin de Vermont 24	VD	06.05.08	5'658'610.29	9'496'000.00	196'056.00	6.2%
Lausanne	Chemin du Martinet 14-18	VD	30.09.08	13'417'552.26	17'860'000.00	412'213.50	1.8%
Lausanne	Chemin de Chissiez 7	VD	17.12.08	3'020'272.97	4'346'000.00	99'387.00	0.6%
Lausanne	Place du Vallon 10	VD	01.09.19	4'865'360.00	5'555'000.00	93'594.00	6.7%
Le Lignon	Avenue du Lignon 31	GE	13.12.07	5'506'654.87	7'565'754.30	169'101.00	0.7%
Le Lignon	Avenue du Lignon 7	GE	13.12.07	13'837'791.95	18'740'000.00	479'548.00	0.7%
Les Avanchets	Avenue Grange Lévrier 10-11	GE	13.12.07	13'388'324.28	18'730'000.00	435'466.50	2.1%
Les Avanchets	Rue Croix-du-Levant 1-4	GE	30.10.09	22'690'249.31	30'800'000.00	703'180.00	0.8%
Les Avanchets	Rue Croix-du-Levant 15-22	GE	30.10.09	46'419'597.00	59'510'000.00	1'458'152.00	0.6%
Les Avanchets	Rue François-Durafour 11-16	GE	30.10.09	43'487'538.24	57'160'000.00	1'324'814.00	0.3%
Marly	Route du Confin 21-23	FR	29.11.07	4'217'453.10	5'641'000.00	130'216.00	0.5%
Marly	Route de Corbaroche 24	FR	18.03.08	2'546'688.06	2'697'372.06	71'438.00	4.3%
Marly	Rte du Confin 12-18 + Pralettes 17-19	FR	30.04.08	9'395'836.32	13'330'000.00	283'893.00	3.8%
Martigny	Rue des Finettes 36	VS	28.05.13	12'311'941.25	13'360'000.00	295'311.80	23.2%
Meyrin	Rue de la Prulay 43 A und B	GE	01.09.08	15'317'607.12	18'180'000.00	304'091.50	13.0%
Meyrin	Rue de la Golette 2-18	GE	01.04.09	32'248'507.24	48'560'000.00	1'026'721.50	2.2%
Meyrin*	Avenue de Vaudagne 33	GE	16.04.08	14'117'650.04	21'470'000.00	470'085.00	1.7%
Meyrin	Rue Virginio-Malnati 59-63	GE	22.12.16	17'858'667.47	22'380'000.00	384'995.50	0.2%
Meyrin	Rue Virginio-Malnati 65-67	GE	01.12.18	11'268'327.68	13'580'000.00	168'575.00	0.9%
Montreux	Route de la Corsaz 27-31	VD	14.12.07	19'725'154.58	23'320'000.00	308'157.00	43.6%
Orbe	Rue Davall 15	VD	07.05.08	877'742.25	1'227'000.00	28'795.00	0.0%
Oron-la-Ville	Rte de Lausanne 15-21	VD	26.11.09	17'721'817.64	23'610'000.00	572'694.00	8.1%
Pont-la-Ville	Route du Village 50	FR	18.03.08	2'243'196.35	2'446'000.00	73'092.00	4.9%
Pratteln	Mattenweg 6	BL	21.01.08	3'162'732.45	4'324'000.00	70'768.00	2.3%
Prilly	Avenue du Chablais 39	VD	07.05.08	2'585'127.05	3'193'000.00	74'665.00	5.4%
Pully	Chemin de Mallieu 13	VD	25.06.08	10'575'390.47	14'140'000.00	279'293.50	1.0%
Renens	Avenue de Préfaully 48-56	VD	29.01.08	21'240'383.49	29'140'000.00	675'674.00	0.8%
Renens	Rue du Lac 25 b-c-d-e	VD	15.04.08	16'377'917.73	22'340'000.00	457'030.50	9.9%
Renens	Rue de l'Industrie 11	VD	30.01.09	10'084'446.02	14'840'000.00	341'182.00	7.1%
Vevey	Rue du Conseil 19-21	VD	15.01.08	14'264'606.47	15'280'000.00	318'059.00	7.7%
Veyrier	Chemin de Castelser 2-4	GE	17.12.07	17'558'668.39	22'230'000.00	495'161.00	0.0%
Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 32	FR	06.05.08	5'656'930.02	7'402'000.00	179'538.00	5.6%
Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 23	FR	11.05.17	9'702'573.31	10'250'000.00	230'266.30	3.0%
Yverdon	Rue des Moulins 109-113	VD	30.01.08	7'006'195.90	9'730'000.00	231'574.00	9.4%
Yverdon	Rue Roger-de-Guimps 44-46	VD	30.01.08	4'958'795.10	6'784'000.00	173'647.00	7.5%
TOTAL				692'879'737.06	887'542'971.01	18'143'275.75	7.9%

Ville	Adresse		Date achat	Valeur comptable 31.03.2021	Valeur vénale 31.03.2021	Loyers nets réalisé	Taux de perte loyers
IMMEUBLES COMMERCIAUX				EN CHF	EN CHF	EN CHF	EN %
Baar	Haldenstrasse 1-5/Langgasse 40	ZG	01.10.15	52'453'687.65	52'883'100.00	1'453'381.15	15.1%
Fribourg	Avenue du Jura 12-12A	FR	30.01.08	7'985'063.40	6'580'000.00	175'936.90	17.0%
Renens	Chemin du Chêne 3-5	VD	31.10.18	30'163'418.58	26'500'000.00	1'732'502.00	1.4%
Plan-les-Ouates	Ch. des Aulx 5	GE	03.02.11	9'558'105.31	11'780'000.00	360'235.00	0.2%
Vevey	Avenue Général-Guisan 74-78	VD	01.10.20	5'905'089.47	6'207'549.25	143'850.00	0.0%
Yverdon	Rue des Moulins 30	VD	06.05.08	4'831'942.72	2'071'000.00	69'897.00	28.3%
TOTAL				110'897'307.13	106'021'649.25	3'935'802.05	8.1%
IMMEUBLES MIXTES							
Bâle	St-Jakobstrasse 193-195	BS	01.10.18	41'367'452.98	50'880'000.00	919'226.00	25.0%
Genève	Hugo-de-Senger 7	GE	17.01.08	13'219'200.82	14'388'045.20	286'598.00	6.8%
Lausanne	Avenue de Morges 33	VD	30.11.07	4'078'320.76	5'101'732.00	142'706.00	5.8%
Lausanne	Route d'Oron 11	VD	06.05.08	5'760'381.40	9'651'000.00	229'202.00	3.5%
Prilly	Avenue du Chablais 27-29	VD	30.11.07	6'197'752.85	8'256'000.00	195'534.00	8.4%
Prilly	Avenue du Chablais 35	VD	07.05.08	3'365'807.04	4'136'000.00	104'944.00	7.3%
Romont	Route de Billens 9-9a	FR	21.01.08	4'031'911.66	3'779'000.00	78'036.00	10.8%
Vevey	Avenue Général-Guisan 60-62	VD	01.01.19	13'024'112.32	13'940'000.00	304'545.00	2.9%
Yverdon	Rue des Remparts 11	VD	07.05.08	2'378'251.87	2'863'000.00	61'730.00	25.8%
TOTAL				93'423'191.70	112'994'777.20	2'322'521.00	15.0%
TOTAL				897'200'235.89	1'106'559'397.46	24'313'310.50	8.64%

* Immeubles en PPE

immeubles en rénovation complète ou en cours de surélévation

Projets de construction terminés durant l'exercice

PATRIMONIUM ASSET MANAGEMENT AG

ZUG

Zugerstrasse 74

CH – 6340 Baar

T + 41 58 787 00 00

F + 41 58 787 00 01

E investor@patrimonium.ch

www.patrimonium.ch/fr/swissrealestatefund