

TRUSTSTONE REAL ESTATE SICAV

Rapport semestriel au 30 septembre 2024

TABLE DES MATIÈRES

SWISS REAL ESTATE I - COMPARTIMENT INVESTISSEURS, CHIFFRES CLÉS DU FONDS	4
RAPPORT DE GESTION DU 1ER AVRIL AU 30 SEPTEMBRE 2024	5
COMPTE RENDU DE L'EXERCICE AU 30 SEPTEMBRE 2024	6
COMPTE DE FORTUNE ET DE RÉSULTAT AU 30 SEPTEMBRE 2024	10
PARC IMMOBILIER	11
DÉVELOPPEMENT DURABLE	12
RAPPORT FINANCIER DU 1ER AVRIL AU 30 SEPTEMBRE 2024	13
COMPARTIMENT INVESTISSEURS	14
– Compte de fortune et actions en circulation	14
– Compte de résultat	15
ACHATS ET VENTES D'IMMEUBLES	16
DÉTAILS DES DETTES HYPOTHÉCAIRES	17
INFORMATIONS SUR LE TAUX EFFECTIF DES RÉMUNÉRATIONS	18
AUTRES INFORMATIONS	19
INFORMATIONS SUR LA GESTION ET LES ORGANES	20
INVENTAIRE DES IMMEUBLES	21
PORTFEUILLE IMMOBILIER	23
COMPARTIMENT ENTREPRENEURS	25
– Bilan et actions en circulation	25
– Compte de résultat	25
COMPTES GLOBAUX DE LA SICAV	26
– Compte de fortune et actions en circulation	26
– Compte de résultat	27

SWISS REAL ESTATE I – COMPARTIMENT INVESTISSEURS – CHIFFRES CLÉS DU FONDS

	30.09.2024	30.09.2023
Fortune totale	124'450'621	119'422'032
Fortune nette	83'730'651	85'695'183
Valeur vénale des immeubles terminés	118'353'000	113'022'000
Valeur vénale des immeubles en construction (y. c. le terrain)	1'560'000	1'513'000

Information des années précédentes

	Actions en circulation	Fortune nette du fonds	Valeur nette d'inventaire d'une action	Distribution du gain en capital par action	Distribution du revenu net par action	Distribution totale
31.03.2022	977'163	CHF 72'977'696	CHF 74.68	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00
31.09.2022	1'036'610	CHF 78'491'683	CHF 75.72	N/A	N/A	N/A
31.03.2023	1'036'610	CHF 79'044'672	CHF 76.25	CHF 0.00	CHF 1.14	CHF 1.14
31.09.2023	1'143'612	CHF 85'695'183	CHF 74.93	N/A	N/A	N/A
31.03.2024	1'143'612	CHF 84'054'806	CHF 73.50	CHF 0.00	CHF 0.60	CHF 0.60
31.09.2024	1'143'612	CHF 83'730'651	CHF 73.22	N/A	N/A	N/A

Indices calculés selon la directive AMAS

	30.09.2024	30.09.2023
Taux de perte sur loyer ¹	19.62%	17.95%
Coefficient d'endettement	31.57%	26.82%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	40.50%	57.84% ²
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF GAV)	0.81%	0.85%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF MV) ³	1.16%	1.18% ⁴
Rendement des fonds propres (ROE)	0.43%	0.40% ²
Rendement du capital investi (ROIC)	-0.55%	0.75%
Rendement sur distribution	N/A	N/A
Coefficient de distribution (Payout ratio)	N/A	N/A
Agio/Disagio	N/A	N/A ⁵
Rendement de placement	0.44%	-0.24%

Performance TrustStone real estate SICAV

	Depuis la création du fonds	30 septembre 2024 ⁶	30 septembre 2023
TrustStone Real Estate SICAV	5.27%	0.44%	-0.24% ⁷
SXI Real Estate® Funds TR	13.60%	3.69%	0.45%

Les références aux performances et aux rendements passés ne sauraient être un indicateur de performance et de rendement courants ou futurs. Les données de performance et de rendement ne tiennent pas compte des commissions et frais qui peuvent être perçus lors de la souscription et du rachat d'actions et sont calculées en considérant que le dividende brut payé a été immédiatement réinvesti dans le fonds.

¹ Ce taux exclut les vacants pour travaux.

² Au 30.09.2024, ces taux étaient calculés sur 12 mois.

³ Changement de prestataire pour le négoce hors bourse des actions dès le 1er février 2024. Le nouveau prestataire assure le négoce régulier hors bourse. Cependant, un cours de marché quotidien n'est pas disponible. Ainsi, la VNI est utilisée en lieu et place du cours de marché dans le calcul des ratios concernés.

⁴ Dans le rapport publié au 30.09.2023, ce ratio était calculé sur base du cours de marché et présenté à 1.29%.

⁵ Dans le rapport publié au 30.09.2023, ce ratio était calculé sur base du cours de marché et présenté à -11.92%.

⁶ Calculés sur la période sous revue

⁷ Dans le rapport publié au 30.09.2023, ce ratio était calculé sur base du cours de marché et présenté à -3.43%.

RAPPORT DE GESTION DU 1^{ER} AVRIL AU 30 SEPTEMBRE 2024



Visualisation du projet à Muttensz (BL)

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.

Marché immobilier résidentiel¹

La situation sur le marché des logements locatifs reste tendue pour les locataires et les prévisions pour les prochains trimestres indiquent que la hausse des loyers de l'offre devrait se poursuivre.

En effet, malgré des signes de reprise de l'activité de construction dans un environnement de taux bas et de stabilisation des prix de la construction, la mise sur le marché de ces nouveaux logements nécessitera plusieurs semestres, limitant ainsi l'offre de logements.

La croissance économique et l'attractivité du marché de l'emploi en Suisse continuent d'attirer de nouveaux résidents, soutenant la croissance démographique et maintenant la demande de logements à un niveau élevé.

Cet écart entre l'offre et la demande se traduit par une baisse du taux de vacance, accentuant la pression sur les loyers. Cette situation freine les locataires disposant actuellement d'un logement de déménager, augmentant ainsi la durée moyenne d'occupation des logements dans les zones les plus chères.

Pour ces locataires en place, la situation est légèrement différente. Si le taux hypothécaire de référence applicable aux contrats de bail (actuellement à 1,75 %) diminue en raison de la baisse des taux hypothécaires, ces derniers pourraient dans certains cas demander des baisses de loyer. L'évolution des loyers résidentiels sera par conséquent à deux vitesses.

Dans ce contexte, la valorisation des immeubles de rendement résidentiels devrait augmenter de +2,5 % à 3,0 % en moyenne en 2025. Le volume des transactions, quant à lui, reprend prudemment en 2024, entre autres en raison d'une inertie du marché et par le choix des investisseurs institutionnels de préférer l'investissement dans leurs portefeuilles existants.

La situation tendue du marché locatif résidentiel, combinée à la forte diminution des coûts de financement et à un contexte économique favorable, soutient la demande de logements en propriété par étage (PPE). Ainsi, les prévisions indiquent une hausse des prix de +3,4 % en 2025.

Marché immobilier commercial¹

Du côté de l'offre, les demandes de permis de construire sont à des niveaux bas et devraient le rester, limitant ainsi l'offre et les constructions neuves. Au 3^e trimestre 2024, le volume d'investissement agréé dans les permis de construire pour des surfaces de bureau neuves était environ 40% inférieur à la moyenne des dix dernières années.

Les investissements dans la rénovation et la modernisation des surfaces de bureaux du parc augmentent cependant, ce qui accroît l'attractivité des surfaces existantes et permet de prévenir la vacance.

Le taux de vacance progresse néanmoins et touche ainsi particulièrement les bâtiments nécessitant des rénovations et ne répondant pas aux normes de durabilité. Dans certaines régions, la livraison simultanée de nombreux grands projets impacte ponctuellement le taux de vacance régional (par exemple, l'Ouest lausannois) le temps de l'absorption des nouvelles surfaces.

D'un côté, la forte croissance de l'emploi a soutenu la demande de bureaux ces deux dernières années, mais il est attendu que l'économie se normalise et ralentisse cette dynamique. De l'autre, de nombreuses sociétés montrent désormais une volonté de limiter le télétravail et d'encourager le retour sur le lieu de travail avec diverses mesures d'aménagement, mais également en proposant des espaces de loisir et de sport sur le lieu de travail. Cette tendance positive pour la demande vient ainsi contrebalancer la normalisation de l'économie.

Dans l'ensemble, les perspectives restent positives pour le marché, mais les investissements dans la qualité et la situation sont essentiels pour assurer la location sur le long terme.

Par conséquent, les loyers devraient se maintenir sur l'ensemble de la Suisse, avec toutefois une prévision de -1,1 % de croissance des loyers sur la région lémanique. Les sites attractifs (avec services ou prime) et facilement accessibles devraient continuer de trouver preneur. Dans ce contexte, la valorisation des immeubles commerciaux devrait rester globalement stable en 2025.

¹ Principale source: Immo-Monitoring 2024 | 2 Mise à jour été de Wüest Partner et Webcast Marchés immobiliers - tendances et perspectives 2025 de Wüest Partner

Vacance du portefeuille

Au 30 septembre 2024, le taux de vacance total est de 22,05 % (CHF 585'535 sur le demi-exercice 2024/25), dont 19,02 % pour la vacance économique (CHF 505'048) et 3,03 % pour la vacance technique due aux travaux en cours (CHF 80'488).

Des efforts particuliers sont concentrés sur l'immeuble commercial d'Etoy, qui représente presque l'intégralité de la vacance économique du portefeuille (sur le demi-exercice 2024/25 : CHF 485'548). Au cours de cette même période, environ 1'100 m² ont pu être reloués (12 % des surfaces totales), permettant de réduire les surfaces vacantes à 2'404 m² (28 % des surfaces totales). Des pourparlers sont en cours avec des prospects pour un total de 500 m² supplémentaires.

Afin de parvenir à l'objectif de pleine utilisation du bâtiment d'ici mi-2026, plusieurs changements stratégiques ont été effectués. Premièrement, la gestion de l'immeuble sera reprise par une nouvelle régie technique dès le 01.01.2025, de plus petite envergure, bien implantée dans la région et disposant d'un vaste réseau de PME qui seront démarchées. Ensuite, la stratégie marketing a été revue afin de proposer des loyers d'appel attractifs avec des baux échelonnés, tout en adaptant la stratégie et les canaux de communication. Enfin, l'achèvement des travaux d'aménagement du restaurant à fin 2024 et sa mise en exploitation au début de l'année 2025 constituera un tournant dans la dynamique de re-location, qui gagnera en visibilité et en attractivité. En effet, l'ajout de ce service de restauration sur site vient renforcer le positionnement de l'immeuble comme lieu de vie attractif disposant de services (crèche, fitness privatif, physiothérapeute, simulateur de golf indoor et restaurant), qui répond aux besoins actuels des entreprises cherchant à motiver le travail présentiel au bureau.

La vacance technique a été fortement influencée par le chantier de rénovation totale de Renens (VD), qui a représenté près de 2/3 (CHF 50'270) du total de la vacance technique de CHF 80'488. L'autre partie s'explique par les travaux de rénovation et de rafraîchissement des appartements lors de rotations de locataires. Au cours du premier semestre de l'exercice 2024/25, quatre appartements ont été rafraîchis (pour environ CHF 40K), permettant une augmentation de l'état locatif annuel de CHF 17K.



Etoy – Espaces communs du plateau vacant au 2^{ème} étage qui a fait l'objet de travaux de compartimentage



Etoy – Lot privatif de 60 m² au 2^{ème} étage, récemment loué et en cours d'aménagement



Etoy - Illustration du projet de restaurant une fois aménagé

Travaux de rénovation, de surélévation et développements

Afin d'améliorer la qualité du standard des immeubles et de poursuivre l'augmentation conjointe des loyers et de la valeur des immeubles, la SICAV continue d'investir selon sa stratégie dans la rénovation complète des immeubles, et dans des projets de construction et de surélévations. A ce jour, plusieurs chantiers sont prochainement terminés.

Chemin de Ruisselet 18, 20, 22, Pully (VD)

Les travaux de surélévation et de rénovation des immeubles situés au chemin du Ruisselet 18, 20, 22 à Pully ont débuté en avril 2024 et s'achèveront d'ici fin février 2025.

Pour rappel, le projet, dont le permis a été obtenu en mars 2023, implique la création de 6 nouveaux appartements (4 unités de 2,5 pièces et 2 unités de 1,5 pièces) dans une surélévation, ainsi que la rénovation énergétique complète des trois immeubles permettant le remplacement du chauffage au mazout.

L'investissement total se monte à CHF 6,5 millions, dont CHF 3,7 millions liés à la rénovation énergétique. Ce montant intègre, entre autres, la mise aux normes feu de l'immeuble, ainsi que l'isolation de l'enveloppe extérieure, le changement des fenêtres et le remplacement de la chaudière à mazout au profit d'une pompe à chaleur. Conformément à la loi LPPPL, les immeubles sont soumis à un contrôle des loyers de 5 ans autorisant une hausse d'environ CHF 65'000 dès la fin des travaux, mais sans limiter les hausses ultérieures au-delà de cette période de contrôle pour tendre vers les loyers du marché estimés à 17 % ou CHF 88'000 au-dessus des loyers bloqués.

Dans la surélévation budgétisée à CHF 2,8 millions, les nouveaux appartements créés viendront augmenter l'état locatif annuel de CHF 130'000.



Rénovation énergétique et surélévation des immeubles existants au Chemin du Ruisselet 18, 20, 22, Pully

Chemin de Ruisselet 16 (Rennier 28), Pully (VD)

Le projet de construction situé sur la parcelle voisine, au chemin du Ruisselet 16 à Pully, donnera lieu à un projet de 3 lots en PPE, en lieu et place d'un immeuble locatif de 7 plus petits appartements. La mise à l'enquête complémentaire sera réalisée d'ici à la fin de l'année et le permis de construire en force devrait être délivré au courant du premier semestre 2025. Ce changement de stratégie permettra de viser une plus-value lors de la vente des lots PPE.

Rue du Caudray 32, 34, 36, Renens (VD)

Les travaux de rénovation énergétique de l'immeuble construit en 1971, situé rue du Caudray 32, 34, 36 à Renens, ont débuté en juillet 2023 et s'achèveront mi-décembre 2024. Les travaux d'aménagement extérieurs seront terminés d'ici fin février 2025.

Pour rappel, le projet, dont le permis a été obtenu en avril 2023, implique un investissement de CHF 4,5 millions avec une répercussion partielle des coûts sur les locataires. Ce montant intègre, entre autres, la rénovation des cuisines et des sanitaires, ainsi que le remplacement de l'enveloppe extérieure et le remplacement de la chaudière à mazout au profit du CAD Ouest (chauffage à distance).

Conformément à la loi LPPPL, les immeubles sont soumis à un contrôle des loyers de 5 ans autorisant une hausse d'environ CHF 71'000 dès la fin de l'ensemble des travaux, mais sans limiter les hausses ultérieures au-delà de cette période de contrôle pour tendre vers les loyers du marché estimés à 21 % ou CHF 150'000 au-dessus des loyers bloqués.

De surcroît, la parcelle dispose d'une réserve constructible permettant de réaliser encore environ 1'700 m² de surface brute de plancher. Ce potentiel constructible a fait l'objet d'un projet résidentiel locatif, mais des discussions sont actuellement en cours pour convertir le projet en 14 appartements en propriété par étage (PPE), ce qui offrirait une rentabilité intéressante. La demande de mise à l'enquête publique devrait être déposée d'ici la fin de l'année 2024.



Visualisation du projet d'extension du nouvel immeuble remplaçant les surfaces commerciales à Rue du Caudray 32, Renens

St. Jakobs-Strasse 90, MuttENZ (BL)

Les immeubles situés à St. Jakobsstrasse 90 à MuttENZ font partie d'un plan de quartier en cours de développement avec la commune de MuttENZ, visant à réaffecter les parcelles actuellement considérées comme « zone d'activités » en un quartier résidentiel.

Depuis le 31 octobre 2023, date à laquelle le projet lauréat du mandat d'étude urbanistique a été présenté à la population, de nombreuses séances avec les voisins environnants ont été organisées et le projet a fait l'objet de modifications. La nouvelle mouture du projet, qui est le fruit d'un compromis entre la volonté politique et la sensibilité des riverains avoisinants le site, sera présentée à la Municipalité en début d'année 2025 pour validation. La rédaction du plan de quartier pourra ainsi débuter et s'étendra sur le courant de l'année 2025, avec l'objectif que l'assemblée municipale le ratifie entre fin 2025 et début 2026.

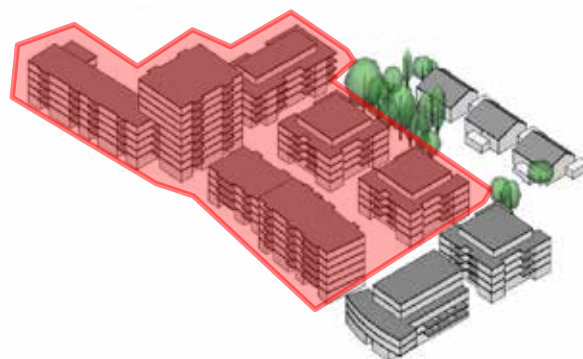
La dernière étape consistera en la réalisation des avant-projets pour le dépôt des permis de construire qui devraient ainsi être délivrés dans le courant de l'année 2027.

Afin de conserver des revenus locatifs pendant le développement, les surfaces seront maintenues en location jusqu'au début du chantier.

Dans son ensemble, le plan de quartier compte 8 immeubles, dont 6 sur les parcelles détenues par TrustStone Real Estate SICAV. Si l'intégralité du projet est réalisée en locatif, environ 140 appartements et 1'200 m² de surfaces commerciales viendront compléter le portefeuille. En parallèle, la possibilité de réaliser une partie du projet en PPE est actuellement en cours d'étude, ce qui permettrait de réaliser des revenus additionnels distribuables aux actionnaires de la SICAV.



Vue aérienne des parcelles de la SICAV à la St-Jakobsstrasse 90 à MuttENZ



Visualisation du plan de quartier « Brügglimatt » sur les parcelles de la SICAV

COMPTE DE FORTUNE ET DE RÉSULTAT

AU 30 SEPTEMBRE 2024

Au 30 septembre 2024, la valeur de marché estimée du portefeuille immobilier n'a pas été réévaluée par les experts du fonds, à l'exception de deux immeubles (Renens [VD], Rue du Caudray 32, 34, 36 et Pully [VD], Chemin du Ruisselet 18, 20, 22) faisant l'objet de travaux de rénovation importants. Ainsi, la **valeur vénale** du portefeuille est passée de CHF 115'507'000 au 31 mars 2024 à CHF 119'913'000 au 30 septembre 2024, soit une variation positive de CHF 4'406'000, principalement due aux investissements réalisés sur ces deux immeubles.

Cette augmentation a parallèlement fait passer le **prix de revient** du portefeuille à CHF 119'072'555 au 30 septembre 2024. Une réévaluation complète de l'ensemble du portefeuille est planifiée pour la clôture annuelle en mars 2025.

La **fortune nette** du fonds est de CHF 83'730'651 au 30 septembre 2024, contre CHF 84'054'806 au 31 mars 2024. Cette légère diminution de CHF 324'155 s'explique par les résultats de l'activité opérationnelle courante de CHF 350'273, impactée par le versement du dividende de -CHF 686'167 et par le résultat net positif des réévaluations des immeubles de CHF 11'740. En conséquence, la valeur nette d'inventaire de chaque action passe de CHF 73.50 au 31 mars 2024 à CHF 73.22 (après distribution d'un dividende de CHF 0.60) au 30 septembre 2024.

Le **coefficient d'endettement** a augmenté de 28.01% au 31 mars 2024 à 31.57% au 30 septembre 2024, et l'endettement est passé de CHF 32'352'860 à CHF 37'858'860 (+ CHF 5'506'000). Cette augmentation est principalement due au recours à la dette pour financer les travaux de rénovation en cours à Renens (VD) et Pully (VD), ainsi qu'au versement du dividende de l'exercice 2023/24. En raison de cette augmentation de l'endettement, les **charges d'intérêt hypothécaires** ont augmenté de CHF 52'595, atteignant ainsi CHF 319'741 pour le premier semestre 2024/25 (contre CHF 267'145 à la même période de l'année précédente).

Les récentes baisses de taux d'intérêt ont entraîné une réduction du coût de la dette, abaissant le taux d'intérêt moyen à 1.78% au 30 septembre 2024 (contre 1.81% au 31 mars 2024). Le financement global de la SICAV est fortement concentré sur le court terme, avec 77% des maturités réparties entre 2024 (36%) et 2025 (41%). Cette structure permettra à la SICAV de mieux tirer parti de la baisse des taux d'intérêt sur ses charges de financement, malgré une pression accrue sur les marges des banques, affectées par les exigences renforcées de Bâle III et la fusion UBS/CS, réduisant l'offre de financement sur le marché bancaire.

L'**état locatif théorique** du fonds progresse de CHF 2'714'640 au 30 septembre 2023 à CHF 2'748'872 au 30 septembre 2024 (+1.3%). Cependant, les **loyers encaissés** du 1er avril au 30 septembre 2024 enregistrent une légère diminution de 3% par rapport à la même période de l'année précédente, s'élevant à CHF 2'069'726 (contre CHF 2'133'363 précédemment). Cette baisse est principalement attribuable aux travaux de rénovation totale à Renens (VD), où plusieurs logements ont été maintenus vacants, ainsi qu'à Etoy (VD), où un locataire a réduit la surface occupée, impactant ainsi le taux de vacance économique et le taux de perte.

Le **taux de perte sur loyers** pour la période du 1er avril au 30 septembre 2024 a augmenté à 19.62%, comparé à 17.95% pour la même période de l'exercice précédent. Avec la poursuite des efforts de relocation des surfaces vacantes dans l'immeuble commercial d'Etoy, il est attendu que le taux de perte sur loyers diminue et que les loyers encaissés augmentent. Pour offrir une analyse plus précise, le taux de vacance total, actuellement de 22.05% (contre 19.06% au 30 septembre 2023), est divisé en vacances économiques et techniques. La **vacance technique** de 3.03% (contre 2.04% au 30 septembre 2023) représente les surfaces non disponibles à la location en raison de travaux de rénovation/transformation. En ajustant pour les appartements vacants à cause des travaux, le taux de **vacance économique** est de 19.02% (contre 17.02% au 30 septembre 2023).

Les **frais d'entretien et de réparations** des immeubles sont restés stables, passant de CHF 205'255 au 30 septembre 2023 (9.62% des revenus locatifs) à CHF 202'908 au 30 septembre 2024 (9.80% des revenus locatifs).

Les **frais généraux** relatifs aux immeubles, tels que la conciergerie, les assurances, l'électricité, l'eau, les contrats d'entretien et les charges de chauffage non imputables aux locataires, ont augmenté par rapport à l'exercice semestriel précédent, atteignant CHF 417'712 au 30 septembre 2024 (contre CHF 343'423 au 30 septembre 2023). Cette hausse s'explique principalement par la comptabilisation de coûts non refacturables aux locataires et relatifs aux surfaces vacantes pour travaux ou pour des raisons économiques.

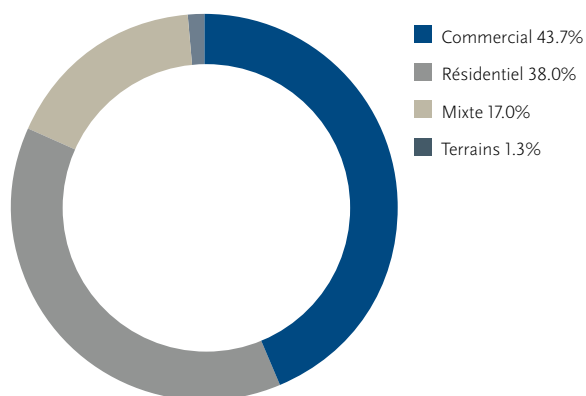
Les **rémunérations** relatives à la gestion du fonds, y compris celles versées à la direction de fonds, à la banque dépositaire et aux gérants immobiliers, ont diminué de CHF 43'592 durant ce semestre, en raison de la baisse de la fortune nette et d'une renonciation partielle du gestionnaire.

Ainsi, le **résultat net** pour le premier semestre de l'exercice 2024/25 est en retrait par rapport à la même période de l'exercice précédent, passant de CHF 468'602 à CHF 350'273. Néanmoins, les investissements continus et la réduction du taux d'intérêt devraient influencer positivement sur les perspectives à long terme du fonds.

PARC IMMOBILIER

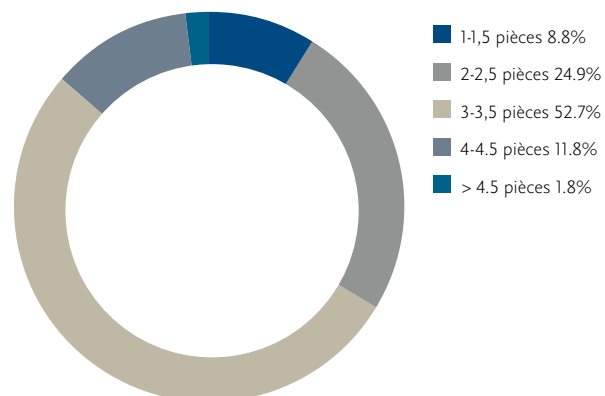
Répartition des immeubles par affectation

(base : valeur vénale)



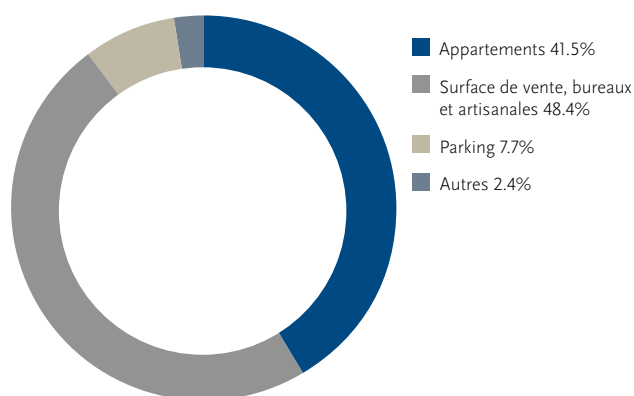
Répartition par typologie d'appartements

(base : nombre d'unités)



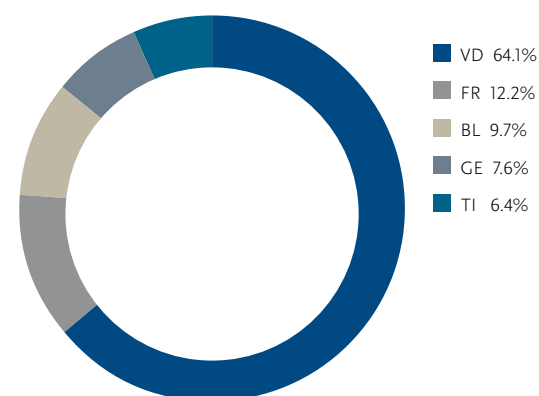
Répartition du revenu par affectation

(base : revenus locatifs)



Répartition géographique des immeubles

(base : valeur vénale)



CHF	VALEUR COMPTABLE		VALEUR VENALE	
Immeubles d'habitation	44'416'140	37.30%	45'547'000	37.98%
Immeubles commerciaux	52'054'369	43.72%	52'472'000	43.76%
Immeubles mixtes	21'502'876	18.06%	20'334'000	16.96%
Terrains et projets de construction	1'099'170	0.92%	1'560'000	1.30%
TOTAL	119'072'555		119'913'000	

DÉVELOPPEMENT DURABLE

La SICAV poursuit sa politique de rénovation énergétique de ses biens immobiliers. Il s'agit d'une étape importante pour se rapprocher de la neutralité carbone.

La Suisse a ratifié l'Accord de Paris et s'est engagée à réduire les émissions de gaz à effet de serre à zéro net d'ici 2050. Ces engagements internationaux sont principalement mis en œuvre par la loi sur le CO₂.

Le secteur immobilier joue un rôle central dans la mise en œuvre de la Stratégie énergétique 2050 de la Confédération. Une stratégie énergétique axée sur la durabilité et l'efficacité est appliquée dans ce secteur, en utilisant des énergies renouvelables et en valorisant la chaleur résiduelle pour la production d'électricité et de chauffage.

En collaboration avec la société Signa-Terre, spécialisée dans le développement durable et le suivi, les données énergétiques réelles de chaque bâtiment et de l'ensemble du portefeuille pour l'année 2023 ont été collectées et validées. Ces données permettent de mesurer la transition énergétique effective du portefeuille et représentent une étape clé pour réussir la mise en œuvre de la stratégie de décarbonation définies dans le préambule du règlement d'investissement.

Le taux de couverture est défini comme la surface de référence par rapport à la surface totale. La surface totale inclut la surface énergétique de référence (SRE) de tous les biens existants, ainsi que la surface de référence des biens existants disposant de données énergétiques suffisantes.

La méthodologie de calcul des indices énergétiques repose sur la consommation réelle des bâtiments, la norme SIA 2031 et la surface énergétique de référence (SRE).

RAPPORT FINANCIER DU 1^{ER} AVRIL AU 30 SEPTEMBRE 2024



Rue de Caudray 32, 34, 36, Renens (après rénovation totale)

COMPARTIMENT INVESTISSEURS

Compte de fortune et actions en circulation

	30.09.2024 CHF	31.03.2024 CHF
Caisse' avoirs postaux et bancaires à vue' y compris les placements fiduci- aires auprès de banques tierces	169'378	424'984
Immeubles' divisés en :		
- Immeubles d'habitation	45'547'000	42'221'000
- Immeubles à usage commercial	52'472'000	52'472'000
- Immeubles à usage mixte	20'334'000	19'254'000
- Terrains à bâtir' y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	1'560'000	1'560'000
- Hypothèques et autres prêts garantis par des hypothèques	2'000'000	2'000'000
Total des immeubles	121'913'000	117'507'000
Autres actifs	2'368'243	1'998'768
FORTUNE TOTALE DU FONDS	124'450'621	119'930'752
Engagements à court terme' divisés selon :		
- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	29'266'300	23'746'300
- Autres engagements à court terme	2'690'110	3'323'287
Engagements à long terme' divisés selon :		
- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	8'592'560	8'606'560
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	83'901'651	84'254'605
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-171'000	-199'799
FORTUNE NETTE DU FONDS	83'730'651	84'054'806
Variation de la fortune nette du fonds	01.04.2024 - 30.09.2024 CHF	01.04.2023 - 30.09.2023 CHF
Fortune nette du fonds au début de l'exercice	84'054'806	79'044'672
Distribution	-686'167	-1'181'735
Solde des mouvements d'actions	0	8'036'920
Résultat total	362'013	-1'845'050
FORTUNE NETTE DU FONDS À LA FIN DE L'EXERCICE	83'730'651	84'054'806
Nombre d'actions en circulation	01.04.2024 - 30.09.2024	01.04.2023 - 30.09.2023
Situation au début de l'exercice	1'143'612	1'036'610
Nombre d'actions émises	0	107'002
SITUATION À LA FIN DE L'EXERCICE	1'143'612	1'143'612
VALEUR NETTE D'INVENTAIRE PAR ACTION	73.22	73.50

Compte de résultat

Revenus	01.04.2024 - 30.09.2024 CHF	01.04.2023 - 30.09.2023 CHF
Produits des avoirs postaux et bancaires	79	0.00
Loyers (rendements bruts)	2'069'726	2'133'363
Autres revenus	127'815	97'280
TOTAL DES REVENUS	2'197'619	2'230'643
Charges		
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	319'741	267'145
Rentes de droits de superficie ¹	63'705	63'705
Entretien et réparations	202'908	205'255
Administration des immeubles ¹ divisés en :		
- Frais liés aux immeubles ¹	417'712	343'423
- Impôts fonciers	114'183	101'227
- Frais d'administration	71'238	82'116
- Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	77'487	39'932
Impôts revenus et fortune	168'183	225'474
Frais d'estimation et d'audit	45'887	32'782
Rémunérations réglementaires versées :		
- A la direction	280'240	324'291
- A la banque dépositaire	19'932	19'473
Autres charges	66'131	57'218
TOTAL DES CHARGES	1'847'346	1'762'041
Résultat net	350'273	468'602
Résultat réalisé	350'273	468'602
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)	-17'059	-700'505
Impôts en cas de liquidation (variation)	28'799	27'229
RÉSULTAT TOTAL	362'013	-204'674

¹ Au 30.09.2023, le montant de CHF 63'704.60 correspondant à la rente de droits de superficie était présenté dans le poste «Frais liés aux immeubles».

ACHATS ET VENTES D'IMMEUBLES

ACHATS

Aucune vente sur la période sous revue.

VENTES

Aucune vente sur la période sous revue.

DÉTAILS DES DETTES HYPOTHÉCAIRES

TAUX	DATE D'EMPRUNT	ÉCHÉANCE	CAPITAL AU 31.03.2024	TIRÉ	REMBOURSÉ	CAPITAL AU 30.09.2024
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an)						
2.09%	18.03.2024	18.04.2024	250'000	0	250'000	0
2.11%	06.02.2024	06.05.2024	331'300	0	331'300	0
2.08%	18.03.2024	21.05.2024	690'000	0	690'000	0
1.89%	28.03.2024	28.06.2024	200'000	0	200'000	0
1.89%	15.04.2024	28.06.2024	0	150'000	150'000	0
1.93%	18.04.2024	28.06.2024	0	250'000	250'000	0
1.93%	06.05.2024	28.06.2024	0	331'300	331'300	0
1.93%	19.04.2024	28.06.2024	0	800'000	800'000	0
1.94%	03.05.2024	28.06.2024	0	800'000	800'000	0
2.10%	19.01.2024	19.07.2024	400'000	0	400'000	0
1.90%	21.05.2024	21.08.2024	0	690'000	690'000	0
1.85%	27.06.2024	30.08.2024	0	2'531'300	2'531'300	0
1.83%	28.06.2024	30.08.2024	0	900'000	900'000	0
1.81%	02.08.2024	30.09.2024	0	335'000	335'000	0
1.77%	02.09.2024	30.09.2024	0	1'600'000	1'600'000	0
2.07%	07.10.2020	30.09.2024	6'325'000	0	380'000	5'945'000
1.84%	19.07.2024	21.10.2024	0	400'000	0	400'000
1.81%	24.07.2024	21.10.2024	0	1'100'000	0	1'100'000
1.67%	19.08.2024	21.10.2024	0	250'000	0	250'000
1.73%	21.08.2024	21.10.2024	0	690'000	0	690'000
1.73%	30.08.2024	21.10.2024	0	2'531'300	0	2'531'300
1.73%	30.08.2024	21.10.2024	0	900'000	0	900'000
1.59%	30.09.2024	21.10.2024	0	1'935'000	0	1'935'000
1.55%	07.10.2020	30.01.2025	6'000'000	0	0	6'000'000
1.40%	01.01.2021	31.01.2025	4'205'000	0	35'000	4'170'000
1.98%	31.01.2024	31.01.2025	5'345'000	0	0	5'345'000
1.76%¹			23'746'300	16'193'900	10'673'900	29'266'300
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (de 1 à 5 ans)						
2.10%	07.10.2020	31.03.2026	5'250'000	0	0	5'250'000
1.60%	31.07.2023	16.10.2026	332'560	0	0	332'560
1.90%	07.10.2020	30.09.2027	700'000	0	0	700'000
1.20%	01.05.2022	11.05.2028	40'000	0	0	40'000
1.20%	01.05.2022	11.05.2028	715'000	0	5'000	710'000
1.39%	01.05.2022	11.05.2028	1'569'000	0	9'000	1'560'000
1.86%¹			8'606'560	0	14'000	8'592'560
1.78%¹		0.65²	32'352'860	16'193'900	10'687'900	37'858'860

1 Taux moyen pondéré

2 Durée résiduelle du financement par des fonds étrangers (en année)

INFORMATIONS SUR LE TAUX EFFECTIF DES RÉMUNÉRATIONS

Rémunération à la direction de fonds	TAUX MAXIMUM	TAUX EFFECTIF
Commission de gestion	1.1% (min. CHF 450'000.-)	0.67%
Commission d'émission	3.00%	N/A
Commission de rachat	5.00%	N/A
Commission pour l'achat et la vente d'immeubles	3.00%	N/A
Commission de gestion des immeubles	5.00%	3.44%
Commission pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation	3.00%	N/A
Frais accessoires en faveur de la fortune du fonds, occasionnés au fonds suite au placement du montant versé ou à la vente de placements		
Supplément à la valeur d'inventaire	3.00%	N/A
Déduction de la valeur d'inventaire	3.00%	N/A
Rémunération à la banque dépositaire		
Commission pour la conservation de la fortune du fonds, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds	0.05% (min. CHF 30'000.-)	0.0475%
Commission pour le versement du produit annuel aux investisseurs	0.25%	0.00%
Commission pour la garde des cédules hypothécaires non gagées (par cédule)	CHF 125.-	CHF 125.-
Montant total des engagements de paiements contractuels au jour de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans les immeubles.		
		CHF
Mandats de construction et investissements dans les immeubles		CHF 5'573'700

AUTRES INFORMATIONS

Locataires représentant plus de 5% des revenus locatifs.

Autohaus Wederich, Donà AG (8.57%)

Ecole Montessori La Côte Sàrl (7.48%)

Annexe

Montant du compte d'amortissement des immeubles

Aucun montant n'a été affecté à l'amortissement.

Montant du compte provision pour réparations futures

Aucun montant n'a été affecté en vue de réparations futures.

Montant du compte prévu pour être réinvesti

Aucun montant n'est prévu pour être réinvesti.

Nombre d'actions présentées au rachat pour la fin de l'exercice comptable suivant

Aucune action n'a été présentée au rachat.

Informations sur les dérivés

Le fonds ne compte pas d'instruments financiers dérivés.

Principes d'évaluation de la fortune du fonds (méthode d'estimation et données quantitatives sur les hypothèses du modèle d'estimation) et du calcul de la valeur nette d'inventaire

Conformément aux dispositions légales et à la directive de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS), l'évaluation des biens immobiliers a été effectuée par les experts indépendants au moyen de la méthode « Discounted Cash Flow » (DCF). Cette évaluation est fondée sur le potentiel de rendement de chaque immeuble et consiste à projeter les revenus et dépenses futurs sur une période donnée. Les flux nets de trésorerie, ainsi calculés, sont actualisés et la somme de ces montants et de la valeur résiduelle de l'immeuble permettent d'obtenir la valeur vénale. Cette dernière correspond à la juste valeur de marché de l'immeuble au moment de l'évaluation.

Les experts confirment que les évaluations sont conformes aux dispositions légales de la LPCC et de l'OPCC ainsi qu'aux directives de l'AMAS et qu'elles correspondent aux normes d'évaluation habituelles du secteur immobilier. Conformément aux Swiss Valuation Standards, la valeur de marché indiquée par immeuble représente la « juste valeur », autrement dit le prix de vente susceptible d'être obtenu dans des conditions normales et dans le contexte de marché actuel, sans tenir compte d'éventuels frais de transaction.

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, 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.

Méthode de CBRE SA

Pour l'estimation de la valeur de marché, la méthode des flux de trésorerie actualisés (DCF) a été appliquée. La valeur estimée des immeubles de placement correspond à la valeur actuelle (valeur de marché) qui est déterminée par la somme des cash-flows futurs basés sur les revenus nets rapportés à aujourd'hui, sans tenir compte de changement de propriété éventuel, des impôts sur la plus-value foncière ou la TVA, le coût des capitaux ou les frais et provisions dans le cadre d'une cession de la propriété. Les revenus nets sont escomptés à un taux propre à chaque propriété en fonction des risques et conditions de marché. Les années 1 à 10 sont modélisées en détails, à partir de la 11ème année le loyer stabilisé est capitalisé.

Les taux d'escompte nets utilisés pour les évaluations des immeubles se situaient entre 3.37% et 4.10% (termes nominaux).

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 3.87% (termes nominaux).

Méthode de Wüest Partner SA

Les évaluations ont été effectuées de manière uniforme au moyen de la méthode du Discounted-Cashflow (DCF). En seraient exclus les éventuels terrains non bâtis, qui ont été évalués selon la méthode de la valeur comparative et de la valeur résiduelle. Avec la méthode DCF, la valeur de marché d'un bien immobilier est déterminée par la somme de tous les revenus nets attendus à l'avenir et actualisés à la date de référence. L'actualisation est effectuée pour chaque bien immobilier conformément au marché et ajustée en fonction des risques, c'est-à-dire en tenant compte de ses chances et risques individuels.

Dans le cadre de l'évaluation, une analyse et une appréciation détaillées des différents postes de revenus et de coûts sont effectuées. L'expert en évaluation dispose comme base des valeurs de décompte par immeuble des années précédentes, de la situation actuelle de la location ainsi que d'informations complètes sur le marché. Sur cette base, il estime les cash-flows futurs attendus et fixe le taux d'actualisation.

Les taux d'escompte nets utilisés pour les évaluations des immeubles se situaient entre 2.70% et 3.70% (termes réels), qui équivalent à 3.98% et 5.00% (termes nominaux).

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 3.01% (termes réels), qui équivalent à 4.32% (termes nominaux).

Principes d'évaluation des avoirs en banques

Les avoirs en banque sont évalués à la valeur nominale. En cas de changements notables des conditions de solvabilité, la base d'évaluation des avoirs en banque à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.

Principe de calcul de la valeur nette d'inventaire

La valeur nette d'inventaire d'une action est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du fonds, réduite d'éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que des impôts afférents à la liquidation éventuelle dudit fonds, divisée par le nombre d'actions en circulation. Elle est arrondie à CHF 0.01.

Indications sur les affaires d'une importance économique ou juridique particulière

Les modifications du Préambule avec règlement de placement, telles que publiées le 31.07.2024 sur Swiss Fund Data, ont été approuvées par la FINMA le 29.07.2024.

La nouvelle documentation de fonds, entrée en vigueur le 31.07.2024, porte principalement sur les changements suivants : la prolongation jusqu'au 30 septembre 2025 de la dérogation à l'obligation de ne pas avoir un immeuble excédant 25% de la fortune du fonds et les informations concernant la banque dépositaire.

Le détail des présentes et autres modifications opérées peut être consulté dans le prospectus avec contrat de fonds intégré de juillet 2024.

INFORMATIONS SUR LA GESTION ET LES ORGANES

Gestionnaire

Patrimonium Asset Management AG
Zugerstrasse 74
6340 Baar

Experts chargés des estimations

Chez Wüest Partner AG: Vincent Clapasson et Nico Müller-
Chez CBRE: Yves Cachemaille et Sönke Thiedemann

Direction de fonds

Solutions & Funds SA
Promenade de Castellane 4
Case Postale 283
1110 Morges

Banque de dépôt

Banque Cantonale Vaudoise
Place St-François 14
1003 Lausanne

Délégation de tâches

La comptabilité concernant les immeubles est déléguée, par Patrimonium Asset Management AG, à Privera AG, dont le siège est à Bern-Gümligen. La gérance immobilière est déléguée à Privera AG, FIDI SA (siège : Renens), Gerama SA (siège : Fribourg), Comptoir immobilier SA (siège : Genève) et Régie du Rhône (siège : Vernier).

Organe de révision

PricewaterhouseCoopers SA
Av. Giuseppe Motta 50
1211 Genève

Conseil d'administration

Peter Jaeggi – Président
Edouard Dubuis – Vice-Président
Jean-Yves Rebord – Administration

Spécialiste de l'énergie et de l'impact climatique

Signa-Terre SA
Rue du Vidolet 23
1202 Genève

INVENTAIRE DES IMMEUBLES

Canton	Localité / Adresse	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Revenus bruts réalisés ¹ CHF	Total vacant ²
--------	--------------------	------------------------	----------------------	---	------------------------------

IMMEUBLES D'HABITATION

FR	Fribourg				
	Route du Champs-des-fontaines 5' 7' 9	5'923'382	5'890'000	144'558	0.50%
	Route du Champs-des-fontaines 15' 17' 19	5'853'354	6'270'000	149'964	0.00%
GE	Genève				
	Rue Voltaire 22	8'937'845	9'095'000	184'987	0.00%
TI	Locarno				
	Via Angelo Nessi 9	7'434'034	7'660'000	192'954	0.64%
VD	Montreux				
	Rue du Mûrier 13' 15	4'495'456	4'562'000	84'995	6.75%
	Pully				
	Chemin du Ruisselet 18' 20' 22	11'772'069	12'070'000	150'662	4.61%
TOTAUX		44'416'140	45'547'000	908'120	

IMMEUBLES À USAGE COMMERCIAL

BL	Muttenz				
	Sankt Jakobs-Strasse 90 ³	9'977'066	11'690'000	320'370	0.00%
FR	Bulle				
	Rue Pierre-Sciobéret 11	1'769'082	2'486'000	57'126	0.00%
VD	Etoy				
	En Courta Rama 10	37'171'817	35'160'000	415'678	53.88%
	Yverdon				
	Rue du Lac 18	3'136'404	3'136'000	65'770	5.87%
TOTAUX		52'054'369	52'472'000	858'944	

IMMEUBLES À USAGE MIXTE

VD	Lutry				
	La Conversion / Route de la Conversion 289	2'840'502	2'984'000	68'074	0.00%
	Renens				
	Rue du Caudray 32' 34' 36	18'662'374	17'350'000	234'589	0.00%
TOTAUX		21'502'876	20'334'000	302'662	

Canton	Localité / Adresse	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Revenus bruts réalisés ¹ CHF	Total vacant ²
--------	--------------------	------------------------	----------------------	---	------------------------------

TERRAINS À BÂTIR Y.C. LES BÂTIMENTS À DÉMOLIR ET LES IMMEUBLES EN CONSTRUCTION

VD	Pully				
	Chemin de Rennier 28 ⁴ (Ruisselet 16)	1'099'170	1'560'000	0	0.00%
TOTAUX		1'099'170	1'560'000	0	

HYPOTHÈQUE ET AUTRES PRÊTS GARANTIS PAR DES HYPOTHÈQUES

TI	Pully				
	Quartiere Nuovo	2'000'000	2'000'000	0	0.00%
TOTAUX		2'000'000	2'000'000	0	

RÉCAPITULATION

Immeubles d'habitation	44'416'140	45'547'000	908'120	
Immeubles à usage commercial incluant les immeubles en droit de superficie	52'054'369	52'472'000	858'944	
Immeubles à usage mixte	21'502'876	20'334'000	302'662	
Terrains à bâtir y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	1'099'170	1'560'000	0	
Hypothèques et autres prêts garantis par des hypothèques	2'000'000	2'000'000	0	
TOTAUX	121'072'555	121'913'000	2'069'726	19.62%

Conformément à l'art. 84 al. 2 de l'OPC FINMA, les immeubles du fonds sont classés dans la catégorie d'évaluation des placements qui, en raison de paramètres non observables sur le marché, sont évalués au moyen de modèles d'évaluation appropriés en tenant compte des conditions actuelles du marché.

¹ Du 01.04.2024 au 30.09.2024.

² Ces taux exclut les vacants pour travaux.

³ Immeuble en droit de superficie.

⁴ L'immeuble «Chemin de Rennier 28» fera parti du groupe d'habitation «Chemin du Ruisselet 18, 20, 22» à sa mise en exploitation.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER

FRIBOURG



	FRIBOURG Champs des Fontaines 5-7-9	FRIBOURG Champs des Fontaines 15-17-19	BULLE Rue Pierre-Sciobéret 11
Type	Résidentiel	Résidentiel	Commercial
Appartements	25	25	0
Autres surfaces	0	1	1
Valeur comptable (VC)	5'923'382	5'853'354	1'769'082
Valeur vénale (VV)	5'890'000	6'270'000	2'486'000
Etat locatif théorique ¹	290'316	329'484	114'252
Rendement / VC	4.90%	5.63%	6.46%
Rendement / VV	4.93%	5.25%	4.60%

VAUD



	PULLY Chemin du Ruisselet 18' 20' 22	RENEENS Rue de Caudray 32-34-36	MONTREUX Rue du Mûrier 13' 15	PULLY Chemin de Rennier 28 ²
Type	Résidentiel	Résidentiel	Résidentiel	Résidentiel (projet)
Appartements	22	34	13	7
Autres surfaces	1	8	7	0
Valeur comptable (VC)	11'772'069	18'662'374	4'495'456	1'099'170
Valeur vénale (VV)	12'070'000	17'350'000	4'562'000	1'560'000
Etat locatif théorique ¹	525'070	593'217	163'366	142'440
Rendement / VC	4.46%	3.18%	3.63%	4.15% ³
Rendement / VV	4.35%	3.42%	3.58%	3.40% ³



	ETOY En Courta-Rama 10	LUTRY Rte de la Conversion 289	YVERDON-LES-BAINS Rue du Lac 18
Type	Commercial	Mixte	Commercial
Appartements	0	4	5
Autres surfaces	14	3	2
Valeur comptable (VC)	37'171'817	2'840'502	3'136'404
Valeur vénale (VV)	35'160'000	2'984'000	3'136'000
Etat locatif théorique ¹	1'968'137	136'844	145'440
Rendement / VC	5.29%	4.82%	4.64%
Rendement / VV	5.60%	4.59%	4.64%

¹ Etat locatif théorique au 30.09.2024 (annualisé)

² L'immeuble «Chemin de Rennier 28» fera parti du groupe d'habitation «Chemin du Ruisselet 18, 20, 22» à sa mise en exploitation

³ Rendement attendu une fois la construction terminée

BÂLE-CAMPAGNE



MUTTENZ

St. Jakobsstr. 90-100 /
Gartenstr. 115-117

Type	Commercial
Appartements	6
Autres surfaces	21
Valeur comptable (VC)	9'977'066
Valeur vénale (VV)	11'690'000
Etat locatif théorique ¹	640'740
Rendement / VC	6.42%
Rendement / VV	5.48%

TESSIN



LOCARNO

Via Angelo Nessi 9

	Résidentiel
	25
	2
	7'434'034
	7'660'000
	389'288
	5.24%
	5.08%

GENÈVE



GENÈVE

Rue Voltaire 22

Type	Résidentiel
Appartements	12
Autres surfaces	3
Valeur comptable (VC)	8'937'845
Valeur vénale (VV)	9'095'000
Etat locatif théorique ¹	366'432
Rendement / VC	4.10%
Rendement / VV	4.03%

COMPARTIMENT ENTREPRENEURS

Bilan et actions en circulation

Bilan	30.09.2024 CHF	31.03.2024 CHF
<i>Actifs</i>		
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	251'245	250'433
Autres actifs	415	233
TOTAL DES ACTIFS	251'660	250'666
<i>Passifs</i>		
Fonds propres :		
Capital actions	250'000	250'000
Résultat de l'exercice	1'660	666
TOTAL DES PASSIFS	251'660	250'666

Revenus	01.04.2023 - 30.09.2024	01.04.2023 - 30.09.2023
Produits des avoirs postaux et bancaires	250'000	250'000
SITUATION À LA FIN DE L'EXERCICE	250'000	250'000
VALEUR NETTE D'INVENTAIRE PAR ACTION	1.01	1.00

Actionnaires entrepreneurs détenant plus de 5% des actions

Patrimonium Asset Management AG (50.98%)

Chriscico S.A. (32.35%)

Jan Henrik Jebsen (16.67%)

Compte de résultat

Revenus	01.04.2024 - 30.09.2024 CHF	01.04.2023 - 30.09.2023 CHF
Produits des avoirs postaux et bancaires	1'660	0
TOTAL DES REVENUS	1'660	0
TOTAL DES CHARGES	0	0
RÉSULTAT NET	1'660	0
RÉSULTAT RÉALISÉ	1'660	0
RÉSULTAT TOTAL	1'660	0

COMPTES GLOBAUX DE LA SICAV

Compte de fortune et actions en circulation

	30.09.2024 CHF	31.03.2024 CHF
Compte de fortune		
Caisse' avoirs postaux et bancaires à vue' y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	420'623	675'217
- Immeubles d'habitation	45'547'000	42'221'000
- Immeubles à usage commercial	52'472'000	52'472'000
- Immeubles à usage mixte	20'334'000	19'254'000
- Terrains à bâtir' y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	1'560'000	1'560'000
- Hypothèques et autres prêts garantis par des hypothèques	2'000'000	2'000'000
Total des immeubles	121'913'000	117'507'000
Autres actifs	2'368'658	1'999'001
FORTUNE TOTALE DU FONDS	124'702'281	118'181'418
Engagements à court terme' divisés selon :		
- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	29'266'300	23'746'300
- Autres engagements à court terme	2'690'110	3'323'287
Engagements à long terme' divisés selon :		
- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	8'592'560	8'606'560
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	82'153'311	82'505'271
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-171'000	-199'799
FORTUNE NETTE DU FONDS	83'982'311	82'305'472

	01.04.2024 - 30.09.2024 CHF	01.04.2023 - 31.03.2024 CHF
Nombre d'actions en circulation		
Compartiment investisseurs		
Situation au début de l'exercice	1'143'612	1'036'610
Nombre d'actions émises	-	107'002
SITUATION À LA FIN DE L'EXERCICE	1'143'612	1'143'612

	01.04.2024 - 30.09.2024 CHF	01.04.2023 - 31.03.2024 CHF
Nombre d'actions en circulation		
Compartiment entrepreneurs		
Situation au début de l'exercice	250'000	250'000
SITUATION À LA FIN DE L'EXERCICE	250'000	250'000

Compte de résultat

Revenus	01.04.2024 - 30.09.2024 CHF	01.04.2023 - 30.09.2023 CHF
Produits des avoirs postaux et bancaires	1'739	0
Loyers (rendements bruts)	2'069'726	2'133'363
Autres revenus	127'814	97'280
TOTAL DES REVENUS	2'199'279	2'230'643
Charges		
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	319'741	267'145
Rentes de droits de superficie ¹	63'705	63'705
Entretien et réparations	202'908	205'255
Administration des immeubles ¹ divisés en :		
- Frais liés aux immeubles ¹	417'712	343'423
- Impôts fonciers	114'183	101'227
- Frais d'administration	71'238	82'116
- Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	77'487	39'932
Impôts revenus et fortune	168'183	225'474
Frais d'estimation et d'audit	45'886	32'782
Rémunérations réglementaires versées :		
- A la direction	280'240	324'291
- A la banque dépositaire	19'932	19'473
Autres charges	66'131	57'218
TOTAL DES CHARGES	1'847'346	1'762'041
Résultat net	351'933	468'602
Résultat réalisé	351'933	468'602
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)	-17'059	-700'505
Impôts en cas de liquidation (variation)	28'799	27'229
RÉSULTAT TOTAL	363'673	-204'674

¹ Au 30.09.2023, le montant de CHF 63'704.60 correspondant à la rente de droits de superficie était présenté dans le poste «Frais liés aux immeubles».

PATRIMONIUM ASSET MANAGEMENT AG

Zugerstrasse 74
CH – 6340 Baar
T +41 58 787 00 00
F +41 58 787 00 01
E investor@patrimonium.ch

www.patrimonium.ch/truststone