

UNGEPRÜFTER HALBJAHRESBERICHT

016 - 017

PATRIMONIUM
SWISS REAL ESTATE FUND



- Patrimonium Swiss Real Estate Fund, Anlagefonds schweizerischen Rechts der Kategorie «Immobilienfonds», aufgelegt für die Patrimonium Asset Management AG, Baar, durch die Fondsleitung GAM Investment Management (Switzerland) AG, Zürich

HALBJAHRESBERICHT VOM 1. APRIL 2016 BIS 30. SEPTEMBER 2016

KURZBERICHT ZUM GESCHÄFTSHALBJAHR	4
WICHTIGES IN KÜRZE	5
VERMÖGENSRECHNUNG PER 30. SEPTEMBER 2016	6
ERFOLGSRECHNUNG PER 30. SEPTEMBER 2016	7
ANKÄUFE / VERKÄUFE VOM 1. APRIL 2016 BIS 30. SEPTEMBER 2016	8
IMMOBILIENSTRUKTUR PER 30. SEPTEMBER 2016	8
HYPOTHEKEN PER 30. SEPTEMBER 2016	10
EMISSION / RÜCKNAHME	10
RELEVANTE STEUERLICHE VORSCHRIFTEN	10
ERLÄUTERUNGEN ZUM HALBJAHRESBERICHT PER 30. SEPTEMBER 2016	11
INFORMATIONEN ÜBER DRITTE	11
VERWALTUNG UND ORGANE	12
INVENTAR DER GRUNDSTÜCKE	13

KURZBERICHT ZUM GESCHÄFTSHALBJAHR

Zwischen dem 1. April und dem 30. September 2016 hat der Patrimonium Swiss Real Estate Fund („PSREF“) die Portfoliooptimierung und die nachhaltige Strategie kombiniert mit einem aktiven Asset Management Ansatz (proaktive Renovationen, Neubauprojekte und Aufstockungen) fortgesetzt.

Um die langfristige nachhaltige Vermietung der Liegenschaften und die entsprechenden Mietpreiserhöhungen sicherzustellen, wird die Strategie der Gesamtrenovierungen weitergeführt. Die Innenrenovierungen der Liegenschaft an der Avenue du Chablais 39 in Prilly/VD, am Chemin de Pautex 2-4 in Aigle/VD und an der Rue de la Golette 2-18 in Meyrin/GE sind fertiggestellt. Die Renovierungen an der Rue de la Prulay 43 a/b in Meyrin/GE und am Chemin de Castelve 2-4 in Veyrier/GE sind im Gange. Die Aussenrenovierungen an der Avenue du Lignon 7 und 31 in Genf haben im September 2016 begonnen. Zudem konnten photovoltaische Pannels auf 22 Dächern von Liegenschaften in Les Avanchets (GE) in Betrieb genommen werden.

Die Aufstockung von Liegenschaften in den Kantonen Genf und Waadt schreiten wie geplant voran. Die Baugenehmigungen für die Aufstockung der Liegenschaften am Chemin de Mallieu 13 in Pully/VD und am Chemin du Couchant 25 in Lausanne/VD liegen vor. Ebenfalls wurde die Baugenehmigung für vier neue Wohnungen an der Rue du Conseil 19-21 in Vevey verfügt. Voraussichtlicher Konstruktionsbeginn wird Ende 2017 sein. Das Vorgesuch für die Liegenschaft an der Rue de la Prulay 43 a/b in Meyrin/VD wurde genehmigt. Ende 2017 sollte auch diese Baubewilligung vorliegen. Eine Analyse hat ergeben, dass die Liegenschaften an der Rue Hugo-de-Senger 7 und Rue St-Denis 66 in Genf ebenfalls von einer Aufstockung in der Höhe von jeweils zwei Etagen profitieren können. Die Bauarbeiten werden voraussichtlich im Frühjahr 2018 beginnen.

Im Januar wird der Quartierplan Route de la Corsaz in Montreux/VD vom Kanton verabschiedet. Die Baugenehmigung wird im Sommer 2017 erwartet und falls es keine Einsprüche gibt, kann mit dem Bau im September 2017 begonnen werden. Betreffend dem Lorze Areal in Baar haben erste Gespräche mit der Gemeinde Baar stattgefunden. Das Entwicklungspotenzial wird in der nächsten Zeit genauer betrachtet.

Der PSREF verkaufte mit Gewinn per 1. Juli 2016 für CHF 5 Mio. die beiden Liegenschaften in Grenchen an der Karl-Mathystrasse 18-18A und Karl-Mathystrasse 48-48A. Ebenfalls wurden 5 Wohnungen der Überbauung an der Route des Toches 7-13 in Echandens/VD im Stockwerkeigentum am 1. April 2016 für CHF 2 Mio. verkauft.

Die Mieteinnahmen konnten gegenüber dem letzten Halbjahresbericht vom 30. September 2015 um CHF 2.88 Mio. gesteigert werden. Dies entspricht einer Steigerung von 17,8%. Die zusätzlichen Mieteinnahmen sind zum grossen Teil auf den Kauf der Miteigentümer-Gesellschaft in Baar/ZG und die Fertigstellung der beiden Projekte in Erlenmatt (Basel-Stadt) und Echandens zurück zu führen. Die erhöhte Mietzinsausfallrate von 7.53% steht im Zusammenhang mit der erworbenen Liegenschaft in Baar. Die neu abgeschlossenen Mietverträge werden die Quote bis Ende des Geschäftsjahres wieder senken.

Die Ausgaben für den Unterhalt und Reparaturen der Liegenschaften haben sich leicht erhöht. Ursachen des Anstiegs sind Arbeiten im Zusammenhang mit der Liegenschaft in Baar, die Fertigstellung der Bauvorhaben, umfangreiche Renovierungsarbeiten in einigen Gebäuden in Genf, wie Chemin des Aulx 5 in Plan-les-Ouates, François Durafour 11-16 in Avanchets und Commune-Réunies 66-70 in Grand-Lancy. Der Nettoertrag von CHF 7'235'938 für die Halbjahresberichtsperiode hat sich gegenüber der Vergleichsperiode im letzten Jahr (30. September 2015) um CHF 2'138'201 erhöht.

Der Nettoinventarwert von CHF 122.37 (nach Ausschüttung) konnte auf CHF 123.72 gesteigert werden. Dies entspricht einer Anlagerendite, gerechnet über 6 Monate, von 1.11%. Hierzu ist zu erwähnen, dass keine unterjährigen Neubewertungen vorgenommen wurden.

Auch in dem zurzeit turbulenten Umfeld ist der Fonds mit der definierten Strategie von zentral gelegenen Wohnliegenschaften und Mietpreisen im tiefen bis mittleren Preissegment sehr resistent und gut positioniert.

WICHTIGES IN KÜRZE

30.09.2016

30.09.2015

ECKDATEN

Valorennummer	3499521	3499521
Ausgabe Fondsanteile	515'281	-
Rücknahme Fondsanteile	-	-
Anzahl Anteile im Umlauf	4'122'248	3'606'967
Inventarwert pro Anteil	123.72	120.91
Schlusskurs	148.50	136.90
Höchster Kurs (Berichtsperiode)	151.00	153.00
Tiefster Kurs (Berichtsperiode)	144.50	133.00
Börsenkapitalisierung	612'153'828	493'793'782
Agio	20.03%	13.23%

VERMÖGENSRECHNUNG

Verkehrswert der Grundstücke	705'429'672	636'987'064
Gestehungskosten der Grundstücke	628'278'251	572'729'278
Gesamtfondsvermögen	712'659'269	643'301'734
Fremdfinanzierungsquote		
- in % der Anlagekosten	28.42%	32.94%
- in % der Verkehrswerte	25.31%	29.62%
Fremdkapitalquote	28.43%	32.21%
Nettofondsvermögen	510'015'335	436'112'434

RENDITE- UND PERFORMANCEANGABEN

Eigenkapitalrendite (ROE) ¹	1.09%	2.48%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ¹	1.02%	1.98%
Kurs/Gewinnverhältnis (P/E ratio)	109.86	45.57
Anlagerendite ¹	1.11%	2.55%
Performance ¹	2.77%	-7.90%
Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge)	64.22%	59.56%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV)	0.88%	0.90%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} NAV)	1.24%	1.30%

ERFOLGSRECHNUNG

Nettogewinn/ -verlust	7'235'938	5'097'737
Realisierte Kapitalgewinne /-verluste	363'394	0
Mietzinseinnahmen	19'067'254	16'182'472
Mietzinsausfallrate	7.53%	4.37%

¹ Berechnung für 6 Monate (01.04.2016 – 30.09.2016)

VERMÖGENSRECHNUNG PER 30. SEPTEMBER 2016
30.09.2016
30.09.2015
VERMÖGEN
CHF
CHF

Banksichtguthaben	6'367'588	3'516'593
Grundstücke aufgeteilt in:		
- Wohnliegenschaften	595'207'914	529'244'416
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	73'389'758	21'323'648
- Gemischt genutzte Liegenschaften	36'832'000	35'799'000
- Bauland einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	0	50'620'000
TOTAL GRUNDSTÜCKE	705'429'672	636'987'064
Sonstige Vermögenswerte	862'009	2'798'077
GESAMTFONDSVERMÖGEN	712'659'269	643'301'734
Kurzfristige Verbindlichkeiten aufgeteilt in:		
- kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-76'606'186	-86'733'186
- kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-6'581'387	-7'561'863
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-83'187'573	-94'295'049
Langfristige Verbindlichkeiten aufgeteilt in:		
- langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-101'921'000	-101'921'000
Total langfristige Verbindlichkeiten	-101'921'000	-101'921'000
Total Verbindlichkeiten	-185'108'573	-196'216'049
NETTOFONDSVERMÖGEN VOR GESCHÄTZTEN LIQUIDATIONSSTEUERN	527'550'696	447'085'685
Geschätzte Liquidationssteuern	-17'535'361	-10'973'251
NETTOFONDSVERMÖGEN	510'015'335	436'112'434
Anzahl Anteile im Umlauf	4'122'248	3'606'967
Inventarwert pro Anteil	123.72	120.91
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 Grundstückskäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften	2'521'048	-

ERFOLGSRECHNUNG 01.04.2016 – 30.09.2016**01.04.2016
bis 30.09.2016****01.04.2015
bis 30.09.2015****ERTRÄGE****CHF****CHF**

Erträge aus Bankguthaben	0	7
Mietzinseinnahmen	19'067'254	16'182'472
Sonstige Erträge	384'901	282'864
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0	0
TOTAL ERTRÄGE	19'452'156	16'465'343

AUFWENDUNGEN

Hypothekarzinsen	1'719'042	1'714'636
Unterhalt und Reparaturen	2'262'443	1'861'327
Liegenschaftenverwaltung:		
- Liegenschaftsaufwand	1'823'993	1'523'505
Steuern und Abgaben	3'355'787	3'611'922
Schätzungs- und Revisionsaufwand	152'208	157'054
Reglementarische Vergütungen an:		
- die Fondsleitung/Depotbank	1'816'338	1'676'665
- die Immobilienverwalterin beziehungsweise den -verwalter	848'308	724'934
Sonstige Aufwendungen	238'101	97'563
TOTAL AUFWAND	12'216'218	11'367'606

NETTOERTRAG**7'235'938****5'097'737**

Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	363'394	0
REALISierter ERFOLG	7'599'332	5'097'737
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-2'027'376	5'739'105

GESAMTERFOLG**5'571'956****10'836'842****30.09.2016****31.03.2016****VERWENDUNG DES ERFOLGES**

Nettoertrag des Rechnungsjahres	7'235'938	11'207'977
zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	396'331	9'256
Vortrag des Vorjahres	0	0
zur Verteilung verfügbarer Erfolg	7'632'269	11'271'232
Zwischenausschüttung	0	-10'820'901
VORTAG AUF NEUE RECHNUNG	7'632'269	396'331

ANGABEN FRÜHERER JAHRE	NETTOFONDSVERMÖGEN	INVENTARWERT PRO ANTEIL
30.09.2016	510'015'335	123.72
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 2016

Vom 1. April bis zum 30. September 2016 wurden keine Liegenschaften gekauft.

VERKÄUFE PER 30. SEPTEMBER 2016

Vom 1. April bis zum 30. September 2016 wurden zwei Liegenschaften und fünf Wohneinheiten verkauft.

ORT	ADRESSE	KANTON	ART DER LIEGENSCHAFT	VERKAUFSDATUM	VERKAUFSPREIS*
Grenchen	Karl-Mathystrasse 18-18A	Solothurn	Wohnliegenschaft	01.07.2016	2'679'591
Grenchen	Karl-Mathystrasse 48-48A	Solothurn	Wohnliegenschaft	01.07.2016	2'080'209
Echandens	Route des Toches 9**	Waadt	Wohnliegenschaft	01.04.2016	2'067'550

*abzgl. geschätzte Grundstückgewinnsteuern und Verkaufsnebenkosten

** Verkauf von 5 Wohnungen im Stockwerkeigentum

IMMOBILIENSTRUKTUR PER 30. SEPTEMBER 2016

CHF	GESTEHUNGSKOSTEN	VERKEHRSWERT	VERSICHERUNGSWERT
Wohnliegenschaften	522'404'115	595'207'914	538'480'000
Kommerziell genutzte Liegenschaften	72'976'004	73'389'758	94'473'490
Gemischt genutzte Liegenschaften	32'898'133	36'832'000	34'877'000
Bauland einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	0	0	0.00
TOTAL	628'278'251	705'429'672	667'830'490

%	GESTEHUNGSKOSTEN	VERKEHRSWERT	VERSICHERUNGSWERT
Wohnliegenschaften	83.15%	84.38%	80.63%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	11.62%	10.40%	14.15%
Gemischt genutzte Liegenschaften	5.24%	5.22%	5.22%
Bauland einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	0.00%	0.00%	0.00%
TOTAL	100%	100%	100%



HYPOTHEKEN

KREDITART	VON	BIS	RESTLAUFZEIT	BETRAG IN CHF	ZINSSATZ
Festhypotheken mit einer Laufzeit von 1 – 5 Jahren					
Festhypothek	01.07.2008	30.06.2018	1.75 Jahren	28'671'000	3.50%
Festhypotheken mit einer Laufzeit von über 5 Jahren					
Festhypothek	01.07.2013	30.06.2023	6.75 Jahren	21'175'000	2.83%
Festhypothek	01.07.2014	30.06.2024	7.75 Jahren	21'025'000	2.40%
Festhypothek	01.10.2014	30.09.2025	9 Jahren	31'050'000	2.53%
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken					
Libor Hypothek			1 Monat	76'606'186	0.70%
TOTAL				178'527'186	1.92%

IM GESCHÄFTSJAHR ZURÜCKBEZAHLTE HYPOTHEKEN

Es wurden zwischen dem 1. April und dem 30. September 2016 keine Hypotheken zurückbezahlt.

IM GESCHÄFTSJAHR AUFGENOMMENE HYPOTHEKEN

Es wurden zwischen dem 1. April und dem 30. September 2016 keine neuen LIBOR-Hypotheken aufgenommen.

EMISSION

Zwischen dem 1. April 2016 und dem 30. September 2016 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 9% bis 19% 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 2016

Der Halbjahresbericht des Patrimonium Swiss Real Estate Fund umfasst die Periode vom 1. April 2016 bis zum 30. September 2016.

VERGÜTUNGEN

ENTSCHÄDIGUNGEN UND KOSTEN		MAXIMAL		EFFEKTIV
Für die Leitung und Verwaltung	§19 Ziff.1	1.05%	des durchschnittlichen Gesamtfondsvermögens	0.51%
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- / Verkaufspreises	2.00%
Entschädigung für die Liegenschaftsverwaltung	§19 Ziff.4	5%	der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen	4.45%

BEWERTUNGSMETHODE

Im Auftrag der Fondsleitung und in Übereinstimmung mit dem Kollektivanlagegesetz wurden die Verkehrswerte per 31.03.2016 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 im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. 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, Director bei der Firma Wüest & Partner AG, Zürich

Nabil Aziz, ing. civil dipl. EPFL, 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 vorgeschlagenen Liegenschaften, die Abschlüsse der Käufe, 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, 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, sowie an die Privera AG, Bern-Gümligen, delegiert, die Liegenschaftsbewirtschaftung an verschiedene Anbieter.

VERWALTUNG UND ORGANE

FONDSLEITUNG

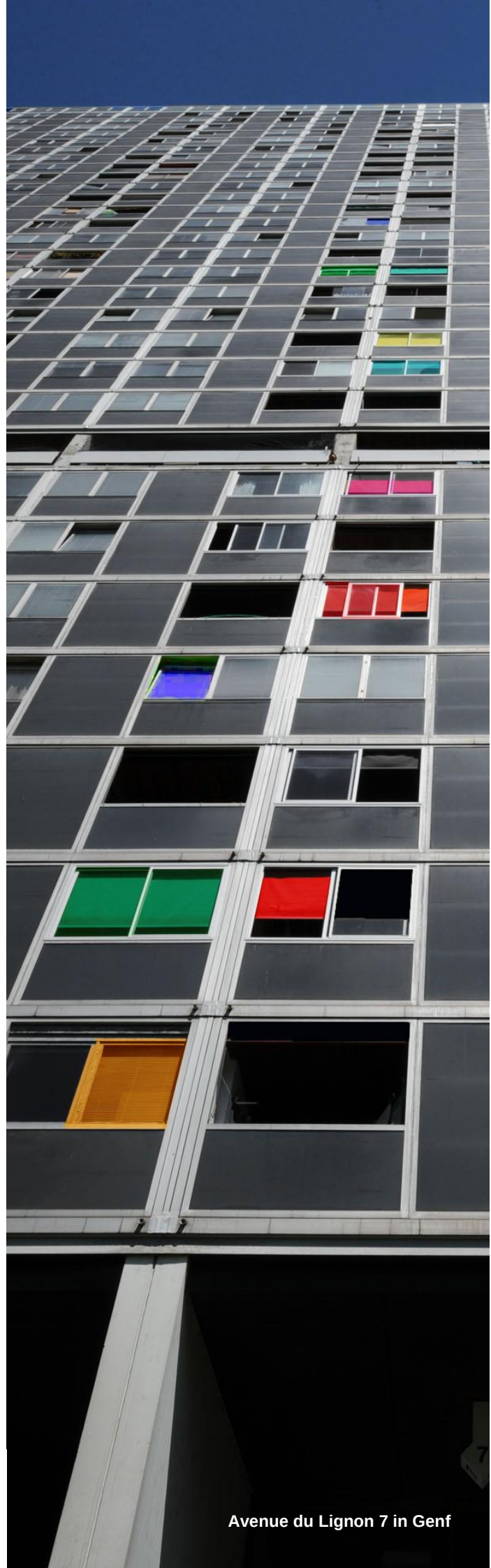
GAM Investment Management (Switzerland) AG
Hardstrasse 201
8037 Zürich

DEPOTBANK

Banque Cantonale Vaudoise
Place St-François 14
1001 Lausanne

PRÜFSTELLE

KPMG AG
Badenerstrasse 172
8026 Zurich



INVENTAR DER GRUNDSTÜCKE

ORT	ADRESSE	ERWERBS-DATUM	GESTEHUNGS-KOSTEN 30.09.2016	VERKEHRSWERT 30.09.2016	ERZIELTE BRUTTOERTRÄGE	MIETZINS-AUSFÄLLE
-----	---------	---------------	---------------------------------	----------------------------	---------------------------	-------------------

WOHNLIEGENSCHAFTEN				IN CHF	IN CHF	IN CHF	IN %
Aigle	Chemin de Pautex 2-4	VD	10.01.08	7'015'884.20	6'449'000.00	193'104.90	0.60%
Basel	Efringerstrasse 2	BS	21.01.08	11'618'979.04	16'150'000.00	429'264.60	4.49%
Basel	Dornachstrasse 189	BS	21.01.08	2'189'088.55	2'449'000.00	67'128.00	3.95%
Basel	Tangentenweg 50-56	BS	14.06.13	47'716'035.88	54'560'000.00	1'081'850.00	0.18%
Bulle	Rue St-Denis 66	FR	18.03.08	4'004'164.33	4'109'000.00	68'116.00	44.30%
Bussigny-près-Lausanne	Rue de l'Industrie 43	VD	06.05.08	6'003'864.70	6'847'000.00	203'919.00	0.56%
Busswil	Büetigenstrasse 52-54	BE	31.03.08	3'370'566.00	3'847'000.00	108'686.10	4.42%
Chavannes	Avenue de Blancherie 32	VD	20.12.07	3'537'519.75	4'266'000.00	118'524.00	0.00%
Corcelles/Payerne*	Vers-chez-Cherbuin 27-31	VD	19.02.08	3'087'255.15	2'972'000.00	96'672.00	1.08%
Crissier*	Chemin du Liseron 3-5	VD	20.12.07	9'919'241.75	9'986'000.00	287'526.90	0.62%
Echandens	Route des Toches 7-13	VD	04.02.13	36'693'604.09	38'530'000.00	859'026.00	0.21%
Ecublens	Rue Neuve 1	VD	06.05.08	5'665'780.65	6'934'000.00	195'060.00	0.00%
Freiburg	Rue de la Sarine 4-4a	FR	18.03.08	1'559'038.60	1'717'000.00	51'724.00	0.00%
Grand-Lancy	Avenue des Communes-Réunies 66A-70	GE	01.05.14	21'299'071.85	22'730'000.00	631'098.80	2.64%
Köniz	Möslweg 32	BE	28.02.08	1'829'969.75	2'331'000.00	61'354.00	2.23%
Köniz	Möslweg 34	BE	28.02.08	2'168'973.75	2'899'000.00	77'202.00	0.23%
La Tour-de-Peilz	Avenue des Alpes 71-73	VD	25.04.08	2'336'196.55	2'471'000.00	78'294.90	0.00%
Lausanne	Rue du Couchant 25	VD	01.04.08	2'631'567.45	2'999'000.00	70'544.00	12.28%
Lausanne	Chemin de Vermont 24	VD	06.05.08	5'641'384.14	7'390'000.00	191'260.00	0.38%
Lausanne	Chemin du Martinet 14-18	VD	30.09.08	11'302'718.10	14'270'000.00	393'329.65	0.00%
Lausanne	Chemin de Chissiez 7	VD	17.12.08	2'659'006.12	3'188'000.00	85'374.00	1.15%
Le Lignon	Avenue du Lignon 31	GE	13.12.07	4'894'308.85	5'698'000.00	165'720.00	1.36%
Le Lignon	Avenue du Lignon 7	GE	13.12.07	11'958'518.85	14'340'000.00	446'725.34	2.69%
Les Avanchets	Avenue Grange Lévrier 10-11	GE	13.12.07	12'239'247.35	14'390'000.00	415'117.00	2.00%
Les Avanchets	Rue Croix-du-Levant 1-4	GE	30.10.09	20'718'844.45	23'220'000.00	677'010.00	0.63%
Les Avanchets	Rue Croix-du-Levant 15-22	GE	30.10.09	41'471'123.40	46'080'000.00	1'400'027.00	0.27%
Les Avanchets	Rue François-Durafour 11-16	GE	30.10.09	40'035'053.45	44'500'000.00	1'266'964.00	0.82%
Marly	Route du Confin 21-23	FR	29.11.07	4'107'424.40	4'595'000.00	134'916.00	0.44%
Marly	Route de Corbaroche 24	FR	18.03.08	2'469'316.00	2'413'000.00	62'058.00	17.52%
Marly	Rte du Confin 12-18 + Pralettes 17-19	FR	30.04.08	9'127'154.94	10'880'000.00	268'662.00	3.62%
Martigny	Rue des Finettes 36	VS	28.05.13	11'922'348.00	11'910'000.00	351'950.90	3.97%
Meyrin	Rue de la Prulay 43 A und B	GE	01.09.08	9'341'499.20	9'647'000.00	257'709.00	11.46%
Meyrin	Rue de la Golette 2-18	GE	01.04.09	31'363'751.59	39'350'000.00	985'980.00	3.08%
Meyrin*	Avenue de Vaudagne 33	GE	16.04.08	13'494'043.55	17'190'000.00	483'993.00	0.28%
Orbe	Rue Davall 15	VD	07.05.08	877'742.25	1'043'000.00	31'830.00	0.00%
Oron-la-Ville	Rte de Lausanne 15-21	VD	26.11.09	17'670'678.94	20'670'000.00	546'778.90	13.67%
Pont-la-Ville	Route du Village 50	FR	18.03.08	2'169'455.50	2'098'000.00	66'112.00	6.37%
Pratteln	Mattenweg 6	BL	21.01.08	3'151'543.85	3'499'000.00	80'910.00	0.33%
Prilly	Avenue du Chablais 39	VD	07.05.08	2'568'287.60	2'697'000.00	68'198.00	5.37%
Pully	Chemin de Mallieu 13	VD	25.06.08	7'203'743.80	8'552'000.00	212'813.00	4.83%
Renens	Avenue de Préfaully 48-56	VD	29.01.08	20'784'528.90	22'990'000.00	664'366.00	0.35%
Renens	Rue du Lac 25 b-c-d-e	VD	15.04.08	14'075'418.95	16'990'000.00	489'079.00	2.24%
Renens	Rue de l'Industrie 11	VD	30.01.09	9'560'701.80	11'950'000.00	356'791.00	0.31%
Vevey	Rue du Conseil 19-21	VD	15.01.08	7'602'101.70	8'509'000.00	241'270.00	12.37%
Veyrier	Chemin de Castelver 2-4	GE	17.12.07	14'967'886.25	16'000'000.00	417'454.00	11.61%
Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 32	FR	06.05.08	5'616'891.12	6'253'913.95	183'817.10	2.23%
Yverdon	Rue des Moulins 109-113	VD	30.01.08	6'545'339.55	7'346'000.00	229'367.00	2.06%
Yverdon	Rue Roger-de-Guimps 44-46	VD	30.01.08	4'217'250.00	5'303'000.00	174'327.00	1.50%
TOTAL				522'404'114.64	595'207'913.95	16'001'674.09	0.18%

KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN							
Baar	Haldenstrasse 1-5/Langgasse 40	ZG	01.10.15	51'648'151.50	51'911'600.00	1'460'249.66	38.71%
Freiburg	Avenue du Jura 12-12A	FR	30.01.08	7'718'250.90	6'790'000.00	192'010.00	20.69%
Montreux	Route de la Corsaz	VD	14.12.07	1'542'179.70	1'454'157.95	28'300.00	1.26%
Plan-les-Ouates	Ch. des Aulx 5	GE	03.02.11	8'965'722.75	10'910'000.00	256'461.00	24.69%
Yverdon	Rue des Moulins 30	VD	06.05.08	3'101'699.00	2'324'000.00	54'536.74	52.95%
TOTAL				72'976'003.85	73'389'757.95	1'991'557.40	38.71%

GEMISCHT GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN							
Genf	Hugo-de-Senger 7	GE	17.01.08	7'638'848.15	8'198'000.00	235'030.00	4.04%
Lausanne	Avenue de Morges 33	VD	30.11.07	4'016'882.78	4'585'000.00	136'650.00	8.46%
Lausanne	Route d'Oron 11	VD	06.05.08	5'676'100.45	7'137'000.00	194'515.50	4.69%
Prilly	Avenue du Chablais 27-29	VD	30.11.07	6'052'124.55	7'255'000.00	202'970.00	3.04%
Prilly	Avenue du Chablais 35	VD	07.05.08	3'213'218.10	3'630'000.00	119'778.00	0.00%
Romont	Route de Billens 9-9a	FR	21.01.08	3'964'798.45	3'466'000.00	86'827.50	1.00%
Yverdon	Rue des Remparts 11	VD	07.05.08	2'336'160.20	2'561'000.00	98'252.00	0.56%
TOTAL				32'898'132.68	36'832'000.00	1'074'023.00	0.56%

BAULAND EINSCHLIESSLICH ABRUCHPROJEKTE UND ANGEFANGENE BAUTEN				
	0.00	0.00	0.00	0.00%
TOTAL	0.00	0.00	0.00	0.00%

TOTAL				628'278'251.17	705'429'671.90	19'067'254.49	7.53%
--------------	--	--	--	-----------------------	-----------------------	----------------------	--------------

* 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