

RAPPORT SEMESTRIEL NON RÉVISÉ

018 - 019

PATRIMONIUM
Swiss Real Estate Fund



RAPPORT DE GESTION DU 1^{ER} AVRIL 2018 AU 30 SEPTEMBRE 2018

4	COMPTE RENDU DE L'EXERCICE SEMESTRIEL
6	CHIFFRES CLÉS
7	COMPTE DE RÉSULTAT
8	COMPTE DE FORTUNE
9	PARTS EN CIRCULATION/VARIATION DE LA VALEUR NETTE D'INVENTAIRE
10	ACHATS
10	VENTES
10	STRUCTURE DU PARC IMMOBILIER
11	HYPOTÈQUES
11	ÉMISSION ET RACHATS
11	PRESCRIPTIONS FISCALES
13	EXPLICATIONS SUR LE RAPPORT SEMESTRIEL
14	INFORMATIONS SUR LES TIERS
14	ADMINISTRATION ET ORGANE
15	INVENTAIRE DES IMMEUBLES

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, de développement de projets de construction et d'acquisition.

Les travaux de rénovation intérieure et la création de 4 appartements supplémentaires dans les combles de l'immeuble de la Rue du Conseil 19-21 à Vevey/VD sont maintenant terminés et 3 appartements ont déjà trouvé des locataires.

Les travaux de rénovation intérieure et extérieure de l'immeuble de 120 appartements sis Avenue des Communes-Réunies 70 à Grand-Lancy/GE débuteront en avril 2019 et se poursuivront pour une période de deux ans. Les travaux de réfection de la toiture ont déjà débutés et s'achèveront d'ici le printemps 2019. La rénovation intérieure de l'immeuble de l'Avenue des Alpes 71-73 à La Tour-de-Peilz/VD est dans l'attente du permis de construire. Le début des travaux est planifié pour le printemps 2019.

Dans l'optique de proposer des immeubles attractifs dans le cadre de la location et de maintenir les immeubles en bon état, plusieurs façades ont également été entièrement rénovées, dont les immeubles de la Rue du Lac 25 à Renens, du Chemin de Martinet 14-18 à Lausanne et du Chemin du Liseron 3-5 à Crissier.

Les travaux de surélévation de divers immeubles du portefeuille se poursuit. Le permis de construire concernant la surélévation, de 8 appartements en duplex, de l'immeuble situé à la Rue St-Denis 66 à Bulle/FR devrait être délivré avant la fin de l'année 2018. Le permis de construire concernant la surélévation de l'immeuble de la Rue Hugo-de-Senger 7 à Genève a été délivré et permet la création de 11 logements, en majorité des appartements de 2 pièces, pour un coût de CHF 3.2 millions. Afin de profiter d'une synergie pendant ces travaux les 24 appartements de l'immeuble existant vont être rénovés pour un coût de CHF 1.2 millions.

La surélévation de l'immeuble, offrant 10 logements supplémentaires sur 2 niveaux et un attique, sis à la Rue du Couchant 25 à Lausanne/VD va débuter dès novembre 2018 par la création d'un ascenseur dans la cage d'escalier existante. Les travaux, pour un coût total de CHF 3.7 millions, se poursuivront pendant 11 mois permettant à la fin des travaux de construction de générer un revenu annuel supplémentaire de CHF 163'000.

Les travaux de surélévation d'un étage, offrant 9 appartements supplémentaires dans l'immeuble de la Rue Virginio-Malnati 59-63 à Meyrin/GE, sont terminés, et 7 appartements ont été loués. Le coût final de la surélévation s'est monté à CHF 4.5 millions.

Le projet de construction de 3 immeubles locatifs représentant 44 appartements, sis à la Route de la Corsaz à Montreux/VD, a commencé. Le volume de construction de CHF 18 millions pour un état locatif annuel attendu supérieur à CHF 1 million. Les travaux spéciaux concernant la création du parking souterrain sont en cours.

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. Le terrain sur cet objet, jusqu'à présent en affectation commerciale, est devenu un terrain avec une affectation mixte permettant à terme de construire également des appartements. La prochaine étape sera le concours d'architecture. Un permis de construire pour début 2021 est espéré.

La construction des 50 appartements à Crissier Oasis (3 entrées) avancent selon le planning prévu. Les 5 étages des immeubles sont maintenant hors de terre. Une sélection de 3 régies pour la mise en valeur des immeubles a été effectuée, et un mandat sera signé début 2019. La livraison est prévue pour avril 2020.

En juillet 2018, le fonds a acheté une entrée supplémentaire à Crissier Oasis, représentant 20 appartements et une crèche. Le volume total d'investissements (terrain et construction) est de CHF 8.8 millions produisant un revenu estimé d'environ CHF 460'000 annuel. L'immeuble est également en cours de construction pour une livraison prévue en août 2020.

Du 1^{er} avril au 30 septembre 2018, les loyers encaissés ont atteint CHF 20'462'862. Le taux de perte sur loyers se monte à 4.91%. La valeur nette d'inventaire de CHF 129.62 (après distribution) a augmenté à CHF 130.51. Au 30 septembre 2018, la valeur comptable est de CHF 697'171'395 et la valeur vénale de CHF 804'772'425.

Le financement par des fonds étrangers est de CHF 143'907'904. Une hypothèque de CHF 95'500'000 au taux d'intérêt de 0.7% a été remboursée. Au 30 septembre 2018, le taux d'endettement est de 17.88. Les hypothèques à taux fixe représentent 51% avec des durées de 1, 4, 6, 7 et 8 ans, les 49% restants étant des hypothèques à taux variable. Le taux d'intérêt moyen se monte à 1.52%.



CHIFFRES CLÉS	30.09.2018	30.09.2017
DONNÉES CLÉS		
Numéro de valeur	3499521	3499521
Emission de parts	749'498	0
Rachat de parts	0	0
Nombre de parts en circulation	4'871'746	4'122'248
Valeur d'inventaire par part	130.51	129.01
Cours de clôture	149.00	155.20
Cours le plus haut (au cours de la période)	151.40	159.90
Cours le plus bas (au cours de la période)	144.00	151.80
Capitalisation boursière	725'890'154	639'772'890
Agio	14.17%	20.30%
COMPTE DE FORTUNE		
Valeur vénale	804'772'425	771'126'713
Valeur comptable	697'171'395	670'989'649
Fortune totale du fonds	813'169'683	777'850'260
Coefficient d'endettement		
- en % des frais d'investissement	20.64%	32.54%
- en % de la valeur vénale	17.88%	28.32%
Quote-part des fonds étrangers	21.81%	30.71%
Fortune nette du fonds	635'807'472	531'828'281
RENDEMENT ET INDICATIONS SUR LA PERFORMANCE¹		
Rentabilité sur les fonds propres (ROE) ¹	0.56%	2.26%
Rendement du capital investi (ROIC) ¹	0.54%	1.81%
Cours/Ration de revenu (P/E ratio)	225.16	53.11
Rendement de placement ¹	0.69%	2.32%
Performance ¹	0.65%	3.88%
Marge de bénéfice d'exploitation (EBIT Marge)	66.14%	65.61%
Quote-part des frais d'exploitation du fonds (TER _{REF} GAV)	0.84%	0.88%
Quote-part des frais d'exploitation du fonds (TER _{REF} MV)	1.00%	1.06%
COMPTE DE RÉSULTAT		
Produit net/perte	8'320'279	8'481'560
Gain/perte en capital réalisé	0	0
Loyers encaissés	20'462'862	19'904'267
Taux de perte sur loyers	4.91%	4.58%

¹ comptabilisé sur 6 mois (01.04.2018 – 30.09.2018)

COMPTE DE FORTUNE 01.04.2018 – 30.09.2018	30.09.2018	30.09.2017
ACTIFS	CHF	CHF
Produits des liquidités	6'610'506	6'334'544
Bien-fonds :		
- Immeubles résidentiels	670'185'621	649'382'377
- Immeubles commerciaux	72'594'324	75'652'418
- Immeubles mixtes	39'741'481	38'551'918
- Terrains, y compris bâtiment à démolir, et projets de construction en cours	22'251'000	8'540'000
TOTAL DES BIENS-FONDS	804'772'425	771'126'713
Autres actifs	1'786'752	389'003
FORTUNE TOTALE DU FONDS	813'169'683	777'850'260
Engagements à court terme:		
- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	-78'362'500	-111'336'600
- Autres engagements à court terme	-10'390'478	-7'182'158
Total des engagements à court terme	-88'752'978	-118'518'758
Engagements à long terme:		
- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	-65'545'404	-107'033'500
Total des engagements à long terme	-65'545'404	-107'033'500
Total des engagements	-154'298'382	-225'552'258
FORTUNE NETTE DU FONDS AVANT IMPÔTS DUS EN CAS DE LIQUIDATION	658'871'301	552'298'002
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-23'063'829	-20'469'721
FORTUNE NETTE DU FONDS	635'807'472	531'828'281
Parts en circulation	4'871'746	4'122'248
Valeur d'inventaire par part	130.51	129.01
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	7'996'646	16'450'313

COMPTE DE RÉSULTAT 01.04.2018 – 30.09.2018	30.09.2018	30.09.2017
REVENUS	CHF	CHF
Liquidités	0	0
Loyers encaissés	20'462'862	19'904'667
Intérêts négatifs	0	-406
Autres revenus	10'029	455'080
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	637'073	0
TOTAL DES REVENUS	21'109'965	20'358'941
DÉPENSES		
Intérêts hypothécaires	1'365'842	1'786'378
Entretien et réparations	2'389'387	1'804'854
Administration des immeubles :		
- frais concernant les immeubles	1'160'529	1'566'065
Impôts et taxes	4'176'149	3'282'037
Frais d'évaluation et frais de révision	128'358	212'795
Rémunération réglementaire :		
- à la direction de fonds	2'366'941	2'299'662
- à la banque de dépôt	251'756	
- au gérant	858'350	861'161
Autres dépenses	92'412	64'429
TOTAL DES DÉPENSES	12'789'685	11'877'381
RÉSULTAT NET	8'320'279	8'481'560
Gains et pertes de capital réalisés	0	0
RÉSULTAT RÉALISÉ	8'320'279	8'481'560
Gains et pertes de capital non réalisés, y compris impôts de liquidation	-4'707'247	3'565'032
RÉSULTAT TOTAL DE L'EXERCICE	3'613'033	12'046'592
UTILISATION DU RÉSULTAT	30.09.2018	31.03.2018
Résultat net de l'année courante	8'320'279	15'251'954
Gain en capital disponible pour être réparti	0	0
Report de l'année précédente	1'385'042	560'956
Résultat disponible pour être réparti	9'705'321	15'812'910
Bénéfice prévu pour la distribution aux investisseurs	0	-14'427'868
RÉSULTAT À REPORTER	9'705'321	1'385'042
UTILISATION DU GAIN EN CAPITAL	30.09.2018	31.03.2018
Gain en capital réalisé	0	429'434
Gain en capital de l'année précédente	4'021'630	3'592'196
Gain disponible pour être réparti	4'021'630	4'021'630
Distribution	0	0
RÉSULTAT À REPORTER	4'021'630	4'021'630

PARTS EN CIRCULATION	30.09.2018	31.03.2018
Etat en début d'exercice	4'122'248	4'122'248
Parts émises durant l'exercice	749'498	0
Parts rachetées durant l'exercice	0	0
Parts en circulation à la fin de l'exercice	4'871'746	4'122'248

VARIATION DE LA VALEUR NETTE D'INVENTAIRE	30.09.2018	31.03.2018
Valeur d'inventaire par part	130.51	133.12
Distribution du revenu	0.00	3.50
Distribution du gain en capital	0.00	0.00
Valeur d'inventaire par part après distribution	130.51	129.62

AUSSCHÜTTUNG	30.09.2018	31.03.2018
Distribution du revenu par part sans impôt anticipé	0.00	3.50
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	3.50
Impôt anticipé (35%)	0.00	0.00
Distribution totale	0.00	3.50

VARIATION DE LA FORTUNE NETTE DU FONDS	30.09.2018	31.03.2018
Fortune nette du fonds en début d'exercice	548'737'868	533'178'995
Distribution	-14'427'868	-13'397'306
Solde des mouvements des parts	97'884'440	-
Bénéfice total	3'613'033	28'956'179
Variation des impôts de liquidation	-	-
FORTUNE NETTE DU FONDS À LA FIN DE L'EXERCICE	635'807'472	548'737'868

DATE DE CLÔTURE	FORUNE NETTE DU FONDS	VALEUR D'INVENTAIRE PAR PART
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

ACHATS AU 30 SEPTEMBRE 2018

Du 1^{er} avril au 30 septembre 2018, un terrain a été acheté.

VILLE	ADRESSE	CANTON	TYPOLOGIE	DATE D'ACHAT	PRIX D'ACHAT*
Crissier	PEC 1 - Oassis	Vaud	Terrain	31.07.2018	1'720'417

* frais de transaction exclus

VENTES AU 30 SEPTEMBRE 2018

Du 1^{er} avril au 30 septembre 2018, aucun immeuble n'a été vendu.

STRUCTURE DU PARC IMMOBILIER AU 30 SEPTEMBRE 2018

CHF	VALEUR COMPTABLE	VALEUR VÉNALE	VALEUR ASSURANCE
Immeubles résidentiels	570'193'200	670'185'621	547'963'462
Immeubles commerciaux	72'809'036	72'594'323	93'239'765
Immeubles mixtes	33'323'362	39'741'481	34'801'309
Terrains, y compris bâtiment à démolir, et projets de construction en cours	19'949'597	22'251'000	17'028'371
TOTAL	696'275'195	804'772'425	693'032'907

%	VALEUR COMPTABLE	VALEUR VÉNALE	VALEUR ASSURANCE
Immeubles résidentiels	81.89%	83.28%	79.07%
Immeubles commerciaux	10.46%	9.02%	13.45%
Immeubles mixtes	4.79%	4.94%	5.02%
Terrains, y compris bâtiment à démolir, et projets de construction en cours	2.87%	2.76%	2.46%
TOTAL	100.00%	100.00%	100.00%

HYPOTHÈQUES

CRÉDIT	DE	À	DURÉE	MONTANT EN CHF	TAUX D'INTÉRÊT
Prêts hypothécaires avec une durée de 1 à 5 ans					
Hypothèques à taux fixe	31.07.2016	31.07.2021	2.84 ans	2'785'000	1.12%
Hypothèques à taux fixe	25.10.2016	25.10.2021	3.07 ans	400'000	1.12%
Hypothèques à taux fixe	31.07.2016	31.07.2021	2.84 ans	1'927'500	1.07%
Hypothèques à taux fixe	01.07.2013	30.06.2023	4.75 ans	21'175'000	2.83%
Prêts hypothécaires avec une durée supérieure à 5 ans					
Hypothèques à taux fixe	01.07.2014	30.06.2024	5.75 ans	21'025'000	2.40%
Hypothèques à taux fixe	01.10.2014	30.09.2025	7.01 ans	31'050'000	2.53%
Prêts hypothécaires à court terme					
Hypothèques Libor			1 mois	33'594'604	0.70%
Hypothèques à taux fixe			3 mois	31'950'800	0.00%
TOTAL				143'907'904	1.52%

CRÉDITS REMBOURSÉS DURANT L'EXERCICE SEMESTRIEL

Des prêts hypothécaires à court terme de CHF 95'500'000, avec un taux d'intérêt de 0.70%, ont été remboursés durant l'exercice.

CRÉDITS ACCORDÉS DURANT L'EXERCICE SEMESTRIEL

De nouvelles hypothèques Libor d'un montant de CHF 48'208'804, avec taux d'intérêt à 0.70% et de durée 1 mois, ont été accordées durant l'exercice.

ÉMISSION

Entre le 1^{er} avril 2018 et le 30 septembre 2018, une émission de 749'498 nouvelles parts du fonds Patrimonium Swiss Real Estate Fund 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.



Res. Pignone-Wilhelmi
N° 59-61
63-65-67

EXPLICATIONS SUR LE RAPPORT SEMESTRIEL NON RÉVISÉ AU 30 SEPTEMBRE 2018

Le rapport semestriel de Patrimonium Swiss Real Estate Fund couvre la période du 1^{er} avril 2018 au 30 septembre 2018.

RÉMUNÉRATIONS

INDEMNITÉS ET FRAIS		MAXIMAL	ACTUEL
Pour la direction et l'administration	§19 al.1	1.05% de la fortune moyenne du fonds	0.6471%
Pour les travaux de rénovation et de construction	§19 al.4	3% des coûts de construction	0.00%
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	4.19%

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 2018, 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 biens-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. Il peut dès lors en résulter des différences par rapport aux évaluations.

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), partenaire chez Wüest & Partner AG, Zürich

Nabil Aziz, ingénieur civil EPFL, diplôme IEI + MBA, partenaire chez Wüest & Partner AG, Genève (jusqu'au 31.12.2018)

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

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 ACHAT	VALEUR COMPTABLE 30.09.2018	VALEUR VÉNALE 30.09.2018	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	6'850'000.00	215'653.90	0.00%
Bâle	Efringerstrasse 2	BS	21.01.08	11'821'932.09	17'490'000.00	477'072.30	3.82%
Bâle	Dornachstrasse 189	BS	21.01.08	2'318'744.50	2'679'000.00	72'855.00	0.00%
Bâle	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%
Fribourg	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	Mösliweg 32	BE	28.02.08	1'829'969.75	2'540'000.00	64'147.00	1.45%
Köniz	Mösliweg 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%
IMMEUBLES COMMERCIAUX							
Baar	Haldenstrasse 1-5/Langgasse 40	ZG	01.10.15	51'674'250.55	52'233'200.00	1'625'412.38	9.36%
Fribourg	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%
IMMEUBLES MIXTES							
Genève	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%
TERRAINS, Y COMPRIS BÂTIMENT À DÉMOLIR, ET PROJETS EN COURS DE CONSTRUCTION							
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%

*Immeubles en PPE

En bleu, les immeubles en rénovation complète ou avec une surélévation en cours ou en projet

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