

RAPPORT SEMESTRIEL NON RÉVISÉ

019 - 020

PATRIMONIUM
Swiss Real Estate Fund



RAPPORT DE GESTION DU 1^{ER} AVRIL 2019 AU 30 SEPTEMBRE 2019

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

COMPTE RENDU DE L'EXERCICE SEMESTRIEL

La croissance du fonds Patrimonium Swiss Real Estate Fund continue de façon régulière et atteindra à court terme, grâce aux projets de construction et de surélévation, l'objectif de volume d'un milliard.

Pour poursuivre les travaux de rénovation, mais également financer les projets de construction et surélévations, le fonds a procédé à une augmentation de capital en septembre 2019. Un total de 512'814 nouvelles parts ont été émises pour un montant de CHF 68'747'845. Le nombre de parts en circulation du fonds se monte à un nouveau total de 5'384'560 parts. Le produit de cette émission a été utilisé pour rembourser une partie de la dette à court terme et poursuivre le financement des projets du fonds.

Les travaux de rénovation intérieure et extérieure de l'immeuble de 120 appartements sis Avenue des Communes-Réunies 70 à Grand-Lancy/GE ont débutés en avril 2019 et se poursuivront pour une période de deux ans. Les travaux de réfection de la toiture se sont achevés en juillet 2019. La rénovation intérieure des 11 appartements et la réfection de l'enveloppe de l'immeuble de l'Avenue des Alpes 71-73 à La Tour-de-Peilz/VD a commencée au début octobre 2019 avec la 1^{ère} étape et se poursuivra jusqu'en août 2020.

Les travaux de rénovation extérieure des façades des immeubles sis aux Avanchets/GE avancent et dureront encore 15 mois. Le coût total de l'investissement est de CHF 4.8 millions et permettra le maintien de l'attractivité de ces immeubles pour les locataires.

Un permis de construire pour les travaux de rénovation intérieur de l'immeuble de 3 entrées et 86 appartements d'Efringerstrasse 2 à Bâle/BS pourra selon le planning commencer dès le printemps prochain. Ces travaux dureront 18 mois, et amélioreront fortement la qualité et le standard de l'immeuble.

Les travaux de surélévation de plusieurs immeubles du portefeuille continuent. Une demande de permis de construire pour la surélévation de l'immeuble de la rue Virginio-Malnati 65-67 à Meyrin/GE a été déposée. Le projet consiste en un étage supplémentaire offrant 6 appartements.

Une demande de permis de construire pour la surélévation de 2 étages de l'immeubles de la rue de la Prulay 43 à Meyrin/GE est en cours. L'obtention du permis est attendu pour février 2020 avec un début des travaux en mai 2020. Le coût de ce projet est d'environ CHF 4.3 millions pour des revenus projetés de CHF 232'000.

Le permis de construire concernant la surélévation, de 7 appartements en duplex, de l'immeuble situé à la Rue St-Denis 66 à Bulle/FR a été délivré. Les travaux de surélévation devraient être terminés à fin 2020. La rénovation des appartements de l'immeuble existant a d'ores et déjà commencé.

La surélévation de l'immeuble de la Rue Hugo-de-Senger 7 à Genève a débuté en mars 2019 et permet la création de 11 logements, en majorité des appartements de 2 pièces, pour un coût de CHF 3.2 millions pour un revenu autorisé de CHF 155'000. La livraison des appartements de la surélévation est prévue pour mars 2020. Afin de profiter d'une synergie pendant ces travaux les 24 appartements de

l'immeuble existant sont également en cours de rénovation pour un coût de CHF 1.6 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 a été terminée en octobre 2019. Les nouveaux locataires prendront possession de leur appartement dès le 1^{er} novembre 2019. Les travaux, pour un coût total de CHF 2.9 millions généreront un revenu annuel supplémentaire de CHF 163'000.

Les différents projets de construction du fonds continuent également. Le projet de construction de 3 immeubles locatifs représentant 44 appartements, sis à la Route de la Corsaz à Montreux/VD, sera terminé en avril 2020. Le coût total de l'investissement (terrain + construction) est de CHF 19.3 millions pour un état locatif annuel attendu supérieur à CHF 1 million.

Le projet de construction Oassis à Crissier/VD, dont le fonds a acheté 4 entrées, avance selon le planning. La commercialisation a débuté avec 3 régies et la signature des baux à loyer pour le 15 mai 2020. A ce jour, une vingtaine de baux ont été signés dans les entrées du fonds. Le coût total d'investissement (terrain + construction) est de CHF 33.2 millions pour un état locatif annuel de CHF 1.72 millions. Le projet de construction City-Gate à Bâle/BS se poursuit. Le bâtiment sera livré à fin 2020. Une campagne de commercialisation des appartements va être lancée avant fin 2019. Le coût total de l'investissement (terrain + construction) est de CHF 43.8 millions pour un état locatif annuel de CHF 2.3 millions.

Les immeubles de Baar/ZG, détenus en copropriété avec la fondation de placement Patrimonium, font l'objet d'un important projet de développement. Le rezonage de la parcelle a été pré-validé par la commune et le canton. Le concours d'architecture est en cours et la sélection du gagnant aura lieu en novembre 2019. Un permis de construire pour fin 2021 est espéré.

En septembre 2019, le fonds a acquis un petit immeuble de 12 logements à la place du Vallon à Lausanne/VD pour la somme de CHF 5 millions. De par sa localisation au cœur de la ville de Lausanne, ce quartier fait l'objet d'un projet de développement urbain et d'une revalorisation du quartier. L'immeuble possède donc un potentiel de plus-value à moyen terme.

Du 1^{er} avril au 30 septembre 2019, les loyers encaissés ont atteint CHF 22.47 millions. Le taux de perte sur loyers se monte à 5.30%. La valeur nette d'inventaire de CHF 131.19 (après distribution) a augmenté à CHF 133.68. Au 30 septembre 2019, la valeur comptable est de CHF 808'537'473 et la valeur vénale de CHF 935'391'649.

Le financement par des fonds étrangers est de CHF 184'915'104. Une hypothèque de CHF 68'000'000 au taux d'intérêt de 0.7% a été remboursée. Le taux d'intérêt moyen se monte à 1.46%.



CHIFFRES CLÉS	30.09.2019	30.09.2018
DONNÉES CLÉS		
Numéro de valeur	3499521	3499521
Emission de parts	512'814	749'498
Rachat de parts	-	-
Parts en circulation	5'384'560	4'871'746
Valeur d'inventaire par part	133.68	130.51
Cours de clôture	157.00	149.00
Cours le plus haut (au cours de la période)	160.00	151.40
Cours le plus bas (au cours de la période)	149.56	144.00
Capitalisation boursière	845'375'920	725'890'154
Agio	17.44%	14.17%
COMPTE DE FORTUNE		
Valeur vénale	935'391'649	804'772'425
Valeur comptable	808'537'473	697'171'395
Fortune totale du fonds	942'299'199	813'169'683
Coefficient d'endettement		
- en % des frais d'investissement	22.87%	20.64%
- en % de la valeur vénale	19.77%	17.88%
Quote-part des fonds étrangers	23.61%	21.81%
Fortune nette du fonds	719'814'492	635'807'472
RENDEMENT ET INDICATIONS SUR LA PERFORMANCE¹		
Rentabilité sur les fonds propres (ROE)	1.70%	0.56%
Rendement du capital investi (ROIC)	1.47%	0.54%
Cours/Ratio de revenu (P/E ratio)	66.70	225.16
Rendement de placement	1.90%	0.69%
Performance	4.71%	0.65%
Marge de bénéfice d'exploitation (EBIT Marge)	66.28%	66.14%
Quote-part des frais d'exploitation du fonds (TER _{REF} GAV)	0.79%	0.84%
Quote-part des frais d'exploitation du fonds (TER _{REF} MV)	0.92%	1.00%
COMPTE DE RÉSULTAT		
Produit net/Perte	10'188'229	8'320'279
Gain/Pert en capital réalisé	0	0
Loyers encaissés	22'473'536	20'462'862
Taux de perte du loyers	5.30%	4.91%

¹ Comptabilisé sur 6 mois (01.04.2019 – 30.09.2019)



COMPTE DE FORTUNE AU 30 SEPTEMBRE 2019

	30.09.2019	30.09.2018
ACTIFS	CHF	CHF
Produit des liquidités	5'165'923	6'610'506
Bien-fonds:		
- Immeubles résidentiels	708'761'953	670'185'621
- Immeubles commerciaux	103'893'809	72'594'324
- Immeubles mixtes	56'700'887	39'741'481
- Terrains, y c. bâtiment à démolir, et projets de construction en cours	66'035'000	22'251'000
TOTAL DES BIENS-FONDS	935'391'649	804'772'425
Autres actifs	1'741'627	1'786'752
FORTUNE TOTALE DU FONDS	942'299'199	813'169'683
Engagements à court terme:		
- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	-106'552'604	-78'362'500
- Autres engagements à court terme	-7'177'464	-10'390'478
Total des engagements à court terme	-113'730'068	-88'752'978
Engagements à long terme:		
- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	-78'362'500	-65'545'404
Total des engagements à long terme	-78'362'500	-65'545'404
Total des engagements	-184'915'104	-154'298'382
FORTUNE NETTE DU FONDS AVANT IMPÔTS DUS EN CAS DE LIQUIDATION	750'206'631	658'871'301
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-30'392'139	-23'063'829
FORTUNE NETTE DU FONDS	719'814'492	635'807'472
Parts en circulation	5'384'560	4'871'746
Valeur d'inventaire par part	133.68	130.51
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	0.00	7'996'646

COMPTE DE RÉSULTAT DU 01.04.2019 – 30.09.2019

	30.09.2019	30.09.2018
	CHF	CHF
REVENUS		
Liquidités	0	0
Loyers encaissés	22'473'536	20'462'862
Intérêts négatifs	0	0
Autres revenus	760'984	10'029
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	256'407	637'073
TOTAL DES REVENUS	23'490'927	21'109'965
DÉPENSES		
Intérêts hypothécaires	1'585'379	1'365'842
Entretien et réparations	1'988'005	2'389'387
Administration des immeubles:		
- frais concernant les immeubles	1'802'225	1'160'529
Impôts et taxes	3'929'032	4'176'149
Frais d'évaluation et de révision	121'031	128'358
Rémunération réglementaire à:		
- à la direction de fonds	2'489'517	2'366'941
- à la banque de dépôt	292'762	251'756
- au gérant	966'761	858'350
Autres dépenses	127'985	92'412
TOTAL DES DÉPENSES	13'302'698	12'789'685
RÉSULTAT NET	10'188'229	8'320'279
Gains et pertes en capital réalisé	0	0
RÉSULTAT RÉALISÉ	10'188'229	8'320'279
Gains et pertes de capital non réalisés, y c. impôts de liquidation	2'139'434	-4'707'247
RÉSULTAT TOTAL DE L'EXERCICE	12'327'663	3'613'033
UTILISATION DU RÉSULTAT		
Résultat net de l'année courante	10'188'229	8'320'279
Gain en capital disponible pour être réparti	0	0
Report de l'année précédente	3'246'299	1'385'042
Résultat disponible pour être réparti	13'434'528	9'705'321
Bénéfice prévu pour la distribution aux investisseurs	0	0
RÉSULTAT À REPORTER	13'434'528	9'705'321
UTILISATION DU GAIN EN CAPITAL		
Gain en capital réalisé	0	0
Gain en capital de l'année précédente	5'258'696	4'021'630
Gain disponible pour être réparti	5'258'696	4'021'630
Distribution	0	0
RÉSULTAT À REPORTER	5'258'696	4'021'630

PARTS EN CIRCULATION	30.09.2019	31.03.2019
Etat en début d'exercice	4'871'746	4'122'248
Parts émises durant l'exercice	512'814	749'498
Parts rachetées durant l'exercice	0	0
Parts en circulation à la fin de l'exercice	5'384'560	4'871'746
VARIATION DE LA VALEUR NETTE D'INVENTAIRE	30.09.2019	31.03.2019
Valeur d'inventaire par part	133.68	135.04
Distribution du revenu	0.00	3.85
Distribution du capital	0.00	0.00
Valeur d'inventaire par part après distribution	133.68	131.19
DISTRIBUTION	30.09.2019	31.03.2019
Distribution du revenu par part sans impôt anticipé	0.00	3.85
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	3.85
Impôt anticipé (35%)	0.00	0.00
Distribution totale	0.00	3.85
VARIATION DE LA FORTUNE NETTE DU FONDS	30.09.2019	31.03.2019
Fortune nette du fonds en début d'exercice	657'890'073	548'737'868
Distribution	-18'756'222	-14'427'868
Solde des mouvements des parts	68'352'979	97'884'440
Bénéfice total	12'327'663	25'695'634
Variation des impôts de liquidation	-	-
FORTUNE NETTE DU FONDS À LA FIN DE L'EXERCICE	719'814'492	657'890'073

DATE DE CLÔTURE	FORTUNE NETTE DU FONDS	VALEUR D'INVENTAIRE PAR PART
30.09.2019	719'814'492	133.68
31.03.2019	657'890'073	135.04
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 2019

Du 1^{er} avril au 30 septembre 2019, un immeuble résidentiel a été acheté.

VILLE	ADRESSE	CANTON	TYPOLOGIE	DATE D'ACHAT	PRIX D'ACHAT*
Lausanne	Vallon 10	Vaud	Résidentiel	01.09.2019	4'600'000

* frais de transaction exclus

VENTES AU 30 SEPTEMBRE 2019

Du 1^{er} avril au 30 septembre 2019, aucun immeuble n'a été vendu.

STRUCTURE DU PARC IMMOBILIER AU 30 SEPTEMBRE 2019

CHF	VALEUR COMPTABLE	VALEUR VÉNALE	VALEUR D'ASSURANCE
Immeubles résidentiels	599'725'000	708'761'953	575'111'578
Immeubles commerciaux	102'962'401	103'893'809	146'694'725
Immeubles mixtes	49'550'398	56'700'887	50'811'075
Terrains, y c. bâtiment à démolir, et projets de construction en cours	56'299'674	66'035'000	63'671'715
TOTAL	808'537'473	935'391'649	836'289'093

%	VALEUR COMPTABLE	VALEUR VÉNALE	VALEUR D'ASSURANCE
Immeubles résidentiels	74.17%	75.77%	68.77%
Immeubles commerciaux	12.73%	11.11%	17.54%
Immeubles mixtes	6.13%	6.06%	6.08%
Terrains, y c. bâtiment à démolir, et projets de construction en cours	6.96%	7.06%	7.61%
TOTAL	100.00%	100.00%	100.00%

HYPOTHÈQUES

CRÉDITS	DE	À	DURÉE	MONTANT EN CHF	TAUX D'INTÉRÊT
Prêts hypothécaires d'une durée de 1 à 5 ans					
Hypothèque à taux fixe	31.07.2016	31.07.2021	1.84 ans	2'785'000	1.12%
Hypothèque à taux fixe	25.10.2016	25.10.2021	2.07 ans	400'000	1.12%
Hypothèque à taux fixe	31.07.2016	31.07.2021	1.84 ans	1'927'500	1.07%
Hypothèque à taux fixe	01.07.2013	30.06.2023	3.75 ans	21'175'000	2.83%
Prêts hypothécaires d'une durée supérieure à 5 ans					
Hypothèque à taux fixe	01.07.2014	30.06.2024	4.75 ans	21'025'000	2.40%
Hypothèque à taux fixe	01.10.2014	30.09.2025	6.01 ans	31'050'000	2.53%
Prêts hypothécaires à court terme					
Hypothèque Libor			1 mois	106'552'604	0.70%
TOTAL				184'915'104	1.46%

CRÉDITS REMBOURSÉS DURANT L'EXERCICE SEMESTRIEL

Des prêts hypothécaires à court terme de CHF 68'000'000, avec un taux d'intérêt de 0.7%, ont été remboursés durant l'exercice.

CRÉDIT ACCORDÉS DURANT L'EXERCICE SEMESTRIEL

De nouvelles hypothèques Libor d'un montant de CHF 33'318'000, avec un taux d'intérêt de 0.7% et de durée 1 mois, ont été accordés durant l'exercice.

ÉMISSION

Entre le 1^{er} avril 2019 et le 30 septembre 2019, une émission de 512'814 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.



EXPLICATIONS SUR LE RAPPORT SEMESTRIEL NON RÉVISÉ AU 30 SEPTEMBRE 2019

Le rapport semestriel de Patrimonium Swiss Real Estate Fund couvre la période du 1^{er} avril 2019 au 30 septembre 2019.

RÉMUNÉRATIONS

INDEMNITÉS ET FRAIS		MAXIMUM		EFFECTIF
Pour la direction et l'administration	§19 al. 1	1.05%	de la fortune moyenne du fonds	0.535%
Pour les travaux de construction et de rénovation	§19 al. 4	3%	des coûts de construction	0.00%
Pour les achats et ventes	§19 al. 4	2%	du prix d'achat et/ou de vente	0.00%
Honoraires de gestion	§19 al. 4	5%	des loyers bruts encaissés	4.30%
Pour l'administration, le règlement du trafic des paiements, la surveillance de la direction de fonds	§19 al. 1	1.05%	de la fortune moyenne du fonds	0.063%
Commission d'émission de nouvelles parts	§18 al. 1	5%	de la valeur d'inventaire des nouvelles parts émises	2.00%

MÉTHODE D'ÉVALUATION

Au nom de la direction de fonds et en conformité avec la loi sur les placements collectifs de capitaux, les valeurs vénale, au 31 mars 2019, 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. Il peut dès lors en résulter des différences par rapport aux évaluations.

INFORMATIONS SUR LES TIERS

EXPERTS CHARGÉS DES ESTIMATIONS

Andreas Ammann, dipl. Architecte EPFL/SIA, partenaire chez Wüest Partner AG, Zürich

Ivan Anton, dipl. Architecte ETH ▪ MSc Real Estate (CUREM), partenaire chez Wüest Partner AG, Zürich

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 30.09.2019	VALEUR VÉNALE 30.09.2019*	LOYERS NETS REALISES	TAUX PERTE LOYERS
IMMEUBLES RÉSIDENTIELS				EN CHF	EN CHF	EN CHF	EN %
Aigle	Chemin de Pautex 2-4	VD	10.01.08	7'019'847.95	7'074'000.00	209'549.90	0.0%
Bâle	Efringerstrasse 2	BS	21.01.08	12'593'346.94	18'070'000.00	311'179.45	38.2%
Bâle	Dornachstrasse 189	BS	21.01.08	2'322'119.05	2'775'000.00	72'135.00	0.0%
Bâle	Tangentenweg 50-56	BS	14.06.13	49'380'193.28	58'860'000.00	1'175'107.20	12.5%
Bulle	Rue St-Denis 66	FR	18.03.08	4'557'217.43	2'977'000.00	47'970.00	60.8%
Bussigny-près-Lausanne	Rue de l'Industrie 43	VD	06.05.08	6'049'906.45	7'781'000.00	212'433.00	2.6%
Chavannes	Avenue de Blancherie 32	VD	20.12.07	3'537'519.75	4'624'000.00	123'337.00	0.0%
Corcelles/Payerne*	Vers-chez-Cherbuin 27-31	VD	19.02.08	3'144'740.25	3'123'000.00	100'090.50	0.5%
Crissier*	Chemin du Liseron 3-5	VD	20.12.07	10'437'470.55	11'700'000.00	301'361.00	0.6%
Echandens*	Route des Toches 7-13	VD	04.02.13	36'693'604.09	40'170'000.00	876'036.00	0.4%
Ecublens	Rue Neuve 1	VD	06.05.08	5'706'951.55	7'368'000.00	198'555.00	2.1%
Fribourg	Rue de la Sarine 4-4a	FR	18.03.08	1'578'393.60	1'768'000.00	52'216.00	0.0%
Grand-Lancy	Avenue des Communes-Réunies 66A-70	GE	01.05.14	26'688'282.68	26'400'000.00	546'136.00	21.2%
Köniz	Mösliweg 32	BE	28.02.08	1'829'969.75	2'679'000.00	63'746.00	2.0%
Köniz	Mösliweg 34	BE	28.02.08	2'168'973.75	3'255'000.00	70'260.00	4.4%
La Tour-de-Peilz	Avenue des Alpes 71-73	VD	25.04.08	3'385'754.35	3'375'838.00	80'041.80	0.0%
Lausanne	Rue du Couchant 25	VD	01.04.08	4'892'586.50	6'067'000.00	52'134.00	33.6%
Lausanne	Chemin de Vermont 24	VD	06.05.08	5'646'610.29	8'638'000.00	197'925.50	1.4%
Lausanne	Chemin du Martinet 14-18	VD	30.09.08	13'016'915.79	15'800'000.00	392'122.50	2.2%
Lausanne	Chemin de Chissiez 7	VD	17.12.08	3'015'917.77	3'827'000.00	91'691.00	0.0%
Lausanne	Place du Vallon 10	VD	01.09.19	4'763'600.00	5'009'000.00	32'322.00	0.0%
Le Lignon	Avenue du Lignon 31	GE	13.12.07	5'342'023.15	6'721'114.80	167'697.00	0.0%
Le Lignon	Avenue du Lignon 7	GE	13.12.07	12'874'792.33	15'600'000.00	474'798.00	0.1%
Les Avanchets	Avenue Grange Lévrier 10-11	GE	13.12.07	13'104'080.13	16'080'000.00	438'816.00	1.0%
Les Avanchets	Rue Croix-du-Levant 1-4	GE	30.10.09	21'424'149.64	25'200'000.00	675'394.00	2.1%
Les Avanchets	Rue Croix-du-Levant 15-22	GE	30.10.09	43'380'895.55	49'340'000.00	1'430'226.00	1.2%
Les Avanchets	Rue François-Durafour 11-16	GE	30.10.09	41'891'130.35	49'170'000.00	1'308'966.00	0.2%
Marly	Route du Confin 21-23	FR	29.11.07	4'191'020.65	5'073'000.00	125'178.60	12.9%
Marly	Route de Corbaroche 24	FR	18.03.08	2'527'316.00	2'540'000.00	71'893.00	4.4%
Marly	Rte du Confin 12-18 + Pralettes 17-19	FR	30.04.08	9'308'532.79	12'020'000.00	304'464.00	5.8%
Martigny	Rue des Finettes 36	VS	28.05.13	12'246'334.25	13'190'000.00	359'169.30	8.6%
Meyrin	Rue de la Prulay 43 A und B	GE	01.09.08	10'908'854.67	12'070'000.00	291'378.00	0.7%
Meyrin	Rue de la Golette 2-18	GE	01.04.09	32'006'891.74	42'730'000.00	995'489.60	3.6%
Meyrin*	Avenue de Vaudagne 33	GE	16.04.08	13'703'004.20	18'660'000.00	493'446.00	2.0%
Meyrin	Rue Virginio-Malnati 59-63	GE	22.12.16	17'533'247.91	20'200'000.00	472'180.70	1.8%
Meyrin	Rue Virginio-Malnati 65-67	GE	01.12.18	8'495'573.10	8'638'000.00	197'992.12	1.4%
Orbe	Rue Davall 15	VD	07.05.08	877'742.25	1'136'000.00	32'936.00	0.0%
Oron-la-Ville	Rte de Lausanne 15-21	VD	26.11.09	17'692'639.24	22'870'000.00	571'203.00	5.6%
Pont-la-Ville	Route du Village 50	FR	18.03.08	2'208'016.75	2'254'000.00	63'065.00	21.6%
Pratteln	Mattenweg 6	BL	21.01.08	3'151'543.85	3'940'000.00	73'638.00	0.3%
Prilly	Avenue du Chablais 39	VD	07.05.08	2'585'127.05	2'882'000.00	71'622.00	0.0%
Pully	Chemin de Mallieu 13	VD	25.06.08	10'574'259.62	12'320'000.00	296'589.00	1.6%
Renens	Avenue de Préfaully 48-56	VD	29.01.08	20'933'646.10	25'720'000.00	674'056.00	0.2%
Renens	Rue du Lac 25 b-c-d-e	VD	15.04.08	16'073'050.40	19'780'000.00	508'175.50	3.4%
Renens	Rue de l'Industrie 11	VD	30.01.09	9'842'610.21	13'220'000.00	355'472.00	4.0%
Vevey	Rue du Conseil 19-21	VD	15.01.08	14'223'803.92	14'390'000.00	257'193.00	20.3%
Veyrier	Chemin de Castelve 2-4	GE	17.12.07	17'422'940.70	20'260'000.00	498'845.50	1.6%
Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 32	FR	06.05.08	5'656'930.02	6'990'000.00	185'563.20	2.0%
Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 23	FR	11.05.17	9'634'843.00	9'668'000.00	340'318.00	3.4%
Yverdon	Rue des Moulins 109-113	VD	30.01.08	6'813'964.15	8'624'000.00	248'653.00	0.0%
Yverdon	Rue Roger-de-Guimps 44-46	VD	30.01.08	4'666'115.00	6'135'000.00	182'330.00	2.9%
TOTAL				599'725'000.49	708'761'952.80	17'373'096.37	5.4%
IMMEUBLES COMMERCIAUX							
Baar	Haldenstrasse 1-5/Langgasse 40	ZG	01.10.15	51'725'328.94	53'620'100.00	1'614'031.19	12.4%
Fribourg	Avenue du Jura 12-12A	FR	30.01.08	7'969'842.60	7'062'000.00	210'069.00	15.0%
Renens	Chemin du Chêne 3-5	VD	31.10.18	9'450'017.94	11'473'709.16	312'474.00	0.3%
Plan-les-Ouates	Ch. des Aulx 5	GE	03.02.11	29'153'254.78	29'240'000.00	1'395'873.00	0.0%
Yverdon	Rue des Moulins 30	VD	06.05.08	4'663'956.83	2'498'000.00	71'747.00	24.5%
TOTAL				102'962'401.09	103'893'809.16	3'604'194.19	7.4%
IMMEUBLES MIXTES							
Genève	Hugo-de-Senger 7	GE	17.01.08	11'303'518.95	11'820'000.00	181'763.00	27.9%
Lausanne	Avenue de Morges 33	VD	30.11.07	4'075'710.46	5'238'887.25	153'978.00	0.8%
Lausanne	Route d'Oron 11	VD	06.05.08	5'751'562.90	8'431'000.00	222'374.00	1.7%
Prilly	Avenue du Chablais 27-29	VD	30.11.07	6'052'124.55	7'861'000.00	214'696.00	1.9%
Prilly	Avenue du Chablais 35	VD	07.05.08	3'273'677.05	3'901'000.00	100'993.00	0.0%
Romont	Route de Billens 9-9a	FR	21.01.08	3'979'198.45	3'598'000.00	81'511.00	10.5%
Vevey	Avenue Général-Guisan 60-62	VD	01.01.19	12'764'357.40	13'050'000.00	439'903.00	1.3%
Yverdon	Rue des Remparts 11	VD	07.05.08	2'350'247.80	2'801'000.00	101'027.00	1.0%
TOTAL				49'550'397.56	56'700'887.25	1'496'245.00	6.1%
TERRAINS, Y.C. BÂTIMENT À DÉMOLIR, ET PROJETS DE CONSTRUCTION EN COURS							
Bâle	City-Gate B	BS	01.10.18	17'602'438.92	25'020'000.00	0.00	0.0%
Crissier	Oassis - PEC 1	VD	31.07.18	5'025'390.31	5'235'000.00	0.00	0.0%
Crissier	Oassis - PEC 3	VD	28.07.17	18'988'524.57	19'510'000.00	0.00	0.0%
Montreux	Route de la Corsaz	VD	14.12.07	14'683'320.08	16'270'000.00	0.00	0.0%
TOTAL				56'299'673.88	66'035'000.00	0.00	0.0%
TOTAL				808'537'473.02	935'391'649.21	22'473'535.56	5.3%

*Immeubles en PPE

En bleu, les immeubles en cours de rénovation complète et/ou en surélévation

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