

UNGEPRÜFTER HALBJAHRESBERICHT 018 - 019

PATRIMONIUM
Swiss Real Estate Fund



TÄTIGKEITSBERICHT VOM 1. APRIL 2018 BIS 30. SEPTEMBER 2018

4	KURZBERICHT ZUM GESCHÄFTSHALBJAHR
6	WICHTIGES IN KÜRZE
7	VERMÖGENSRECHNUNG
8	ERFOLGSRECHNUNG
9	ANTEILE IM UMLAUF/VERÄNDERUNG NETTOINVENTARWERT
10	ANKÄUFE
10	VERKÄUFE
10	IMMOBILIENSTRUKTUR
11	HYPOTHEKEN
11	EMISSION UND RÜCKNAHMEN
11	RELEVANTE STEUERLICHE VORSCHRIFTEN
13	ERLÄUTERUNGEN ZUM HALBJAHRESBERICHT
14	INFORMATIONEN ÜBER DRITTE
14	VERWALTUNG UND ORGANE
15	INVENTAR DER GRUNDSTÜCKE

KURZBERICHT ZUM GESCHÄFTSHALBJAHR

Um den Gebäudestandard zu verbessern und die Mieteinnahmen und den Wert der Liegenschaften zu erhöhen, setzt der Fonds seine Strategie fort, welche auf Gesamtrenovierungen, der Entwicklung von Bauprojekten sowie Zukäufen basiert.

Die Innenrenovation und die Schaffung von 4 zusätzlichen Wohnungen im Dachgeschoss der Liegenschaft an der Rue du Conseil 19–21 in Vevey/VD sind nun abgeschlossen. Für 3 Wohnungen wurden bereits Mieter gefunden.

Die Aussen- und Innenrenovation der Liegenschaft an der Avenue des Communes-Réunies 70 in Grand-Lancy/GE mit 120 Wohnungen wird im April 2019 aufgenommen und wird zwei Jahre dauern. Mit der Sanierung des Dachs wurde bereits begonnen; diese Arbeiten werden voraussichtlich im Frühling 2019 abgeschlossen sein. Für die Innenrenovation im Gebäude an der Avenue des Alpes 71–73 in La Tour-de-Peilz/VD ist die Baubewilligung noch pendent. Die Aufnahme der Arbeiten ist für Frühling 2019 geplant.

Mit dem Ziel, den guten Zustand der Immobilien zu bewahren und attraktive Mietobjekte anbieten zu können, wurden auch mehrere Fassaden-Gesamtrenovierungen vorgenommen – unter anderem bei den Liegenschaften an der Rue du Lac 25 in Renens, am Chemin de Martinet 14–18 in Lausanne und am Chemin du Liseron 3–5 in Crissier.

Auch die Aufstockungsarbeiten an mehreren Liegenschaften des Portfolios werden fortgesetzt. Die Baubewilligung für eine Aufstockung der Immobilie an der Rue St-Denis 66 in Bulle/FR um 8 Maisonette-Wohnungen sollte noch vor Ende 2018 erteilt werden. Bereits erteilt wurde die Baubewilligung für die Aufstockung des Gebäudes an der Rue Hugo-de-Senger 7 in Genf. Dort entstehen 11 Wohnungen, hauptsächlich 2-Zimmer-Wohnungen, für insgesamt CHF 3.2 Millionen. Um Synergien zu nutzen, werden die 24 bestehenden Wohnungen in der Liegenschaft gleichzeitig für gesamthaft CHF 1.2 Millionen renoviert.

Im November 2018 wird die Aufstockung des Gebäudes an der Rue du Couchant 25 in Lausanne/VD um 2 Geschosse und ein Dachgeschoss mit 10 zusätzlichen Wohnungen in Angriff genommen. Zuerst wird ein Lift in das bestehende Treppenhaus eingebaut. Die sich insgesamt auf CHF 3.7 Millionen belaufenden Bauarbeiten werden voraussichtlich 11 Monate dauern und sollen zusätzliche jährliche Einnahmen in der Höhe von CHF 163'000 generieren.

Die Aufstockung der Liegenschaft an der Rue Virginio-Malnati 59–63 in Meyrin/GE um ein Geschoss mit 9 neuen Wohnungen ist abgeschlossen und 7 Wohnungen sind bereits vermietet.

Die definitiven Kosten des Projekts beliefen sich auf CHF 4.5 Millionen.

Der Bau von 3 Mehrfamilienhäusern mit 44 Mietwohnungen an der Route de la Corsaz in Montreux/VD wurde in Angriff genommen. Bei einem Bauvolumen von CHF 18 Millionen betragen die erwarteten jährlichen Mieteinnahmen über CHF 1 Million. Die Spezialtiefbauarbeiten für die Tiefgarage sind schon im Gange.

Die Liegenschaften in Baar/ZG, die dem Fonds im Miteigentum mit der Anlagestiftung Patrimonium gehören, sind Gegenstand eines umfangreichen Entwicklungsprojekts. Bisher wurden die Marktanalyse und die Machbarkeitsstudie durchgeführt. Der Gemeinde und dem Kanton wurde ein Massenplan vorgelegt. Das Grundstück der Liegenschaft war bis anhin kommerzieller Nutzung und wurde nun der gemischten Nutzung zugeordnet. Dies ermöglicht auf Zeit auch Wohnungen zu bauen. Als nächster Schritt wird der Architekturwettbewerb ausgeschrieben. Die Erteilung der Baubewilligung wird bis Anfang 2021 erwartet.

Der Bau der 50 Wohnungen der Überbauung «Oassis» in Crissier (3 Einheiten) schreitet planmässig voran. Der Rohbau von 5 Stockwerken der Gebäude wurde erstellt. Das Erstvermietungsmandat wurde ausgeschrieben und 3 Verwaltungen werden Anfangs 2019 mandatiert. Der Bezug der Wohnungen ist auf April 2020 geplant.

Im Juli 2018 hat der Fonds eine weitere Einheit der Überbauung «Oassis» in Crissier erworben. Weitere 20 Wohnungen und eine Kinderkrippe ergänzen das Portfolio. Die Gesamtinvestition (Land und Gebäude) beträgt CHF 8.8 Millionen. Die erwarteten jährlichen Einnahmen belaufen sich auf CHF 460'000. Das Gebäude befindet sich ebenfalls im Bau und wird voraussichtlich im August 2020 fertiggestellt.

Vom 1. April bis 30. September 2018 wurden Mietzinseinnahmen von CHF 20'462'862 erzielt. Die Mietzinsausfallrate lag bei 4.91%. Der Nettoinventarwert von CHF 129.62 (nach Ausschüttung) konnte auf CHF 130.51 gesteigert werden. Per 30. September 2018 betragen der Buchwert CHF 697'171'395 und der Verkehrswert CHF 804'772'425.

Die Hypothekverbindlichkeiten belaufen sich auf CHF 143'907'904. Es wurde eine Hypothek von CHF 95'500'000 mit Zinssatz 0.70% zurückbezahlt. Der Verschuldungsgrad beträgt derzeit 17.88%. Die Hypotheken sind zu 54% mit Restlaufzeiten von 3, 4, 5 und 7 Jahren sowie zu 46% kurzfristig variabel angelegt. Der durchschnittliche Zinssatz beträgt 1.52%.



WICHTIGES IN KÜRZE**30.09.2018****30.09.2017****ECKDATEN**

Valorenummer	3499521	3499521
Ausgabe Fondsanteile	749'498	0
Rücknahme Fondsanteile	0	0
Anzahl Anteile im Umlauf	4'871'746	4'122'248
Inventarwert pro Anteil (vor Ausschüttung)	130.51	129.01
Schlusskurs	149.00	155.20
Höchster Kurs (Berichtsperiode)	151.40	159.90
Tiefster Kurs (Berichtsperiode)	144.00	151.80
Börsenkapitalisierung	725'890'154	639'772'890
Agio	14.17%	20.30%

VERMÖGENSRECHNUNG

Verkehrswert der Grundstücke	804'772'425	771'126'713
Gestehungskosten der Grundstücke	697'171'395	670'989'649
Gesamtfondsvermögen	813'169'683	777'850'260
Fremdfinanzierungsquote		
- in % der Anlagekosten	20.64%	32.54%
- in % der Verkehrswerte	17.88%	28.32%
Fremdkapitalquote	21.81%	30.71%
Nettofondsvermögen	635'807'472	531'828'281

RENDITE UND PERFORMANCEANGABEN¹

Eigenkapitalrendite (ROE) ¹	0.56%	2.26%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ¹	0.54%	1.81%
Kurs/Gewinnverhältnis (P/E ratio)	225.16	53.11
Anlagerendite ¹	0.69%	2.32%
Performance ¹	0.65%	3.88%
Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge)	66.14%	65.61%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV)	0.84%	0.88%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} MV)	1.00%	1.06%

ERFOLGSRECHNUNG

Nettogewinn/ -verlust	8'320'279	8'481'560
Realisierte Kapitalgewinne /-verluste	0	0
Mietzinseinnahmen	20'462'862	19'904'267
Mietzinsausfallrate	4.91%	4.58%

¹ Berechnung für 6 Monate (01.04.2018 – 30.09.2018)

VERMÖGENSRECHNUNG 01.04.2018 – 30.09.2018	30.09.2018	30.09.2017
VERMÖGEN	CHF	CHF
Bankguthaben auf Sicht	6'610'506	6'334'544
Grundstücke aufgeteilt in:		
- Wohnbauten	670'185'621	649'382'377
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	72'594'324	75'652'418
- Gemischte Bauten	39'741'481	38'551'918
- Bauland einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	22'251'000	8'540'000
TOTAL GRUNDSTÜCKE	804'772'425	771'126'713
Sonstige Vermögenswerte	1'786'752	389'003
GESAMTFONDSVERMÖGEN	813'169'683	777'850'260
Kurzfristige Verbindlichkeiten aufgeteilt in:		
- kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-78'362'500	-111'336'600
- kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-10'390'478	-7'182'158
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-88'752'978	-118'518'758
Langfristige Verbindlichkeiten aufgeteilt in:		
- langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-65'545'404	-107'033'500
Total langfristige Verbindlichkeiten	-65'545'404	-107'033'500
Total Verbindlichkeiten	-154'298'382	-225'552'258
NETTOFONDSVERMÖGEN VOR GESCHÄTZTEN LIQUIDATIONSSTEUERN	658'871'301	552'298'002
Geschätzte Liquidationssteuern	-23'063'829	-20'469'721
NETTOFONDSVERMÖGEN	635'807'472	531'828'281
Anzahl Anteile im Umlauf	4'871'746	4'122'248
Netto-Inventarwert pro Anteil	130.51	129.01
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	7'996'646	16'450'313

ERFOLGSRECHNUNG 01.04.2018 – 30.09.2018	30.09.2018	30.09.2017
ERTRÄGE	CHF	CHF
Erträge aus Bankguthaben	0	0
Mietzinseinnahmen	20'462'862	19'904'667
Negativzinsen	0	-406
Sonstige Erträge	10'029	455'080
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	637'073	0
TOTAL ERTRÄGE	21'109'965	20'358'941
AUFWENDUNGEN		
Hypothekarzinsen	1'365'842	1'786'378
Unterhalt und Reparaturen	2'389'387	1'804'854
Liegenschaftenverwaltung aufgeteilt in:		
- Liegenschaftsaufwand	1'160'529	1'566'065
Steuern und Abgaben	4'176'149	3'282'037
Schätzungs- und Prüfaufwand	128'358	212'795
Reglementarische Vergütungen an:		
- die Fondsleitung	2'366'941	2'299'662
- die Depotbank	251'756	861'161
- die Immobilienverwalterin beziehungsweise den -verwalter	858'350	
Sonstige Aufwendungen	92'412	64'429
TOTAL AUFWENDUNGEN	12'789'685	11'877'381
NETTOERTRAG	8'320'279	8'481'560
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0	0
REALISierter ERFOlg	8'320'279	8'481'560
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	- 4'707'247	3'565'032
GESAMTERFOlg	3'613'033	12'046'592
VERWENDUNG DES ERFOLGES	30.09.2018	31.03.2018
Nettoertrag des Rechnungsjahres	8'320'279	15'251'954
zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0	0
Vortrag des Vorjahres	1'385'042	560'956
zur Verteilung verfügbarer Erfolg	9'705'321	15'812'910
zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg	0	-14'427'868
VORTrag AUf NEUE RECHNUNG	9'705'321	1'385'042
VERWENDUNG DES KAPITALGEWINNS	30.09.2018	31.03.2018
Realisierte Kapitalgewinne	0	429'434
Kapitalgewinne aus Vorjahren	4'021'630	3'592'196
zur Verteilung verfügbar Kapitalgewinn	4'021'630	4'021'630
Ausschüttung	0	0
VORTrag AUf NEUE RECHNUNG	4'021'630	4'021'630

ANZAHL ANTEILE IM UMLAUF	30.09.2018	31.03.2018
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	4'122'248	4'122'248
Ausgegebene Anteile	749'498	0
Zurückgenommene Anteile	0	0
Stand am Ende der Berichtsperiode	4'871'746	4'122'248

VERÄNDERUNG NETTOINVENTARWERT	30.09.2018	31.03.2018
Inventarwert pro Anteil	130.51	133.12
Ausschüttung Erfolg	0.00	3.50
Ausschüttung Kapitalgewinn	0.00	0.00
Inventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	130.51	129.62

AUSSCHÜTTUNG	30.09.2018	31.03.2018
Ausschüttungsbetrag Erfolg nicht Vst.-pflichtig (Coupon 15)	0.00	3.50
Ausschüttungsbetrag Kapitalgewinn nicht Vst.-pflichtig	0.00	0.00
Ausschüttungsbetrag Vst.-pflichtig	0.00	0.00
Ausschüttungsbetrag brutto	0.00	3.50
Abzüglich 35% Verrechnungssteuer	0.00	0.00
Total Ausschüttung	0.00	3.50

VERÄNDERUNG DES NETTOFONDSVERMÖGENS	30.09.2018	31.03.2018
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	548'737'868	533'178'995
Ausschüttungen	-14'427'868	-13'397'306
Saldo aus dem Anteilsverkehr	97'884'440	-
Gesamterfolg	3'613'033	28'956'179
Veränderung der Liquidationssteuer	-	-
NETTOFONDSVERMÖGEN AM ENDE DER PERIODE	635'807'472	548'737'868

ANGABEN FRÜHERER JAHRE	NETTOFONDSVERMÖGEN	INVENTARWERT PRO ANTEIL
30.09.2018	635'807'472	130.51
31.03.2018	548'737'868	133.12
31.03.2017	533'178'995	129.34
31.03.2016	504'443'379	122.37
31.03.2015	437'899'975	121.40
31.03.2014	364'811'533	119.53
31.03.2013	356'732'455	116.88
31.03.2012	344'129'240	112.75
31.03.2011	334'859'554	109.72
31.03.2010	327'252'209	107.22

ANKÄUFE PER 30. SEPTEMBER 2018

Vom 1. April bis zum 30. September 2018 wurde ein Bauland gekauft.

ORT	ADRESSE	KANTON	ART DER LIEGENSCHAFT	ERWERBSDATUM	KAUFPREIS*
Crissier	PEC 1 - Oassis	Waadt	Bauland	31.07.2018	1'720'417

* exkl. Transaktionsnebenkosten

VERKÄUFE PER 30. SEPTEMBER 2018

Vom 1. April bis zum 30. September 2018 wurden keine Liegenschaften verkauft.

IMMOBILIENSTRUKTUR PER 30. SEPTEMBER 2018

CHF	GESTEHUNGSKOSTEN	VERKEHRSWERT	VERSICHERUNGSWERT
Wohnbauten	570'193'200	670'185'621	547'963'462
Kommerziell genutzte Liegenschaften	72'809'036	72'594'323	93'239'765
Gemischte genutzte Bauten	33'323'362	39'741'481	34'801'309
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	19'949'597	22'251'000	17'028'371
TOTAL	696'275'195	804'772'425	693'032'907

%	GESTEHUNGSKOSTEN	VERKEHRSWERT	VERSICHERUNGSWERT
Wohnbauten	81.89%	83.28%	79.07%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	10.46%	9.02%	13.45%
Gemischte genutzte Bauten	4.79%	4.94%	5.02%
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	2.87%	2.76%	2.46%
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	2.84 Jahr	2'785'000	1.12%
Festhypothek	25.10.2016	25.10.2021	3.07 Jahr	400'000	1.12%
Festhypothek	31.07.2016	31.07.2021	2.84 Jahr	1'927'500	1.07%
Festhypothek	01.07.2013	30.06.2023	4.75 Jahr	21'175'000	2.83%
Festhypotheken mit einer Laufzeit von über 5 Jahren					
Festhypothek	01.07.2014	30.06.2024	5.75 Jahr	21'025'000	2.40%
Festhypothek	01.10.2014	30.09.2025	7.01 Jahr	31'050'000	2.53%
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken					
Libor Hypothek			1 Monat	33'594'604	0.70%
Festhypothek			3 Monate	31'950'800	0.00%
TOTAL				143'907'904	1.52%

IM GESCHÄFTSHALBJAHR ZURÜCKBEZAHLTE HYPOTHEKEN

Es wurde eine Hypothek von CHF 95'500'000 mit Zinssatz 0.70% zurückbezahlt.

IM GESCHÄFTSHALBJAHR AUFGENOMMENE HYPOTHEKEN

Es wurden neu LIBOR-Hypotheken im Umfang von CHF 48'208'804 mit Zinssatz 0.70% und Dauer 1 Monat aufgenommen.

EMISSION

Zwischen dem 1. April 2018 und dem 30. September 2018 hat eine Neuemission von 749'498 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.



Res. Pignone MIL/ADM
N° 59-61
63-65-67

ERLÄUTERUNG ZUM UNGEPRÜFTEN HALBJAHRESBERICHT PER 30. SEPTEMBER 2018

Der Halbjahresbericht des Patrimonium Swiss Real Estate Fund umfasst die Periode vom 1. April 2018 bis zum 30. September 2018.

VERGÜTUNGEN

ENTSCHÄDIGUNGEN UND KOSTEN		MAXIMAL		EFFEKTIV
Für die Leitung und Verwaltung	§19 Ziff.1	1.05%	des durchschnittlichen Gesamtfondsvermögens	0.6471%
Für die Erstellung von Bauten und umfassenden Renovationen	§19 Ziff.4	3%	der Baukosten	0.00%
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	4.19%

BEWERTUNGSMETHODE

Im Auftrag der Fondsleitung und in Übereinstimmung mit dem Kollektivanlagegesetz wurden die Verkehrswerte per 31.03.2018 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 zum 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 (bis 31.12.2018)

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 Hypothekendarfinanzierung sowie die Liegenschaftsbuchhaltung delegiert. Die genauen Bedingungen des Mandats regelt ein Immobilienvermögensverwaltungsvertrag.

DELEGATION WEITERER TEILAUFGABEN

Der State Street Bank International 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	GESTEHNUNGS-KOSTEN 30.09.2018	VERKEHRSWERT 30.09.2018	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	6'850'000.00	215'653.90	0.00%
Basel	Efringerstrasse 2	BS 21.01.08	11'821'932.09	17'490'000.00	477'072.30	3.82%
Basel	Dornachstrasse 189	BS 21.01.08	2'318'744.50	2'679'000.00	72'855.00	0.00%
Basel	Tangentenweg 50-56	BS 14.06.13	49'353'649.98	56'970'000.00	1'184'407.40	1.56%
Bulle	Rue St-Denis 66	FR 18.03.08	4'398'705.13	4'300'000.00	47'898.00	60.83%
Bussigny-près-Lausanne	Rue de l'Industrie 43	VD 06.05.08	6'049'906.45	7'602'000.00	217'114.00	1.49%
Chavannes	Avenue de Blancherie 32	VD 20.12.07	3'537'519.75	4'520'000.00	119'888.50	0.56%
Corcelles/Payerne*	Vers-chez-Cherbuin 27-31	VD 19.02.08	3'144'740.25	3'080'000.00	97'677.00	1.48%
Crissier*	Chemin du Liseron 3-5	VD 20.12.07	10'399'414.25	10'720'000.00	299'735.50	0.17%
Echandens*	Route des Toches 7-13	VD 04.02.13	36'693'604.09	39'260'000.00	959'412.00	0.62%
Ecublens	Rue Neuve 1	VD 06.05.08	5'706'951.55	7'310'000.00	207'432.00	0.23%
Freiburg	Rue de la Sarine 4-4a	FR 18.03.08	1'578'393.60	1'760'000.00	52'566.00	0.00%
Grand-Lancy	Avenue des Communes-Réunies 66A-70	GE 01.05.14	22'442'294.26	23'780'000.00	628'960.00	10.69%
Köniz	Möslweg 32	BE 28.02.08	1'829'969.75	2'540'000.00	64'147.00	1.45%
Köniz	Möslweg 34	BE 28.02.08	2'168'973.75	3'200'000.00	55'084.00	12.70%
La Tour-de-Peilz	Avenue des Alpes 71-73	VD 25.04.08	3'031'928.45	2'851'000.00	83'882.80	0.00%
Lausanne	Rue du Couchant 25	VD 01.04.08	2'665'591.30	3'227'000.00	60'325.50	28.21%
Lausanne	Chemin de Vermont 24	VD 06.05.08	5'641'384.14	8'360'000.00	202'623.00	1.56%
Lausanne	Chemin du Martinet 14-18	VD 30.09.08	11'816'600.70	15'640'000.00	407'743.50	2.71%
Lausanne	Chemin de Chissiez 7	VD 17.12.08	3'015'917.77	3'743'000.00	86'899.00	3.54%
Le Lignon	Avenue du Lignon 31	GE 13.12.07	5'335'908.35	6'526'000.00	170'374.00	0.00%
Le Lignon	Avenue du Lignon 7	GE 13.12.07	12'793'864.73	15'940'000.00	496'859.00	0.39%
Les Avanchets	Avenue Grange Lévrier 10-11	GE 13.12.07	12'564'437.51	15'410'000.00	446'499.00	0.00%
Les Avanchets	Rue Croix-du-Levant 1-4	GE 30.10.09	21'207'361.01	25'210'000.00	698'630.00	0.56%
Les Avanchets	Rue Croix-du-Levant 15-22	GE 30.10.09	42'615'718.39	49'870'000.00	1'422'437.50	1.22%
Les Avanchets	Rue François-Durafour 11-16	GE 30.10.09	40'692'794.91	48'820'000.00	1'315'782.00	0.81%
Marly	Route du Confin 21-23	FR 29.11.07	4'186'828.00	4'940'000.00	137'736.00	0.26%
Marly	Route de Corbaroche 24	FR 18.03.08	2'527'316.00	2'533'000.00	73'870.00	4.28%
Marly	Rte du Confin 12-18 + Pralettes 17-19	FR 30.04.08	9'292'995.64	11'806'781.20	228'024.00	4.66%
Martigny	Rue des Finettes 36	VS 28.05.13	12'182'071.90	13'010'000.00	376'691.80	4.71%
Meyrin	Rue de la Prulay 43 A und B	GE 01.09.08	10'751'499.62	11'570'000.00	284'564.00	2.47%
Meyrin	Rue de la Golette 2-18	GE 01.04.09	31'926'957.69	42'610'000.00	1'023'484.20	2.36%
Meyrin*	Avenue de Vaudagne 33	GE 16.04.08	13'558'578.35	18'170'000.00	477'556.50	2.31%
Meyrin	Rue Virginio-Malnati 59-63	GE 22.12.16	17'199'939.74	17'950'000.00	260'121.30	8.89%
Orbe	Rue Davall 15	VD 07.05.08	877'742.25	1'110'000.00	35'550.00	0.00%
Oron-la-Ville	Rte de Lausanne 15-21	VD 26.11.09	17'692'016.74	21'490'000.00	590'138.80	8.93%
Pont-la-Ville	Route du Village 50	FR 18.03.08	2'183'943.60	2'257'000.00	78'582.00	0.00%
Pratteln	Mattenweg 6	BL 21.01.08	3'151'543.85	3'735'000.00	70'191.00	0.34%
Prilly	Avenue du Chablais 39	VD 07.05.08	2'585'127.05	2'843'839.45	77'561.00	0.00%
Pully	Chemin de Mallieu 13	VD 25.06.08	10'545'608.47	11'610'000.00	289'545.00	1.29%
Renens	Avenue de Préfaully 48-56	VD 29.01.08	20'933'646.10	24'660'000.00	695'837.00	0.66%
Renens	Rue du Lac 25 b-c-d-e	VD 15.04.08	15'156'978.15	18'870'000.00	507'891.00	6.46%
Renens	Rue de l'Industrie 11	VD 30.01.09	9'833'233.46	12'650'000.00	358'194.00	2.72%
Vevey	Rue du Conseil 19-21	VD 15.01.08	12'381'290.05	11'500'000.00	176'311.00	41.16%
Veyrier	Chemin de Castelver 2-4	GE 17.12.07	17'125'846.05	19'070'000.00	479'839.00	3.10%
Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 32	FR 06.05.08	5'617'136.02	6'700'000.00	194'364.20	0.00%
Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 23	FR 11.05.17	9'321'874.60	9'547'000.00	243'776.50	0.99%
Yverdon	Rue des Moulins 109-113	VD 30.01.08	6'804'011.55	8'117'000.00	253'362.00	0.00%
Yverdon	Rue Roger-de-Guimps 44-46	VD 30.01.08	4'510'860.85	5'778'000.00	181'669.00	2.20%
TOTAL			570'193'200.34	670'185'620.65	17'186'817.20	3.62%
KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN						
Baar	Haldenstrasse 1-5/Langgasse 40	ZG 01.10.15	51'674'250.55	52'233'200.00	1'625'412.38	9.36%
Freiburg	Avenue du Jura 12-12A	FR 30.01.08	7'838'177.90	6'965'123.20	213'111.00	14.15%
Plan-les-Ouates	Ch. des Aulx 5	GE 03.02.11	9'295'618.69	11'370'000.00	300'398.50	9.57%
Yverdon	Rue des Moulins 30	VD 06.05.08	4'000'988.69	2'026'000.00	57'934.00	36.03%
TOTAL			72'809'035.83	72'594'323.20	2'196'855.88	10.85%
GEMISCHTE BAUTEN						
Genf	Hugo-de-Senger 7	GE 17.01.08	7'958'864.40	9'045'000.00	212'728.00	15.46%
Lausanne	Avenue de Morges 33	VD 30.11.07	4'018'601.26	5'081'480.88	160'615.00	0.39%
Lausanne	Route d'Oron 11	VD 06.05.08	5'715'082.20	7'709'000.00	193'421.00	7.06%
Prilly	Avenue du Chablais 27-29	VD 30.11.07	6'052'124.55	7'720'000.00	215'432.00	0.00%
Prilly	Avenue du Chablais 35	VD 07.05.08	3'263'331.00	3'800'000.00	114'949.00	2.91%
Romont	Route de Billens 9-9a	FR 21.01.08	3'979'198.45	3'656'000.00	89'496.00	1.38%
Yverdon	Rue des Remparts 11	VD 07.05.08	2'336'160.20	2'730'000.00	80'302.00	7.53%
TOTAL			33'323'362.06	39'741'480.88	1'066'943.00	5.78%
BAULAND EINSCHLIESSLICH ABRUCHOBJEKTE UND ANGEFANGENE BAUTEN						
Montreux	Route de la Corsaz	VD 14.12.07	3'977'226.15	4'966'000.00	0.00	0.00%
Crissier	Oassis - PEC 3	VD 28.07.17	13'161'202.45	13'990'000.00	0.00	0.00%
Crissier	Oassis - PEC 1	VD 31.07.18	2'811'168.53	3'295'000.00	0.00	0.00%
TOTAL			19'949'597.13	22'251'000.00	0.00	0.00%
TOTAL			696'275'195.36	804'772'424.73	20'462'862.23	4.91%

* Stockwerkeigentum

In Blau, Liegenschaften mit Gesamtrenovation oder Aufstockung

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