

RAPPORT SEMESTRIEL NON RÉVISÉ

017 - 018

PATRIMONIUM
Swiss Real Estate Fund



RAPPORT SEMESTRIEL DU 1^{ER} AVRIL 2017 AU 30 SEPTEMBRE 2017

COMPTE RENDU DE L'EXERCICE SEMESTRIEL	4
CHIFFRES CLÉS	6
COMPTE DE FORTUNE AU 30 SEPTEMBRE 2017	7
COMPTE DE RÉSULTAT AU 30 SEPTEMBRE 2017	8
PARTS EN CIRCULATION / VARIATION DE LA VALEUR D'INVENTAIRE NETTE / DISTRIBUTION	9
ACHATS / VENTES DU 1 ^{ER} AVRIL 2017 AU 30 SEPTEMBRE 2017	10
STRUCTURE DU PARC IMMOBILIER AU 30 SEPTEMBRE 2017	10
HYPOTHÈQUES AU 30 SEPTEMBRE 2017	11
ÉMISSION / RACHATS	11
PRESCRIPIONS FISCALES	11
EXPLICATIONS SUR LE RAPPORT SEMESTRIEL AU 30 SEPTEMBRE 2017	13
INFORMATIONS SUR LES TIERS	14
ADMINISTRATION ET ORGANE	14
INVENTAIRE DES IMMEUBLES	15

COMPTE RENDU DE L'EXERCICE SEMESTRIEL

Afin d'améliorer la qualité du standard des immeubles et d'augmenter les loyers et la valeur des immeubles, le fonds poursuit sa stratégie de rénovation complète et de développement de projets de construction.

Les travaux de rénovation intérieure des immeubles de la Rue de la Prulay 43 a/b à Meyrin/GE et du Chemin de Castelver 2-4 à Veyrier/GE se termineront respectivement en novembre et décembre 2017. La rénovation extérieure des immeubles du Lignon 7 et 31 à Genève est actuellement en phase de chantier, les travaux de la partie façade sont prévus pour le début d'année suite au retard de la commission d'architecture à valider les derniers détails des prototypes de fenêtres.

Dans l'optique de proposer des immeubles attractifs dans le cadre de la location, plusieurs cages d'escaliers et façades sont également en cours de planification et rénovation, dont les immeubles de la Rue du Lac 25 à Renens, du Chemin de Martinet 14-18 à Lausanne et de la Rue Neuve 1 à Ecublens.

Les travaux de surélévation des immeubles situés dans les cantons de Vaud, Genève et Fribourg se poursuivent. Les 4 nouveaux appartements en duplex offert dans l'immeuble du Chemin de Mallieu 13 à Pully/VD seront habitables dès le 1^{er} novembre 2017. Les travaux de rénovation de l'immeuble et la création de 4 nouveaux appartements dans les combles de l'immeuble de la Rue du Conseil 19-21 à Vevey/VD sont en cours et les délais sont maintenus selon le planning initial. Les travaux se divisent en 7 phases, la phase 2 étant actuellement en cours de finalisation.

Le permis de construire concernant la surélévation de l'immeuble situé à la Rue St-Denis 66 à Bulle/FR a été déposé auprès des autorités compétentes. Quelques ajustements doivent être apportés au projet. En effet, divers points doivent être améliorés par rapport aux immeubles voisins. En parallèle, la phase de mise en concurrence de plusieurs sociétés de construction a été entamée. Les travaux commenceront durant le premier trimestre 2018.

Le permis de construire de la surélévation de l'immeuble de la Rue Hugo-de-Senger 7 à Genève a été déposé et dans l'attente de sa réception, un appel d'offres d'entreprise générale pour la réalisation des travaux va être lancé avant la fin de l'année.

Les travaux de surélévation d'un étage, offrant 9 appartements supplémentaires dans l'immeuble de la Rue Virginio-Malnati 59-63 à Meyrin/GE, ont débutés en septembre 2017. Ces travaux dureront 12 mois. Les loyers supplémentaires générés par ces appartements sont de l'ordre de CHF 245'000.

Le projet de construction sis à la Route de la Corsaz à Montreux/VD est en cours de finalisation. Le permis de construire a été déposé. La halle existante sera détruite très prochainement pour laisser place à la construction de 3 immeubles locatifs. Un contrat d'entreprise générale a d'ores et déjà été signé, représentant un volume de construction de CHF 18 millions.

Les immeubles de Baar/ZG, détenus en copropriété avec la fondation de placement Patrimonium, font l'objet d'un important projet de développement. A ce jour, l'analyse de marché et l'étude de faisabilité ont été réalisés. Un plan de masse a été présenté à la commune et au canton. Des discussions quant au coefficient d'utilisation du sol sont en cours. La prochaine étape sera le concours d'architecture. Un permis de construire pour début 2020 est espéré.

Le fonds a acheté en mai 2017, et pour un montant de CHF 8.9 millions, un immeuble locatif de 37 appartements à la Route de Villars-Vert 23 à Villars-sur-Glâne/FR. L'emplacement de cet immeuble est idéal dans le cadre de l'optimisation du fonds et du regroupement géographique, le fonds étant déjà propriétaire de l'immeuble de la même rue au numéro 32.

En juillet 2017, le fonds est également devenu propriétaire de 3 entrées dans le projet de construction Oassis à Crissier/VD. Le volume d'acquisition (terrain et construction) est de CHF 22 millions. Au terme de la construction, ces 3 entrées représentent 50 appartements et 5 commerces qui seront disponibles dès avril 2020.

Les loyers encaissés entre le 1^{er} avril et le 30 septembre 2017 se montent à 19'904'267. Le taux de perte sur loyers se situe à 4.58 %.

La valeur nette d'inventaire passe de CHF 126.09 (après distribution) à CHF 129.01. Ce qui correspond à un rendement de placement, pour une durée de 6 mois, de 2.32%

Au 30 septembre 2017, la valeur comptable des immeubles est de CHF 670'989'648 et la valeur vénale de CHF 771'126'713.

Le financement par des fonds étrangers est de CHF 218'370'100, soit 28.32% de la valeur vénale. Les hypothèques à taux fixes d'une durée restante de 1, 4, 6, 7 et 8 ans, sont de l'ordre de 51%, les 49% restants étant des hypothèques à taux variable d'un mois. Ce qui représente un taux moyen d'intérêt de 1.71%.



CHIFFRES CLÉS**30.09.2017****30.09.2016****DONNÉES CLÉS**

Numéro de valeur	3499521	3499521
Emission de parts	-	515'281
Rachat de parts	-	-
Nombre de parts en circulation	4'122'248	4'122'248
Valeur d'inventaire par part	129.01	123.72
Cours de clôture	155.20	148.50
Cours le plus haut (au cours de la période)	159.90	151.00
Cours le plus bas (au cours de la période)	151.80	144.50
Capitalisation boursière	639'772'890	612'153'828
Agio	20.30%	20.03%

COMPTE DE FORTUNE

Valeur vénale	771'126'713	705'429'672
Valeur comptable	670'989'649	628'278'251
Fortune totale du fonds	777'850'260	712'659'269
Coefficient d'endettement		
- en % des frais d'investissement	32.54%	28.42%
- en % de la valeur vénale	28.32%	25.31%
Quote-part des fonds étrangers	30.71%	28.43%
Fortune nette du fonds	531'828'281	510'015'335

RENDEMENT ET INDICATIONS SUR LA PERFORMANCE¹

Rentabilité sur les fonds propres (ROE) ¹	2.26%	1.09%
Rendement du capital investi (ROIC) ¹	1.81%	1.02%
Cours/ratio de revenu (P/E ratio)	53.11	109.86
Rendement de placement ¹	2.32%	1.11%
Performance ¹	3.88%	2.77%
Marge de bénéfice d'exploitation (EBIT Marge)	65.61%	64.22%
Quote-part des frais d'exploitation du fonds (TER _{REF} GAV)	0.88%	0.88%
Quote-part des frais d'exploitation du fonds (TER _{REF} MV)	1.06%	n/a

COMPTE DE RÉSULTAT

Produit net/perte	8'481'560	7'235'938
Gain/perte en capital réalisé	0	363'394
Loyers encaissés	19'904'267	19'067'254
Taux de perte sur loyers	4.58%	7.53%

¹ comptabilisé sur 6 mois (01.04.2017 – 30.09.2017)

COMPTE DE FORTUNE AU 30 SEPTEMBRE 2017
30.09.2017
30.09.2016

ACTIFS	CHF	CHF
Produits des liquidités	6'334'544	6'367'588
Bien-fonds :		
- Immeubles résidentiels	649'382'377	595'207'914
- Immeubles commerciaux	75'652'418	73'389'758
- Immeubles mixtes	38'551'918	36'832'000
- Terrains, y compris bâtiment à démolir, et projets de construction en cours	8'540'000	0
TOTAL DES BIENS-FONDS	771'126'713	705'429'672
Autres actifs	389'003	862'009
FORTUNE TOTALE DU FONDS	777'850'260	712'659'269
Engagements à court terme:		
- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	-111'336'600	-76'606'186
- Autres engagements à court terme	-7'182'158	-6'581'387
Total des engagements à court terme	-118'518'758	-83'187'573
Engagements à long terme:		
- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	-107'033'500	-101'921'000
Total des engagements à long terme	-107'033'500	-101'921'000
Total des engagements	-225'552'258	-185'108'573
FORTUNE NETTE AVANT IMPÔTS DUS EN CAS DE LIQUIDATION	552'298'002	527'550'696
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-20'469'721	-17'535'361
FORTUNE NETTE DU FONDS	531'828'281	510'015'335
Parts en circulation	4'122'248	4'122'248
Valeur d'inventaire par part	129.01	123.72
Montant de l'amortissement des biens-fonds	0.00	0.00
Montant des provisions pour réparations futures	0.00	0.00
Montant du compte des produits retenus pour réinvestissement	0.00	0.00
Nbre des parts annulées/résiliées pour fin de la prochaine année comptable	0.00	0.00
Montant total des engagements de paiement contractuels au jour de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans des immeubles	16'450'313	2'521'048

COMPTE DE RÉSULTAT - 1^{ER} AVRIL 2017 AU 30 SEPTEMBRE 2017
**01.04.2017
au 30.09.2017**
**01.04.2016
au 30.09.2016**

REVENUS	CHF	CHF
Liquidités	0	0
Loyers encaissés	19'904'267	19'067'254
Autres revenus	455'080	384'901
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	0	0
TOTAL DES REVENUS	20'359'347	19'452'156
DÉPENSES		
Intérêts hypothécaires	1'786'378	1'719'042
Intérêts négatifs	406	0
Entretien et réparations	1'804'854	2'262'443
Administration des immeubles : - frais concernant les immeubles	1'566'065	1'823'993
Impôts et taxes	3'282'037	3'355'787
Frais d'évaluation et de révision	212'795	152'208
Rémunération réglementaire : - à la direction de fonds	2'299'662	1'816'338
- au gérant	861'161	848'308
Autres dépenses	64'429	238'101
TOTAL DES DÉPENSES	11'877'787	12'216'218
RÉSULTAT NET	8'481'560	7'235'938
Gains et pertes de capital réalisés	0	363'394
RÉSULTAT RÉALISÉ	8'481'560	7'599'332
Gains et pertes de capital non réalisés, y compris impôts de liquidation	3'565'032	-2'027'376
RÉSULTAT TOTAL DE L'EXERCICE	12'046'592	5'571'956
	30.09.2017	31.03.2017
UTILISATION DU RÉSULTAT		
Résultat net de l'année courante	8'481'560	13'561'930
Gain en capital disponible pour être réparti	560'955	396'332
Report de l'année précédente	0	0
Résultat disponible pour être réparti	9'042'515	13'958'261
Bénéfice prévu pour la distribution aux investisseurs	0	-13'397'306
RÉSULTAT À REPORTER	9'042'515	560'955
UTILISATION DU GAIN EN CAPITAL		
Gain en capital réalisé	0	
Gain en capital de l'année précédente	3'592'196	
Gain disponible pour être réparti	3'592'196	
Distribution	0	
RÉSULTAT À REPORTER	3'592'196	

**PARTS EN CIRCULATION / VARIATION DE LA VALEUR
NETTE D'INVENTAIRE / DISTRIBUTION**

30.09.2017

31.03.2017

PARTS EN CIRCULATION

Etat en début d'exercice	4'122'248	4'122'248
Parts émises durant l'exercice	0	0
Parts rachetées durant l'exercice	0	0
Parts en circulation à la fin de l'exercice	4'122'248	4'122'248

VARIATION DE LA VALEUR NETTE D'INVENTAIRE

Valeur d'inventaire par part	129.01	129.34
Distribution du revenu	0.00	3.25
Distribution du gain en capital	0.00	0.00
Valeur d'inventaire par part après distribution	129.01	126.09

DISTRIBUTION

Distribution du revenu par part sans impôt anticipé	0.00	3.25
Distribution du gain par part sans impôt anticipé	0.00	0.00
Distribution par part avec impôt anticipé	0.00	0.00
Distribution brute	0.00	3.25
Impôt anticipé (35%)	0.00	0.00
Distribution totale	0.00	3.25

VARIATION DE LA FORTUNE NETTE DU FONDS

Fortune nette du fonds en début d'exercice	533'178'995	504'443'379
Distribution	-13'397'306	0
Solde des mouvements des parts	-	-
Bénéfice total	12'046'592	28'735'616
Variation des impôts de liquidation	-	-

FORTUNE NETTE DU FONDS À LA FIN DE L'EXERCICE

531'828'281

533'178'995

DATE DE CLÔTURE

FORTUNE NETTE DU FONDS

VALEUR D'INVENTAIRE PAR PART

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

ACHATS AU 30 SEPTEMBRE 2017

Du 1^{er} avril au 30 septembre 2017, un immeuble et un projet de construction ont été achetés.

VILLE	ADRESSE	CANTON	TYPOLOGIE	DATE D'ACHAT	PRIX D'ACHAT*
Villars-sur-Glâne	Villars-Vert 23	Fribourg	Immeuble résidentiel	11.05.2017	8'900'000
Crissier	Oassis – PEC 3	Vaud	Projet de construction	28.07.2017	5'164'500

*frais d'achat exclus

VENTES AU 30 SEPTEMBRE 2017

Du 1^{er} avril au 30 septembre 2017, aucun immeuble n'a été vendu.

STRUCTURE DU PARC IMMOBILIER AU 30 SEPTEMBRE 2017

CHF	VALEUR COMTBALE	VALEUR VÉNALE	VALEUR ASSURANCE
Immeubles résidentiels	555'813'793	648'382'377	551'815'462
Immeubles commerciaux	74'283'989	75'652'418	94'295'765
Immeubles mixtes	33'220'550	38'551'918	34'801'309
Terrains, y compris bâtiment à démolir, et projets de construction en cours	7'671'317	8'540'000	7'728'686
TOTAL	670'989'649	771'126'713	688'641'222

%	VALEUR COMTBALE	VALEUR VÉNALE	VALEUR ASSURANCE
Immeubles résidentiels	82.83%	84.08%	80.13%
Immeubles commerciaux	11.07%	9.81%	13.69%
Immeubles mixtes	4.95%	5.00%	5.05%
Terrains, y compris bâtiment à démolir, et projets de construction en cours	1.14%	1.11%	1.12%
TOTAL	100.00%	100.00%	100.00%

HYPOTHÈQUES

CRÉDITS	DE	À	DURÉE	MONTANT EN CHF	TAUX D'INTÉRÊT
Prêts hypothécaires avec une durée de 1 à 5 ans					
Hypothèque à taux fixe	31.07.2016	31.07.2021	3.84 ans	2'785'000	1.12%
Hypothèque à taux fixe	25.10.2016	25.10.2021	4.07 ans	400'000	1.12%
Hypothèque à taux fixe	31.07.2016	31.07.2021	3.84 ans	1'927'500	1.07%
Prêts hypothécaires avec une durée supérieure à 5 ans					
Hypothèque à taux fixe	01.07.2013	30.06.2023	5.75 ans	21'175'000	2.83%
Hypothèque à taux fixe	01.07.2014	30.06.2024	6.75 ans	21'025'000	2.40%
Hypothèque à taux fixe	01.10.2014	30.09.2025	8.01 ans	31'050'000	2.53%
Prêts hypothécaires à court terme					
Hypothèque Libor			1 mois	111'336'600	0.70%
Hypothèque à taux fixe	01.07.2008	30.06.2018	0.75 an	28'671'000	3.50%
TOTAL				218'370'100	1.71%

CRÉDITS REMBOURSÉS DURANT L'EXERCICE SEMESTRIEL

Aucune hypothèque n'a été remboursée entre le 1^{er} avril 2017 et le 30 septembre 2017.

CRÉDITS ACCORDÉS DURANT L'EXERCICE SEMESTRIEL

De nouvelles hypothèques Libor d'un montant de CHF 29'892'914, avec taux d'intérêt de 0.70% et de durée 1 mois, ont été accordées durant l'exercice du 1^{er} avril 2017 au 30 septembre 2017.

ÉMISSION

Entre le 1^{er} avril 2017 et le 30 septembre 2017, aucune nouvelle émission de parts du fonds Patrimonium Swiss Real Estate Fund n'a eu lieu.

RACHATS

Aucune part n'a été dénoncée et aucun rachat effectué.

PRESCRIPTIONS FISCALES

Conformément à la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct et la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes, les revenus et gains en capital issus d'immeubles et terrains détenus en propriété directe sont imposés au niveau du fonds. Le fonds bénéficie d'un taux d'impôt réduit entre 11% et 21% sur les bénéfices. Il n'y a pas d'impôt anticipé retenu sur les distributions à des investisseurs suisses issus des bénéfices et gains en capitaux réalisés sur la valeur des immeubles et des terrains détenus en propriété directe par le fonds. Dans cette mesure, la distribution a aussi lieu sans déduction de l'impôt anticipé. De même, la valeur des parts de fonds détenues par l'investisseur n'est soumise à l'impôt sur la fortune que dans la partie qui ne se réfère pas à l'immobilier direct. Les réglementations fiscales décrites précédemment se basent sur la situation juridique et pratique connue à ce jour et ne prétendent pas à être exhaustive. Tout changement dans la législation, la jurisprudence et les pratiques des autorités fiscales est expressément réservé.



EXPLICATIONS SUR LE RAPPORT SEMESTRIEL AU 30 SEPTEMBRE 2017

Le rapport semestriel de Patrimonium Swiss Real Estate Fund couvre la période du 1^{er} avril 2017 au 30 septembre 2017.

RÉMUNÉRATIONS

INDEMNITÉS ET FRAIS		MAXIMAL	EFFECTIF
Pour la direction et l'administration	§19 al.1	1.05% de la fortune moyenne du fonds	0.00%
Pour les travaux de rénovation et de construction	§19 al.4	3% des coûts de construction	1.50%
Pour l'achat et la vente	§19 al.4	2% du prix de vente et/ou achat	0.00%
Honoraires de gestion	§19 al.4	5% des loyers bruts encaissés	4.33%

MÉTHODE D'ÉVALUATION

Au nom de la direction de fonds et en conformité avec la loi sur les placements collectifs de capitaux, les valeurs vénales, au 31 mars 2017, ont été calculées selon la méthode DCF – Discounted Cash Flow de Wüest & Partner AG.

Selon l'article 88 al.2 LPCC, les articles 92 et 93 OPCC, ainsi que les directives pour les fonds immobiliers de la SFA (lien : www.sfa.ch), les immeubles du fonds sont estimés régulièrement par des experts indépendants, accrédités par l'autorité de surveillance, sur la base d'une méthode dynamique de rendement (méthode DCF).

Les placements sont évalués au prix qui pourrait en être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Lors de l'acquisition ou de l'aliénation de bien-fonds dans la fortune du fonds ainsi qu'à la clôture de chaque exercice, la valeur vénale des biens-fonds figurants dans la fortune du fonds doit être vérifiée par les experts chargés des estimations. La valeur vénale de chaque immeuble représente le prix probablement réalisable en présence d'un flux d'affaires normal et dans l'hypothèse d'un comportement diligent d'achat et de vente.

De cas en cas, notamment lors de l'achat et de la vente d'immeubles du fonds, d'éventuelles opportunités se présentant sont exploitées au mieux dans l'intérêt du fonds.

INFORMATIONS SUR LES TIERS

EXPERTS CHARGÉS DES ESTIMATIONS

Andreas Amman, architecte EPFL/SIA, partenaire chez Wüest & Partner AG, Zürich

Ivan Anton, architecte ETH et MSc Real Estate (CUREM), directeur chez Wüest & Partner AG, Zürich

Nabil Aziz, ingénieur civil EPFL, diplôme IEI + MBA, partenaire chez Wüest & Partner AG, Genève

DÉLÉGATION POUR LES DÉCISIONS D'INVESTISSEMENT ET LA GESTION DU PORTEFEUILLE

La direction du fonds a mandaté Patrimonium Asset Management AG, Baar, ci-après « PAM », pour l'assister dans l'essentiel des activités immobilières du fonds de placement.

La direction du fonds a notamment délégué à PAM la sélection des immeubles dont l'achat est envisagé, la conclusion des actes d'achats, la gestion des immeubles acquis, la mise en place des financements hypothécaires ainsi que la tenue de la comptabilité des biens immobiliers détenus. Les modalités détaillées de ce mandat font l'objet d'un contrat conclu entre la direction du fonds et PAM.

DÉLÉGATION D'AUTRES TÂCHES

La gestion comptable du fonds a été déléguée à State Street International GmbH, Munich, succursale de Zürich (anciennement State Street Bank GmbH, Munich, succursale de Zürich).

La comptabilité et la gestion concernant les immeubles est déléguée, par Patrimonium Asset Management AG, à la Régie du Rhône SA, dont le siège est à Genève, et à Privera AG, dont le siège est à Bern-Gümligen, et à Moser Vernet & Cie dont le siège est à Genève.

ADMINISTRATION ET ORGANE

DIRECTION DE FONDS

GAM Investment Management (Switzerland) AG
Hardstrasse 201
8005 Zürich

BANQUE DE DÉPÔT

Banque Cantonale Vaudoise
Place St-François 14
1001 Lausanne

ORGANE DE RÉVISION

KPMG AG
Badenerstrasse 172
8026 Zürich



INVENTAIRE DES IMMEUBLES

VILLE	ADRESSE		DATE D'ACHAT	VALEUR COMPTABLE 30.09.2017	VALEUR VÉNALE 30.09.2017	LOYERS NETS RÉALISÉS	TAUX DE PERTE SUR LOYERS
IMMEUBLES RÉSIDENTIELS							
				EN CHF	EN CHF	EN CHF	EN %
Aigle	Chemin de Pautex 2-4	VD	10.01.08	7 019 847,95	6 810 000,00	207 369,90	0,00%
Bâle	Efringerstrasse 2	BS	21.01.08	11 645 479,04	16 710 000,00	439 488,00	8,30%
Bâle	Domachstrasse 189	BS	21.01.08	2 229 088,55	2 580 000,00	71 502,00	0,00%
Bâle	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%
Busswil	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%
Fribourg	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-Duraffour 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%
IMMEUBLES COMMERCIAUX							
Baar	Haldenstrasse 1-5/Langgasse 40	ZG	01.10.15	51 608 535,98	52 800 000,00	1 521 570,50	14,42%
Fribourg	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%
IMMEUBLES MIXTES							
Genève	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%
TERRAINS, Y COMPRIS BÂTIMENT À DÉMOLIR, ET PROJETS EN COURS DE CONSTRUCTION							
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%

* Immeubles en PPE

CONTACT

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