

UNGEPRÜFTER HALBJAHRESBERICHT 017 - 018

PATRIMONIUM
Swiss Real Estate Fund



HALBJAHRESBERICHT VOM 1. APRIL 2017 BIS 30. SEPTEMBER 2017

KURZBERICHT ZUM GESCHÄFTSHALBJAHR	4
WICHTIGES IN KÜRZE	6
VERMÖGENSRECHNUNG PER 30. SEPTEMBER 2017	7
ERFOLGSRECHNUNG PER 30. SEPTEMBER 2017	8
ANTEILE IM UMLAUF / VERÄNDERUNG NETTOINVENTARWERT / AUSSCHÜTTUNG	9
ANKÄUFE / VERKÄUFE VOM 1. APRIL 2017 BIS 30. SEPTEMBER 2017	10
IMMOBILIENSTRUKTUR PER 30. SEPTEMBER 2017	10
HYPOTHEKEN PER 30. SEPTEMBER 2017	11
EMISSION / RÜCKNAHME	11
RELEVANTE STEUERLICHE VORSCHRIFTEN	11
ERLÄUTERUNGEN ZUM HALBJAHRESBERICHT PER 30. SEPTEMBER 2017	13
INFORMATIONEN ÜBER DRITTE	14
VERWALTUNG UND ORGANE	14
INVENTAR DER GRUNDSTÜCKE	15

KURZBERICHT ZUM GESCHÄFTSHALBJAHR

Der Fonds hält an seiner Strategie zur Erhöhung des Gebäudestandards, der Mietzinseinnahmen und des Liegenschaftenwerts durch Neubau- und umfassende Renovationsprojekte fest.

Die Innenrenovation der Liegenschaften an der Rue de la Prulay 43 a/b in Meyrin/GE und am Chemin de Castelve 2-4 in Veyrier/GE wird im November beziehungsweise im Dezember 2017 fertiggestellt. Die Aussenrenovationsarbeiten an der Avenue du Lignon 7 und 31 in Genf sind im Gange. Nachdem die Architekturkommission mit Verzögerung nun auch die letzten Details der Fensterprototypen gutgeheissen hat, können Anfang 2018 die Arbeiten an der Fassade beginnen.

Mit dem Ziel, attraktive Mietobjekte anbieten zu können, sind zudem mehrere Treppenhaus- und Fassadenrenovierungen in Vorbereitung oder werden bereits ausgeführt, so etwa bei den Liegenschaften Rue du Lac 25 in Renens, Chemin du Martinet 14-18 in Lausanne und Rue Neuve 1 in Ecublens.

Die Aufstockungsprojekte in den Kantonen Waadt, Genf und Freiburg gehen voran. Die vier neuen Maisonettewohnungen am Chemin de Mallieu 13 in Pully/VD sind am 1. November 2017 bezugsbereit. Die Renovationsarbeiten und die vier Wohnungen umfassende Aufstockung an der Rue du Conseil 19-21 in Vevey/VD liegen im Zeitplan und befinden sich am Ende der zweiten von insgesamt sieben Bauphasen.

Das Baugesuch für die Aufstockung des Gebäudes an der Rue St-Denis 66 in Bulle/FR wurde bei den zuständigen Behörden eingereicht. Es müssen einige Änderungen vorgenommen werden. So muss das Projekt in mehreren Punkten auf die benachbarten Gebäude abgestimmt werden. Gleichzeitig wurden bereits mehrere Bauunternehmen zur Einreichung eines Angebots eingeladen. Die Arbeiten können voraussichtlich im ersten Quartal 2018 beginnen.

Das Baugesuch für die Aufstockung des Gebäudes an der Rue Hugo-de-Senger 7 in Genf wurde eingereicht, die Bewilligung steht noch aus. Die Arbeiten werden noch vor Ende 2017 für Generalunternehmen ausgeschrieben.

Die Aufstockung der Liegenschaft an der Rue Virginio-Malnati 59-63 in Meyrin/GE um ein Geschoss mit neun zusätzlichen Wohnungen hat im September 2017 begonnen. Die geplante Bauzeit beträgt 12 Monate. Mit den neuen Wohnungen können voraussichtlich zusätzliche Mieteinnahmen von CHF 245'000 generiert werden.

Die Projektierung der Neubauten an der Route de la Corsaz in Montreux/VD ist bald abgeschlossen. Das Baugesuch wurde eingereicht. Anstelle der bestehenden Halle, die demnächst abgebrochen wird, entstehen drei Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen. Der Vertrag mit dem Generalunternehmen wurde bereits unterzeichnet, die Baukosten betragen CHF 18 Mio.

Für die Liegenschaften in Baar/ZG, die der Fonds zusammen mit der Patrimonium Anlagestiftung besitzt, ist ein grosses Entwicklungsprojekt geplant. Die Marktanalyse und die Machbarkeitsstudie wurden bereits durchgeführt. Der Gemeinde und dem Kanton wurde ein Massenplan vorgelegt, und die Gespräche über die Ausnützungsziffer laufen. Der nächste Schritt wird die Ausschreibung eines Architekturwettbewerbs sein. Die Erteilung der Baubewilligung wird Anfang 2020 erwartet.

Der Immobilienfonds hat im Mai 2017 für CHF 8.9 Millionen eine Liegenschaft mit 37 Mietwohnungen an der Route de Villars-Vert 23 in Villars-sur-Glâne/FR erworben. Die Lage der Liegenschaft ist ideal für die Optimierung und die geografische Bündelung des Fonds, der an derselben Strasse schon die Liegenschaft Nr. 32 besitzt.

Im Juli 2017 wurde der Fonds zudem Eigentümer von drei Gebäudeeinheiten des Bauprojekts Oasis in Crissier/VD. Das Investitionsvolumen (Grundstück und Gebäude) liegt bei CHF 22 Mio. Die drei erworbenen Einheiten umfassen 50 Wohnungen und fünf Ladenlokale, die voraussichtlich ab April 2020 bezugsbereit sind.

Vom 1. April bis 30. September 2017 wurden Mietzinseinnahmen von CHF 19'904'267 erzielt. Die Mietzinsausfallrate lag bei 4.58 %.

Der Nettoinventarwert von CHF 126.09 (nach Ausschüttung) konnte auf CHF 129.01 gesteigert werden. Dies entspricht einer Anlagerendite, gerechnet über 6 Monate, von 2.32%.

Per 30. September 2017 betragen die Gesteungskosten der Grundstücke CHF 670'989'648 und der Verkehrswert CHF 771'126'713.

Die Hypothekarverbindlichkeiten belaufen sich auf CHF 218'370'100. Dies entspricht einem Verschuldungsgrad von 28.32%. Die Hypotheken sind zu 51% mit Restlaufzeiten von 1, 4, 6, 7 und 8 Jahren sowie zu 49% kurzfristig variabel angelegt. Der durchschnittliche Zinssatz beträgt 1.71%.



WICHTIGES IN KÜRZE**30.09.2017****30.09.2016****ECKDATEN**

Valorennummer	3499521	3499521
Ausgabe Fondsanteile	0	515'281
Rücknahme Fondsanteile	0	-
Anzahl Anteile im Umlauf	4'122'248	4'122'248
Inventarwert pro Anteil	129.01	123.72
Schlusskurs	155.20	148.50
Höchster Kurs (Berichtsperiode)	159.90	151.00
Tiefster Kurs (Berichtsperiode)	151.80	144.50
Börsenkapitalisierung	639'772'890	612'153'828
Agio	20.30%	20.03%

VERMÖGENSRECHNUNG

Verkehrswert der Grundstücke	771'126'713	705'429'672
Gestehungskosten der Grundstücke	670'989'649	628'278'251
Gesamtfondsvermögen	777'850'260	712'659'269
Fremdfinanzierungsquote		
- in % der Anlagekosten	32.54%	28.42%
- in % der Verkehrswerte	28.32%	25.31%
Fremdkapitalquote	30.71%	28.43%
Nettofondsvermögen	531'828'281	510'015'335

RENDITE- UND PERFORMANCEANGABEN¹

Eigenkapitalrendite (ROE) ¹	2.26%	1.09%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ¹	1.81%	1.02%
Kurs/Gewinnverhältnis (P/E ratio)	53.11	109.86
Anlagerendite ¹	2.32%	1.11%
Performance ¹	3.88%	2.77%
Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge)	65.61%	64.22%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV)	0.88%	0.88%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} MV)	1.06%	n/a

ERFOLGSRECHNUNG

Nettogewinn/ -verlust	8'481'560	7'235'938
Realisierte Kapitalgewinne /-verluste	0	363'394
Mietzinseinnahmen	19'904'267	19'067'254
Mietzinsausfallrate	4.58%	7.53%

¹ Berechnung für 6 Monate (01.04.2017 – 30.09.2017)

VERMÖGENSRECHNUNG PER 30. SEPTEMBER 2017
30.09.2017
30.09.2016

VERMÖGEN	CHF	CHF
Bankguthaben auf Sicht	6'334'544	6'367'588
Grundstücke aufgeteilt in:		
- Wohnbauten	649'382'377	595'207'914
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	75'652'418	73'389'758
- Gemischte Bauten	38'551'918	36'832'000
- Bauland einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	8'540'000	0
TOTAL GRUNDSTÜCKE	771'126'713	705'429'672
Sonstige Vermögenswerte	389'003	862'009
GESAMTFONDSVERMÖGEN	777'850'260	712'659'269
Kurzfristige Verbindlichkeiten aufgeteilt in:		
- kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-111'336'600	-76'606'186
- kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-7'182'158	-6'581'387
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-118'518'758	-83'187'573
Langfristige Verbindlichkeiten aufgeteilt in:		
- langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-107'033'500	-101'921'000
Total langfristige Verbindlichkeiten	-107'033'500	-101'921'000
Total Verbindlichkeiten	-225'552'258	-185'108'573
NETTOFONDSVERMÖGEN VOR GESCHÄTZTEN LIQUIDATIONSSTEUERN	552'298'002	527'550'696
Geschätzte Liquidationssteuern	-20'469'721	-17'535'361
NETTOFONDSVERMÖGEN	531'828'281	510'015'335
Anzahl Anteile im Umlauf	4'122'248	4'122'248
Inventarwert pro Anteil	129.01	123.72
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	0.00	0.00
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	0.00	0.00
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltener Erträge	0.00	0.00
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0.00	0.00
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Grundstückkäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften	16'450'313	2'521'048

ERFOLGSRECHNUNG 1. APRIL 2017 – 30. SEPTEMBER 2017
**01.04.2017
bis 30.09.2017**
**01.04.2016
bis 30.09.2016**

ERTRÄGE	CHF	CHF
Erträge aus Bankguthaben	0	0
Mietzinseinnahmen	19'904'267	19'067'254
Sonstige Erträge	455'080	384'901
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0	0
TOTAL ERTRÄGE	20'359'347	19'452'156
AUFWENDUNGEN		
Hypothekarzinsen	1'786'378	1'719'042
Negativzinsen	406	0
Unterhalt und Reparaturen	1'804'854	2'262'443
Liegenschaftenverwaltung aufgeteilt in:		
- Liegenschaftsaufwand	1'566'065	1'823'993
Steuern und Abgaben	3'282'037	3'355'787
Schätzungs- und Prüfaufwand	212'795	152'208
Reglementarische Vergütungen an:		
- die Fondsleitung	2'299'662	1'816'338
- die Immobilienverwalterin beziehungsweise den -verwalter	861'161	848'308
Sonstige Aufwendungen	64'429	238'101
TOTAL AUFWAND	11'877'787	12'216'218
NETTOERTRAG	8'481'560	7'235'938
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0	363'394
REALISierter ERFOlg	8'481'560	7'599'332
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	3'565'032	-2'027'376
GESAMTERFOlg	12'046'592	5'571'956
	30.09.2017	31.03.2017
VERWENDUNG DES ERFOLGES		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	8'481'560	13'561'930
zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	560'955	396'332
Vortrag des Vorjahres	0	0
zur Verteilung verfügbarer Erfolg	9'042'515	13'958'261
Zwischenausschüttung	0	-13'397'306
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	9'042'515	560'955
VERWENDUNG DES KAPITALGEWINNS		
Realisierte Kapitalgewinne	0	
Kapitalgewinne aus Vorjahren	3'592'196	
Zur Verteilung verfügbar Kapitalgewinn	3'592'196	
Ausschüttung	0	
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	3'592'196	

ANGABEN FRÜHERER JAHRE

NETTOFONDSVERMÖGEN

INVENTARWERT PRO ANTEIL

30.09.2017	531'828'281	129.01
31.03.2017	533'178'995	129.34
31.03.2016	504'443'379	122.37
31.03.2015	437'899'975	121.40
31.03.2014	364'811'533	119.53
31.03.2013	356'732'455	116.88
31.03.2012	344'129'240	112.75
31.03.2011	334'859'554	109.72
31.03.2010	327'252'209	107.22

**ANTEILE IM UMLAUF / VERÄNDERUNG
NETTOINVENTARWERT / AUSSCHÜTTUNG**

30.09.2017

31.03.2017

ANZAHL ANTEILE IM UMLAUF

Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	4'122'248	4'122'248
Ausgegebene Anteile	0	0
Zurückgenommene Anteile	0	0
Stand am Ende der Berichtsperiode	4'122'248	4'122'248

VERÄNDERUNG NETTOINVENTARWERT

Inventarwert pro Anteil	129.01	129.34
Ausschüttung Erfolg	0.00	3.25
Ausschüttung Kapitalgewinn	0.00	0.00
Inventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	129.01	126.09

AUSSCHÜTTUNG

Ausschüttungsbetrag Erfolg nicht Vst.-pflichtig	0.00	3.25
Ausschüttungsbetrag Kapitalgewinn nicht Vst.-pflichtig	0.00	0.00
Ausschüttungsbetrag Vst.-pflichtig	0.00	0.00
Ausschüttungsbetrag brutto	0.00	3.25
Abzüglich 35% Verrechnungssteuer	0.00	0.00
Total Ausschüttung	0.00	3.25

VERÄNDERUNG DES NETTOFONDSVERMÖGENS

Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	533'178'995	504'443'379
Ausschüttungen	-13'397'306	0
Saldo aus dem Anteilverkehr	-	-
Gesamterfolg	12'046'592	28'735'616
Veränderung der Liquidationssteuer	-	-

NETTOFONDSVERMÖGEN AM ENDE DER PERIODE

531'828'281

533'178'995

ANKÄUFE PER 30. SEPTEMBER 2017

Vom 1. April bis zum 30. September 2017 wurden eine Liegenschaft und ein Bauland gekauft.

ORT	ADRESSE	KANTON	ART DER LIEGENSCHAFT	ERWERBSDATUM	KAUFPREIS*
Villars-sur-Glâne	Villars-Vert 23	Freiburg	Wohnliegenschaft	11.05.2017	8'900'000
Crissier	Oassis – PEC 3	Waadt	Bauland	28.07.2017	5'164'500

*exkl. Transaktionsnebenkosten

VERKÄUFE PER 30. SEPTEMBER 2017

Vom 1. April bis zum 30. September 2017 wurden keine Liegenschaften verkauft.

IMMOBILIENSTRUKTUR PER 30. SEPTEMBER 2017

CHF	GESTEHUNGSKOSTEN	VERKEHRSWERT	VERSICHERUNGSWERT
Wohnbauten	555'813'793	648'382'377	551'815'462
Kommerziell genutzte Liegenschaften	74'283'989	75'652'418	94'295'765
Gemischte Bauten	33'220'550	38'551'918	34'801'309
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	7'671'317	8'540'000	7'728'686
TOTAL	670'989'649	771'126'713	688'641'222

%	GESTEHUNGSKOSTEN	VERKEHRSWERT	VERSICHERUNGSWERT
Wohnbauten	82.83%	84.08%	80.13%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	11.07%	9.81%	13.69%
Gemischte Bauten	4.95%	5.00%	5.05%
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	1.14%	1.11%	1.12%
TOTAL	100.00%	100.00%	100.00%

HYPOTHEKEN

KREDITART	VON	BIS	RESTLAUFZEIT	BETRAG IN CHF	ZINSSATZ
Festhypotheken mit einer Laufzeit von 1 – 5 Jahren					
Festhypothek	31.07.2016	31.07.2021	3.84 Jahren	2'785'000	1.12%
Festhypothek	25.10.2016	25.10.2021	4.07 Jahren	400'000	1.12%
Festhypothek	31.07.2016	31.07.2021	3.84 Jahren	1'927'500	1.07%
Festhypotheken mit einer Laufzeit von über 5 Jahren					
Festhypothek	01.07.2013	30.06.2023	5.75 Jahren	21'175'000	2.83%
Festhypothek	01.07.2014	30.06.2024	6.75 Jahren	21'025'000	2.40%
Festhypothek	01.10.2014	30.09.2025	8.01 Jahren	31'050'000	2.53%
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken					
Libor Hypothek			1 Monat	111'336'600	0.70%
Festhypothek	01.07.2008	30.06.2018	0.75 Jahren	28'671'000	3.50%
TOTAL				218'370'100	1.71%

IM GESCHÄFTSHALBJAHR ZURÜCKBEZAHLTE HYPOTHEKEN

Es wurden zwischen dem 1. April und dem 30. September 2017 keine Hypotheken zurückbezahlt.

IM GESCHÄFTSHALBJAHR AUFGENOMMENE HYPOTHEKEN

Es wurden zwischen dem 1. April und dem 30. September 2017 neu LIBOR-Hypotheken im Umfang von CHF 29'892'914, mit Zinssatz 0.70% und Dauer 1 Monat aufgenommen.

EMISSION

Zwischen dem 1. April 2017 und dem 30. September 2017 hat keine Neuemission von Anteilen des Patrimonium Swiss Real Estate Fund stattgefunden.

RÜCKNAHMEN

Es wurden keine Anteile gekündigt und keine Rücknahmen getätigt.

RELEVANTE STEUERLICHE VORSCHRIFTEN

Gemäss dem Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer und dem Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden werden die Erträge und Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz auf der Stufe des Fonds besteuert. Dabei profitiert der Fonds von reduzierten Steuersätzen von durchschnittlich 11% bis 21% für die Gewinnsteuer. Für in der Schweiz steuerpflichtige Anleger unterliegen Ausschüttungen des Fonds nicht der Einkommens- oder Gewinnsteuer, sofern es sich um Ausschüttungen von Ertrag aus direktem Immobilienbesitz handelt. In diesem Umfang erfolgt die Ausschüttung auch ohne Abzug der Verrechnungssteuer. Ebenso unterliegt der Vermögenswert der vom Anleger gehaltenen Fondsanteile nur in dem Umfang der Vermögenssteuer, welcher sich nicht auf den direkten Immobilienbesitz des Fonds bezieht. Die vorhin beschriebenen steuerlichen Vorschriften basieren auf den bisher bekannten juristischen und praktischen Anwendungen und erheben weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Richtigkeit. Jede Änderung der Gesetzgebung, Rechtsprechung und Praxis der Steuerbehörden bleibt ausdrücklich vorbehalten.



ERLÄUTERUNG ZUM UNGEPRÜFTEN HALBJAHRESBERICHT PER 30. SEPTEMBER 2017

Der Halbjahresbericht des Patrimonium Swiss Real Estate Fund umfasst die Periode vom 1. April 2017 bis zum 30. September 2017.

VERGÜTUNGEN

ENTSCHÄDIGUNGEN UND KOSTEN		MAXIMAL	EFFEKTIV
Für die Leitung und Verwaltung	§19 Ziff.1	1.05% des durchschnittlichen Gesamtfondsvermögens	0.00%
Für die Erstellung von Bauten und umfassenden Renovationen	§19 Ziff.4	3% der Baukosten	1.50%
Entschädigung bei Kauf und Verkauf von Liegenschaften	§19 Ziff.4	2% des Kaufs- und Verkaufspreises	0.00%
Entschädigung für die Liegenschaftsverwaltung	§19 Ziff.4	5% der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen	4.33%

BEWERTUNGSMETHODE

Im Auftrag der Fondsleitung und in Übereinstimmung mit dem Kollektivanlagegesetz wurden die Verkehrswerte per 31.03.2017 nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) von Wüest Partner AG neu ermittelt. Gemäss Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den SFAMA-Richtlinien für die Immobilienfonds werden die Immobilien des Fonds regelmässig von unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungsexperten anhand einer dynamischen Ertragswertmethode geschätzt. Die Bewertung erfolgt zum Preis, der bei einem sorgfältigen Verkauf beim Zeitpunkt der Schätzung erzielt worden wäre. Bei Erwerb oder Veräusserung von Grundstücken sowie beim Abschluss jedes Rechnungsjahres muss der Verkehrswert von den Schätzungsexperten neu überprüft werden. Der Verkehrswert stellt einen bei gewöhnlichem Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- bzw. Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis dar. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, eventuelle Opportunitäten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Dies kann zu Abweichungen zu den Bewertungen führen.

INFORMATIONEN ÜBER DRITTE

AKKREDITIERTE SCHÄTZUNGSEXPERTEN

Andreas Ammann, dipl. Architekt EPFL/SIA, Partner bei der Firma Wüest Partner AG, Zürich

Ivan Anton, dipl. Architekt ETH ▪ MSc Real Estate (CUREM), Director bei der Firma Wüest Partner AG, Zürich

Nabil Aziz, ing. civil dipl. EPF, dipl. IEI + MBA, Partner bei der Firma Wüest Partner AG, Genf

DELEGATION VON ANLAGEENTSCHEIDEN UND LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG

Die Fondsleitung hat die Patrimonium Asset Management AG, mit Sitz in Baar, als Anlage-, Liegenschafts- und Finanzanlageverwalter beauftragt. Die Fondsleitung hat im speziellen die Selektion der zum Kauf und Verkauf vorgeschlagenen Liegenschaften, die Abschlüsse der Käufe und Verkäufe, die Verwaltung der erworbenen Liegenschaften, das Sicherstellen der Hypothekarfinanzierung sowie die Liegenschaftsbuchhaltung delegiert. Die genauen Bedingungen des Mandats regelt ein Immobilienvermögensverwaltungsvertrag.

DELEGATION WEITERER TEILAUFGABEN

Der State Street Bank International GmbH, München, Zweigniederlassung Zürich (vormals State Street Bank GmbH, München, Zweigniederlassung Zürich), wurden Teilaufgaben im Bereich der Fondsbuchhaltung delegiert. Die Liegenschaftsbuchhaltung wurde von der Patrimonium Asset Management AG an die Régie du Rhône mit Sitz in Genf, an die Privera AG mit Sitz in Bern-Gümligen sowie an Moser Vernet & Cie mit Sitz in Genf delegiert, die Liegenschaftsbewirtschaftung an verschiedene Anbieter.

VERWALTUNG UND ORGANE

FONDSLEITUNG

GAM Investment Management (Switzerland) AG
Hardstrasse 201
8005 Zürich

DEPOTBANK

Banque Cantonale Vaudoise
Place St-François 14
1001 Lausanne

PRÜFGESELLSCHAFT

KPMG AG
Badenerstrasse 172
8026 Zürich



INVENTAR DER GRUNDSTÜCKE

ORT	ADRESSE	ERWERBS-DATUM	GESTEHUNGS-KOSTEN 30.09.2017	VERKEHRSWERT 30.09.2017	ERZIELTE BRUTTO-ERTRÄGE	MIETZINS-AUSFÄLLE	
WOHNBAUTEN							
			IN CHF	IN CHF	IN CHF	IN %	
Aigle	Chemin de Pautex 2-4	VD	10.01.08	7 019 847,95	6 810 000,00	207 369,90	0,00%
Basel	Efringerstrasse 2	BS	21.01.08	11 645 479,04	16 710 000,00	439 488,00	8,30%
Basel	Dornachstrasse 189	BS	21.01.08	2 229 088,55	2 580 000,00	71 502,00	0,00%
Basel	Tangentenweg 50-56	BS	14.06.13	49 331 921,73	54 930 000,00	1 033 395,00	8,00%
Bulle	Rue St-Denis 66	FR	18.03.08	4 342 719,98	4 290 000,00	60 747,00	50,02%
Bussigny-près-Lausanne	Rue de l'Industrie 43	VD	06.05.08	6 003 864,70	7 280 000,00	212 776,00	0,00%
Buswil	Büetigenstrasse 52-54	BE	31.03.08	3 370 566,00	3 700 000,00	104 563,75	9,57%
Chavannes	Avenue de Blancherie 32	VD	20.12.07	3 537 519,75	4 400 000,00	120 444,00	0,00%
Corcelles/Payerne*	Vers-chez-Cherbuin 27-31	VD	19.02.08	3 104 632,35	3 007 377,20	95 459,00	0,90%
Crissier*	Chemin du Liseron 3-5	VD	20.12.07	9 919 241,75	10 540 000,00	290 048,00	0,89%
Echandens*	Route des Toches 7-13	VD	04.02.13	36 693 604,09	38 480 000,00	855 885,00	0,36%
Ecublens	Rue Neuve 1	VD	06.05.08	5 675 766,55	7 190 000,00	198 294,00	1,19%
Freiburg	Rue de la Sarine 4-4a	FR	18.03.08	1 559 038,60	1 690 000,00	50 551,00	0,00%
Grand-Lancy	Avenue des Communes-Réunies 66A-70	GE	01.05.14	21 493 440,76	24 230 000,00	686 662,00	2,12%
Köniz	Mösliweg 32	BE	28.02.08	1 829 969,75	2 480 000,00	64 292,00	0,97%
Köniz	Mösliweg 34	BE	28.02.08	2 168 973,75	3 120 000,00	78 476,50	0,00%
La Tour-de-Peilz	Avenue des Alpes 71-73	VD	25.04.08	2 336 196,55	2 570 000,00	79 451,80	0,00%
Lausanne	Rue du Couchant 25	VD	01.04.08	2 631 967,45	3 160 000,00	60 238,00	26,19%
Lausanne	Chemin de Vermont 24	VD	06.05.08	5 641 384,14	7 910 000,00	204 299,00	1,01%
Lausanne	Chemin du Martinet 14-18	VD	30.09.08	11 394 620,85	15 120 000,00	414 882,00	0,41%
Lausanne	Chemin de Chissiez 7	VD	17.12.08	3 002 305,42	3 630 000,00	81 359,00	1,98%
Le Lignon	Avenue du Lignon 31	GE	13.12.07	5 108 208,85	6 130 000,00	167 069,00	1,16%
Le Lignon	Avenue du Lignon 7	GE	13.12.07	12 039 526,66	15 290 000,00	441 607,50	3,81%
Les Avanchets	Avenue Grange Lévrier 10-11	GE	13.12.07	12 461 376,61	15 400 000,00	426 655,50	1,84%
Les Avanchets	Rue Croix-du-Levant 1-4	GE	30.10.09	20 823 387,03	24 490 000,00	683 581,00	0,83%
Les Avanchets	Rue Croix-du-Levant 15-22	GE	30.10.09	42 214 113,86	48 180 000,00	1 433 206,00	0,64%
Les Avanchets	Rue François-Durafour 11-16	GE	30.10.09	40 232 826,86	47 260 000,00	1 292 178,00	1,27%
Marly	Route du Confin 21-23	FR	29.11.07	4 186 828,00	4 810 000,00	137 000,00	0,35%
Marly	Route de Corbaroche 24	FR	18.03.08	2 469 316,00	2 400 000,00	76 078,50	4,16%
Marly	Rte du Confin 12-18 + Pralettes 17-19	FR	30.04.08	9 271 214,44	11 280 000,00	274 767,00	3,00%
Martigny	Rue des Finettes 36	VS	28.05.13	11 967 418,00	12 760 000,00	364 245,30	2,54%
Meyrin	Rue de la Prulay 43 A und B	GE	01.09.08	10 520 771,87	10 600 000,00	269 795,00	11,65%
Meyrin	Rue de la Golette 2-18	GE	01.04.09	31 399 970,89	41 850 000,00	1 015 371,50	2,22%
Meyrin*	Avenue de Vaudagne 33	GE	16.04.08	13 556 658,10	17 850 000,00	489 448,00	0,57%
Meyrin	Rue Virginio-Malnati 59-63	GE	22.12.16	13 295 440,80	14 080 000,00	277 849,00	0,00%
Orbe	Rue Davall 15	VD	07.05.08	877 742,25	1 100 000,00	33 850,00	7,92%
Oron-la-Ville	Rte de Lausanne 15-21	VD	26.11.09	17 670 678,94	21 290 000,00	544 931,80	12,05%
Pont-la-Ville	Route du Village 50	FR	18.03.08	2 172 983,10	2 200 000,00	64 149,00	8,32%
Pratteln	Mattenweg 6	BL	21.01.08	3 151 543,85	3 670 000,00	72 858,00	0,33%
Prilly	Avenue du Chablais 39	VD	07.05.08	2 568 287,60	2 800 000,00	70 905,00	0,00%
Pully	Chemin de Mallieu 13	VD	25.06.08	8 758 115,58	10 470 000,00	181 299,00	18,82%
Renens	Avenue de Préfaully 48-56	VD	29.01.08	20 784 528,90	23 730 000,00	679 501,00	0,80%
Renens	Rue du Lac 25 b-c-d-e	VD	15.04.08	14 258 439,80	17 710 000,00	518 572,00	2,87%
Renens	Rue de l'Industrie 11	VD	30.01.09	9 560 701,80	12 340 000,00	356 436,00	1,05%
Vevey	Rue du Conseil 19-21	VD	15.01.08	8 978 103,06	10 120 000,00	211 381,00	24,10%
Veyrier	Chemin de Castelver 2-4	GE	17.12.07	16 567 835,85	17 310 000,00	412 148,00	15,26%
Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 23	FR	11.05.17	9 320 300,00	9 355 000,00	172 328,00	0,00%
Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 32	FR	06.05.08	5 616 891,12	6 530 000,00	196 055,20	0,00%
Yverdon	Rue des Moulins 109-113	VD	30.01.08	6 691 975,40	7 810 000,00	232 775,00	4,01%
Yverdon	Rue Roger-de-Guimps 44-46	VD	30.01.08	4 356 458,30	5 740 000,00	169 517,00	5,92%
TOTAL				555 813 793,23	648 382 377,20	16 675 740,25	4,08%
KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN							
Baar	Haldenstrasse 1-5/Langgasse 40	ZG	01.10.15	51 608 535,98	52 800 000,00	1 521 570,50	14,42%
Freiburg	Avenue du Jura 12-12A	FR	30.01.08	7 731 654,70	6 723 403,80	200 981,00	18,69%
Montreux	Route de la Corsaz	VD	14.12.07	2 561 696,20	2 435 936,60	21 640,00	4,42%
Plan-les-Ouates	Ch. des Aulx 5	GE	03.02.11	8 977 116,75	11 120 000,00	256 324,00	24,73%
Yverdon	Rue des Moulins 30	VD	06.05.08	3 404 985,35	2 573 078,00	85 951,00	23,22%
TOTAL				74 283 988,98	75 652 418,40	2 086 466,50	16,55%
GEMISCHTE BAUTEN							
Genf	Hugo-de-Senger 7	GE	17.01.08	7 924 947,80	8 630 000,00	229 052,00	7,23%
Lausanne	Avenue de Morges 33	VD	30.11.07	4 016 882,78	4 870 000,00	164 267,00	1,19%
Lausanne	Route d'Oron 11	VD	06.05.08	5 698 017,85	7 481 917,40	200 562,00	5,78%
Prilly	Avenue du Chablais 27-29	VD	30.11.07	6 052 124,55	7 610 000,00	221 592,00	0,00%
Prilly	Avenue du Chablais 35	VD	07.05.08	3 213 218,10	3 780 000,00	121 754,00	0,00%
Romont	Route de Billens 9-9a	FR	21.01.08	3 979 198,45	3 510 000,00	107 746,00	3,36%
Yverdon	Rue des Remparts 11	VD	07.05.08	2 336 160,20	2 670 000,00	97 087,00	0,61%
TOTAL				33 220 549,73	38 551 917,40	1 142 060,00	3,10%
BAULAND EINSCHLISSLICH ABBRUCHOBJEKTE UND ANGEFANGENE BAUTEN							
Crissier	Oassis PEC 3	VD	28.07.17	7 671 316,68	8 540 000,00	0,00	0,00%
TOTAL				7 671 316,68	8 540 000,00	0,00	0,00%
TOTAL				670 989 648,62	771 126 713,00	19 904 266,75	4,58%

* Stockwerkeigentum

KONTAKT

Patrimonium Asset Management AG
Zugerstrasse 74
CH-6340 Baar
Telefon +41 (0) 58 787 00 00
Fax +41 (0) 58 787 00 01
contact@patrimonium.ch
www.psref.patrimonium.ch