

PATRIMONIUM

Your Partner in Private Markets

PATRIMONIUM SWISS REAL ESTATE FUND

Rapport semestriel non révisé 2025

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

Seule la version allemande fait foi

CREATIVE

CONTENU

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

RAPPORT DE GESTION DU 1^{ER} AVRIL AU 30 SEPTEMBRE 2025

– Le marché immobilier en Suisse	8
– Compte de fortune	8
– Résultat du semestre	8
– Projets de développement et transformation	9

PARC LOCATIF ET TAUX DE VACANCE

– Acquisitions et ventes réalisées	10
– Portefeuille immobilier et répartition géographique	10
– Etat locatif du portefeuille	12
– Taux de vacance et pertes de loyers	12

DÉVELOPPEMENT DURABLE	14
------------------------------------	-----------

RAPPORT FINANCIER DU 1^{ER} AVRIL AU 30 SEPTEMBRE 2025

– Compte de fortune au 30 septembre 2025	16
– Informations complémentaires	16
– Compte de résultat au 30 septembre 2025	17
– Utilisation du résultat et du capital	18
– Parts en circulation, valeur d'inventaire et dividende	19
– Fortune nette du fonds et valeur d'inventaire	20
– Achats et ventes	20
– Engagements hypothécaires	21
– Principes pour l'évaluation du calcul de la valeur nette d'inventaire	22
– Indemnités	22
– Autres informations	23
– Informations sur les tiers et organes	24
– Inventaire des immeubles	26



Crédit photo : Backbone

Creative Factory, Renens/VD

DONNÉES CLÉS DU FONDS

Actifs sous gestion	CHF 1.33 milliard	Revenus encaissés	CHF 27.63 millions
Immeubles	75	Taux d'endettement	23.25%
Appartements	2'772	Taux moyen pondéré de la dette	1.19%

DONNÉES CLÉS	30.09.2025	30.09.2024
Numéro de valeur	3'499'521	3'499'521
Emission de parts	673'070	0
Rachat de parts	0	0
Parts en circulation	6'394'165	5'721'095
Valeur d'inventaire par part	151.52	147.29
Cours de clôture	185.00	173.50
Cours le plus haut (au cours de la période)	187.00	176.00
Cours le plus bas (au cours de la période)	173.20	161.00
Capitalisation boursière	1'182'920'525	992'609'983
Agio/Disagio	22.10%	17.79%

COMPTE DE FORTUNE

Valeur vénale ¹	1'327'649'884	1'240'130'763
Valeur comptable	1'080'898'625	1'016'387'615
Fortune totale du fonds	1'338'414'107	1'245'541'050
Coefficient d'endettement		
- en % des frais d'investissement	28.56%	33.03%
- en % de la valeur vénale	23.25%	27.07%
Quote-part des fonds étrangers	27.61%	32.34%
Fortune nette du fonds	968'820'348	842'682'207

¹ sans réévaluation des immeubles mais avec prise en compte de l'augmentation des investissements à plus-values

DONNÉES CLÉS**30.09.2025****30.09.2024****RENDEMENT ET PERFORMANCE²**

Rentabilité sur les fonds propres (ROE)	1.25%	1.22%
Rendement du capital investi (ROIC)	1.05%	1.09%
Cours/Ratio de revenu (P/E ratio)	98.07	95.11
Rendement de placement	1.35%	1.25%
Performance	7.01%	2.69%
Marge de bénéfice d'exploitation (EBIT Marge)	64.68%	64.34%
Quote-part des frais d'exploitation du fonds (TER _{REF} GAV)	0.68%	0.71%
Quote-part des frais d'exploitation du fonds (TER _{REF} MV)	0.85%	0.88%

COMPTE DE RÉSULTAT³

Produit net/Perte	11'947'437	10'409'798
Gain/Perte en capital réalisé	0	3'000
Loyers encaissés	27'628'518	26'763'822
Taux de perte de loyers ⁴	2.33%	3.94%

	30.09.2025	30.09.2024	Ref
Etat locatif théorique (A)	29'914'110	29'087'536	
Vacant technique (B)	-1'626'035 5.44%	-1'226'786 4.22%	B/A
Total des loyers (surfaces louables) (C)	28'288'075	27'860'750	
Vacant économique (D)	-386'490 1.37%	-770'195 2.76%	D/C
Perte de loyers et de créances (E)	-273'067 0.97%	-326'733 1.17%	E/C
Etat locatif encaissé	27'628'518	26'763'822	
Taux de pertes sur loyers (pertes de créances incluses)⁴	2.33%	3.94%	

² Calculé sur 6 mois (01.04.2025 – 30.09.2025)³ Calculé sur 6 mois (01.04.2025 – 30.09.2025)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.

RAPPORT DE GESTION

DU 1^{ER} AVRIL AU 30 SEPTEMBRE 2025



Rue du Grand-Cerclet 1-5 + Simplon 8-14, Roche/VD

Credit photo : Backbone

Le marché immobilier en Suisse

L'année 2025 a confirmé la stabilisation du marché immobilier suisse, dans un contexte marqué par la détente progressive des taux d'intérêt et un retour de confiance des investisseurs. Les indices immobiliers suisses ont affiché une évolution positive depuis le début de l'année, soutenus par la reprise des valorisations et la normalisation du marché après la phase de correction observée en 2023/24.

Selon les données de J. Safra Sarasin au 3 octobre 2025, les fonds immobiliers suisses présentaient un agio moyen d'environ 26%, depuis le début de l'année, et un rendement de distribution de 2.6%. Ces niveaux traduisent une confiance renouvelée dans la solidité structurelle du secteur.

Selon les dernières analyses d'UBS, les prix des logements en propriété ont progressé de 3.2% sur un an, tandis que les loyers proposés et les loyers en cours ont augmenté respectivement de 2.2% et 3.2%. Cette combinaison de hausse des prix et de baisse du taux de référence hypothécaire en mars 2025 illustre un marché résidentiel tendu, caractérisé par une offre limitée et une demande locative soutenue.

La baisse des taux a toutefois eu pour effet de renforcer les valorisations, tout en freinant partiellement l'activité transactionnelle. Le différentiel entre les attentes des vendeurs et les exigences de rendement des investisseurs s'est à nouveau élargi, rendant le marché plus compétitif et sélectif. Les investisseurs institutionnels ont ainsi privilégié des acquisitions ciblées, centrées sur des actifs résidentiels de qualité situés dans des zones à forte demande locative.

Compte de fortune

Le fonds a procédé à une augmentation de capital du 23 juin au 4 juillet 2025, avec une libération des parts le 11 juillet. Un total de 673'070 nouvelles parts a été émis pour un montant de CHF 104 millions. Le nombre de parts en circulation du fonds s'élève, au 30 septembre 2025, à un total de 6'394'165 parts.

Le produit de cette émission, entièrement souscrite, a été utilisé pour rembourser une partie de la dette ayant servi à financer les projets de développement et transformation, mais également permettre l'acquisition de nouveaux immeubles résidentiels dans le canton de Vaud.

Au 30 septembre 2025, la valeur de marché estimée du portefeuille immobilier, qui n'a pas été réévaluée par les experts du fonds, est de CHF 1'327'649'884.

Afin de financer les nouvelles acquisitions (CHF 41 millions), de verser le dividende (CHF 21 millions) et les divers investissements dans les travaux de construction (CHF 13 millions), le fonds s'est servi du produit de l'augmentation de capital réalisée en juillet 2025. Il a également été procédé à des remboursements de dettes à court terme.

Par conséquent, le financement par des fonds étrangers est passé de CHF 336'450'000 au 31 mars 2025 à CHF 308'722'827 au 30 septembre 2025.

A la fin du 1er semestre de l'exercice 2025/26, la fortune totale du fonds est de CHF 1'338'414'107. Après déduction de la part d'endettement, des impôts de liquidation, du versement du dividende de CHF 21 millions et de l'augmentation de capital, la fortune nette du fonds s'élève, au 30 septembre 2025, à CHF 968'820'348 (31.03.2025: CHF 876'476'219).

Par conséquent, la valeur d'inventaire nette par part se monte à CHF 151.52 au 30 septembre 2025 (31.03.2025: CHF 149.50 après distribution d'un dividende de CHF 3.70).

Résultat du semestre

Le fonds PSREF a enregistré une croissance de ses revenus sur le 1er semestre 2025/26 par rapport à celui de l'exercice précédent. En effet, les loyers encaissés du 1er avril au 30 septembre 2025 se montent à CHF 27'628'518 (30.09.2024 : CHF 26'763'822).

Le total des dépenses opérationnelles dans les immeubles a augmenté pour ces six premiers mois et représente 22.6% des revenus encaissés.

Les frais d'entretien et réparations des immeubles se montent à CHF 2'514'397 (30.09.2024 : CHF 1'896'921).

La hausse de ces charges provient, d'une part, de dépenses liées à plusieurs sinistres intervenus dans les immeubles. Le montant avancé pour ces sinistres (CHF 197'352) devrait être remboursés par les assurances au cours des prochains mois. D'autre part, au cours des six derniers mois (01.04 – 30.09.2025) le taux de rotation des locataires d'appartements a légèrement augmenté en comparaison de la période précédente (octobre 2024 à mars 2025). Ce taux est passé de 4.19% à 5.29%.

Cette hausse a une incidence sur l'évolution des loyers mais également sur la progression des dépenses de maintenance en vue d'une meilleure relocation. En effet, une augmentation de CHF 302'530 de travaux de réparation, par rapport aux dépenses de l'exercice semestriel précédent, a été adjugée durant ce 1^{er} semestre de l'exercice 2025/26.

Les dépenses générales liées aux immeubles, telles que les frais de conciergerie, les assurances, l'électricité et l'eau, les contrats d'entretien et les charges de chauffage non imputables aux locataires, sont restées équilibrées par rapport à l'exercice semestriel précédent et s'élèvent à CHF 2'828'944 au 30 septembre 2025 (30.09.2024: CHF 2'795'457).

Le total des rémunérations versées aux gérances immobilières en charge de la gestion technique et financière des immeubles est resté stable à CHF 898'747, soit 3.25% des loyers encaissés (30.09.2024: CHF 891'576).

La baisse des charges hypothécaires découle d'une baisse du niveau d'endettement mais également d'un effet de taux positif. Ces coûts sont passés de CHF 2'977'833 au 30 septembre 2024 à CHF 2'290'303 au 30 septembre 2025. Le taux moyen pondéré de la dette a d'ailleurs diminué à 1.19% (30.09.2024: 1.70%). De plus, selon la stratégie définie pour le fonds, la duration moyenne est passée de 1.87 ans à fin mars 2025 (2.37 ans avec forwards) à 2.77 ans à fin septembre 2025.

Le résultat net pour ce 1er semestre de l'exercice 2025/26 est de CHF 11'947'437, soit une hausse de près de 14.8% par rapport à la même période de l'exercice précédent (30.09.2024: CHF 10'409'798). Après la prise en compte du gain non réalisé de CHF 240'786, enregistré lors des deux achats effectués durant le 1er semestre, le résultat total du semestre se monte à CHF 12'188'223 (30.09.2024 : CHF 10'436'805).

Projets de développements et de transformation

Les projets de développement et de transformation 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 de l'ancienne filature située à Baar/ZG poursuit son chemin après l'obtention définitive du plan de quartier au printemps 2025.

Quatre bureaux d'architectes, répartis entre les différents périmètres de construction, travaillent activement sur la phase d'avant-projet. La demande de permis de construire pour la partie sud, majoritairement résidentielle, est attendue pour mi-2026. Un début des travaux est envisagé pour début 2027.

Pour la partie nord, la phase de commercialisation, dans l'optique de définir les affectations des futurs plus grands locataires, va démarrer prochainement. Les travaux de cette étape, nécessitant la démolition de la halle commerciale, ne pourront pas commencer avant janvier 2029 en raison des baux actuellement en vigueur.

Un projet d'aménagement du grenier de l'ancienne filature, aujourd'hui vide, est également en cours de planification. D'ici la fin de cette année, une demande de permis de construire sera déposée pour 34 nouveaux appartements en duplex. Un démarrage des travaux est envisagé à partir du deuxième semestre 2026.

Projet de développement à Kloten/ZH

Le fonds, en copropriété avec la Fondation de placement Patrimonium, détient deux parcelles situées dans un quartier industriel et commercial de la commune de Kloten/ZH. Les deux bâtiments existants sont actuellement loués à des fins purement industrielles.

Suite au refus de la population de Kloten de voter en faveur du nouveau plan directeur et d'aménagement, ces locaux resteront en l'état et avec leur vocation industrielle.

Diverses opportunités et contacts ont dès à présent été établis avec des acteurs du secteur industriel. Le locataire actuel occupera la surface jusqu'à mi-2027, laissant au fonds le temps de finaliser des relocations futures.

Projet de transformation à Renens/VD

Les travaux de transformation de l'immeuble « Creative Factory », situé au Chemin du Chêne 3-5 à Renens/VD, sont arrivés à leur terme.

Après deux ans de travaux dans le bâtiment industriel existant, la livraison et réception des appartements-lofts ont eu lieu le 30 septembre 2025. Les premiers locataires ont pris possession des lieux le 1er octobre. A ce jour, la moitié de ces appartements atypiques ont trouvé leurs occupants. La campagne de communication autour de ce projet emblématique pour le fonds PSREF demeure et des visites aux intéressés sont toujours d'actualité.

Les surfaces dédiées aux activités commerciales, de bureaux et d'artisanat ont également été livrées dans une finition semi-brute (système de chauffage et de ventilation inclus), permettant ainsi aux futurs locataires de finaliser leur choix d'aménagement intérieur.

La surface consacrée à la restauration a officiellement trouvé son futur occupant et donnera une identité propre à cet endroit. Les travaux d'aménagement de cette importante surface de 1'100 m² se poursuivront durant les prochains mois avec une ouverture prévue à la fin de l'automne 2026.

Les travaux d'aménagements des extérieurs et la création du nouveau jardin au sud de la parcelle, en lieu et place de la zone bituminée de livraison, continueront sur les 2 prochains mois avant l'arrivée de l'hiver.

PARC LOCATIF ET TAUX DE VACANCE

Acquisitions et ventes d'immeubles réalisées

Dans ce contexte très compétitif, le fonds Patrimonium Swiss Real Estate Fund (PSREF) a maintenu une politique d'investissement disciplinée et sélective. Au cours du 1^{er} semestre de l'exercice 2025/26, le fonds a acquis deux immeubles résidentiels dans le canton de Vaud (105 appartements), à Crissier et Roche, pour un montant total de CHF 41 millions, offrant des rendements bruts compris entre 4.2% et 4.5% et un ajout annuel de loyers de CHF 1.65 millions.

Parallèlement, le fonds a d'ores et déjà procédé à la signature chez le notaire de la vente de deux actifs non stratégiques, dans le canton de Fribourg, à Pont-la-Ville et Fribourg ville pour un volume global de CHF 5 millions, dégageant une performance attractive par rapport à la valeur d'expertise. Le transfert de propriété de ces deux biens aura lieu le 1^{er} janvier 2026.

Ces opérations illustrent la stratégie du PSREF visant à renforcer la qualité structurelle du portefeuille et à maintenir un profil de rendement durable, dans un marché qui reste attractif mais exigeant en matière de sélectivité et d'exécution.

Portefeuille immobilier

Au 30 septembre 2025, la valeur de marché estimée du portefeuille immobilier n'a pas été réévaluée par les experts du fonds. Cependant, la valeur a été augmentée des investissements à plus-values effectués dans les immeubles (+ CHF 13'735'384, dont CHF 6'840'101 pour le projet de transformation à Renens) et de l'acquisition de deux nouveaux immeubles dans le canton de Vaud (+ CHF 41'103'410).

Il en résulte une valeur de marché du portefeuille de CHF 1'327'649'884 en septembre 2025, contre CHF 1'272'534'500 en mars 2025, soit une augmentation de valeur de 4.33% dont 3.23% issu des nouvelles acquisitions effectuées durant le 1^{er} semestre.

La répartition géographique des immeubles est toujours concentrée sur la région lémanique (Vaud et Genève) avec une part de 75.5%. Le reste du portefeuille étant situé dans les cantons de Bâle (12.4%), Fribourg (4.5%), Valais (1.1%) et Berne (0.5%).

Les deux immeubles détenus en copropriété avec la Fondation de placement représentent 4.1% dans le canton de Zoug et 1.9% dans le canton de Zürich.

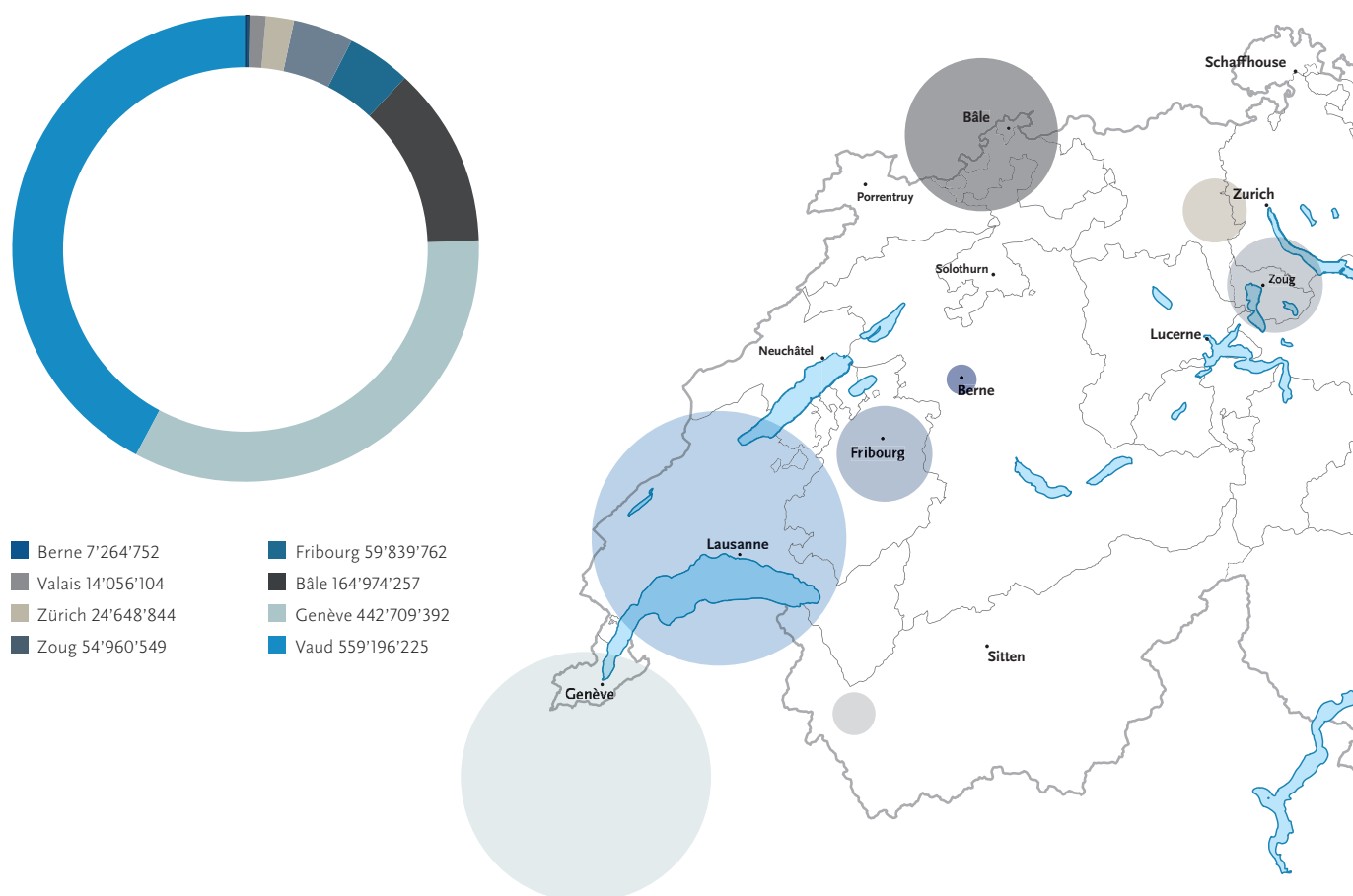


Quartier Pré-Fontaine 51-53-55, Crissier/VD



Rue du Grand-Cerclet 1-5 + Simplon 8-14, Roche/VD

Répartition des immeubles par canton*



Base: valeur vénale 30.09.2025

CHF	VALEUR COMPTABLE		VALEUR VÉNALE		VALEUR ASSURANCE	
Immeubles résidentiels	785'829'249	72.70%	1'011'726'517	76.20%	764'700'025	73.02%
Immeubles commerciaux	100'576'899	9.30%	102'363'393	7.71%	126'812'701	12.11%
Immeubles mixtes	115'638'928	10.70%	133'119'873	10.03%	102'497'966	9.79%
Terrains à bâtir, bâtiments à démolir, immeubles en construction	78'853'549	7.30%	80'440'101	6.06%	53'178'785	5.08%
TOTAL	1'080'898'625	100%	1'327'649'884	100%	1'047'189'477	100%

Etat locatif du portefeuille

L'état locatif théorique du fonds s'élève, au 30 septembre 2025, à CHF 29'914'110 (30.09.2024 : CHF 29'087'536).

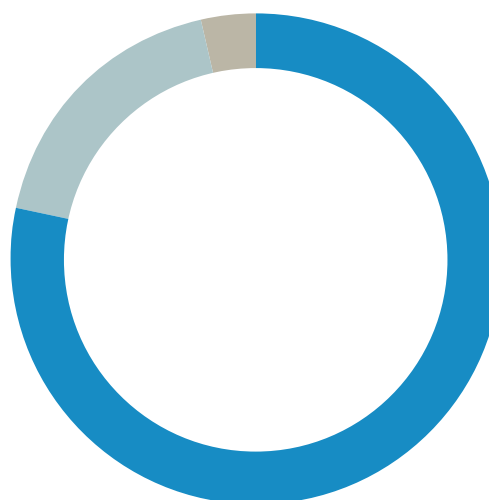
Les loyers encaissés du 1er avril au 30 septembre 2025 enregistrent une hausse par rapport à la même période de l'année précédente et s'élèvent à CHF 27'628'518 (30.09.2024: CHF 26'763'822) soit une augmentation de 3.23%.

Cette hausse s'explique par un produit net (achats et ventes) ayant généré des loyers supplémentaires de CHF 633'845 (+2.37%).

Le taux de vacance total est resté stable par rapport à l'exercice précédent, à CHF 2'012'526 en septembre 2025, contre CHF 1'996'981 en septembre 2024. La location des appartements de l'immeuble en transformation de Chêne 3-5 à Renens/VD étant effective, le taux de vacance de cet objet baissera dès octobre 2025.

Enfin, les hausses dues aux indexations et aux relocations des appartements ont engendré des revenus additionnels de CHF 160'640 (+0.60%).

Revenu locatif par affectation*



- Loyers résidentiels 78.41%
- Loyers commerciaux 18.13%
- Loyers parkings 3.46%

*Base : loyers encaissés 01.04 – 30.09.2025

Taux de vacance et pertes de loyers

Une perte de loyers de CHF 127'359 liée à des créances irrécouvrables a été comptabilisée. Par ailleurs, une provision complémentaire pour débiteurs douteux a été constituée sur la période pour un montant de CHF 145'708. Ces deux postes ont eu un impact à la baisse sur les loyers encaissés (-0.97%).

Le taux de vacance total (technique et économique) a continué de décroître au cours du 1er semestre 2025/26, et s'élève à 6.81% au 30 septembre 2025 contre 6.98% pour la même période l'année dernière.

Les pertes de loyers engendrées par les objets vacants à cause de travaux de rénovations s'élèvent à 5.44% (CHF 1'626'035) pour la période du 1er avril au 30 septembre 2025 (30.09.2024: 4.22%, CHF 1'226'786).

Cette perte locative est essentiellement due aux travaux de transformation totale de l'immeuble situé au Chemin du Chêne 3-5 à Renens/VD (CHF 1'085'559).

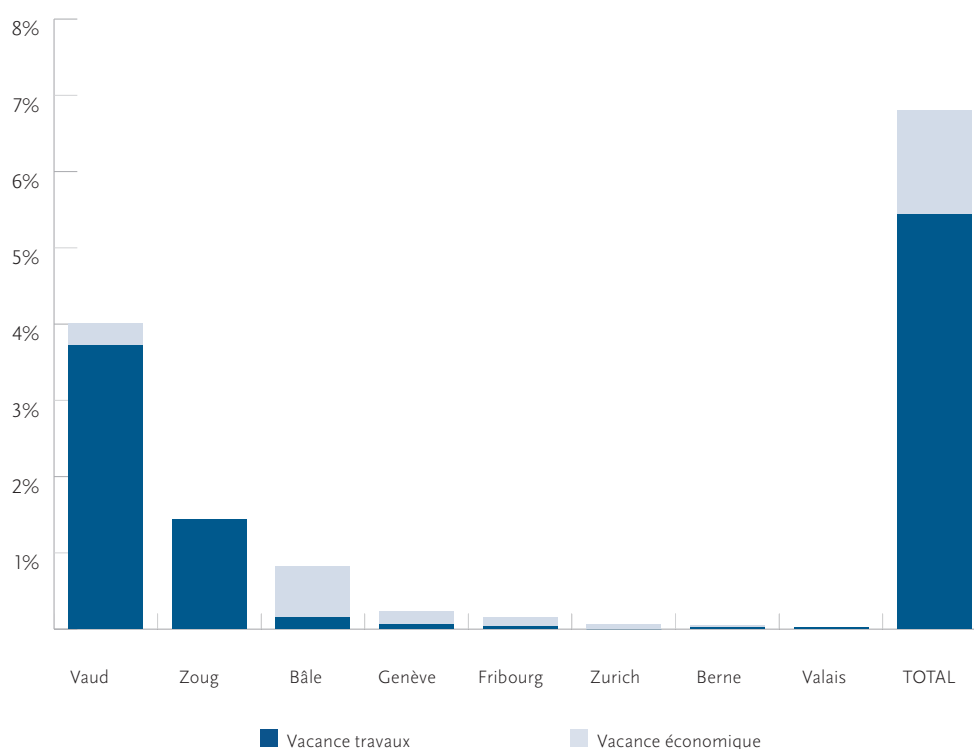
Elle est également due au projet de développement de Baar/ZG (CHF 431'325). En effet, suite à l'acceptation du passage de la zone d'industrielle en mixte, le projet de développement s'accélère. Le dépôt de la demande de permis de construire est attendu pour mi-2026. La location des espaces vacants est dès lors empêchée pour la mise en place des travaux de développement à venir.

Le taux de vacance économique, pour la période du 1er avril au 30 septembre 2025, s'élève à 1.37% (CHF 386'491) (30.09.2024: 2.76%, CHF 770'195).

D'un côté, la réduction du taux de vacance économique est due à la relocation de quasiment tous les objets locatifs dans les cantons de Vaud et Genève. La demande très soutenue dans ces 2 cantons a permis au fonds de diminuer son taux de vacance économique de 0.36%.

D'un autre côté, l'impossibilité de relouer les surfaces vacantes à Baar/ZG a fait passer ces pertes de loyers de vacant économique à vacant travaux.

Taux de vacance technique et économique par canton



DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le fonds Patrimonium Swiss Real Estate Fund poursuit sa politique d'assainissement énergétique de ses biens immobiliers afin d'atteindre les objectifs climatiques définis par la Confédération suisse, en ligne avec les engagements pris dans le cadre de l'Accord de Paris pour limiter le réchauffement climatique.

Ces objectifs sont des émissions inférieures à 15 kg CO₂e/m²/an d'ici 2030 et à 5 kg CO₂e/m²/an d'ici 2050.

En collaboration avec la société Signa-Terre, spécialisée dans le domaine du développement durable et du monitoring, le traitement des données énergétiques réelles de chaque immeuble et du portefeuille a été finalisé pour l'année 2024. Le rapport de Signa-Terre sur les données 2024 du fonds sera audité et validé d'ici la fin de l'année.

Les données 2024 ont été calculées selon la méthode REIDA (Real Estate Investment Data Association), qui est devenue la base de calcul des données énergétiques selon les recommandations de l'AMAS. La base méthodologique REIDA est aujourd'hui reconnue comme le standard de référence pour la collecte harmonisée des données et leur comparabilité au sein du secteur immobilier suisse.

Les données récoltées pour l'année 2024 montrent une amélioration du taux de couverture global passant de 91% en 2023 à une moyenne de 94% en 2024.

Il en découle une diminution de l'intensité des émissions de gaz à effet de serre CO₂ du fonds, calculées sur les scopes 1 et 2. Elle est passée de 16.59 kgCO₂e/m² en 2023 à 15.35 kgCO₂e/m² en 2024, soit une diminution de 8%.

Le portefeuille a fait passer sa production des émissions de gaz à effet de serre de 3'500 tonnes à 3'100 tonnes de CO₂ pour l'ensemble du portefeuille. Cette nouvelle baisse des émissions de gaz à effet de serre est encourageante et rapproche le fonds de l'objectif 2030 fixé par la Confédération suisse.

L'intensité énergétique du portefeuille, représentant la consommation d'énergie liée au chauffage et à l'électricité des parties communes dans les immeubles, a également diminué au cours de l'année 2024. Elle est passée de 118 kWh/m² en 2023 à 114 kWh/m² pour l'année 2024, soit une baisse de 3.5%.

Le fonds continue sa transition de changement des énergies fossiles en énergies renouvelables. Les transformations de système de chauffage polluants, tels que ceux utilisant le mazout et le gaz, par des raccordements aux chauffages urbains se poursuivent. Par ailleurs, le pourcentage par rapport aux surfaces des immeubles connectés aux chauffages à distance est passé de 56% en 2023 à 60% en 2024.

Evaluation de la durabilité du portefeuille PSREF pour 2024*



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

RAPPORT FINANCIER

DU 1^{ER} AVRIL AU 30 SEPTEMBRE 2025



Creative Factory, Renens/VD

COMPTE DE FORTUNE AU 30 SEPTEMBRE 2025

	30.09.2025	31.03.2025
ACTIFS		
Liquidités	3'779'101	2'141'186
Immeubles :		
- Immeubles d'habitation	1'011'726'517	964'069'000
- Immeubles commerciaux	102'363'393	101'913'500
- Immeubles mixtes	133'119'873	132'925'000
- Terrains à bâtir, bâtiments à démolir, immeubles en construction	80'440'101	73'600'000
TOTAL DES IMMEUBLES	1'327'649'884	1'272'534'500
Autres actifs	6'985'122	4'635'978
FORTUNE TOTALE DU FONDS	1'338'414'107	1'279'311'664
Engagements à court terme :		
- Dettes hypothécaires à court terme	-52'012'484	-80'475'000
- Emprunts et dettes à court terme	-50'000'000	-80'000'000
- Autres engagements à court terme	-11'556'991	-17'107'307
Engagements à long terme :		
- Dettes hypothécaires à long terme	-206'710'343	-175'975'000
Total des engagements	-320'279'817	-353'557'307
FORTUNE NETTE DU FONDS AVANT IMPÔTS DUS EN CAS DE LIQUIDATION	1'018'134'290	925'754'357
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-49'313'942	-49'278'138
FORTUNE NETTE DU FONDS	968'820'348	876'476'219

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	4'080'010	9'183'204

COMPTE DE RÉSULTAT AU 30 SEPTEMBRE 2025

	01.04 - 30.09.2025	01.04 - 30.09.2024
REVENUS		
Loyers encaissés	27'628'518	26'763'822
Intérêts intercalaires activés	258'426	60'538
Autres revenus	235'461	194'265
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	760'569	0
TOTAL DES REVENUS	28'882'974	27'018'625
DÉPENSES		
Intérêts hypothécaires	2'290'303	2'977'833
Entretien et réparations	2'244'187	1'739'552
Frais de remise en état	270'210	157'369
Frais concernant les immeubles	2'828'944	2'795'457
Impôts et taxes	4'845'666	4'580'043
Frais d'évaluation	85'068	78'783
Frais de révision	39'168	39'854
Rémunération réglementaire à la direction de fonds	3'194'073	3'088'588
Rémunération réglementaire à la banque de dépôt	149'908	159'611
Rémunération réglementaire au gérant	898'747	891'576
Autres dépenses	89'260	100'163
TOTAL DES DÉPENSES	16'935'537	16'608'827
RÉSULTAT NET	11'947'437	10'409'798
Gains et pertes en capital réalisés	0	3'000
RÉSULTAT RÉALISÉ	11'947'437	10'412'798
Gains et pertes de capital non réalisés, y c. impôts de liquidation ⁵	240'786	24'007
RÉSULTAT TOTAL	12'188'223	10'436'805

⁵ 30.09.2025 : sans réévaluation des immeubles mais avec prise en compte de l'augmentation des investissements à plus-values

UTILISATION DU RÉSULTAT ET CAPITAL

	30.09.2025	31.03.2025
RÉSULTAT		
Résultat net de l'année courante	11'947'437	20'949'791
Gain en capital disponible pour être réparti	17'732	7'149
Report de l'année précédente	0	0
Résultat disponible pour être réparti	11'965'169	20'956'940
Résultat prévu pour la distribution aux investisseurs	0	-20'939'208
RÉSULTAT À REPORTER	11'965'169	17'732
CAPITAL		
Gain en capital réalisé	0	2'610'490
Gain en capital de l'année précédente	4'493'660	2'112'014
Gain disponible pour être réparti	4'493'660	4'722'504
Distribution de capital	0	-228'844
RÉSULTAT À REPORTER	4'493'660	4'493'661

PARTS EN CIRCULATION, VALEUR D'INVENTAIRE ET DIVIDENDE

	30.09.2025	31.03.2025
PARTS EN CIRCULATION		
Etat en début d'exercice	5'721'095	5'721'095
Parts émises durant l'exercice	673'070	0
Parts rachetées durant l'exercice	0.00	0
Parts en circulation à la fin de l'exercice	6'394'165	5'721'095
VARIATION DE LA VALEUR NETTE D'INVENTAIRE		
Valeur d'inventaire par part	151.52	153.20
Distribution du revenu	0.00	3.66
Distribution du gain en capital	0.00	0.04
Valeur d'inventaire par part après distribution	151.52	149.50
DISTRIBUTION		
Distribution du revenu par part sans impôt anticipé	0.00	3.66
Distribution du gain en capital par part sans impôt anticipé	0.00	0.04
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	876'476'219	853'413'454
Distribution	-21'168'052	-21'168'052
Solde des mouvements des parts	101'323'958	0
Bénéfice total	12'188'223	44'230'817
FORTUNE NETTE DU FONDS À LA FIN DE L'EXERCICE	968'820'348	876'476'219

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

DATE DE CLÔTURE	FORTUNE NETTE DU FONDS	VALEUR D'INVENTAIRE PAR PART
30.09.2025	968'820'348	151.52
31.03.2025	876'476'219	153.20
31.03.2024	853'413'454	149.17
31.03.2023	865'762'595	151.33
31.03.2022	810'683'876	150.56
31.03.2021	773'594'875	143.67
31.03.2020	748'010'465	138.92
31.03.2019	657'890'073	135.04
31.03.2018	548'737'868	133.12
31.03.2017	533'178'995	129.34
31.03.2016	504'443'379	122.37
31.03.2015	437'899'975	121.40
31.03.2014	364'811'533	119.53

ACHATS ET VENTES

ACHATS

Du 1^{er} avril 2025 au 30 septembre 2025, deux immeubles résidentiels ont été achetés.

VILLE	ADRESSE	CANTON	TYPE D'IMMEUBLE	DATE D'ACHAT	PRIX D'ACHAT*
Crissier	Quartier Pré-Fontaine 51-55	Vaud	Résidentiel	01.04.2025	10'888'400
Roche	Grand-Cerclet 1-5	Vaud	Résidentiel	01.06.2025	30'215'010

VENTES

Du 1^{er} avril 2025 au 30 septembre 2025, deux contrats de vente à terme ont été signés chez le notaire. Ces ventes concernent les immeubles de la Route du Village 50 à Pont-la-Ville/FR et de la rue de la Sarine 4 à Fribourg/FR. Le transfert de propriété effectif aura lieu le 1^{er} janvier 2026.

* frais d'achat inclus

ENGAGEMENTS HYPOTHÉCAIRES

CRÉDIT	DE	À	DURÉE RESTANTE EN ANNÉES	MONTANT EN CHF	TAUX D'INTÉRÊT
Prêts hypothécaires à court terme					
Fixe	18.10.2024	17.10.2025	0.05	7'500'000	1.22%
Fixe	03.11.2023	03.11.2025	0.09	6'000'000	1.89%
Fixe	26.03.2024	26.03.2026	0.48	14'700'000	1.57%
Fixe	23.06.2022	23.06.2026	0.73	20'000'000	2.10%
Fixe	30.05.2025	30.06.2026	0.75	1'733'455	0.85%
Fixe	30.05.2025	30.06.2026	0.75	1'994'028	0.85%
Fixe	30.09.2025	30.09.2026	1.00	85'000	1.47%
				52'012'484	1.71%
Prêts hypothécaires à long terme de 1 à 5 ans					
Fixe	30.05.2025	30.11.2026	1.17	2'200'000	0.85%
Fixe	29.03.2024	28.03.2027	1.49	14'000'000	1.45%
Fixe	30.05.2025	30.04.2027	1.58	13'535'343	1.47%
Fixe	03.08.2022	02.08.2027	1.84	10'000'000	1.54%
Fixe	01.07.2023	30.06.2028	2.75	21'175'000	1.64%
Fixe	20.08.2024	19.08.2028	2.89	10'000'000	1.36%
Fixe	01.07.2014	30.06.2029	3.75	21'025'000	1.79%
Fixe	20.08.2024	19.08.2029	3.89	10'000'000	1.37%
Fixe	27.08.2025	27.08.2029	3.91	20'000'000	1.02%
Fixe	30.09.2025	30.09.2030	5.00	12'550'000	0.93%
Fixe	05.12.2024	04.12.2030	5.18	20'000'000	1.01%
Fixe	14.03.2023	13.03.2031	5.45	15'000'000	0.99%
Fixe	30.09.2025	30.09.2031	6.00	17'225'000	1.00%
Fixe	05.12.2024	04.12.2031	6.18	20'000'000	1.04%
				206'710'343	1.27%
Engagements et dettes à courte terme				MONTANT EN CHF	TAUX D'INTÉRÊT
Financement privé	27.08.2025	26.11.2025	0.16	25'000'000	0.35%
Financement privé	29.08.2025	28.11.2025	0.16	20'000'000	0.28%
Financement privé	29.08.2025	28.11.2025	0.16	5'000'000	0.34%
				50'000'000	0.32%
TOTAL				308'722'827	1.19%

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 2025 ont été calculées selon la méthode DCF – Discounted Cash Flow – de Wüest & Partner AG. Selon l'article 88 al.2 LPCC, les articles 92 et 93 OPCC, ainsi que les directives pour les fonds immobiliers de la 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 figurant 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	0.50%
Pour les travaux de construction	§19 al.4	3%	des coûts de construction	3.00%
Pour les travaux de rénovations	§19 al.5	7%	des coûts des travaux	0.00%
Pour les achats et ventes	§19 al.4	3%	du prix d'achat et/ou de vente	1.26%
Honoraires de gestion	§19 al.4	5%	des loyers bruts encaissés	3.25%
Commission d'émission de nouvelles parts	§18 al.1	5%	de la valeur d'inventaire des nouvelles parts émises	2.20%

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 2025, 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 1er avril 2025 et le 30 septembre 2025, Patrimonium Swiss Real Estate Fund a procédé à une émission de 673'070 nouvelles parts. Aucune part n'a été dénoncée.

INFORMATIONS SUR LES TIERS ET ORGANE

Direction de fonds

Patrimonium Asset Management AG
Zugerstrasse 74
6340 Baar/ZG

Conseil d'administration de la direction de fonds

Président

Manuel Leuthold: avec mandats de président du conseil d'administration de ML Leuthold SA, Compenswiss, Banque Cantonale de Genève, VARIA US Properties AG, Enki Capital SA, NID SA, 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, Diamond Capital Management (Switzerland) AG ainsi que secrétaire du conseil d'administration de suisse-négoce

Peter Jäggi: avec mandat de président du conseil d'administration de JADE property AG et Truststone real estate SICAV et autres mandats d'administrateur chez Pridomus AG, Pridomus Facility Management GmbH, Commit Solutions AG et Terravalor AG, achesa Management AG et EVERDROP AG

Banque dépositaire

Banque Cantonale Vaudoise
Place St-François 14
1001 Lausanne

Organe de révision

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

Direction de la direction de fonds

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

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

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

Patrick Moser, responsable du département 'Legal, Compliance, Risk & ESG', avec un mandat d'administrateur chez hfs Financial Services AG

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

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

Experts chargés des estimations

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

Ivan Anton, dipl. Architecte ETH, MSc Real Estate (CUR-EM), 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 Gérofinance - Régie du Rhône SA, dont le siège est à Genève, et à Privera AG, dont le siège est à Bern-Gümligen.

Spécialiste de l'énergie et de l'impact climatique

Signa Terre SA
Rue du Vidollet 23
1202 Genève



Creative Factory, Renens/VD

Credit photo : Backbone

INVENTAIRE DES IMMEUBLES

VILLE	ADRESSE	DATE D'ACHAT	VALEUR VÉNALE 30.09.2025	VALEUR COMP-TABLE 30.09.2025	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	8'479'000	7'021'681	223'064	2.0%	0.4%	1.6%
Bâle	Efringerstrasse 2	BS 21-01-08	31'830'809	23'309'244	516'295	13.7%	13.7%	0.0%
Bâle	Dornacherstrasse 189	BS 21-01-08	3'918'865	2'417'992	48'084	33.6%	0.0%	33.6%
Bâle	Tangentenweg 50-56	BS 14-06-13	71'030'000	49'597'407	1'201'604	6.8%	6.8%	0.0%
Bulle	Rue St-Denis 66	FR 18-03-08	7'932'000	10'011'294	163'794	0.3%	0.3%	0.0%
Bussigny-près-Lausanne	Rue de l'Industrie 43	VD 06-05-08	9'459'241	6'702'978	239'804	1.1%	0.1%	1.1%
Cheseaux-sur-Lausanne	Chemin de Champ Pamont 2A/2B	VD 01-07-24	10'250'000	10'017'655	222'308	0.7%	0.7%	0.0%
Corcelles/Payerne*	Vers-chez-Cherbuin 27-31	VD 19-02-08	3'283'841	3'223'572	94'874	5.5%	4.0%	1.4%
Crissier	Chemin des Lentillières 1E	VD 31-07-18	12'050'028	10'102'805	255'963	0.1%	0.1%	0.0%
Crissier	Chemin des Lentillières 5 A-B-C	VD 28-07-17	29'910'535	24'378'809	633'360	0.2%	0.2%	0.0%
Crissier	Pré-Fontaine 51-53-55	VD 01-04-25	11'000'000	10'888'400	193'123	0.0%	0.0%	0.0%
Echandens*	Route des Toches 7-13	VD 04-02-13	39'200'000	36'783'266	915'395	0.2%	0.2%	0.0%
Ecublens	Rue Neuve 1	VD 06-05-08	8'907'000	6'153'789	212'413	0.3%	0.3%	0.0%
Fribourg	Rue de la Sarine 4-4a	FR 18-03-08	1'799'000	1'666'550	46'800	15.9%	8.3%	7.7%
Grand-Lancy	Avenue des Communes-Réunies 66A-70	GE 01-05-14	37'250'000	33'612'648	708'298	1.2%	1.2%	0.0%
Köniz	Möslweg 32	BE 28-02-08	3'296'674	2'023'122	59'000	18.9%	10.8%	8.1%
Köniz	Möslweg 34	BE 28-02-08	3'968'078	2'288'000	71'062	0.5%	0.5%	0.0%
La Tour-de-Peilz	Avenue des Alpes 71-73	VD 25-04-08	4'616'000	5'437'525	91'041	0.0%	0.0%	0.0%
Lausanne	Rue du Couchant 25	VD 01-04-08	9'389'000	6'420'308	169'997	1.2%	1.2%	0.0%
Lausanne	Chemin de Vermont 24	VD 06-05-08	9'888'763	5'910'776	215'893	0.6%	0.6%	0.0%
Lausanne	Chemin du Martinet 14-18	VD 30-09-08	18'721'853	13'711'212	428'747	0.7%	0.7%	0.0%
Lausanne	Chemin de Chissiez 7	VD 17-12-08	4'519'000	3'020'273	94'907	0.0%	0.0%	0.0%
Lausanne	Place du Vallon 10	VD 01-09-19	5'827'829	5'267'056	105'804	2.2%	1.2%	1.1%
Lausanne	Avenue de Morges 16-18	VD 01-03-24	20'457'120	19'612'593	420'147	1.0%	0.4%	0.6%
Le Lignon	Avenue du Lignon 31	GE 13-12-07	8'739'000	6'366'103	186'186	0.8%	0.8%	0.0%
Le Lignon	Avenue du Lignon 7	GE 13-12-07	21'176'544	15'448'757	512'122	1.3%	0.7%	0.6%
Les Avanchets	Avenue Grange Lévrier 10-11	GE 13-12-07	20'700'306	14'137'371	470'584	1.2%	0.0%	1.2%
Les Avanchets	Rue Croix-du-Levant 1-4	GE 30-10-09	32'607'744	23'779'699	745'324	0.6%	0.3%	0.3%
Les Avanchets	Rue Croix-du-Levant 15-22	GE 30-10-09	63'786'132	48'761'971	1'535'013	0.4%	0.1%	0.3%
Les Avanchets	Rue François-Durafour 11-16	GE 30-10-09	62'606'662	45'338'843	1'411'685	0.1%	0.1%	0.0%
Marly	Route du Confin 21-23	FR 29-11-07	5'475'000	4'258'116	139'125	1.5%	0.4%	1.1%
Marly	Rte du Confin 12-18 + Pralettes 17-19	FR 30-04-08	13'936'685	9'472'105	306'609	3.3%	3.3%	0.0%
Martigny	Rue des Finettes 36	VS 28-05-13	14'056'104	13'185'982	381'651	1.5%	0.3%	1.2%
Meyrin	Rue de la Prulay 43 A und B	GE 01-09-08	22'760'000	15'431'137	451'645	0.2%	0.2%	0.0%
Meyrin	Rue de la Golette 2-18	GE 01-04-09	52'467'814	32'396'666	1'104'085	1.8%	1.8%	0.0%
Meyrin*	Avenue de Vaudagne 33	GE 16-04-08	23'436'814	14'760'577	525'455	0.2%	0.2%	0.0%
Meyrin	Rue Virginio-Malnati 59-63	GE 22-12-16	23'240'000	18'020'037	407'282	1.0%	0.3%	0.6%
Meyrin	Rue Virginio-Malnati 65-67	GE 01-12-18	14'935'456	12'303'534	255'663	2.3%	2.3%	0.0%
Montreux	Route de la Corsaz 27-31	VD 14-12-07	26'436'097	20'489'934	555'619	2.4%	1.6%	0.8%
Orbe	Rue Davall 15	VD 07-05-08	1'264'000	948'164	31'437	0.0%	0.0%	0.0%
Oron-la-Ville	Rte de Lausanne 15-21	VD 26-11-09	22'880'000	17'735'375	607'709	4.3%	4.3%	0.0%
Pont-la-Ville	Route du Village 50	FR 18-03-08	2'595'000	2'440'481	81'232	0.0%	0.0%	0.0%
Pratteln	Mattenweg 6	BL 21-01-08	4'541'632	3'267'787	56'130	26.5%	0.0%	26.5%
Pully	Chemin de Mallieu 13	VD 25-06-08	14'490'000	10'575'390	311'396	0.2%	0.2%	0.0%
Renens	Avenue de Préfaully 48-56	VD 29-01-08	37'026'680	25'184'786	733'430	0.6%	0.3%	0.3%
Renens	Rue du Lac 25 b-c-d-e	VD 15-04-08	23'920'775	17'113'463	549'252	0.3%	0.0%	0.3%
Renens	Rue de l'Industrie 11	VD 30-01-09	16'926'073	13'274'421	397'620	0.3%	0.0%	0.3%
Roche*	Grand-Cercllet 1-5	VD 01-07-25	30'380'000	30'215'010	393'191	1.8%	1.8%	0.0%
Vevey	Rue du Conseil 19-21	VD 15-01-08	15'900'000	14'277'572	362'559	0.0%	0.0%	0.0%
Veyrier	Chemin de Castelve 2-4	GE 17-12-07	23'370'000	17'622'400	535'686	0.2%	0.2%	0.0%
Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 32	FR 06-05-08	8'521'077	6'718'100	190'690	0.5%	0.5%	0.0%
Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 23	FR 11-05-17	10'530'000	9'728'704	235'256	1.3%	0.0%	1.3%
Yverdon	Rue des Moulins 109-113	VD 30-01-08	9'616'748	8'056'667	256'706	0.3%	0.3%	0.0%

VILLE	ADRESSE		DATE D'ACHAT	VALEUR VÉNALE 30.09.2025	VALEUR COMP- TABLE 30.09.2025	LOYERS NETS RÉALISÉS	TAUX DE PERTE TOTALE	TAUX DE PERTE ECONOMIQUE	TAUX DE PERTE TECHNIQUE
IMMEUBLES RÉSIDENTIELS									
				CHF	CHF	CHF	%	%	%
Yverdon	Rue Roger-de-Guimps 44-46	VD	30-01-08	6'746'999	5'476'269	203'488	0.2%	0.2%	0.0%
Yverdon	Rue Bullet 6-8-10	VD	01-07-24	9'671'000	9'463'339	228'582	0.2%	0.2%	0.0%
TOTAL				1'011'724'980	785'827'712	21'494'185	1.48%	1.13%	0.35%
IMMEUBLES COMMERCIAUX									
				CHF	CHF	CHF	%	%	%
Baar	Haldenstrasse 1-5/Langgasse 40	ZG	01-10-15	54'960'549	54'222'409	1'307'442	22.8%	0.0%	22.8%
Fribourg	Avenue du Jura 12-12A	FR	30-01-08	5'537'000	8'116'814	202'370	7.5%	7.5%	0.0%
Plan-les-Ouates	Chemin des Aulx 5	GE	03-02-11	11'470'000	9'958'831	381'236	0.0%	0.0%	0.0%
Vevey	Avenue Général-Guisan 74-78	VD	01-10-20	5'747'000	5'917'150	130'000	0.0%	0.0%	0.0%
Kloten	Steinackerstrasse 35-39	ZH	01-10-22	24'648'844	22'361'694	698'975	2.5%	2.5%	0.0%
TOTAL				102'363'393	100'576'899	2'720'023	1.56%	0.12%	1.44%
IMMEUBLES MIXTES									
				CHF	CHF	CHF	%	%	%
Bâle	St-Jakobstrasse 193-195	BS	12-12-18	53'652'951	44'711'186	1'228'081	1.2%	1.2%	0.0%
Genève	Hugo-de-Senger 7	GE	17-01-08	16'313'920	13'391'341	341'364	0.0%	0.0%	0.0%
Lausanne	Avenue de Morges 33	VD	30-11-07	5'707'000	4'342'273	145'278	0.7%	0.7%	0.0%
Lausanne	Route d'Oron 11	VD	06-05-08	10'224'539	5'911'517	226'227	0.0%	0.0%	0.0%
Prilly	Avenue du Chablais 27-29	VD	30-11-07	8'965'340	6'968'253	219'139	5.3%	3.4%	1.9%
Prilly	Avenue du Chablais 35	VD	07-05-08	4'501'798	4'429'287	122'803	0.0%	0.0%	0.0%
Prilly	Avenue du Chablais 39	VD	07-05-08	3'190'000	2'585'127	82'277	0.0%	0.0%	0.0%
Romont	Route de Billens 9-9a	FR	21-01-08	3'514'000	4'559'422	88'095	1.9%	1.9%	0.0%
Vevey	Avenue Général-Guisan 60-62	VD	01-01-19	14'260'000	13'370'383	320'260	1.9%	1.9%	0.0%
Yverdon	Rue des Remparts 11	VD	07-05-08	2'841'000	2'464'408	96'402	0.0%	0.0%	0.0%
Yverdon	Rue des Moulins 30	VD	06-05-08	2'100'324	5'193'833	78'000	0.0%	0.0%	0.0%
Puplinge	Rue de Graman 87-89	GE	01-09-23	7'849'000	7'711'899	141'338	0.0%	0.0%	0.0%
TOTAL				133'119'873	115'638'928	3'089'264	0.13%	0.11%	0.01%
TERRAINS À BÂTIR, BÂTIMENTS À DÉMOLIR, IMMEUBLES EN CONSTRUCTION									
				CHF	CHF	CHF	%	%	%
Renens	Chemin du Chêne 3-5	VD	01-11-18	80'440'101	78'853'549	325'044	77.0%	0.0%	77.0%
TOTAL				80'440'101	78'853'549	325'044	3.63%	0.00%	3.63%
TOTAL				1'327'649'884	1'080'898'625	27'628'518	6.81%	1.37%	5.44%

* 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