

JAHRESBERICHT 014 - 015



PATRIMONIUM
SWISS REAL ESTATE FUND

Umbrellafonds Patrimonium Real Estate Funds schweizerischen Rechts der Kategorie «Immobilienfonds» aufgelegt für die Patrimonium Asset Management AG, Zug, durch die Fondsleitung Swiss & Global Asset Management AG, Zürich

TÄTIGKEITSBERICHT VOM 1. APRIL 2014 BIS 31. MÄRZ 2015

EINLEITUNG	4
DER SCHWEIZER MIETERMARKT	6
MIETZINSNIVEAU	6
IMMOBILIENPORTFOLIO	7
LEERSTANDSQQUOTE	8
RENOVATIONEN	8
NEUBAUPROJEKTE	9
AUFSTOCKUNGEN	9
VERMÖGENSRECHNUNG PER 31. MÄRZ 2015	10
ERFOLGSRECHNUNG PER 31. MÄRZ 2015	11
AUSBlick	12
AUSSCHÜTTUNG UND RENDITE	13
RELEVANTE STEUERLICHE VORSCHRIFTEN	13
BEWERTUNGSBERICHT	14
PORTFOLIOÜBERSICHT	15

EINLEITUNG

Der Patrimonium Swiss Real Estate Fund (PSREF) ist ein Immobilienfonds nach schweizerischem Recht. Der Fonds investiert vorwiegend in Wohnliegenschaften, gemischt genutzte Liegenschaften und Bauprojekte mit Konzentration auf die Genferseeregion sowie die Achse Freiburg-Bern-Basel. Die Investitionen erfolgen bevorzugt im unteren und mittleren Mietpreissegment.

Der Patrimonium Swiss Real Estate Fund wurde am 20. November 2007 lanciert. Per 31. März 2015 wurde das siebte Geschäftsjahr abgeschlossen. In diesem Bericht wird der Jahresabschluss detailliert dargestellt und erläutert.

Dank der langfristig angelegten Haltestrategie kombiniert mit einem aktiven Asset Management Ansatz (proaktive Renovationen und Entwicklung von Neubauprojekten) konnte der Nettoinventarwert von CHF 119.53 auf CHF 121.40 gesteigert werden. Im vergangenen Geschäftsjahr wurden die Liegenschaften in Dulliken/SO und in Lucens/VD verkauft und eine Liegenschaft in Grand-Lancy/GE, erworben. Die Gesamtmieteinnahmen konnten auf über CHF 32.5 Mio. gesteigert werden. Die zwei Neubauprojekte in Erlenmatt/BS und Echandens/VD werden nach Fertigstellung voraussichtlich zusätzliche Mieteinnahmen von ca. 4.35 Mio. generieren. Die Ausschüttung an die Anleger beträgt CHF 3.50 pro Anteil. Ein Anstieg im Vergleich zum letzten Geschäftsjahr (CHF 3.40).

Mit einer deutlichen Überzeichnung war die im vergangenen Geschäftsjahr durchgeführte Kapitalerhöhung des Patrimonium Swiss Real Estate Fund sehr erfolgreich. Es konnten 554'918 neue Anteile ausgegeben werden, was einem Kapitalzufluss von CHF 65.2 Mio. entspricht. Der Emissionserlös wurde zur Rückführung der Fremdfinanzierung, der Finanzierung der laufenden Projekte und für den weiteren Aufbau des Portfolios verwendet.

Um die langfristige nachhaltige Vermietung der Liegenschaften und die entsprechenden Mietpreiserhöhungen sicherzustellen, wird das Renovationsprogramm auch im Geschäftsjahr 2015/2016 weitergeführt. Konkret sind Grossrenovationen an vier Liegenschaften vorgesehen. Das durchschnittliche Mietzinssteigerungspotential pro Liegenschaft beträgt gemäss unseren Schätzungsexperten rund 43.-/m² pro Jahr.

In Bezug auf das Fondswachstum sind neben dem Kauf von Bestandesliegenschaften und den Gesamtrenovationen auch Neubauprojekte und Stockwerkerhöhungen bei bestehenden Liegenschaften vorgesehen.



DER SCHWEIZER MIETERMARKT

Mit der Aufgabe der Euro-Kursuntergrenze im Januar 2015 sind die Wachstumsaussichten des Bruttoinlandproduktes für das laufende Jahr auf 0.8%** gesunken und eine Abschwächung des Beschäftigungswachstums ist zu erwarten.

Ende 2014 belief sich die ständige Wohnbevölkerung der Schweiz auf 8'236'600* Einwohnerinnen und Einwohner, was im Vergleich zu 2013 einem Anstieg von 96'900 Personen (+1,2%) entspricht.

Im Jahr 2014 belief sich die Zahl der Ausländerinnen und Ausländer, die zur ständigen Wohnbevölkerung der Schweiz zählen, auf 1'998'200 Personen. Die ständige Wohnbevölkerung nahm zwischen 2013 und 2014 in allen Kantonen zu. Im Jahr 2014 verzeichneten 8 der 26 Kantone ein Bevölkerungswachstum, das im schweizerischen Durchschnitt (+1,2%)* oder darüber lag. Die stärksten Zunahmen wurden in den Kantonen Freiburg (+1,9%)*, Genf (+1,7%), Waadt (+1,6%)*, Wallis (+1,5%)* und Zürich (+1,4%)* verzeichnet.

Für das Jahr 2015 wird jedoch eine etwas schwächere Zuwanderung aus dem Ausland von rund 70'000** Personen erwartet. Hinzu kommt eine zurückhaltendere Binnennachfrage. Im laufenden Jahr wird die um gut 10% tiefere Zuwanderung jedoch den Absatz der neu erstellten Wohnungen nochmals weitgehend absorbieren. Hauptverantwortlich für die Entspannung ist derzeit noch die kräftige Wohnungsproduktion. Sie sind frühe Signale eines abnehmenden Mietpreisdruks.

Der Mietwohnungsmarkt bewegt sich folglich graduell in Richtung eines Überangebots und dürfte zum Mietermarkt mutieren. Der Prozess verläuft allerdings nur langsam. Vorübergehend wird dies zu einer schwachen Entspannung in den durch Wohnungsknappheit geprägten Zentren führen. Langfristig dürfte sich der Nachfragerückgang vor allem ausserhalb der grossen Städte bemerkbar machen.

Trotz den neu auf dem Markt gekommenen Wohnungen blieb die Leerstandsquote im Jahr 2014 nicht so tief wie 2013. Die Leerstandsquote in der Schweiz betrug Ende 2014 1.08%*.

Mit Ausnahme der Nordwestschweiz verzeichneten alle Grossregionen eine Zunahme der leer stehenden Wohnungen und der Leerwohnungsziffer. Den höchsten Zuwachs der Leerwohnungsziffer wurde in der Genferseeregion beobachtet, gefolgt vom Mittelland, Zürich und der Ostschweiz.

Die höchste kantonale Leerwohnungsziffer war mit 2.25%* im Kanton Jura zu beobachten, die tiefste im Kanton Basel-Stadt (0.23%)*. Gegenüber dem Vorjahr wurden für sämtliche Wohnungsgrössen höhere Leerwohnungsbestände registriert.

In 19 Kantonen erhöhte sich die Zahl der leer stehenden Wohnungen, so dass die Leerwohnungsziffer in 14 Kantonen über der 1-Prozent-Marke liegt (im Vorjahr war dies in 12 Kantonen der Fall).

* Quelle: Bundesamt für Statistik

** Quelle: Crédit Suisse Immobilienstudie

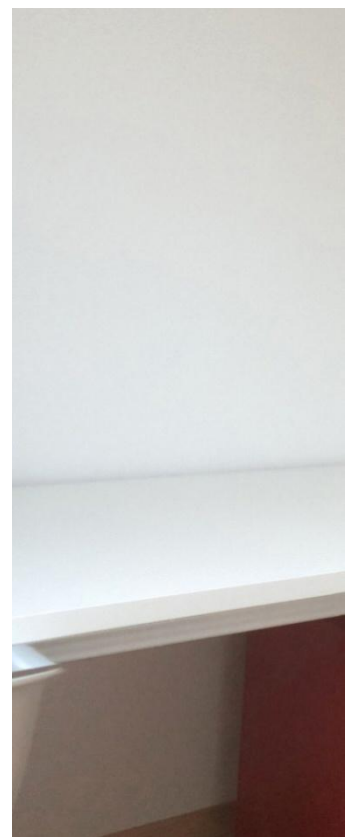
MIETZINSNIVEAU

Für das kommende Jahr sind stagnierende Preise zu erwarten. Einige Neubauprojekte kommen nun auf den Markt, was vermutlich zu einer leichten Zunahme des Leerstands führen wird. Die Märkte in den grossen städtischen Zentren sollten sich ein wenig entspannen, während ein Überangebot in den peripheren und ländlichen Gebieten auftreten kann.

Gemäss dem Wüest & Partner Immo-Monitoring 2015 sollten sich die Mieten im 2015 im Durchschnitt mit +0.4% positiv entwickeln, jedoch mit einer langsameren Wachstumsrate als in den Vorjahren. In den Regionen um den Genfer See, in der Stadt Zürich und im Kanton Wallis wird mit einem kleinen Rückgang der Mieten gerechnet.

Gemäss dem Mietpreisindex von Homegate bestehen regionale Unterschiede bei der Mietpreisentwicklung. Die Mieten in den Regionen Bern und Zürich verzeichneten im Vergleich zum Vorjahr mit etwa 0.74% und 0.43% einen leichten Anstieg. In den Kantonen Basel-Stadt und Basel-Land steigen die Mieten um 2.23%, stärker als der Schweizer Durchschnitt von 1.16%. In der Genferseeregion (Kantone Waadt und Genf) stiegen die Mieten im Jahr 2014 um 2.25%. Aus einer im Jahr 2014 veröffentlichten Studie von Homegate, geht hervor, dass die grösste Wohnungsnachfrage bei 1,5 bis 2,5 Zimmern (28%), gefolgt von 3,5 und 5,5 Zimmern (26%) und 4.5 Zimmer-Wohnungen (19%) liegt.

Die Mieteinnahmen des Patrimonium Swiss Real Estate Fund stiegen im Berichtsjahr 2014/2015 auf CHF 32'549'922. Diese sehr positive Entwicklung bei den aktuellen Mieteinnahmen ist auf die Erstvermietung der 123 Studenten-Studios in Echandens/VD und durch den Kauf der Liegenschaft in Grand-Lancy/GE mit 119 Wohnungen und Mieteinnahmen von ca. CHF 1.2 Millionen zurück zu führen. Eine weitere Steigerung der Mieteinnahmen konnte durch vorgenommene Renovationen und Mieterwechsel erzielt werden.



IMMOBILIENPORTFOLIO

Das Portfolio des Patrimonium Swiss Real Estate Fund besteht per 31. März 2015 aus 45 Wohnliegenschaften und 3 Liegenschaften im Stockwerkeigentum (mit Basis Verkehrswert: 79%) 7 gemischt genutzten Liegenschaften (6%), 4 Geschäftsliegenschaften (3%) sowie 2 angefangenen Bauten (12%) mit einem Gesamtwert von CHF 617'944'900.

Die Liegenschaften befinden sich, auf den Gesamtwert berechnet, zu 42.4% im Kanton Genf, zu 37.1% im Kanton Waadt und zu 6.6% im Kanton Freiburg. Die weiteren Liegenschaften liegen in den Kantonen Basel-Stadt und Basel-Land (9.9%), Wallis (1.9%), Bern (1.4%) und Solothurn (0.7%).

Mit dem Verkauf der Liegenschaften an der Wolfackerstrasse 1-3 in Dulliken/SO per 01.05.2014 und am Chemin des Bergères 2-16 in Lucens/VD per 31.03.2015, sowie dem Zukauf der Liegenschaft an der Avenue des Communes-Réunies 66A-70 in Grand-Lancy/GE per 01.05.2014, blieb die Anzahl der Wohnungen im Portfolio fast unverändert. Damit umfasst das Portfolio per 31. März 2015 insgesamt 2030 Wohnungen, 25 Büros, 42 Verkaufsläden, 6 Kinos und Restaurants, 80 Lagerflächen und 1871 Parkplätze. Mit den beiden Neubauprojekten in Echandens/VD und Erlenmatt/BS wird das Portfolio um weitere 165 respektive 126 Wohnungen ergänzt.





3.5 Zimmer Wohnung in Echandens

LEERSTANDSQUOTE

Die Wohnungsleerstandsquote des Patrimonium Swiss Real Estate Fund beträgt per 31. März 2015 1.43% gegenüber 1.56% im Vorjahr. Der renovationsbedingte Leerstand von zusätzlich 1.82% ist in der Leerstandsquote nicht enthalten.

Die Leerstandsquote konnte aufgrund der Verkäufe der Liegenschaften in Dulliken/SO und in Lucens/VD und des Kaufs der Liegenschaft in Grand-Lancy/GE gesenkt werden.

In den Kantonen Waadt und Genf liegt die wirtschaftliche Leerstandsquote nahe bei null. Renovationsbedingt war in den Kantonen Genf (2.42%) und Waadt (1.86%) ein höherer Leerstand zu verzeichnen.

Im Kanton Basel-Stadt stehen 4 Wohnungen in der Liegenschaft Efringerstrasse 2 leer. Diese Wohnungen leiden unter dem grossen Angebot von neuen Wohnungen respektive Erstvermietungen auf dem Markt. In Grenchen/SO bleibt die Vermietung auch nach Renovationen der Liegenschaft aufgrund mangelnder Attraktivität der Stadt sehr schwierig.

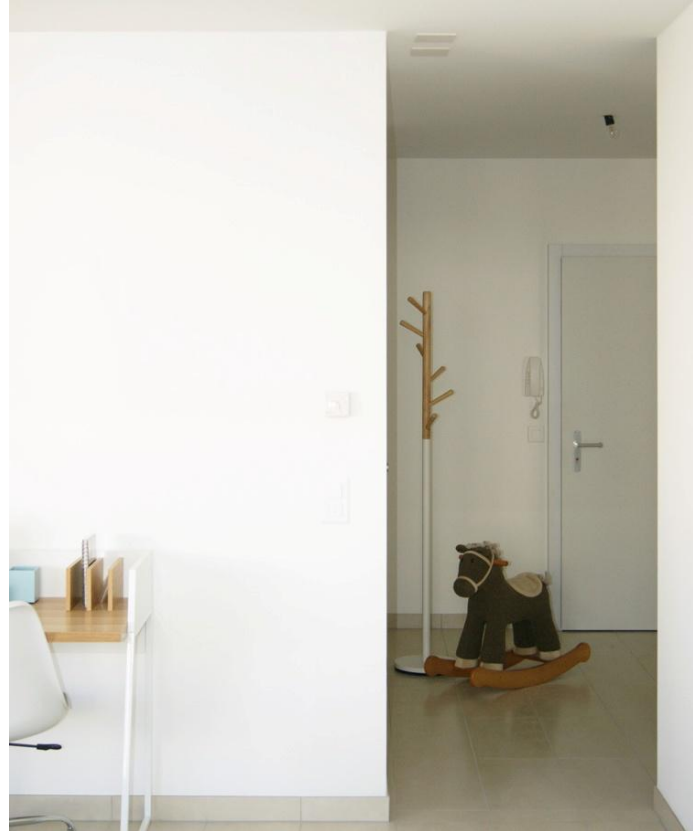
RENOVATIONEN

Die Strategie der systematischen Gesamtrenovation der Liegenschaften wird weitergeführt. Damit werden die Qualität und der Standard der Wohnungen verbessert, was sich positiv auf die Entwicklung der Mieten und der Marktwerte der Liegenschaften auswirkt.

Mehrere Liegenschaften werden im Moment vollständig renoviert. Kurz vor Renovationsabschluss steht die Liegenschaft an der Rue de la Golette 2-18 in Meyrin/GE. Die Gesamtrenovation der Liegenschaft am Chemin du Liseron 3-5 in Crissier/VD und an der Route de Corbaroche 24 in Marly/FR wurden im Sommer 2014 beendet.

Zudem wurden in diesem Geschäftsjahr auch die Gesamtrenovation (Küche, Bad, Leitungen) der Wohnungen in der Liegenschaft an der Route du Chablais 39 in Prilly/VD weitergeführt. Die Gesamtrenovationen an der Rue de la Prulay 43 a/b in Meyrin/GE und am Chemin de Castelve 2-4 in Veyrier/GE werden Ende 2015 beginnen. Gemeinsam mit einem Kinobetreiber wird bei der Liegenschaft an der Rue des Moulins 30 in Yverdon/VD an einem Nutzungskonzept gearbeitet, welches die Wiedervermietung der kommerziellen Flächen als Restaurant und Kino zum Ziel hat.

Im Rahmen der Instandhaltung der Liegenschaften ist über die nächsten zwei Jahre auch die Sanierung der Dächer der Liegenschaften in Les Avanchets in Genf vorgesehen.



NEUBAUPROJEKTE

Das Neubauprojekt im Minergie-Standard am Chemin des Jordils in Echandens/VD wird in Zusammenarbeit mit Losinger Marazzi erstellt. Das Projekt umfasst zwei Wohnliegenschaften mit je 15 Wohnungen, ein Studentenwohnheim mit 123 Studios und eine Liegenschaft mit 12 Wohngemeinschaften welche 54 Studentenzimmer umfasst.

Ein 12-Jahresmietvertrag für die beiden Studentenwohnheime konnte mit der „Fondation maison pour étudiants–Lausanne“ (FMEL) abgeschlossen werden. Das Studentenwohnheim wurde im Februar 2015 an den Mieter (FMEL) übergeben. Das Bauende für die anderen Liegenschaften ist auf August 2015 vorgesehen. Mit der Erstvermietung wurde die Firma Régie du Rhône beauftragt. Eine Musterwohnung wurde eingerichtet und steht für den Tag der offenen Tür den Besuchern zur Ansicht bereit.

Die erwartete Bruttorendite der Überbauung mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 38 Mio. beträgt 5.5%.

Das 2000-Watt-Neubauprojekt im Quartier Erlenmatt in Basel/BS wird mit Losinger Marazzi als Totalunternehmer realisiert. Das im Minergie-Standard geplante Projekt umfasst 126 2.5- und 3.5-Zimmerwohnungen sowie 4 Büroflächen.

Das Bauprojekt wird im November 2015 abgeschlossen. Mit der Erstvermietung wurde die Firma Burkhardt Immobilien, Basel, beauftragt. Die Webseite, www.eviva-erlenmatt.ch, informiert über das Angebot und eine Musterwohnung steht den Interessierten ab Mai zur Besichtigung bereit. Per Ende Mai 2015 sind bereits für 60 Wohnungen Mietverträge abgeschlossen. Die erwartete Bruttorendite der Überbauung mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 47 Mio. beträgt 5.3%.

AUFSTOCKUNGEN

Im Rahmen der Optimierung sind weitere Aufstockungen von Liegenschaften in den Kantonen Genf und Waadt geplant.

Für die Liegenschaft an der Rue de la Prulay 43 a/b in Meyrin/GE ist das Baugesuch Ende 2014 eingereicht worden. Das Gesuch beinhaltet eine Aufstockung um zwei Stockwerke mit einer Erweiterung um 12 neue Wohnungen in der Grösse von 2.5 und 3.5 Zimmern was einer zusätzlichen Wohnfläche von insgesamt 716 m² entspricht. Zudem wird die Liegenschaft vor der Aufstockung renoviert. Die Gesamtinvestition beläuft sich auf rund CHF 5 Mio.

In Zusammenarbeit mit einem Lausanner Architekturbüro wurde in einer Studie über das Potential von Wohnungsaufstockungen im Kanton Waadt untersucht. Daraus ergab sich, dass die Liegenschaft am Chemin de Mallieu 13 in Pully/VD um ein Attikageschoss mit vier Maisonette-Wohnungen mit einer Brutto-Fläche von 490 m² aufgestockt werden könnte. Ebenso bietet sich auch die Liegenschaft am Chemin du Couchant 25 in Lausanne/VD für eine Aufstockung einer weiteren Etage und einer Attikawohnung mit einer Brutto-Fläche von 617 m² an. Dies erlaubt eine Konstruktion von weiteren 10 Wohnungen. Der Dachboden der Liegenschaft an der Rue du Conseil 19-21 in Vevey/VD kann in vier neue Wohnungen mit einer Brutto-Fläche von 368 m² umgenutzt werden.



VERMÖGENSRECHNUNG PER 31. MÄRZ 2015

Per 31. März 2015 betragen die Gesteungskosten der Grundstücke CHF 560'450'818 und der Verkehrswert CHF 617'944'900. Der Liquidationssteuerbetrag, sprich Steuern, die bei einem allfälligen Verkauf der Immobilien anfallen, wurde von PWC auf CHF 10'973'251 berechnet. Nach Abzug dieser latenten Steuern beträgt das Nettofondsvermögen CHF 437'899'975.

Unter dem Mandat der Fondsleitung und gemäss Kollektivanlagegesetz (KAG) wurden die Verkehrswerte der Immobilien basierend auf der Discounted Cash Flow (DCF) Methode von Wüest & Partner berechnet. Der Verkehrswert der Grundstücke am Ende der Rechnungsperiode beträgt CHF 617'944'900. Der Diskontierungssatz beträgt im Durchschnitt 4.11% (4.25% im Vorjahr) des Nettoeinkommens nach Abzug der langfristigen Sanierungsinvestitionen.

Im Berichtsjahr betrug die Gesamtinvestitionssumme der verschiedenen Renovationen (Fassaden, Dach, Aufzug, Fenster, Bäder und Küchen) CHF 4'522'878 bzw. CHF 47'742'069 für die Bauprojekte. Diese wertvermehrenden Investitionen haben auch dazu beigetragen, den Wert der Grundstücke positiv zu beeinflussen.

Die Finanzierung durch Fremdkapital beläuft sich per 31. März 2015 auf CHF 163'875'803. Dies entspricht einem Verschuldungsgrad von 26.52%. Dieser Kreditbetrag ist zu 62% mittelfristig mit Restlaufzeiten von 3, 8, 9 und 10 Jahren sowie zu 38% kurzfristig variabel angelegt.

Etwa 50% der Festhypotheken (2017/2018) wurden mit dem Ziel einer besseren Staffelung in die Jahre 2024/2025 verlängert. Dies führte auch zu einem deutlich verbesserten durchschnittlichen Zinssatz von ca. 2.03%.

ERFOLGSRECHNUNG PER 31. MÄRZ 2015

Der Patrimonium Swiss Real Estate Fund hat das Geschäftsjahr 2014/2015 am 31. März 2015 mit einem Nettogewinn von CHF 9'908'998 nach Steuern abgeschlossen.

Die Mietzinseinnahmen belaufen sich im Geschäftsjahr 2014/2015 auf CHF 32'549'922, was einer Erhöhung von 2.26% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Diese Steigerung ist auf Mietzinserhöhungen nach vollendeten Renovationsarbeiten und Mieterwechseln sowie auf die Indexierung der Mietverträge zurückzuführen.

Die Gesamteinnahmen für die Rechnungsperiode vom 1. April 2014 bis 31. März 2015 betragen CHF 33'757'557, wovon CHF 32'549'922 auf Mietzinseinnahmen, CHF 743'590 auf Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen und CHF 464'045 auf übrigen Erträgen zurückzuführen sind. Die Mindereinnahmen aufgrund von leerstehenden Wohnungen und nicht eintreibbaren Mietzinsen beliefen sich auf 4.24% (Mietzinsausfallquote) der Soll-Mietzinseinnahmen.

Für Unterhalt und Reparaturen wurden CHF 4'440'003 oder 13.64% der Mieteinnahmen aufgewendet (Vorjahr 12.76%) sowie CHF 2'912'877 (8.95%) für Hauswarte, Wasser, Energie und Versicherungsverträge (Vorjahr 8.46%). Die vertraglich geregelte Vergütung der Bruttomietzinseinnahmen für die Liegenschaftsverwalter beläuft sich auf CHF 1'480'805 (Vorjahr CHF 1'445'357). Der Anteil der betrieblichen Aufwendungen des Fonds (TER) beträgt 0.90% (Vorjahr 0.90%).

Der Fonds zahlte in der Berichtsperiode auf dem Ertrag und dem Vermögen Steuern in der Höhe von CHF 7'376'390. Ein Grossteil der höheren Steuerausgaben resultiert aus dem Verkauf der Liegenschaft Lucens. Für in der Schweiz steuerpflichtige Anleger ist nur der Anteil am Gesamtvermögen, welcher nicht aus direktem Grundbesitz entstanden ist, vermögenssteuerpflichtig.



Wohnung E-Viva in Erlenmatt

AUSBLICK

Der Fonds nähert sich seinem Zielvolumen von CHF 750 Mio. bis CHF 1 Milliarde, ohne dabei die strengen Investitionskriterien des Fonds zu vernachlässigen. Der Investitionsfokus des Portfolios richtet sich weiter auf Wohnimmobilien. Derzeit wird über 85% der Mieten in Bezug auf die Fläche, der Wohnnutzung zugeordnet.

Bauprojekte und mögliche Aufstockungen von bestehenden Liegenschaften sind ein wichtiger Bestandteil in der Wachstumsstrategie des Fonds. Die Bauprojekte in Echandens/VD und Erlenmatt/BS werden im Geschäftsjahr 2015/2016 abgeschlossen. Mitte 2016 wird mit dem Bauprojekt in Montreux begonnen. Aktuell sind wir an der Planung einer Aufstockung um 2 Stockwerke der Liegenschaft an der Rue de la Prulay 43 a/b in Meyrin/GE. Parallel dazu wird neues zusätzliches Ausnutzungspotential durch Ausbauten von Dachgeschossen für bestimmte Liegenschaften im Kanton Waadt ausgeschöpft.

Der Fonds entwickelt sich nachhaltig und Investitionen in erneuerbare Energien werden getätigt. Installationen von Photovoltaik-Modulen auf mehrere Gebäude an optimal ausgewählten Lagen werden mit Unterstützung der staatlichen Förderprogramme realisiert, was neben den positiven Umweltaspekten dem Fonds ein zusätzliches Einkommen mit einer attraktiven Rendite generiert.

Aus Gründen der Portfoliobereinigung, Fokussierung auf zentrumsnahe und gut erschlossene Lagen, hat der Fonds kurz vor Geschäftsjahresende die 6 Gebäude in Lucens verkauft. Der Verkauf führte zu einem Kapitalgewinn. Ein Teil dieses Gewinns wird den Investoren in Form der Dividende zufließen.





AUSSCHÜTTUNG UND RENDITE

Für das Geschäftsjahr per 31. März 2015 werden total CHF 3.50 pro Anteil als Dividende ausgeschüttet. Dabei entfallen CHF 2.81 pro Anteil (Coupon 10) auf das Ergebnis des laufenden Geschäftsjahres und weitere CHF 0.69 pro Anteil (Coupon 11) auf die realisierten Kapitalgewinne. Beide Ausschüttungen sind verrechnungssteuerbefreit. Die Ausschüttungsquote beträgt 102.29%.

Der Nettoinventarwert pro Anteil entwickelte sich positiv von CHF 116.13 nach Ausschüttung auf CHF 121.40 am Ende der Rechnungsperiode. Dies ergibt eine Anlagerendite von 4.54% für die Rechnungsperiode.

RELEVANTE STEUERLICHE VORSCHRIFTEN

Gemäss Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer und dem Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden werden die Erträge und Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz auf der Stufe des Fonds besteuert. Dabei profitiert der Fonds von reduzierten Steuersätzen von durchschnittlich 11% bis 21% für die Gewinnsteuer.

Für in der Schweiz steuerpflichtige Anleger unterliegen Ausschüttungen des Fonds nicht der Einkommens- oder Gewinnsteuer (auf Stufe Anleger), sofern es sich um Ausschüttungen von Ertrag aus direktem Immobilienbesitz handelt. Die Ausschüttungen erfolgen daher auch in diesem Umfang ohne Abzug der Verrechnungssteuer. Ebenso unterliegt der Vermögenswert der vom Anleger gehaltenen Fondsanteile nicht der Vermögenssteuer (auf Stufe Anleger), insofern sich der Vermögenswert auf den direkten Immobilienbesitz des Fonds bezieht.

Es bleiben jegliche Änderungen dieser Ausführungen über die steuerlichen Aspekte vorbehalten. Die vorhin beschriebenen steuerlichen Vorschriften basieren auf den bisher bekannten juristischen und praktischen Anwendungen. Jede Änderung der Gesetzgebung, Rechtsprechung und Praxis der Steuerbehörden bleibt ausdrücklich vorbehalten.

BEWERTUNGSBERICHT

1 AUFTRAG

Die Liegenschaften von Schweizer Immobilienfonds sind gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) jeweils per Abschluss des Geschäftsjahres durch unabhängige Schätzungsexperten zu bewerten. Im Auftrag der Fondsleitung hat Wüest & Partner für die Zwecke der Rechnungslegung sämtliche der gehaltenen Liegenschaften per 31.3.2015 bewertet. Das Portfolio umfasst per Stichtag 59 Bestandesliegenschaften (inkl. Neuzugänge und erstmals bewertete Liegenschaften). Weitere zwei Liegenschaften befinden sich in der Bauphase. Das Portfolio umfasst damit gesamthaft 61 Objekte. Die für die Bewertungen relevanten Unterlagen wurden durch die Fondsleitung sowie die zuständigen Verwaltungsgesellschaften aufbereitet. Die Schätzungen basieren einerseits auf der Beurteilung und Analyse dieser Unterlagen, turnusgemässer Besichtigungen vor Ort sowie der Einschätzung der allgemeinen und spezifischen Marktsituation je Liegenschaft. Die bei der FINMA für den «Patrimonium Swiss Real Estate Fund» akkreditierten Schätzungsexperten von Wüest & Partner haben das gesamte Mandat in Abstimmung mit der Fondsleitung von der Definition der Bewertungsparameter und der Eingabe der Daten in die Bewertungssoftware über die eigentlichen Bewertungsarbeiten bis zum Controlling und zur Abgabe der Ergebnisse neutral und nur dem Auftrag der unabhängigen Bewertung verpflichtet durchgeführt.

2 BEWERTUNGSSTANDARDS

Wüest & Partner bestätigt, dass die Bewertungen den gesetzlichen Vorschriften des Kollektivanlagengesetzes (KAG) und der Kollektivanlagenverordnung (KKV) sowie den Richtlinien der Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA) entsprechen und ferner im Einklang stehen mit den branchenüblichen Bewertungsstandards. Der je Liegenschaft ausgewiesene Marktwert versteht sich als «Fair Value», d. h. dem unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlich erzielbaren Verkaufspreis ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten.

Angefangene Bauten werden zu Anschaffungskosten («at cost») bilanziert, soweit der tatsächliche Marktwert per Stichtag damit nicht übertroffen wird (Impairment).

3 UNABHÄNGIGKEIT UND VERTRAULICHKEIT

Die akkreditierten Bewertungsexperten von Wüest & Partner bestätigen ihre Unabhängigkeit und garantieren die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dem Bewertungsmandat.

5 BEWERTUNGSERGEBNISSE PER 31.03.2015

Das Liegenschaftsportfolio umfasst 61 Liegenschaften, davon sind 59 fertiggestellte Gebäude und zwei angefangene Bauten. Die Liegenschaften befinden sich in fünf Gemeinden der Deutschschweiz und 30 Gemeinden des Welschlandes. Mehrheitlich sind es Wohnobjekte, vereinzelt sind auch Geschäftsobjekte und gemischt genutzte Liegenschaften darunter. Im vergangenen Jahr wurden zwei Wohnliegenschaften in Dulliken und Lucens veräussert sowie eine in Grand-Lancy neu gekauft. Das Portfolio verfügt über drei wirtschaftliche Einheiten, nämlich «Les Avanchets» (vier Objekte), «Le Lignon» (zwei Objekte) und «Köniz» (zwei Objekte).

Per 31.3.2015 wird der Marktwert des Gesamtportfolios mit CHF 617'944'900 bewertet. Die 58 fertiggestellten und bereits in der Vorbewertung vorhandenen Liegenschaften werden neu mit CHF 522'462'900 bewertet. Die Wertveränderung inklusive getätigter Investitionen von rund CHF 3.87 Mio. auf den Bestandesliegenschaften im Vergleich zu den Vorjahresbewertungen vom 31.3.2014 (CHF 510'417'300) beträgt insgesamt + 2.4 % (+ CHF 12'045'600). Bereinigt um die getätigten Investitionen beträgt die Aufwertung 1.6 %. Die von der Fondsleitung per Bewertungsstichtag ausgewiesenen Anschaffungskosten für die Liegenschaft Erlenmatt in Basel belaufen sich auf CHF 40'349'000 und die des Bauprojekts Rte d'Ecublens in Echandens belaufen sich auf CHF 33'213'000. Somit wird der Wert der angefangenen Bauten mit insgesamt rund CHF 73.56 Mio. ausgewiesen. Zusätzlich wurde im Jahr 2014 die Wohnliegenschaft in Grand-Lancy erworben, diese wird mit einem Marktwert von CHF 21'920'000 eingewertet. Der Wert des Gesamtportfolios beträgt somit CHF 617'944'900. Gegenüber dem 31.3.2014 verändert sich der Wert des Gesamtportfolios um CHF 50'477'600 respektive 8.9 %.

Die geplanten Sanierungsarbeiten für die nächsten zehn Jahre wurden überprüft. In der Folge wurde sowohl die Terminierung als auch der Investitionsumfang bei einzelnen Liegenschaften neu eingeschätzt und wenn nötig angepasst.

Die in den Bewertungen verwendeten Diskontierungssätze beruhen auf einer laufenden Beobachtung des Immobilienmarktes, insbesondere der in Freihandtransaktionen bezahlten Renditen. Der durchschnittliche marktwertgewichtete reale Diskontierungssatz aller Bestandesliegenschaften per 31.3.2015 wird mit 4.11 % ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 3.9 % bis 4.7 % reicht. Die aktuelle Bruttorendite über sämtliche Bestandesliegenschaften liegt bei 6.01 %.

Zürich, den 31. März 2015

Wüest & Partner AG



Andreas Ammann



Nabil Aziz



Ivan Anton

PORTFOLIOÜBERSICHT

WAADT

LAUSANNE



Adresse	Morges 33
Gestehungskosten	4'013'883
Verkehrswert	4'382'000
Soll-Mietertrag	263'289
Wohnungen	5
Andere Flächen	2

Lausanne



Adresse	Martinet 14-18
Gestehungskosten	11'302'718
Verkehrswert	14'130'000
Soll-Mietertrag	767'216
Wohnungen	46
Andere Flächen	0

Lausanne



Adresse	Vermont 24
Gestehungskosten	5'641'114
Verkehrswert	7'162'000
Soll-Mietertrag	381'236
Wohnungen	31
Andere Flächen	1

Lausanne



Adresse	Couchant 25
Gestehungskosten	2'445'392
Verkehrswert	2'876'000
Soll-Mietertrag	159'328
Wohnungen	12
Andere Flächen	0

Lausanne



Adresse	Oron 11
Gestehungskosten	5'535'730
Verkehrswert	6'999'000
Soll-Mietertrag	401'647
Wohnungen	26
Andere Flächen	1

Lausanne



Adresse	Chissiez 7
Gestehungskosten	2'631'245
Verkehrswert	3'151'000
Soll-Mietertrag	172'293
Wohnungen	13
Andere Flächen	0

PRILLY



Adresse	Chablais 27-29
Gestehungskosten	6'050'202
Verkehrswert	6'867'000
Soll-Mietertrag	415'558
Wohnungen	21
Andere Flächen	3

Prilly



Adresse	Chablais 35
Gestehungskosten	3'115'243
Verkehrswert	3'488'000
Soll-Mietertrag	239'556
Wohnungen	8
Andere Flächen	3

Prilly



Adresse	Chablais 39
Gestehungskosten	2'020'259
Verkehrswert	2'054'000
Soll-Mietertrag	138'100
Wohnungen	8
Andere Flächen	3

RENENS



Adresse	Préfaully 48-56
Gestehungskosten	20'784'529
Verkehrswert	22'120'000
Soll-Mietertrag	1'321'431
Wohnungen	91
Andere Flächen	0

Renens



Adresse	Lac 25 b/c/d/e
Gestehungskosten	13'741'321
Verkehrswert	16'110'000
Soll-Mietertrag	982'005
Wohnungen	64
Andere Flächen	0

Renens



Adresse	Industrie 11
Gestehungskosten	9'490'692
Verkehrswert	11'400'000
Soll-Mietertrag	709'226
Wohnungen	56
Andere Flächen	0

CHAVANNES/RENENS



Adresse	Blancherie 32
Gestehungskosten	3'484'520
Verkehrswert	4'247'000
Soll-Mietertrag	237'108
Wohnungen	14
Andere Flächen	2

BUSSIGNY



Adresse	Industrie 43
Gestehungskosten	6'003'865
Verkehrswert	6'675'000
Soll-Mietertrag	414'102
Wohnungen	35
Andere Flächen	0

ECUBLENS



Adresse	Neuve 1
Gestehungskosten	5'665'781
Verkehrswert	6'795'000
Soll-Mietertrag	385'921
Wohnungen	24
Andere Flächen	0

CRISSIER



Adresse	Liseron 3-5
Gestehungskosten	9'896'265
Verkehrswert	9'704'000
Soll-Mietertrag	578'459
Wohnungen	46
Andere Flächen	0

PULLY



Adresse	Mallieu 13
Gestehungskosten	7'015'360
Verkehrswert	8'175'000
Soll-Mietertrag	433'454
Wohnungen	32
Andere Flächen	0

VEVEY



Adresse	Conseil 19-21
Gestehungskosten	7'302'585
Verkehrswert	8'281'000
Soll-Mietertrag	537'077
Wohnungen	35
Andere Flächen	4

LA TOUR-DE-PEILZ



Adresse	Alpes 71-73
Gestehungskosten	2'285'299
Verkehrswert	2'385'000
Soll-Mietertrag	153'801
Wohnungen	12
Andere Flächen	1

YVERDON



Adresse	Moulins 30
Gestehungskosten	2'656'228
Verkehrswert	2'173'000
Soll-Mietertrag	215'858
Wohnungen	6
Andere Flächen	3

Yverdon



Adresse	Moulins 109-113
Gestehungskosten	6'495'714
Verkehrswert	7'078'000
Soll-Mietertrag	462'886
Wohnungen	30
Andere Flächen	0

Yverdon



Adresse	Guimps 44-46
Gestehungskosten	4'172'405
Verkehrswert	5'066'000
Soll-Mietertrag	349'014
Wohnungen	34
Andere Flächen	0

Yverdon



Adresse	Remparts 11
Gestehungskosten	2'334'670
Verkehrswert	2'540'000
Soll-Mietertrag	197'554
Wohnungen	5
Andere Flächen	8

ORBE



Adresse	Davall 15
Gestehungskosten	8'777'742
Verkehrswert	9'939'000
Soll-Mietertrag	61'728
Wohnungen	4
Andere Flächen	1

CORCELLES/PAYERNE



Adresse	Cherbuin 27
Gestehungskosten	3'087'255
Verkehrswert	2'954'000
Soll-Mietertrag	194'392
Wohnungen	12
Andere Flächen	0

ORON-LA-VILLE



Adresse	Lausanne 15-21
Gestehungskosten	17'670'679
Verkehrswert	20'360'000
Soll-Mietertrag	1'188'657
Wohnungen	44
Andere Flächen	5

AIGLE



Adresse	Pautex 2-4
Gestehungskosten	6'466'780
Verkehrswert	6'289'000
Soll-Mietertrag	376'354
Wohnungen	36
Andere Flächen	0

MONTREUX



Adresse	Rte de la Corsaz
Gestehungskosten	1'496'384
Verkehrswert	1'426'000
Soll-Mietertrag	54'660
Wohnungen	0
Andere Flächen	40

WALLIS

MARTIGNY



Adresse	Finettes 36
Gestehungskosten	11'727'348
Verkehrswert	11'500'000
Soll-Mietertrag	715'402
Wohnungen	65
Andere Flächen	0

LE LIGNON



Adresse	Lignon 7
Gestehungskosten	11'413'447
Verkehrswert	13'420'000
Soll-Mietertrag	903'376
Wohnungen	59
Andere Flächen	0

Le Lignon



Adresse	Lignon 31
Gestehungskosten	4'680'409
Verkehrswert	5'344'000
Soll-Mietertrag	330'423
Wohnungen	23
Andere Flächen	0

LES AVANCHETS



Adresse	G.-Lévrier 10-11
Gestehungskosten	11'909'299
Verkehrswert	13'890'000
Soll-Mietertrag	836'604
Wohnungen	44
Andere Flächen	0

Les Avanchets



Adresse	C.-du-Levant 1-4
Gestehungskosten	20'468'629
Verkehrswert	22'590'000
Soll-Mietertrag	1'341'828
Wohnungen	72
Andere Flächen	0

Les Avanchets



Adresse	C.-du-Levant 15-22
Gestehungskosten	40'932'542
Verkehrswert	44'740'000
Soll-Mietertrag	2'780'463
Wohnungen	144
Andere Flächen	1

Les Avanchets



Adresse	F.-Durafour 11-16
Gestehungskosten	39'099'501
Verkehrswert	43'140'000
Soll-Mietertrag	2'527'862
Wohnungen	147
Andere Flächen	0

MEYRIN



Adresse	Golettes 2-18
Gestehungskosten	31'009'398
Verkehrswert	37'910'000
Soll-Mietertrag	1'962'843
Wohnungen	108
Andere Flächen	0

Meyrin



Adresse	Vaudagne 33
Gestehungskosten	13'334'589
Verkehrswert	16'140'000
Soll-Mietertrag	964'371
Wohnungen	43
Andere Flächen	2

Meyrin



Adresse	Prulay 43a/b
Gestehungskosten	8'146'958
Verkehrswert	8'842'000
Soll-Mietertrag	547'130
Wohnungen	36
Andere Flächen	0

GENF



Adresse	Hugo-de-Senger 7
Gestehungskosten	7'577'870
Verkehrswert	7'984'000
Soll-Mietertrag	482'588
Wohnungen	24
Andere Flächen	2

VEYRIER



Adresse	Castelver 2-4
Gestehungskosten	13'905'644
Verkehrswert	15'260'000
Soll-Mietertrag	942'318
Wohnungen	49
Andere Flächen	5

PLAN-LES-OUATES



Adresse	Aulx 5
Gestehungskosten	8'638'939
Verkehrswert	10'650'000
Soll-Mietertrag	726'636
Wohnungen	0
Andere Flächen	20

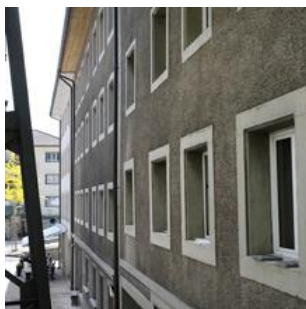
GRAND-LANCY



Adresse	C-Réunies 66a-70
Gestehungskosten	21'100'571
Verkehrswert	21'920'000
Soll-Mietertrag	1'245'432
Wohnungen	119
Andere Flächen	8

FREIBURG

Adresse	Jura 12-12a
Gestehungskosten	7'718'251
Verkehrswert	6'903'000
Soll-Mietertrag	464'536
Wohnungen	9
Andere Flächen	7

Freiburg

Adresse	Sarine 4
Gestehungskosten	1'559'039
Verkehrswert	1'639'000
Soll-Mietertrag	103'788
Wohnungen	8
Andere Flächen	1

MARLY

Adresse	Confin 12-18
Gestehungskosten	9'118'817
Verkehrswert	10'440'000
Soll-Mietertrag	542'549
Wohnungen	48
Andere Flächen	0

Marly

Adresse	Confin 21-23
Gestehungskosten	4'107'424
Verkehrswert	4'444'000
Soll-Mietertrag	271'263
Wohnungen	18
Andere Flächen	0

Marly

Adresse	Corbaroche 24
Gestehungskosten	2'469'316
Verkehrswert	2'399'000
Soll-Mietertrag	144'748
Wohnungen	12
Andere Flächen	0

VILLARS-SUR-GLÂNE

Adresse	Villars-Vert 32
Gestehungskosten	5'605'577
Verkehrswert	6'026'000
Soll-Mietertrag	365'439
Wohnungen	28
Andere Flächen	2

BULLE

Adresse	St-Denis 66
Gestehungskosten	3'892'835
Verkehrswert	3'844'000
Soll-Mietertrag	241'457
Wohnungen	21
Andere Flächen	4

ROMONT

Adresse	Billens 9-9a
Gestehungskosten	3'964'798
Verkehrswert	3'359'000
Soll-Mietertrag	186'434
Wohnungen	9
Andere Flächen	1

PONT-LA-VILLE

Adresse	Village 50
Gestehungskosten	2'153'456
Verkehrswert	2'044'000
Soll-Mietertrag	139'155
Wohnungen	12
Andere Flächen	0

BUSSWIL B. BÜREN

Adresse	Bütigenstr. 52-54
Gestehungskosten	3'296'718
Verkehrswert	3'634'000
Soll-Mietertrag	223'389
Wohnungen	20
Andere Flächen	0

KÖNIZ

Adresse	Mösliweg 32
Gestehungskosten	1'829'970
Verkehrswert	2'214'000
Soll-Mietertrag	123'776
Wohnungen	10
Andere Flächen	0

Köniz

Adresse	Mösliweg 34
Gestehungskosten	2'092'611
Verkehrswert	2'777'000
Soll-Mietertrag	154'104
Wohnungen	10
Andere Flächen	0

BASEL

Adresse	Efringerstrasse 2
Gestehungskosten	11'618'979
Verkehrswert	15'430'000
Soll-Mietertrag	899'757
Wohnungen	86
Andere Flächen	2

Basel

Adresse	Domacherstr. 189
Gestehungskosten	2'133'369
Verkehrswert	2'390'000
Soll-Mietertrag	139'596
Wohnungen	11
Andere Flächen	0

PRATTELN

Adresse	Mattenweg 6
Gestehungskosten	3'151'544
Verkehrswert	3'342'000
Soll-Mietertrag	167'705
Wohnungen	13
Andere Flächen	0

BASEL**GRENCHEN**

Adresse	K.-Mathystr. 18-18a
Gestehungskosten	2'631'953
Verkehrswert	2'460'000
Soll-Mietertrag	176'990
Wohnungen	16
Andere Flächen	2

Grenchen

Adresse	K.-Mathystr. 48-48a
Gestehungskosten	1'942'044
Verkehrswert	1'818'000
Soll-Mietertrag	138'876
Wohnungen	16
Andere Flächen	0

SOLOTHURN

ECHANDENS

Adresse	Jordils
Gestehungskosten	33'213'375
Verkehrswert	33'213'000
Soll-Mietertrag	-
Wohnungen	-
Andere Flächen	-

BASEL

Adresse	Erlenmatt
Gestehungskosten	40'348'739
Verkehrswert	40'349'000
Soll-Mietertrag	-
Wohnungen	-
Andere Flächen	-



JAHRESRECHNUNG VOM 1.APRIL 2014 BIS 31 MÄRZ 2015

WICHTIGES IN KÜRZE	24
VERMÖGENSRECHNUNG PER 31. MÄRZ 2015	25
ERFOLGSRECHNUNG PER 31. MÄRZ 2015	26
ANTEILE IM UMLAUF / VERÄNDERUNG NETTOINVENTARWERT / AUSSCHÜTTUNG	28
ANKÄUFE / VERKÄUFE PER 31. MÄRZ 2015	29
IMMOBILIENSTRUKTUR PER 31. MÄRZ 2015	29
GESCHÄFTE ZWISCHEN FONDS UND DEM FONDS NAHESTEHENDEN PERSONEN / HAUPTMIETER	29
HYPOTHEKEN	30
EMISSION / RÜCKNAHME	30
ERLÄUTERUNGEN ZUM GEPRÜFTEN JAHRESBERICHT PER 31. MÄRZ 2015	31
INFORMATIONEN ÜBER DRITTE	32
VERWALTUNG UND ORGANE	33
INVENTAR DER GRUNDSTÜCKE	34
BERICHT DER REVISIONSSTELLE	35

WICHTIGES IN KÜRZE

31.03.2015

31.03.2014

ECKDATEN

Valorennummer	3499521	3499521
Ausgabe Fondsanteile	554'918	-
Rücknahme Fondsanteile	-	-
Anzahl Anteile im Umlauf	3'606'967	3'052'049
Inventarwert pro Anteil (vor Ausschüttung)	121.40	119.53
Ausschüttung Erfolg	2.81	3.40
Ausschüttung Kapitalgewinn	0.69	0.00
Ausschüttung Vst.-pflichtig	0.00	0.00
Total Ausschüttung nicht Vst.-pflichtig	3.50	3.40
Inventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	117.90	116.13
Schlusskurs	152.50	130.70
Höchster Kurs (Berichtsperiode)	157.50	137.00
Tiefster Kurs (Berichtsperiode)	122.70	123.10
Börsenkapitalisierung	550'062'468	398'902'804
Agio	25.61%	9.34%

VERMÖGENSRECHNUNG

Verkehrswert der Grundstücke	617'944'900	567'467'300
Gestehungskosten der Grundstücke	560'450'818	515'177'219
Gesamtfondsvermögen	621'978'147	572'900'586
Fremdfinanzierungsquote		
- in % der Anlagekosten	29.24%	36.64%
- in % der Verkehrswerte	26.52%	33.26%
Fremdkapitalquote	29.60%	36.32%
Nettofondsvermögen	437'899'975	364'811'533

RENDITE- UND PERFORMANCEANGABEN

Ausschüttungsrendite	2.30%	2.60%
Ausschüttungsquote	102.29%	97.94%
Eigenkapitalrendite (ROE)	4.51%	5.26%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3.81%	4.21%
Kurs/Gewinnverhältnis (P/E ratio)	26.69	20.77
Anlagerendite	4.54%	5.07%
Performance	20.76%	-1.23%
Betriebsgewinnmarge (EBIT marge)	59.84%	62.07%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV)	0.90%	0.90%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} NAV)	1.35%	1.37%

ERFOLGSRECHNUNG

Nettogewinn/ -verlust	9'908'998	10'594'785
Realisierte Kapitalgewinne /-verluste	4'652'842	239'824
Mietzinseinnahmen	32'549'922	31'831'331
Mietzinsausfallrate	4.24%	4.07%

VERMÖGENSRECHNUNG PER 31. MÄRZ 2015**31.03.2015****31.03.2014**

CHF

CHF

VERMÖGEN

Banksichtguthaben

3'256'729

3'329'362

Grundstücke

- Wohnbauten

458'813'900

450'568'300

- Stockwerkeigentum

28'798'000

34'668'000

- Geschäftsliegenschaften

21'152'000

22'174'000

- Gemischt genutzte Liegenschaften

35'619'000

34'237'000

- Bauland und angefangene Bauten

73'562'000

25'820'000

TOTAL GRUNDSTÜCKE**617'944'900****567'467'300**

Sonstige Vermögenswerte

776'518

2'103'924

GESAMTFONDSVERMÖGEN**621'978'147****572'900'586**

Hypothekarschulden

-163'875'803

-188'753'954

Sonstige Verbindlichkeiten

-9'229'119

-9'060'515

**NETTOFONDSVERMÖGEN VOR GESCHÄTZTEN
LIQUIDATIONSSTEUERN****448'873'226****375'086'118**

Geschätzte Liquidationssteuern

-10'973'251

-10'274'585

NETTOFONDSVERMÖGEN**437'899'975****364'811'533**

Anzahl Anteile im Umlauf

3'606'967

3'052'049

Inventarwert pro Anteil

121.40

119.53

ERFOLGSRECHNUNG PER 31. MÄRZ 2015**31.03.2015****31.03.2014**

CHF

CHF

ERTRÄGE

Erträge aus Bankguthaben	0	6'694
Mietzinseinnahmen	32'549'922	31'831'331
Sonstige Erträge	464'045	639'255
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	743'590	0

TOTAL ERTRÄGE**33'757'557****32'477'279****AUFWENDUNGEN**

Hypothekarzinsen	3'717'404	4'061'216
Sonstige Passivzinsen	0	0
Unterhalt und Reparaturen	4'440'003	4'060'365
Liegenschaftenverwaltung		
- Liegenschaftenaufwand	2'912'877	2'692'395
- Verwaltungsaufwand	0	0
Steuern und Abgaben	7'376'390	6'124'124
Schätzungs- und Revisionsaufwand	233'066	241'660
Reglementarische Vergütung an die Fondsleitung/Depotbank	3'585'452	3'146'275
Reglementarische Vergütung an den Liegenschaftenverwalter	1'480'805	1'445'357
Sonstige Aufwendungen	102'561	111'102
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0	0

TOTAL AUFWAND**23'848'559****21'882'495****NETTOGEWINN****9'908'998****10'594'785**

Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	4'652'842	239'824
--	-----------	---------

REALISierter ERFOLG**14'561'840****10'834'608**

Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	5'204'000	8'368'149
--	-----------	-----------

GESAMTERFOLG**19'765'840****19'202'757****VERWENDUNG DES ERFOLGES**

Nettoertrag des Rechnungsjahres	9'908'998	10'594'785
Zur Auszahlung bestimmter Kapitalgewinn des Rechnungsjahres	2'488'806	0
Vortrag des Vorjahres	235'835	18'017
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	12'633'639	10'612'802
Ausschüttung	-12'624'383	-10'376'967
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	9'256	235'835



Neubauprojekt in Echandens

ANTEILE IM UMLAUF / VERÄNDERUNG NETTOINVENTARWERT / AUSSCHÜTTUNG

31.03.2015

31.03.2014

ANZAHL ANTEILE IM UMLAUF

Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	3'052'049	3'052'049
Ausgegebene Anteile	554'918	0
Zurückgenommene Anteile	0	0
Stand am Ende der Berichtsperiode	3'606'967	3'052'049

VERÄNDERUNG NETTOINVENTARWERT

Inventarwert pro Anteil	121.40	119.53
Ausschüttung Erfolg	2.81	3.40
Ausschüttung Kapitalgewinn	0.69	0.00
Inventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	117.90	116.13

AUSSCHÜTTUNG

Ausschüttungsbetrag Erfolg nicht Vst.-pflichtig (Coupon 10)	2.81	3.40
Ausschüttungsbetrag Kapitalgewinn nicht Vst.-pflichtig (Coupon 11)	0.69	0.00
Ausschüttungsbetrag Vst.-pflichtig	0.00	0.00
Ausschüttungsbetrag brutto	3.50	3.40
Abzüglich 35% Verrechnungssteuer	0.00	0.00
Total Ausschüttung	3.50	3.40

VERÄNDERUNG NETTOFONDSVERMÖGEN

Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	364'811'533	356'732'455
Ausschüttung	-10'376'967	-9'522'393
Saldo aus Anteilverkehr	64'398'234	0
Gesamterfolg	19'765'840	19'202'757
Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für Reparaturen	0	0
Veränderung der Liquidationssteuer	-698'666	-1'601'287

NETTOFONDSVERMÖGEN AM ENDE DER BERICHTSPERIODE

437'899'975

364'811'533

ANGABEN FRÜHERER JAHRE

NETTOFONDSVERMÖGEN

INVENTARWERT PRO ANTEIL

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 31. MÄRZ 2015

Im Berichtsjahr wurde eine Liegenschaft gekauft.

ORT	ADRESSE	KANTON	ERWERBSDATUM	KAUFPREIS*
Grand-Lancy	C-Réunies 66A-70	Genf	01.05.2014	20'968'098

*inkl. Kaufnebenkosten

VERKÄUFE PER 31. MÄRZ 2015

Im Berichtsjahr wurden zwei Liegenschaften verkauft.

ORT	ADRESSE	KANTON	VERKAUFSDATUM	VERKAUFPREIS*
Dulliken	Wolfackerstrasse 1-3	Solothurn	01.05.2014	6'698'000
Lucens	Bergères 2-16	Waadt	31.03.2015	24'852'755

*abzgl. geschätzte Grundstückgewinnsteuern und Verkaufsnebenkosten

IMMOBILIENSTRUKTUR PER 31. MÄRZ 2015

CHF	GESTEHUNGSKOSTEN	VERKEHRSWERT	VERSICHERUNGSWERT
Wohnliegenschaften	433'786'506	487'611'900	451'368'300
Geschäftsliegenschaften	20'509'801	21'152'000	22'567'000
Gemischt genutzte Liegenschaften	32'592'396	35'619'000	32'530'000
Bauland und angefangene Bauten	73'562'114	73'562'000	82'000'000
TOTAL	560'450'818	617'944'900	588'465'300
%	GESTEHUNGSKOSTEN	VERKEHRSWERT	VERSICHERUNGSWERT
Wohnliegenschaften	77.40%	78.91%	76.70%
Geschäftsliegenschaften	3.66%	3.42%	3.83%
Gemischt genutzte Liegenschaften	5.82%	5.76%	5.53%
Bauland und angefangene Bauten	13.13%	11.90%	13.93%
TOTAL	100%	100%	100%

GESCHÄFTE ZWISCHEN FONDS UND DEM FONDS NAHESTEHENDEN PERSONEN

Die Fondsleitung bestätigt, dass keine Übertragung von Immobilienwerten von bzw. an nahestehenden Personen stattgefunden hat. (Art. 18 der Richtlinien für Immobilienfonds der Swiss Funds Association SFA vom 2. April 2008).

HAUPTMIETER

Per 31. März 2015 sind auf keinen Mieter des Fonds 5% oder mehr der gesamten Mieteinnahmen des Immobilienfonds entfallen.

HYPOTHEKEN

KREDITART	VON	BIS	BETRAG IN CHF	ZINSSATZ
Festhypothek	Juli 08	Juni 18	28'671'000	3.50%
Festhypothek	Juli 13	Juni 23	21'175'000	2.83%
Festhypothek	Oktober 14	September 25	31'050'000	2.53%
Festhypothek	Juli 14	Juni 24	21'025'000	2.40%
Libor Hypothek (1 Monat)			61'954'803	0.70%
TOTAL			163'875'803	2.03%

VORZEITIG VERLÄNGERTE HYPOTHEKEN

Ein Teil der letztjährigen Tranche über CHF 59'721'000 mit 3.50% Zins wurde vorzeitig verlängert. Neu sind CHF 31'050'000 mit Verfall im Jahr 2025 zu 2.53% verzinst. Die restlichen CHF 28'671'000 sind weiterhin zu 3.50% verzinst mit Verfall im Jahr 2018. Auch die Tranche über CHF 21'025'000 ist vorzeitig verlängert worden mit Verfall im Jahr 2024 und einem Zinssatz von 2.40%.

IM GESCHÄFTSJAHR ZURÜCKBEZAHLTE HYPOTHEKEN

Es wurden Hypotheken im Umfang von CHF 54'996'791.45 und CHF 24'674'360 zurückbezahlt.

IM GESCHÄFTSJAHR AUFGENOMMENE HYPOTHEKEN

Es wurden neue LIBOR-Hypotheken im Umfang von CHF 54'793'000 aufgenommen.

GRUNDSÄTZE FÜR DIE BEWERTUNG UND BERECHNUNG DES NETTOINVENTARWERTES

Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern und Abgaben, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Der Nettoinventarwert wird jeweils auf Ende des Rechnungsjahres und des Rechnungshalbjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen in Schweizer Franken berechnet. Er wird auf zwei Dezimalstellen nach dem Komma gerundet.

EMISSION

Zwischen dem 1. April 2014 und dem 31. März 2015 wurden 554'918 neue Anteile des Patrimonium Swiss Real Estate Fund emittiert.

RÜCKNAHMEN

Es wurden keine Anteile gekündigt.

ERLÄUTERUNG ZUM GEPRÜFTEN JAHRESBERICHT PER 31. MÄRZ 2015

Der Jahresbericht des Patrimonium Swiss Real Estate Fund umfasst die Periode vom 1. April 2014 bis zum 31. März 2015.

VERGÜTUNGEN

ENTSCHÄDIGUNGEN UND KOSTEN		MAXIMAL		EFFEKTIV
Für die Leitung und Verwaltung	§19 Ziff.1	1.05%	des durchschnittlichen Gesamtfondsvermögens	0.60%
Für die Erstellung von Bauten und umfassenden Renovationen	§19 Ziff.2	3%	der Baukosten	0.70%
Entschädigung bei Kauf und Verkauf von Liegenschaften	§19 Ziff.3	2%		0.90%
Entschädigung für die Liegenschaftsverwaltung	§19 Ziff.4	5%	der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen	4.50%

BEWERTUNGSMETHODE

Im Auftrag der Fondsleitung und in Übereinstimmung mit dem Kollektivanlagegesetz wurden die Verkehrswerte per 31.03.2015 nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) von Wüest & Partner AG neu ermittelt. Gemäss Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den SFAMA-Richtlinien für die Immobilienfonds werden die Immobilien des Fonds regelmässig von unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungsexperten anhand einer dynamischen Ertragswertmethode geschätzt. Die Bewertung erfolgt zum Preis, der bei einem sorgfältigen Verkauf zum Zeitpunkt der Schätzung erzielt 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. Der durchschnittliche Diskontierungsfaktor beträgt für das abgeschlossene Geschäftsjahr 4.11%



Neubauprojekt in Erlenmatt

INFORMATIONEN ÜBER DRITTE

AKKREDITIERTE SCHÄTZUNGSEXPERTEN

Andreas Amman, dipl. Architekt EPFL/SIA, Partner bei der Firma Wüest & Partner AG, Zürich

Christoph Zaborowski, Dr. oec. publ., Volkswirt, Partner bei der Firma Wüest & Partner AG, Zürich (bis Dezember 2014)

Ivan Anton, dipl. Architekt ETH ▪ MSc Real Estate (CUREM), Director bei der Firma Wüest & Partner AG, Zürich (seit Januar 2015)

Nabil Aziz, ing. civil dipl. EPF, dipl. IEI + MBA, Partner bei der Firma Wüest & Partner AG, Genf (seit Januar 2015)

DELEGATION VON ANLAGEENTSCHEIDEN UND LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG

Die Fondsleitung hat Patrimonium Asset Management AG (vormals Patrimonium Property Advisors AG), mit Sitz in Baar, als Anlage-, Liegenschafts- und Finanzanlageverwalter beauftragt. Die Fondsleitung hat im speziellen die Selektion der zum Kauf und Verkauf vorgeschlagenen Liegenschaften, die Abschlüsse der Käufe und Verkäufe, die Verwaltung der erworbenen Liegenschaften, das Sicherstellen der Hypothekendarfinanzierung sowie die Liegenschaftsbuchhaltung delegiert. Die genauen Bedingungen des Mandats regelt ein Immobilienvermögensverwaltungsvertrag.

DELEGATION WEITERER TEILAUFGABEN

Der RBC Investor Services Bank SA, Esch-sur-Alzette, 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, delegiert, die Liegenschaftsbewirtschaftung an verschiedene Anbieter.



VERWALTUNG UND ORGANE

FONDSLEITUNG

Swiss & Global Asset Management
Hardstrasse 201
8037 Zürich

VERWALTUNGSRAT

Roman Aschwanden, Präsident des Verwaltungsrates
Head of Portfolio and Product Management
GAM (Schweiz) AG, Zürich

Martin Jufer, Mitglied des Verwaltungsrates
Mitglied Group Management Board GAM Gruppe
Michele Porro, Mitglied des Verwaltungsrates
Mitglied Group Management Board GAM Gruppe
Andrew Hanges, Mitglied des Verwaltungsrates
Mitglied Group Management Board GAM Gruppe

GESCHÄFTSLEITUNG DER FONDSLEITUNG

Rolf Aeberhard, Geschäftsführer
Christoph Widmer, stellvertretender Geschäftsführer
Beat Egger, Mitglied der Geschäftsleitung (bis 27.01.15)
Daniel Koller, Mitglied der Geschäftsleitung
Dirk Spiegel, Mitglied der Geschäftsleitung
Thomas van Ditzhuyzen, Mitglied der Geschäftsleitung

DEPOTBANK

Banque Cantonale Vaudoise
Place St-François 14
1001 Lausanne

REVISIONSSTELLE

KPMG AG
Badenerstrasse 172
8026 Zürich



Neubauprojekt in Echandens

INVENTAR DER GRUNDSTÜCKE

ORT	ADRESSE	ERWERBS-DATUM	GESTEHUNGS-KOSTEN 31.03.2015	VERKEHRSWERT 31.03.2015	ERZIELTE BRUTTOERTRÄGE	MIETZINS-AUSFÄLLE
-----	---------	---------------	---------------------------------	----------------------------	---------------------------	-------------------

WOHNLIEGENSCHAFTEN				IN CHF	IN CHF	IN CHF	IN %
Aigle	Chemin de Pautex 2-4	VD	10.01.08	6'466'779.75	6'298'000.00	349'713.00	7.08%
Basel	Efringerstrasse 2	BS	21.01.08	11'618'979.04	15'430'000.00	851'022.15	5.42%
Basel	Dornachstrasse 189	BS	21.01.08	2'133'368.55	2'390'000.00	139'596.00	0.00%
Bulle	Rue St-Denis 66	FR	18.03.08	3'892'835.23	3'844'000.00	216'877.00	10.18%
Bussigny-près-Lausanne	Rue de l'Industrie 43	VD	06.05.08	6'003'864.70	6'675'000.00	413'757.00	0.08%
Busswil	Bütigenstrasse 52-54	BE	31.03.08	3'269'718.00	3'634'000.00	213'632.85	4.37%
Chavannes	Avenue de Blancherie 32	VD	20.12.07	3'484'519.75	4'247'000.00	237'108.00	0.00%
Corcelles/Payerne*	Vers-chez-Cherbuin 27-31	VD	19.02.08	3'087'255.15	2'954'000.00	187'274.00	3.66%
Crissier*	Chemin du Liseron 3-5	VD	20.12.07	9'896'265.30	9'704'000.00	556'428.30	3.81%
Ecublens	Rue Neuve 1	VD	06.05.08	5'665'780.65	6'795'000.00	383'412.20	0.65%
Freiburg	Rue de la Sarine 4-4a	FR	18.03.08	1'559'038.60	1'639'000.00	103'338.00	0.43%
Grand-Lancy	Avenue des Communes-Réunies 66A-70	GE	01.05.14	21'100'570.55	21'920'000.00	926'400.40	2.19%
Grenchen	Karl-Mathystrasse 48-48A	SO	20.12.07	1'942'044.30	1'818'000.00	90'726.00	34.67%
Grenchen	Karl-Mathystrasse 18-18A	SO	31.01.08	2'631'953.05	2'460'000.00	107'072.00	39.50%
Köniz	Möslweg 32	BE	28.02.08	1'829'969.75	2'214'000.00	123'461.00	0.25%
Köniz	Möslweg 34	BE	28.02.08	2'092'611.30	2'777'000.00	153'744.00	0.23%
La Tour-de-Peilz	Avenue des Alpes 71-73	VD	25.04.08	2'285'299.40	2'385'000.00	150'849.20	1.92%
Lausanne	Rue du Couchant 25	VD	01.04.08	2'445'391.90	2'876'000.00	158'593.00	0.46%
Lausanne	Chemin de Vermont 24	VD	06.05.08	5'641'114.14	7'162'000.00	378'602.50	0.69%
Lausanne	Chemin du Martinet 14-18	VD	30.09.08	11'302'718.10	14'130'000.00	761'515.80	0.26%
Lausanne	Chemin de Chissiez 7	VD	17.12.08	2'631'245.12	3'151'000.00	172'020.20	0.16%
Le Lignon	Avenue du Lignon 31	GE	13.12.07	4'680'408.85	5'344'000.00	323'739.00	2.02%
Le Lignon	Avenue du Lignon 7	GE	13.12.07	11'413'447.05	13'420'000.00	865'124.00	4.23%
Les Avanchets	Avenue Grange Lévrier 10-11	GE	13.12.07	11'909'299.30	13'890'000.00	826'082.00	1.26%
Les Avanchets	Rue Croix-du-Levant 1-4	GE	30.10.09	20'468'629.45	22'590'000.00	1'324'351.50	1.30%
Les Avanchets	Rue Croix-du-Levant 15-22	GE	30.10.09	40'932'541.90	44'740'000.00	2'770'205.00	0.37%
Les Avanchets	Rue François-Durafour 11-16	GE	30.10.09	39'099'500.65	43'140'000.00	2'515'663.20	0.48%
Marly	Route du Confin 21-23	FR	29.11.07	4'107'424.40	4'444'000.00	262'657.00	3.17%
Marly	Route de Corbaroche 24	FR	18.03.08	2'469'316.00	2'399'000.00	109'509.85	24.34%
Marly	Rte du Confin 12-18 + Pralettes 17-19	FR	30.04.08	9'118'817.34	10'440'000.00	523'320.00	3.54%
Martigny	Rue des Finettes 36	VS	28.05.13	11'727'348.00	11'500'000.00	706'667.80	1.22%
Meyrin	Rue de la Prulay 43 A und B	GE	01.09.08	8'146'957.80	8'842'000.00	500'628.00	8.50%
Meyrin	Rue de la Golette 2-18	GE	01.04.09	31'009'398.24	37'910'000.00	1'817'249.15	7.42%
Meyrin*	Avenue de Vaudagne 33	GE	16.04.08	13'334'588.50	16'140'000.00	937'745.00	2.76%
Orbe	Rue Davall 15	VD	07.05.08	877'742.25	993'900.00	61'728.00	0.00%
Oron-la-Ville	Rte de Lausanne 15-21	VD	26.11.09	17'670'678.94	20'360'000.00	1'135'166.80	4.50%
Pont-la-Ville	Route du Village 50	FR	18.03.08	2'153'455.50	2'044'000.00	134'732.50	3.18%
Pratteln	Mattenweg 6	BL	21.01.08	3'151'543.85	3'342'000.00	167'585.05	0.07%
Prilly	Avenue du Chablais 39	VD	07.05.08	2'020'258.70	2'054'000.00	122'304.00	11.44%
Pully	Chemin de Mallieu 13	VD	25.06.08	7'015'359.55	8'175'000.00	430'826.50	0.61%
Renens	Avenue de Préfaully 48-56	VD	29.01.08	20'784'528.90	22'120'000.00	1'313'975.15	0.56%
Renens	Rue du Lac 25 b-c-d-e	VD	15.04.08	13'741'321.45	16'110'000.00	933'601.50	3.95%
Renens	Rue de l'Industrie 11	VD	30.01.09	9'490'691.90	11'400'000.00	707'961.00	0.18%
Vevey	Rue du Conseil 19-21	VD	15.01.08	7'302'585.10	8'281'000.00	481'102.70	7.27%
Veyrier	Chemin de Castelver 2-4	GE	17.12.07	13'905'643.75	15'260'000.00	898'402.00	4.66%
Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 32	FR	06.05.08	5'605'577.17	6'026'000.00	354'339.15	0.33%
Yverdon	Rue des Moulins 109-113	VD	30.01.08	6'495'714.45	7'078'000.00	462'886.20	0.00%
Yverdon	Rue Roger-de-Guimps 44-46	VD	30.01.08	4'172'404.60	5'066'000.00	345'384.00	1.04%
TOTAL				433'786'505.92	487'611'900.00	29'168'604.15	3.21%

GESCHÄFTSLIEGENSCHAFTEN							
Freiburg	Avenue du Jura 12-12A	FR	30.01.08	7'718'250.90	6'903'000.00	388'706.00	16.32%
Montreux	Route de la Corsaz	VD	14.12.07	1'496'383.60	1'426'000.00	53'020.00	0.59%
Plan-les-Ouates	Ch. des Aulx 5	GE	03.02.11	8'638'939.15	10'650'000.00	609'996.00	16.05%
Yverdon	Rue des Moulins 30	VD	06.05.08	2'656'227.75	2'173'000.00	67'119.65	68.91%
TOTAL				20'509'801.40	21'152'000.00	1'118'841.65	23.37%

GEMISCHT GENUTZTEN LIEGENSCHAFTEN							
Genf	Hugo-de-Senger 7	GE	17.01.08	7'577'870.10	7'984'000.00	463'285.00	4.00%
Lausanne	Avenue de Morges 33	VD	30.11.07	4'013'882.78	4'382'000.00	243'889.55	7.37%
Lausanne	Route d'Oron 11	VD	06.05.08	5'535'730.25	6'999'000.00	380'419.00	5.29%
Prilly	Avenue du Chablais 27-29	VD	30.11.07	6'050'202.15	6'867'000.00	414'236.50	0.32%
Prilly	Avenue du Chablais 35	VD	07.05.08	3'115'242.85	3'488'000.00	239'556.00	0.00%
Romont	Route de Billens 9-9a	FR	21.01.08	3'964'798.45	3'359'000.00	177'719.00	4.67%
Yverdon	Rue des Remparts 11	VD	07.05.08	2'334'669.85	2'540'000.00	196'704.00	0.40%
TOTAL				32'592'396.43	35'619'000.00	2'115'809.05	3.24%

BAULAND UND ANGEFANGENE BAUTEN							
Basel	Erlenmatt	BS	14.06.13	40'348'738.98	40'349'000.00	0.00	0.00%
Echandens	Chemin des Jordils	VD	04.02.13	33'213'375.40	33'213'000.00	146'666.65	0.00%
TOTAL				73'562'114.38	73'562'000.00	146'666.65	0.00%

TOTAL				560'450'818.13	617'944'900.00	32'549'921.50	4.24%
--------------	--	--	--	-----------------------	-----------------------	----------------------	--------------

* Stockwerkeigentum

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft an den Verwaltungsrat der Fondsleitung zur Jahresrechnung des

Patrimonium Swiss Real Estate Fund

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die beiliegende Jahresrechnung des Anlagefonds Patrimonium Swiss Real Estate Fund bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) für das am 31. März 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates der Fondsleitung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, mit Bezug auf die Aufstellung der Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat der Fondsleitung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Existenz und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. März 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und Art. 127 KAG sowie an die Unabhängigkeit (Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

KPMG AG

Astrid Keller
Zugelassene Revisionsexpertin
Leitende Prüferin

Patrick Schmucki
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 23. Juni 2015

