



# Mvestir Partners SA

LES SPÉCIALISTES DE L'IMMOBILIER INDIRECT SUISSE

Factsheet détaillée : Patrimonium Swiss Real Estate Fund

*Fonds de placement de droit suisse relevant du type « fonds immobiliers » au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).*



## PATRIMONIUM SWISS REAL ESTATE FUND

**Patrimonium Swiss Real Estate Fund (« PSREF »)** est un fonds immobilier de droit suisse coté à la bourse SIX Swiss Exchange, ouvert au public et dédié à l'immobilier résidentiel et mixte. Fondé le 20 novembre 2007, il est géré par Patrimonium Asset Management SA, société fondée en 2007 par Christoph Syz et Daniel Heine. Cette dernière, agréée par la FINMA comme direction de fonds, est spécialisée dans les marchés privés et offre des opportunités d'investissement dans l'immobilier, le private credit, le private equity et les infrastructures à des investisseurs qualifiés et professionnels.

L'objectif du fonds est d'optimiser le portefeuille grâce à des acquisitions et des ventes, de poursuivre la réduction des émissions de CO<sub>2</sub> en vue d'atteindre le premier objectif climatique fixé pour 2030, d'augmenter les revenus locatifs grâce aux acquisitions et de diminuer progressivement le taux de vacance.

Le « PSREF » a décidé de procéder à une augmentation de capital pour un **montant cible d'environ CHF 81 millions. La période de souscription aura lieu du 22 juin au 3 juillet 2026 (libération le 13 juillet 2026).**

A cet effet, une nouvelle levée de fonds est prévue afin de financer des acquisitions de CHF 40-50 millions, de poursuivre les projets de développement et de transformation du portefeuille (CHF 30 millions) et de maintenir un ratio d'endettement stratégique de 24-26%.

Au 31 mars 2026, la valeur vénale du portefeuille s'élevait à CHF 1.352 milliard. Le gestionnaire affiche par ailleurs une volonté de poursuivre la croissance du fonds, avec l'ambition d'atteindre une taille d'environ CHF 2 milliards à moyen terme. **Patrimonium Asset Management gère plus de CHF 5 milliards d'actifs** (31.12.2025) avec 70 professionnels basés à Lausanne et Zurich. La société dirige plusieurs véhicules immobiliers : le Patrimonium Swiss Real Estate Fund, Patrimonium Urban Opportunity, une société immobilière suisse cotée à la BX Swiss, spécialisée sur des opportunités immobilières ciblées dans des macro- et micro- emplacements attractifs en milieu urbain, ainsi que Patrimonium Fondation de Placement qui gère trois groupes de placement réservés aux institutions de prévoyance : 'Immobilier résidentiel Suisse', 'Immobilier de la santé Suisse' et 'Infrastructures Durables (evergreen)'.

En juin 2026, Patrimonium a annoncé **l'acquisition de Sustainable Real Estate AG au 1<sup>er</sup> juillet 2026**, une société affichant une fortune d'environ CHF 475 millions.



## IMVESTIR PARTNERS SA

IMvestir Partners SA est spécialisée dans l'analyse quantitative et qualitative de l'immobilier indirect suisse, et tout particulièrement des produits non cotés.

Grâce à sa base de données exclusive ainsi qu'à la longue expérience de ses collaborateurs dans l'immobilier indirect, spécialement dans la sélection de produits, IMvestir Partners SA fournit tous les éléments nécessaires à l'élaboration d'une allocation d'actifs en matière de placements collectifs immobiliers.

Une analyse approfondie du produit Patrimonium Swiss Real Estate Fund « PSREF » a été effectuée. Pour plus d'informations ou pour des analyses sur mesure, n'hésitez pas à contacter la société IMvestir Partners SA.

**STYLE DE GESTION ACTIVE: « INVESTISSEMENT DANS DES IMMEUBLES RÉSIDENTIELS ET MIXTES À LOYERS BAS À MODÉRÉS AVEC UN POTENTIEL D'AUGMENTATION ET SITUÉS DANS LA RÉGION LÉMANIQUE ET PROCHES DES GRANDS CENTRES URBAINS AXES FRIBOURG, BERNE, BÂLE ET ZURICH »**

L'équipe de gestion du « PSREF » privilégie les **immeubles locatifs résidentiels résilients**. Le portefeuille présente actuellement une **exposition d'environ 75% à la région lémanique**, avec **un seuil minimum visé de 65% dans cette région**.

Sa stratégie repose sur une **gestion active du portefeuille, visant à renforcer durablement la valeur des actifs immobiliers du fonds**. Dans cette optique, l'équipe identifie et exploite les principaux leviers de création de valeur, **notamment les rénovations énergétiques, les projets de densification et les transformations d'immeubles**.

Cette approche s'articule autour des axes suivants :

- **Maintien de la marge EBIT** : une marge de 63.45% au 31.03.2026, attendue à 62.9% en 2027, 62.7% en 2028 et 62.3% en 2029 selon les projections du gestionnaire. Néanmoins, l'objectif du gestionnaire est de tendre à l'augmenter dans le futur.
- **Réalisation d'acquisitions sélectives** : CHF 24 millions d'acquisitions ont été effectuées post-clôture à Billens-Hennens et Morges. De plus, le pipeline provisoirement sécurisé s'élève à environ CHF 200 millions.
- **Ventes sélectives d'immeubles non conformes à la stratégie ainsi que ventes ponctuelles de logements en propriété par étage (PPE)** : cessions non stratégiques réalisées durant

l'exercice notamment Sarine 4 à Fribourg et Village 50 à Pont-la-Ville, générant des gains réalisés de respectivement CHF 0.3 million et CHF 0.5 million.

- **Augmentation des revenus locatifs** : travaux de rénovation partiels ou complets, surélévations, indexation des loyers sur l'ISPC, optimisation du taux d'occupation.
- **Création de valeur par les projets de construction** : projets de transformation (Creative Factory à Renens), développement de nouveaux logements (Baar et Marly).
- **Rationalisation des coûts** : économies d'échelle dans la gestion des contrats et des services, optimisation des dépenses opérationnelles, réduction des charges totales progressives, passant de CHF 33.7m à 33.3m. Cette baisse est portée principalement par la réduction des charges hypothécaires qui décline de 25% en 1 an.
- **Amélioration de l'efficacité énergétique et préservation de la valeur** : intégration des critères ESG lors de rénovations importantes des immeubles, trajectoire de réduction des émissions CO2 en partenariat avec Signa-Terre, et remplacement des chauffages fossiles.
- **Amélioration du ratio de financement** : réduction du LTV de 26.44% à 22.28% sur l'exercice. Les projections prévoient un LTV compris entre 21.5% et 24.5% jusqu'en 2029, en ligne avec l'objectif du gestionnaire de maintenir un ratio inférieur à 26% et d'allonger la durée moyenne de la dette.

## OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DU FONDS

PSREF est listé à la bourse suisse SIX Swiss Exchange. Par conséquent, l'indice de référence officiel pour ce type d'investissement est le SXI Real Estate Funds TR (SWIIT Index).

La stratégie du fonds repose sur la **constitution d'un portefeuille résidentiel diversifié**, ancré dans les agglomérations à forte dynamique démographique de Suisse, **principalement l'Arc lémanique et l'axe Fribourg-Berne-Bâle-Zurich**. Le positionnement affirmé sur **les loyers modérés et abordables** répond à une demande locative structurelle et robuste.

**Les critères de sélection des actifs sont les suivants :**

- **Zone géographique** : Arc lémanique en priorité (actuellement 75% du portefeuille), ainsi que les axes Fribourg, Berne, Bâle et Zurich.

- **Micro-Situation** : Emplacements bénéficiant de bonnes infrastructures de transports et de commodités urbaines.
- **Typologie** : Résidentiel ou mixte à prépondérance résidentielle, neuf ou à rénover.
- **Stratégie** : Core, Core+ et Value-Add.
- **Rendement Cible** : Environ 4% brut et 3.2% net minimum et dépendant de la situation de l'objet.
- **Volume moyen** : Entre CHF 15 à 30 millions.

## LE PORTEFEUILLE AU 31.03.2026

Sur l'exercice annuel 2025/26 (clôture 31.03.2026), **la valeur vénale du portefeuille progresse à CHF 1.352 milliard (+6.22%)**, portée par la réévaluation du portefeuille, les deux acquisitions à Crissier (rendement net de 2.9%) et Roche (rendement net de 3.2%) ainsi que par la livraison du projet « Creative Factory » en septembre 2025 (rendement net de 3.2%).

**Au 31 mars 2026, le portefeuille du PSREF se composait de 71 immeubles**, dont 53 immeubles résidentiels, 13 immeubles mixtes et 5 immeubles commerciaux. En parallèle, deux objets situés à Fribourg ont été cédés pour un montant total de CHF 5 millions. **Le taux de vacance global, incluant la vacance économique (2.35%) et la vacance technique (4.08%), s'établissait à 6.43%**, contre 6.92% lors de l'exercice précédent. Selon les projections du gestionnaire, le taux de vacance global devrait poursuivre sa baisse et s'établir à 3.9% en 2026/2027. Sur cette base, **le rendement brut sur valeur de marché est de 4.47%**.

Sur l'exercice, la gestion active du portefeuille a permis **d'augmenter les revenus locatifs de 3.54%, passant de CHF 54.2 millions à CHF 56.1 millions, soit une progression de CHF 1.9 million**. Cette hausse s'explique principalement par les transactions réalisées, avec l'acquisition d'immeubles résidentiels et la cession d'immeubles non stratégiques, qui ont contribué à hauteur de CHF 1.3 million. Les indexations de loyers et les changements de locataires ont également généré une contribution positive de CHF 0.4 million, tandis que la réduction de la vacance a ajouté CHF 0.2 million. Enfin, à la suite de l'échéance de la période de contrôle des loyers après les travaux de rénovation, notamment au sens de la LDTR, les loyers ont pu être adaptés au marché pour les immeubles situés à la rue des Communes-Réunies 70 au Grand-Lancy et à la rue Hugo-de-Senger 7 à Genève.

A ce jour, **la réserve locative globale estimée par Wüest Partner AG est de 8.6%**, avec un loyer moyen résidentiel actuel de CHF 251/m<sup>2</sup>/an contre une valeur de marché cible de CHF 284/m<sup>2</sup>/an, offrant un potentiel de croissance organique des revenus.

City	Address	Canton	Market value	Vacancy rate	GY on MV
<b>Residential buildings</b>					
Aigle	Chemin de Pautex 2-4	VD	8 653 000,00	1,0%	5,4%
Bâle	Efringerstrasse 2	BS	31 630 000,00	12,3%	3,5%
Bâle	Dornachstrasse 189	BS	4 130 000,00	33,6%	3,5%
Bâle	Tangentenweg 50-56	BS	72 480 000,00	5,4%	3,4%
Bulle	Rue St-Denis 66	FR	8 025 000,00	1,3%	4,0%
Bussigny-près-Lausanne	Rue de l'Industrie 43	VD	9 839 000,00	0,8%	4,9%
Cheseaux-sur-Lausanne	Chemin de Champ-Pamont 2 a/b	VD	10 530 000,00	4,3%	4,2%
Corcelles/Payerne*	Vers-chez-Cherbuin 27-31	VD	3 275 000,00	4,3%	6,0%
Crissier	Chemin des Lentillières 1E	VD	12 180 000,00	0,1%	4,2%
Crissier	Chemin des Lentillières 5 A-B-C	VD	30 490 000,00	0,2%	4,2%
Crissier	Pré-Fontaine 51-53-55	VD	11 340 000,00	0,2%	3,7%
Echandens*	Route des Toches 7-13	VD	39 890 000,00	0,4%	4,6%
Ecublens	Rue Neuve 1	VD	8 841 000,00	3,3%	4,8%
Grand-Lancy	Avenue des Communes-Réunies 66A-70	GE	38 930 000,00	1,2%	3,7%
Köniz	Mösliweg 32	BE	3 348 000,00	19,4%	3,3%
Köniz	Mösliweg 34	BE	3 986 000,00	0,7%	4,1%
La Tour-de-Peilz	Avenue des Alpes 71-73	VD	4 687 000,00	0,0%	3,9%
Lausanne	Rue du Couchant 25	VD	9 796 000,00	1,2%	3,5%
Lausanne	Chemin de Vermont 24	VD	10 210 000,00	1,2%	4,2%
Lausanne	Chemin du Martinet 14-18	VD	19 210 000,00	0,5%	4,4%
Lausanne	Chemin de Chissiez 7	VD	4 727 000,00	1,0%	4,0%
Lausanne	Place du Vallon 10	VD	5 778 000,00	1,7%	3,7%
Lausanne	Avenue de Morges 16-18	VD	21 160 000,00	0,8%	3,9%
Le Lignon	Avenue du Lignon 31	GE	9 108 000,00	0,8%	4,1%
Le Lignon	Avenue du Lignon 7	GE	22 160 000,00	1,1%	4,6%
Les Avanchets	Avenue Grange Lévrier 10-11	GE	21 590 000,00	1,0%	4,4%
Les Avanchets	Rue Croix-du-Levant 1-4	GE	34 070 000,00	0,5%	4,4%
Les Avanchets	Rue Croix-du-Levant 15-22	GE	67 300 000,00	0,5%	4,6%
Les Avanchets	Rue François-Durafour 11-16	GE	66 220 000,00	0,6%	4,3%
Marly	Route du Confin 21-23	FR	5 664 000,00	8,9%	4,7%
Marly	Rte du Confin 12-18 + Pralettes 17-19	FR	14 310 000,00	3,1%	4,3%
Martigny	Rue des Finettes 36	VS	11 920 000,00	2,1%	6,5%
Meyrin	Rue de la Prulay 43 A und B	GE	23 680 000,00	0,3%	3,8%
Meyrin	Rue de la Golette 2-18	GE	55 000 000,00	2,3%	4,0%
Meyrin*	Avenue de Vaudagne 33	GE	24 650 000,00	0,1%	4,3%
Meyrin	Rue Virginio-Malnati 59-63	GE	24 370 000,00	1,2%	3,4%
Meyrin	Rue Virginio-Malnati 65-67	GE	15 390 000,00	1,4%	3,4%
Montreux	Route de la Corsaz 27-31	VD	26 820 000,00	1,6%	4,2%
Orbe	Rue Davall 15	VD	1 280 000,00	1,0%	4,9%
Oron-la-Ville	Rte de Lausanne 15-21	VD	23 320 000,00	4,0%	5,2%
Pratteln	Mattenweg 6	BL	4 641 000,00	23,1%	3,2%
Pully	Chemin de Mallieu 13	VD	14 720 000,00	0,4%	4,2%
Renens	Avenue de Préfaully 48-56	VD	35 420 000,00	0,9%	4,1%
Renens	Rue du Lac 25 b-c-d-e	VD	24 500 000,00	0,8%	4,5%
Renens	Rue de l'Industrie 11	VD	16 420 000,00	0,4%	4,8%
Roche*	Grand-Cercllet 1-5 + Simplon 6-14	VD	30 740 000,00	1,7%	3,2%
Vevey	Rue du Conseil 19-21	VD	16 190 000,00	0,4%	4,4%
Veyrier	Chemin de Castelver 2-4	GE	24 310 000,00	0,1%	4,4%
Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 32	FR	8 420 000,00	0,2%	4,6%
Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 23	FR	10 720 000,00	0,8%	4,5%
Yverdon	Rue des Moulins 109-113	VD	9 725 000,00	0,5%	5,3%
Yverdon	Rue Roger-de-Guimps 44-46	VD	6 473 000,00	1,6%	6,2%
Yverdon	Rue de Bullet 6-8-10	VD	9 811 000,00	1,0%	4,6%

Commercial buildings					
Baar	Haldenstrasse 1-5/Langgasse 40	ZG	57 211 300,00	23,5%	6,1%
Fribourg	Avenue du Jura 12-12A	FR	5 526 000,00	7,1%	7,3%
Plan-les-Ouates	Chemin des Aulx 5	GE	10 360 000,00	3,8%	7,4%
Vevey	Avenue Général-Guisan 74-78	VD	5 769 000,00	0,0%	4,6%
Kloten	Steinackerstrasse 35-39	ZH	23 454 900,00	2,7%	6,0%
Mixed buildings					
Bâle	St-Jakobstrasse 193-195	BS	55 960 000,00	0,5%	4,4%
Genève	Hugo-de-Senger 7	GE	18 460 000,00	0,4%	3,8%
Lausanne	Avenue de Morges 33	VD	5 565 000,00	0,8%	5,3%
Lausanne	Route d'Oron 11	VD	10 450 000,00	0,2%	4,3%
Prilly	Avenue du Chablais 27-29	VD	8 946 000,00	4,7%	5,1%
Prilly	Avenue du Chablais 35	VD	4 424 000,00	2,6%	5,5%
Prilly	Avenue du Chablais 39	VD	3 127 000,00	0,0%	5,3%
Puplinge	Rue de Graman 87-89	GE	7 046 000,00	0,0%	4,9%
Renens	Chemin du Chêne 3-5	VD	80 560 000,00	79,6%	2,4%
Romont	Route de Billens 9-9a	FR	3 531 000,00	2,2%	5,0%
Vevey	Avenue Général-Guisan 60-62	VD	14 260 000,00	2,0%	4,5%
Yverdon	Rue des Moulins 30	VD	2 061 000,00	0,0%	7,6%
Yverdon	Rue des Remparts 11	VD	2 869 000,00	0,3%	6,7%
<b>TOTAL</b>			<b>1 351 657 200,00</b>	<b>6,43%</b>	<b>4,47%</b>

Source : IMvestir Partners SA

## Acquisitions Post-clôture :

Après la clôture de l'exercice 2025/26, le fonds a sécurisé **deux acquisitions pour un volume total d'environ CHF 24 millions**, l'une dans le canton de **Fribourg** et l'autre dans le canton de **Vaud**.

Le premier objet, situé à Billens-Hennens (FR), est un immeuble résidentiel de 22 appartements achevé en 2025 et répondant aux normes énergétiques les plus récentes. Pour une valeur de marché de CHF 12 millions, il génèrera un revenu locatif annuel de CHF 470'000, correspondant à un rendement net de 3.2%, avec une entrée en jouissance au 1er avril 2027.

Le second objet, situé à Morges (VD), est un immeuble résidentiel de 24 appartements. Pour une valeur de marché de CHF 12 millions, il dégage un état locatif initial de CHF 440'000, correspondant à un rendement net de 2.9%, avec une entrée en jouissance prévue au 1er juillet 2026. Ce bien présente un potentiel de revalorisation : le loyer actuel s'établit à CHF 210/m<sup>2</sup> contre un potentiel estimé à CHF 310/m<sup>2</sup>, soit une hausse potentielle d'environ 48%, qui sera réalisée progressivement lors des relocations et après l'exécution de travaux de rénovation planifiés à moyen terme.

### Projets en cours :

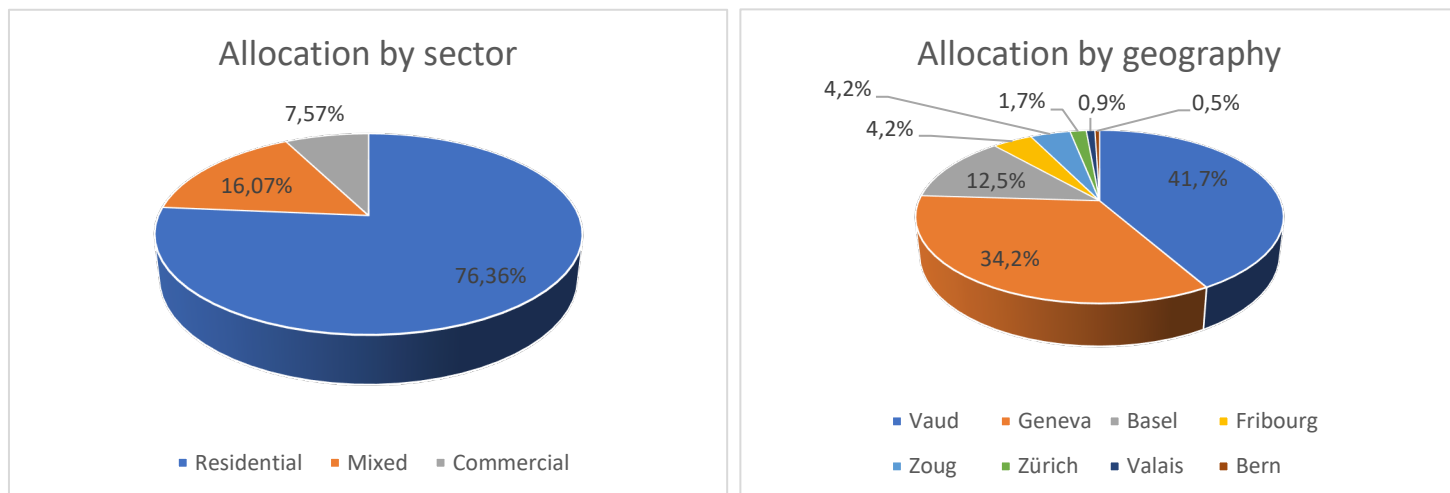
Une approche proactive est appliquée **afin d'optimiser la gestion et la valorisation du portefeuille immobilier**, en mettant l'accent sur le développement et l'optimisation des actifs.

Ces projets poursuivent un double objectif : **créer de nouvelles surfaces locatives** génératrices de revenus et **améliorer la performance énergétique** du parc immobilier existant, contribuant ainsi à la valorisation durable du portefeuille.

Les principaux projets en cours sont les suivants :

- **« Creative Factory », Chemin du Chêne 3-5, Renens/VD** : Livré en septembre 2025. Transformation d'un ancien centre logistique de 12'000 m<sup>2</sup> en pôle mixte (51 lofts résidentiels + bureaux/ateliers/école + restaurant). Investissement total CHF 80.6M. Revenu locatif annuel cible : >CHF 3M
- **Baar/ZG, Spinnerei an der Lorze (copropriété PSREF 67%)** : 35 logements dans les combles de la filature (permis obtenu en avril 2026), travaux dès sept. 2026, livraison ~juin 2028. Budget CHF 21M pour les deux copropriétaires. Développement de quartier mixte à plus long terme (~CHF 330-350M, livraison 2029+)
- **Marly/FR, Route du Confin 12-18** : 30 nouveaux appartements + rénovation énergétique de 5 immeubles existants. Budget des travaux CHF 19.5M. Durée ~24 mois
- **Ecublens/VD, Rue Neuve 1** : surélévation d'un étage (6 appts, 400 m<sup>2</sup>) + rénovation énergétique complète. Budget CHF 4M. Dès mi-2027, durée 12 mois

## Diversification géographique et sectorielle au 31.03.2026 :



Source : IMvestir Partners SA

**La stratégie d'investissement** du fonds consiste à investir dans **des immeubles résidentiels ou mixtes (au minimum 50%)** dans des centres urbains de **l'Arc lémanique et l'axe Fribourg-Berne-Bâle-Zurich**.

### PERFORMANCE ATTENDUE

Son objectif est de générer un **rendement de placement supérieur à 4%**, et un **rendement du dividende de 2% à 2.5%**, auquel peut s'ajouter **une appréciation de la valeur du parc**.

Selon les projections du gestionnaire, la distribution issue des revenus devrait progresser graduellement de CHF 3.75 par part en 2025/2026 à CHF 3.80 en 2026/2027, CHF 3.85 en 2027/2028, puis CHF 3.90 en 2028/2029.

### STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT DU FONDS

Le fonds prévoit de poursuivre sa croissance via des augmentations de capital régulières. La **stratégie de développement repose sur trois axes complémentaires** :

–**Croissance externe** : acquisitions dans les régions lémanique, Fribourg et Berne/Bâle, en ciblant des immeubles résidentiels à loyers bas-modérés avec potentiel d'indexation.



– **Création de valeur interne** : projets de transformation (Creative Factory livré, Baar en cours), densification, surélévations et rénovations énergétiques.

– **Optimisation financière** : gestion active du ratio d'endettement (cible < 26%), recyclage du capital par des ventes sélectives avec plus-values.

Ainsi, le fonds prévoit une croissance d'environ **CHF 50 à 100 millions par an afin d'atteindre** une fortune brute de CHF 2 milliards sur le moyen terme.

## PIPELINE

Le pipeline du fonds comprend à ce jour un volume d'investissement total **d'environ CHF 200 millions**.

Region	Western Switzerland	Lausanne	Lausanne	Basel	Basel	Lausanne
Use	Commercial	Residential	Residential	Residential	Residential / New build	Residential / Development
Apartments	-	33	18	33	56	-
Market Value	CHF 102 mio	CHF 17 mio	CHF 10.5 mio	CHF 27 mio	CHF 36 mio	CHF 27 mio
Rental Income	CHF 4.9 mio	CHF 0.64 mio	CHF 0.40 mio	CHF 1.05 mio	CHF 1.30 mio	CHF 1.10 mio
Gross Yield	4.8%	3.8%	3.8%	3.9%	3.7%	4.1%

Source : IMvestir Partners SA

## Projets de développement et rénovations :

Des investissements d'un montant de **CHF 253 millions sont prévus d'ici 2032** pour les projets de développement et les rénovations (en millions de CHF).

	2025/26	2026/27	2027/28	2028/29	2029/30	2030/31	2031/32	Total
Creative Factory in Renens/VD	8							8
Construction + Renovation in Marly/FR			10	9				19
Construction + Renovation in Ecublens/VD		2	2					4
Development Project in Baar/ZG	3	14	41	40	40	40		178
Energy & Interior Renovations	10	8	5	5	4	6	6	44
<b>Total Investments</b>	<b>21</b>	<b>24</b>	<b>58</b>	<b>54</b>	<b>44</b>	<b>46</b>	<b>6</b>	<b>253</b>

Source : IMvestir Partners SA

## ESG

Patrimonium est signataire des Principes pour l'Investissement Responsable (**UNPRI**), participant au **Global Compact des Nations Unies** et membre de **Swiss Sustainable Finance**.

Un suivi énergétique de l'ensemble du parc immobilier est réalisé annuellement en collaboration avec **Signa-Terre SA**, spécialiste en surveillance énergétique. La trajectoire de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> s'aligne sur les exigences de la Confédération suisse : limiter les émissions à moins de 15 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an d'ici 2030, puis atteindre la neutralité climatique conformément à l'Accord de Paris.

Pour l'exercice 2025, les indicateurs clés du portefeuille (norme REIDA, 236'747 m<sup>2</sup>, taux de couverture 95.38%) sont les suivants : **intensité CO<sub>2</sub> de 15.43 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>** (vs 15.35 en 2024), intensité énergétique de 112.63 kWh/m<sup>2</sup>, mix énergétique composé à 52% de chauffage à distance, 25% de mazout et 17% de gaz. La consommation d'eau s'établit à 1.36 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (vs 1.44 en 2024). Un Contrat d'Optimisation Énergétique a par ailleurs été conclu avec les Services Industriels de Genève pour les actifs genevois du fonds.

Le PSREF est également évalué annuellement selon le **Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI)**, en partenariat avec SGS et audité par PwC. **Le score 2025 ressort à 1.61/3** sur 70 bâtiments représentant 225'742 m<sup>2</sup>.

Enfin, un **sondage locataires** mené en 2025 auprès de 2'600 logements (taux de réponse de 22%) a permis d'identifier les priorités d'amélioration : efficacité thermique, mobilité douce, espaces verts et communication numérique avec les régies.

## L'ÉQUIPE DE PATRIMONIUM SWISS REAL ESTATE FUND

**Patrimonium Asset Management AG** est une société indépendante de gestion d'actifs fondée en 2007 et basée à Baar (ZG). Agréée par la FINMA en tant que direction de fonds, elle est spécialisée dans les marchés privés et **gère plus de CHF 5 milliards d'actifs** grâce à une équipe d'environ **70 professionnels** répartis entre Lausanne et Zurich.

La direction de Patrimonium Asset Management AG est assurée par Christoph Syz, CEO et Managing Director Real Estate. Le Comité de Direction comprend notamment Daniel Heine, Managing Director Private Credit, Christophe Morize, Managing Director Investor Relations, Alain Stocker, CFO, ainsi que Patrick Moser, Head of Legal, Compliance, Risk & ESG. La gestion quotidienne du portefeuille immobilier du PSREF est assurée par Agnès Haulbert, Senior Director et Fund Manager.



Le fonds PSREF bénéficie de l'expertise **de 12 collaborateurs**, qui couvrent l'ensemble de la chaîne de valeur, notamment l'asset management, les transactions, le développement immobilier, la construction et la rénovation, la valorisation, la finance, la compliance et l'ESG.

**Le PSREF** dispose d'une **large connaissance et expérience de l'équipe de gestion** du portefeuille. En effet, Agnès Haulbert **accompagne le fonds depuis sa création**, ce qui lui confère une connaissance approfondie du parc immobilier, de son historique et de ses leviers de création de valeur. De plus, Hanspeter Berchtold, **responsable des acquisitions depuis plus de 15 ans**, dispose quant à lui d'un **solide réseau et d'une excellente connaissance du marché immobilier** suisse. Enfin, **l'équipe technique interne** (architectes, ingénieurs et spécialistes du développement immobilier) **pilote les projets de rénovation, de transformation et de construction** ce qui permet de challenger les entreprises mandatées par le fonds de manière minutieuse. Cette organisation a pour objectif de **favoriser un suivi des projets**, une **maîtrise des coûts** et des délais, ainsi qu'une **exécution de qualité**.

La gestion des immeubles est parfois déléguée à différentes régies, notamment en fonction de la localisation des actifs et des besoins opérationnels propres à chaque immeuble. En revanche, Patrimonium souhaite **centraliser l'ensemble de la gestion financière auprès de Gerofinance**. Ceci permet de disposer d'un **interlocuteur unique** pour la comptabilité, le suivi des paiements, les réconciliations et le reporting financier **et d'avoir un contrôle plus efficace**.

---

## Disclaimer

*Ce document a été élaboré dans un but exclusivement informatif et ne constitue ni un appel d'offre, ni une offre d'achat ou de vente, ni une recommandation personnalisée d'investissement. Bien que nous fassions tout ce qui est raisonnablement possible pour nous informer d'une manière que nous estimons fiable, nous ne prétendons pas que toutes les informations contenues dans ce document soient exactes et complètes. Les performances passées ne sauraient constituer une garantie de leur évolution future. Nous déclinons toute responsabilité pour des pertes, dommages ou préjudices directs ou indirects consécutifs à ces informations. Les indications et opinions mentionnées dans ce document reflètent la situation à la date de sa création et peuvent évoluer à tout moment, notamment pour des raisons liées à des modifications législatives et/ou réglementaires. Les réponses fournies par les intervenants dans ce document reflètent leur avis personnel et pas nécessairement celui de la Direction d'IMvestir Partners SA. Nous excluons toute obligation de mise à jour ou de modification de cette présentation. La diffusion de ce document s'étend uniquement au cercle des destinataires de ce document. Le logo et la marque IMvestir Partners SA sont protégés. Ce document est soumis au droit d'auteur et ne peut être reproduit que moyennant la mention de son auteur, du copyright et de l'intégralité des informations juridiques qu'il contient. Une utilisation de ce document à des fins publiques ou commerciales nécessite une autorisation préalable écrite d'IMvestir Partners SA. Copyright Juin 2026.*

---