

JAHRESBERICHT 015 - 016

PATRIMONIUM
SWISS REAL ESTATE FUND



TÄTIGKEITSBERICHT VOM 1. APRIL 2015 BIS 31. MÄRZ 2016

EINLEITUNG	4
DER SCHWEIZER MIETERMARKT	6
MIETZINSNIVEAU	6
IMMOBILIENPORTFOLIO	7
LEERSTANDSQUTE	7
RENOVATIONEN	8
AUFSTOCKUNGEN	10
NEUBAUPROJEKTE	11
VERMÖGENSRECHNUNG	12
ERFOLGSRECHNUNG	13
AUSBLICK	14
AUSSCHÜTTUNG UND RENDITE	15
RELEVANTE STEUERLICHE VORSCHRIFTEN	15
BEWERTUNGSBERICHT	16
PORTFOLIOÜBERSICHT	17

EINLEITUNG

Der Patrimonium Swiss Real Estate Fund (PSREF) ist ein Immobilienfonds nach schweizerischem Recht. Der Fonds investiert vorwiegend in Wohnliegenschaften, gemischt genutzten Liegenschaften und Bauprojekte mit Konzentration auf die Genferseeregion sowie die Achse Freiburg-Bern-Basel. Die Investitionen erfolgen bevorzugt im unteren und mittleren Mietpreissegment. Der Wohnanteil beträgt zurzeit rund 84%.

Der Patrimonium Swiss Real Estate Fund (PSREF) wurde am 20. November 2007 lanciert. Per 31. März 2016 wurde das achte 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) sowie positive Neubewertungen konnte der Nettoinventarwert von CHF 117.90 (nach Ausschüttung) auf CHF 122.37 (nach Ausschüttung) gesteigert werden. Zudem konnte die Anlagerendite von 4.54% in der letzten Rechnungsperiode auf 6.34% verbessert werden.

Die Ausschüttung von CHF 3.00 pro Anteil wurde aufgrund der Kapitalerhöhung vorgezogen und erfolgte unterjährig per 3. März 2016. Es handelt sich dabei um eine reine Ertragsausschüttung.

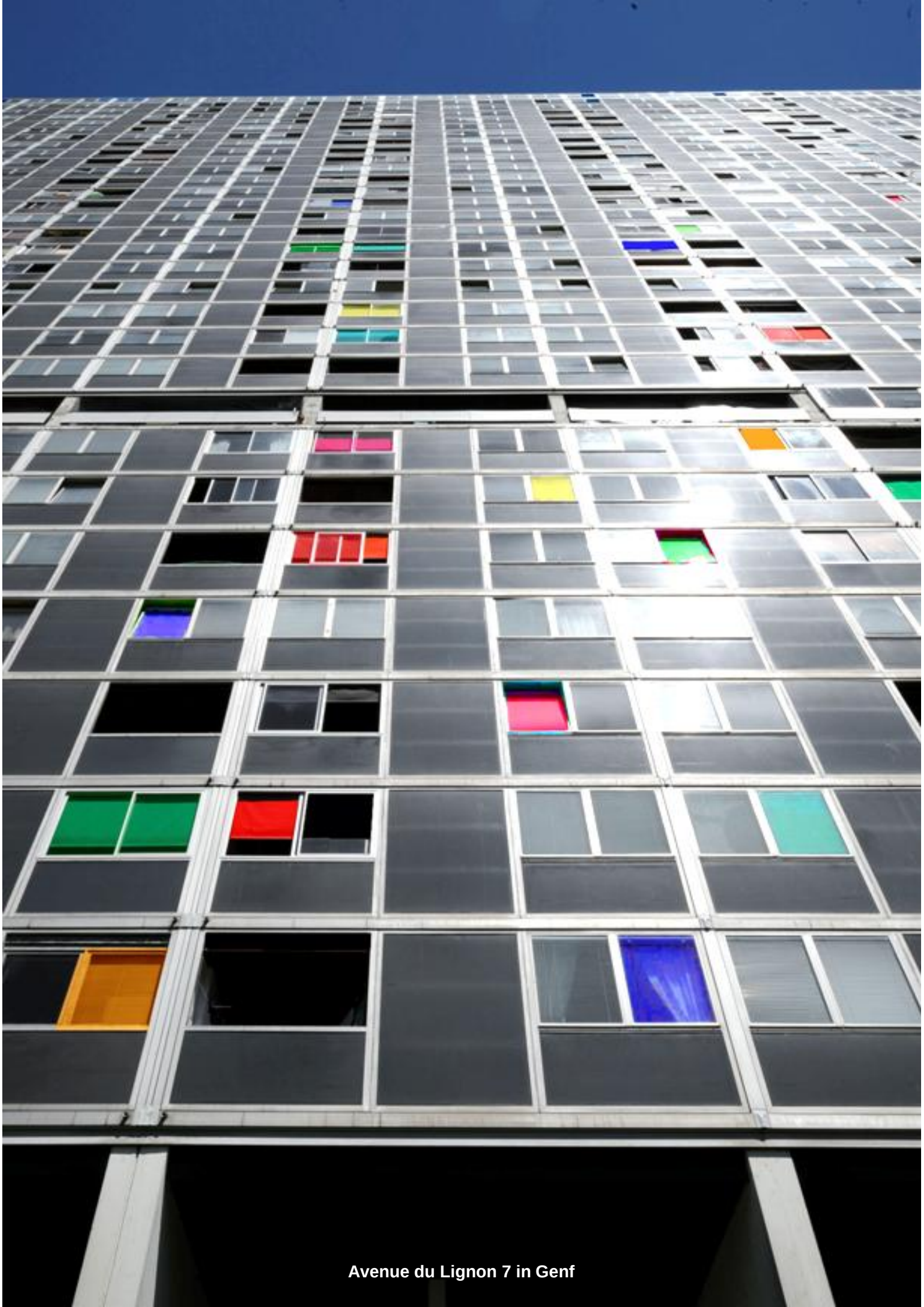
Per 1. Oktober 2015 hat der Patrimonium Swiss Real Estate Fund (PSREF) zusammen mit der Patrimonium Anlagestiftung Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz das Gewerbeareal «Spinnerei an der Lorze» in Baar (ZG) erworben. Das Areal umfasst eine vermietbare Fläche von rund 36'000 m² und wird im Miteigentum gehalten, wobei der PSREF mit 67% den Mehrheitsanteil hält. Auf dem Areal befinden sich zwei Gebäude, ein Altbau aus dem Jahre 1903 (Sanierung 1994/95) und ein Neubau mit Baujahr 1988-89. Beide Gebäude werden als Büro-, Gewerbe- und Verkaufsflächen genutzt und weisen gesamthaft einen Soll-Mietertrag von CHF 5.6 Mio. auf.

Die Gesamtmieteinnahmen des Fonds konnten im Berichtsjahr um 6.8% auf über CHF 34.8 Mio. gesteigert werden. Die zwei Neubauten in Basel-Stadt (Erlenmatt) und Echandens/VD werden zusätzliche Mieteinnahmen von ca. CHF 4 Mio. generieren.

Die Kapitalerhöhung vom März 2016 verlief sehr erfolgreich und die Bezugsrechte wurden zu 100% ausgeübt. Die Zeichnungsfrist dauerte vom 14. bis 22. März 2016 und die Liberierung erfolgte per 31. März 2016. Es wurden 515'281 neue Anteile ausgegeben, was einem Kapitalzufluss von CHF 64.2 Mio. entspricht. Der Emissionserlös wird zur Rückführung der Fremdfinanzierung, für die Finanzierung der laufenden Projekte und für den weiteren Ausbau des Portfolios, unter anderem für den Kauf des Gewerbeareals «Spinnerei an der Lorze», verwendet.

Um die langfristige nachhaltige Vermietung der Liegenschaften und die entsprechenden Mietpreissteigerungen sicherzustellen, wird das Renovationsprogramm auch im Geschäftsjahr 2016/2017 weitergeführt. Konkret sind Innenrenovationen an drei Liegenschaften und Aussenrenovationen an den Liegenschaften Lignon 7 und Lignon 31 in Genf vorgesehen. Das durchschnittliche Mietzinssteigerungspotential pro Liegenschaft für den Wohnanteil beträgt gemäss unseren Schätzungsexperten rund CHF 37.-/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.



Avenue du Lignon 7 in Genf

DER SCHWEIZER MIETERMARKT

Die Entwicklung des Schweizer Immobilienmarktes hängt von verschiedenen Faktoren ab.

Ein wichtiger Faktor ist das Bevölkerungswachstum. Die Schweizer Bevölkerung ist 2015 um 87'528* Personen gewachsen und hat 8'325'194* Einwohner erreicht. Dies entspricht einem Wachstum von über 1.06%. Gemäss dem Bundesamt für Migration (BFM) betrug der Wanderungssaldo im Jahr 2015 71'495 Personen: Dies entspricht einem Rückgang gegenüber dem Vorjahr von 9,4%. Im Jahr 2016 wird mit einem vergleichbaren Saldo gerechnet. Die städtischen Kantone Waadt, Genf, Basel-Stadt und Zürich ziehen die meisten Neuzuziehenden an.

Ein zweiter Faktor, welcher den Immobilienmarkt beeinflusst, ist das Wirtschaftswachstum. Der negative Einfluss des starken Schweizer Frankens und der härtere internationale Wettbewerb führen zu einer stagnierenden Wirtschaftskonjunktur und einer steigenden Arbeitslosenrate. Wirtschaftlich weniger attraktive Regionen werden unter diesen Umständen unter Druck kommen.

Ein weiterer Faktor, welcher die Entwicklung des Immobilienmarktes beeinflusst, sind die tiefen Zinssätze. Viele neue Wohnliegenschaften konnten so erstellt werden. Eine erhöhte Leerstandquote, überwiegend in ländlichen und peripheren Regionen sowie in alten Liegenschaften zeichnet sich ab. In den Grossstädten und der Genferseeregion ist die Nachfrage nach Wohnungen ungebrochen, was sich in den tiefen Leerstandquoten z. B. VD mit 0.68%, GE mit 0.41% und BS mit 0.34%* widerspiegelt. Im Gegensatz dazu weist die Zentralschweiz und das Mittelland eine markant gestiegene Leerstandquote auf. Der Leerstand z.B. in SO bewegt sich bei 2.33%*. Am 1. Juni 2015 betrug die Leerstandquote in der Schweiz 1.19%*, das entspricht einem Anstieg gegenüber 2014 von 1.08%.

Des Weiteren werden Veränderungen in der Arbeitswelt und die Entwicklung der Mobilität immer einen Einfluss auf die Immobilienmarktentwicklung haben. Die Automatisierung, die Entwicklung in der Informatik, neue Arbeitsformen wie Co-Working etc. führen zu neuen Arbeitsmodellen, veränderten Büroanforderungen usw. Ebenfalls wird die Entwicklung der Mobilität, die öffentlichen Verkehrsmittel, das Car-Sharing, selbstfahrenden Autos, etc. das Verhalten der Bevölkerung beeinflussen, was sich auch auf die Wohnungssuche auswirkt. Die Vermietungen von Wohnungen ausserhalb dieser Entwicklungsbereiche werden unter Druck kommen.

In den nächsten Jahren wird mit einer stabil bleibenden Nachfrage an Mietwohnungen in wirtschaftlich stabilen Standorten gerechnet.

* Quelle: Bundesamt für Statistik, BFS

** Quelle : Staatssekretariat für Migration, SEM

MIETZINSNIVEAU

Im 2016 sind in einigen Regionen stagnierende Mieten oder gar Mietzinssenkungen zu erwarten. Die Veränderung der Dynamik ist zum Teil auf abgeschlossene Neubauprojekte zurückzuführen. Ausserdem schränkt die tiefe Inflationsrate das Mietwachstum ein. In den Randregionen sind erhöhte Leerstandsquoten denkbar.

Wüest & Partner erwartet in ihrem Immo-Monitoring 2016 im schweizerischen Durchschnitt mit -0.3% eine leicht negative Mietzinsentwicklung, mit einem etwas überdurchschnittlichen Rückgang in der Genfersee-region, dem Wallis und der Zentralschweiz.

Gemäss einer Studie von Comparis aus dem Jahr 2015 entwickeln sich die Mietzinsen für 3.5-Zimmer Wohnungen in den 15 grössten Städten der Schweiz auseinander. Während man in Zürich im Durchschnitt CHF 2'432 für diese Art von Wohnungen bezahlt, bezahlt man knapp CHF 1'111 in La Chaux-de-Fonds. Die Durchschnittsmiete beläuft sich auf CHF 2'029 in Genf und auf CHF 1'864 in Lausanne. Bei diesen Mietzinsen sind die Heizkosten, das Warmwasser und sonstige Nebenkosten nicht berücksichtigt. Die Durchschnittsmieten im PSREF liegen für eine Dreizimmerwohnung in Genf und Umgebung im Vergleich bei CHF 1'384 und in Lausanne und Umgebung bei CHF 1'272.

Die Mietzinseinnahmen des Patrimonium Real Estate Fund haben sich während des Geschäftsjahres 2015/2016 auf CHF 34'758'244 erhöht. Diese positive Entwicklung ist teilweise auf die Vermietung der Wohnungen der abgeschlossenen Neubauprojekte in Echandens/VD und Erlenmatt/BS, den Erwerb der Liegenschaft in Baar/ZG sowie auf Mietzinserhöhung aufgrund von Mieterwechseln und nach Renovationen zurückzuführen.

IMMOBILIENPORTFOLIO

Das Portfolio des Patrimonium Swiss Real Estate Fund besteht per 31. März 2016 aus 50 Wohnliegenschaften. 7 gemischt genutzte Liegenschaften und 5 Geschäftliegenschaften ergänzen das Portfolio. In Bezug auf den Gesamtwert des Portfolios sind dies 84.5% für Wohnen, 5.2% für gemischt genutzten Liegenschaften und 10.3% für Geschäftliegenschaften. Der Gesamtwert des Portfolios beträgt CHF 708'922'500.

Die Liegenschaften befinden sich (Basis Verkehrswert) zu 38.2% im Kanton Genf, zu 34.2% im Kanton Waadt und zu 10.8% in den Kantonen Basel-Stadt und Basel-Land. Nach dem Kauf der Liegenschaft in Baar/ZG hält der Fonds 7.3% des Portfolios im Kanton Zug. Die weiteren Liegenschaften liegen in den Kantonen Freiburg (5.9%), Wallis (1.6%), Bern (1.3%) und Solothurn (0.6%).

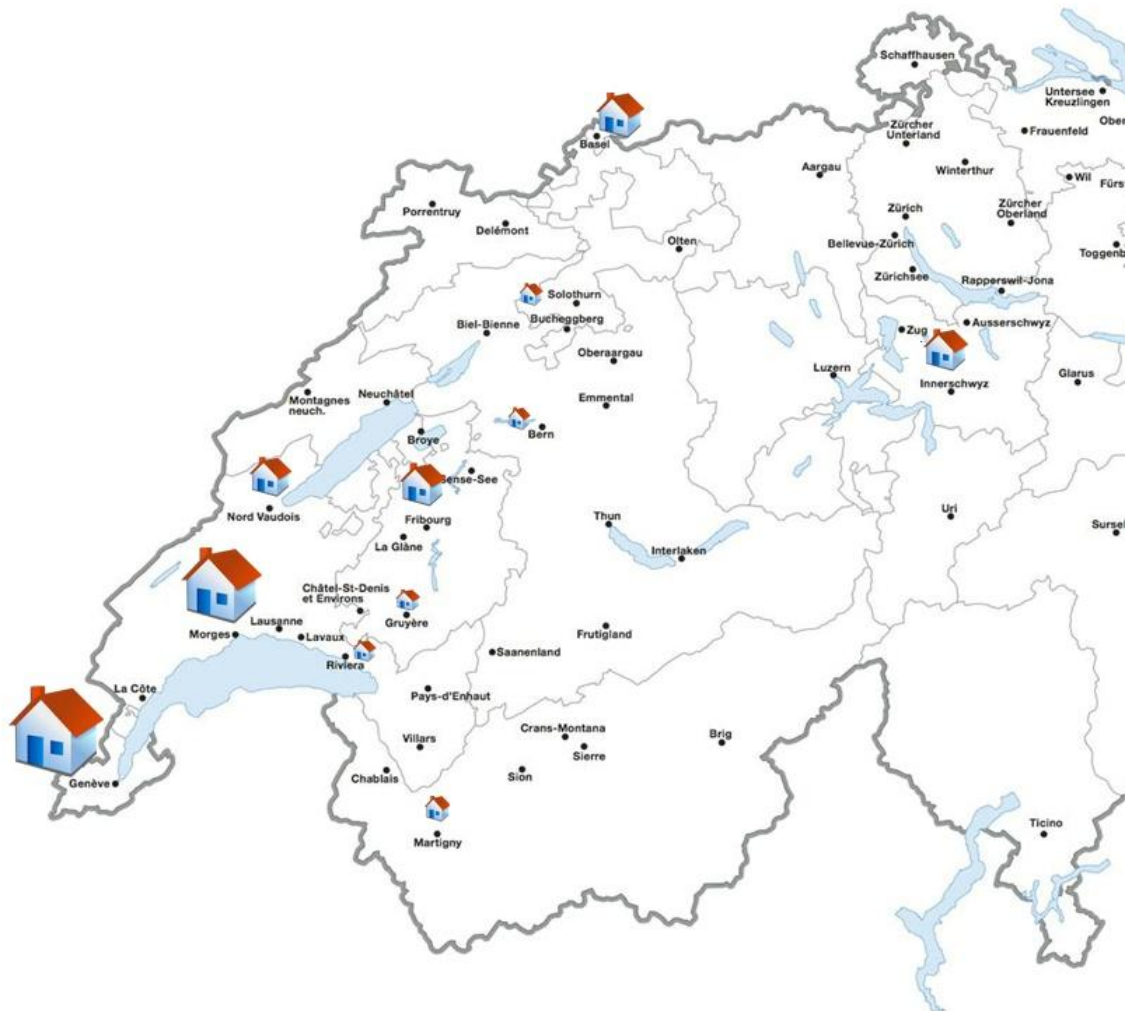
Mit der Fertigstellung der Neubauprojekte an der Route des Toches 7-13 in Echandens/VD und am Tangentenweg 50-56 in Basel-Stadt (Erlenmatt) ist die Anzahl der Wohnungen im Portfolio per 31. März 2016 um 291 auf insgesamt 2'321 Wohnungen gestiegen. Mit dem Kauf der Liegenschaft an der Haldenstrasse 1-5 und Langgasse 40 in Baar/ZG per 1. Oktober 2015 ist die Zahl der Gewerbeobjekte gestiegen. Per 31. März 2016 hält das Portfolio zudem 120 Büroflächen, 47 Verkaufsflächen, 6 Kinos und Restaurants, 144 Lagerflächen und 2'333 Parkplätze.

LEERSTANDSQUOTE

Die Wohnungsleerstandquote im Patrimonium Swiss Real Estate Fund beträgt per 31. März 2016 1.42% gegenüber 1.43% im Vorjahr. Der renovationsbedingte Leerstand von 1.21% ist in der Leerstandsquote nicht enthalten.

In den Kantonen Waadt und Genf liegen die Leerstandquoten bei 0.66% bzw. 0.58%. Der renovationsbedingte Leerstand beträgt im Kanton Genf 1.96%. Während den Gesamtrenovierungen der Liegenschaften an der Rue de la Prulay 43a/b und am Chemin de Castelver 2-4 werden im Kanton Genf einige Wohnungen leer stehen. Im Kanton Waadt liegt die renovationsbedingte Quote bei tiefen 0.66%.

In den Kantonen Basel-Stadt, Freiburg und Wallis liegt die Leerstandsquote für Wohnungen zwischen 1.21% und 1.54%. Im Kanton Bern beträgt diese zurzeit Null. In Grenchen/SO bleibt die wirtschaftliche Leerstandsquote auch nach Renovation aufgrund mangelnder Attraktivität der Stadt sehr hoch.





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. Die Renovationen der Liegenschaften an der Rue de la Golette 2-18 in Meyrin/GE, am Chemin de Pautex 2-4 in Aigle/VD und an der Rue du Chablais 39 in Prilly/VD werden im April 2016 abgeschlossen. Die Mieterhöhungen nach der Fertigstellung der Renovationen in Prilly und Aigle wurden bereits angekündigt. Die Mietzinserhöhungen betragen im Durchschnitt ca. 10%.

In diesem Geschäftsjahr wurde zudem mit der Gesamtrenovation (Küche, Bad und Leitungen) der Wohnungen an der Rue de la Prulay 43 a/b in Meyrin/GE und am Chemin de Castelve 2-4 in Veyrier/GE begonnen. An der Rue St-Denis 66 in Bulle/FR wurden alle Küchen renoviert, und die Umnutzung des Dachbodens in Wohnungen wurde in einer Studie untersucht. Gemeinsam mit einem Verein für Kinderbetreuung wird bei der Liegenschaft an der Rue des Moulins 30 in Yverdon/VD an einem Nutzungskonzept gearbeitet, welches die Umnutzung der kommerziell genutzten Flächen (Restaurant und Kino) in Flächen geeignet für Kinderbetreuung zum Ziel hat.

Bei der Liegenschaft Lignon 7 und Lignon 31 ist die Sanierung der Fenster in diesem Geschäftsjahr geplant.

Der Rahmenvertrag mit dem Energieversorgungsunternehmen in Genf (SIG) für den Heizungswechsel und der Instandsetzung der Fernwärmeversorgungsanlagen für die Liegenschaften an der Avenue des Communes-Réunies 66A-70 in Grand-Lancy/GE wird im Mai 2016 unterzeichnet.



Aufstockung: Chemin du Couchant 25 in Lausanne/VD

AUFSTOCKUNGEN

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

Bei der Liegenschaft an der Rue de la Prulay 43 a/b in Meyrin/GE, beinhaltet das Baugesuch eine Aufstockung um zwei Stockwerke mit insgesamt 12 neuen Wohnungen mit einer Grösse von 2.5 und 3.5 Zimmern und einer zusätzlichen Wohnfläche von insgesamt 716 m². Zudem wird die Liegenschaft vor der Aufstockung renoviert. Die Gesamtinvestition beläuft sich auf rund CHF 4.3 Mio. für die Aufstockung.

Für die Aufstockung der Liegenschaft Vaudagne 33 in Meyrin/GE wurde eine Vorstudie in Auftrag gegeben. Die Studie wird mit dem Ziel einer möglichen Realisierung im Jahr 2018/2019 zurzeit konkretisiert.

Die Liegenschaft am Chemin de Mallieu 13 in Pully/VD wird um ein Attikageschoss mit vier Maisonette-Wohnungen, was einer zusätzlichen Brutto-Fläche von 490 m² entspricht, ergänzt. Die Baugenehmigung wurde im März 2016 erteilt. Die Umsetzung dieses Projektes wird voraussichtlich im Herbst 2016 beginnen.

Die Liegenschaft am Chemin du Couchant 25 in Lausanne/VD bietet Potenzial für eine Aufstockung um zwei Vollgeschosse und eines Attikageschosses. Dies erlaubt die Erstellung von weiteren 10 Wohnungen. Eine zusätzliche Brutto-Fläche von 617 m² kann somit realisiert werden. Das Baugesuch wurde im Dezember 2015 eingereicht. Die Arbeiten werden frühestens Ende 2016 beginnen.

Der Dachboden der Liegenschaft an der Rue du Conseil 19-21 in Vevey/VD kann in vier neue Wohnungen mit einer zusätzlichen Brutto-Fläche von 368 m² umgenutzt werden. Während dem Umbau des Dachgeschosses werden die bestehenden Wohnungen renoviert. Eine Baubewilligung wurde im Januar 2016 beantragt.

Die Gesamtinvestitionskosten der drei Aufstockungen im Kanton Waadt belaufen sich auf ungefähr CHF 7 Mio. Eine geschätzte Rendite auf die Investition von 5.0% - 5.5% wird erwartet.



NEUBAUPROJEKTE

Die zwei Neubauprojekte an der Route des Toches 7-13 in Echandens/VD und am Tangentenweg 50-56 in Basel/BS, welche von Losinger-Marazzi im Minergie-Standard gebaut und im Juli 2015 respektive Oktober 2015 fertig gestellt wurden, sind per August 2015 respektive November 2015 voll vermietet. Diese zwei Projekte umfassen 291 Wohnungen und 116 Parkplätze. Der zusätzliche Mietertrag entspricht rund CHF 3.96 Mio. pro Jahr. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt CHF 86.2 Mio.

Die Vermietung der vier Geschäftsflächen in den Gebäuden am Tangentenweg 50-56 werden zurzeit mit potentiellen Mietern verhandelt.

An der Route de la Corsaz in Montreux/VD wird der Quartierplan vom Kanton im September 2016 verabschiedet. Sobald die Genehmigung vorliegt, wird das Baugesuch eingereicht. Die Baugenehmigung wird für Ende 2016 erwartet. Das Projekt umfasst 3 Wohnliegenschaften mit einer Bruttofläche von 4'010 m² und wird einen jährlichen geschätzten Mietertrag von über CHF 1 Mio. einbringen.



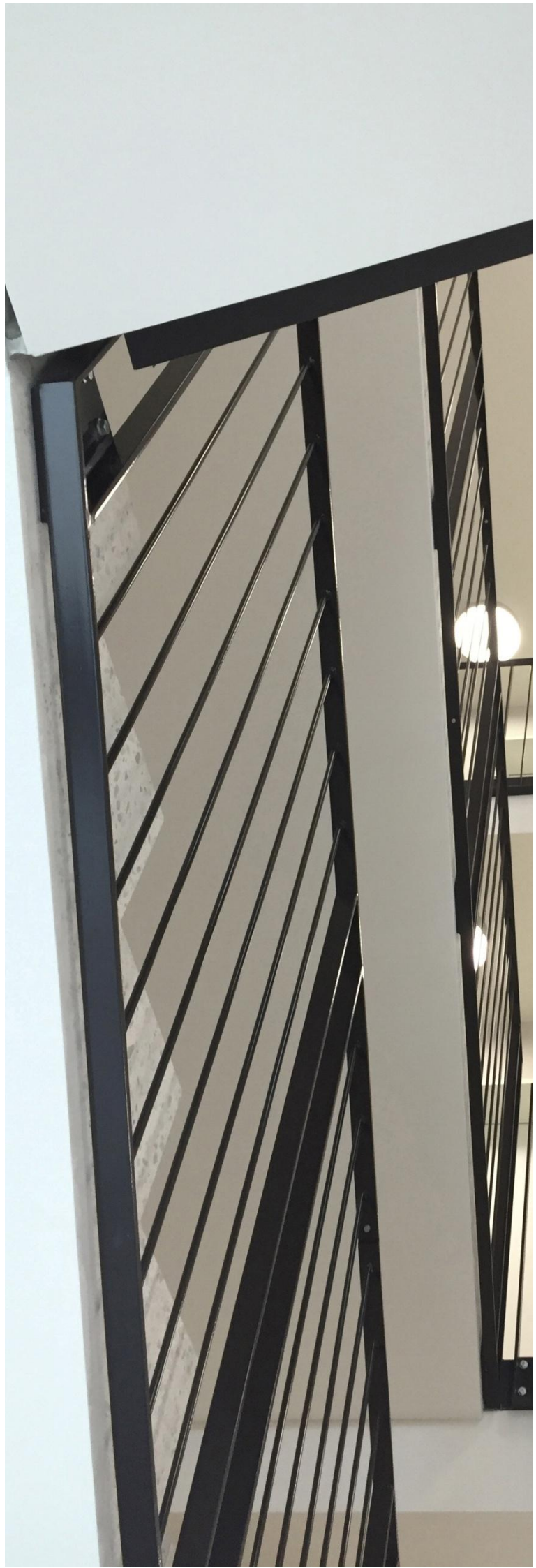
VERMÖGENSRECHNUNG

Per 31. März 2016 betragen die Gestehungskosten der Grundstücke CHF 629'743'703 und der Verkehrswert CHF 708'922'500. Die geschätzten Liquidationssteuern, sprich Steuern, die bei einem allfälligen Verkauf der Immobilien anfallen würden, wurde von PWC auf CHF 17'535'361 berechnet. Das Nettofondsvermögen beträgt per 31. März 2016 CHF 504'443'379.

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 bewertet. Der Verkehrswert der Grundstücke am Ende der Rechnungsperiode beträgt CHF 708'922'500. Der Diskontierungssatz beträgt im Durchschnitt 3.97% (4.11% im Vorjahr).

Im Berichtsjahr wurden für Renovationen der Fassaden, Dächer, Aufzüge, Heizungen, Fenster, Bäder und Küchen CHF 4'976'824 und für die Neubauprojekte CHF 12'670'909 investiert. Die wertvermehrenden Investitionen haben auch dazu beigetragen, den Wert der Grundstücke positiv zu beeinflussen.

Die Hypothekarverbindlichkeiten belaufen sich per 31. März 2016 auf CHF 178'527'186. Dies entspricht einem Verschuldungsgrad von 25.18%. Die Hypotheken sind zu 57% mit Restlaufzeiten von 2, 7, 8 und 9 Jahren sowie zu 43% kurzfristig variabel angelegt. Der durchschnittliche Zinssatz beträgt 1.92%.



ERFOLGSRECHNUNG

Der Patrimonium Swiss Real Estate Fund hat das Geschäftsjahr 2015/2016 am 31. März 2016 mit einem Nettogewinn von CHF 11'207'977 nach Steuern abgeschlossen.

Die Mietzinseinnahmen belaufen sich im Geschäftsjahr 2015/2016 auf CHF 34'758'244, was einem Anstieg um 6.78% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Diese Steigerung ist vor allem auf Mietzinserhöhungen nach vollendeten Renovationsarbeiten, die Fertigstellung der Neubauprojekte in Echandens/VD und Basel-Stadt (Erlenmatt) und dem Kauf des Areals in Baar/ZG zurückzuführen.

Die Gesamteinnahmen für die Rechnungsperiode vom 1. April 2015 bis 31. März 2016 betragen CHF 35'756'927, wovon CHF 34'758'244 auf Mietzinseinnahmen, CHF 66'987 auf den Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen und CHF 931'687 auf übrige Erträge (sonstige Erträge, Subventionen und sonstige Erträge für Baar) zurückzuführen sind. Die Mindereinnahmen aufgrund von leerstehenden Wohnungen und nicht eintreibbaren Mietzinsen beliefen sich auf 4.32% (Mietzinsausfallquote) der Soll-Mietzinseinnahmen (Vorjahr 4.24%).

Für Unterhalt und Reparaturen wurden CHF 4'048'051 oder 11.65% der Mieteinnahmen aufgewendet (Vorjahr 13.64%) sowie CHF 2'862'427 (8.24%) für Hauswarte, Wasser, Energie und Versicherungsverträge (Vorjahr 8.95%). Die vertraglich geregelte Vergütung für die Liegenschaftsverwalter belief sich auf CHF 1'561'429 (Vorjahr CHF 1'480'805). Der Anteil der betrieblichen Aufwendungen (TER) sank um 0.02% auf 0.88% (Vorjahr 0.90%).

Der Fonds zahlte in der Berichtsperiode auf dem Ertrag und dem Vermögen Steuern in der Höhe von CHF 8'115'240.

Aufgrund der Veränderung des Bestandes, der Fertigstellung der Neubauprojekte und der höheren Bewertung der Liegenschaften im Portfolio konnte ein nicht realisierter Kapitalgewinn von CHF 21'200'645 ausgewiesen werden.

AUSBLICK

Mit einem Vermögen von CHF 713 Mio. kommt der Fond seinem Ziel eines Fondvermögens von CHF 1 Mrd. näher. Dies unter Einhaltung der streng gesetzten Investitionskriterien. Der Fokus ist nach wie vor auf Wohnimmobilien gerichtet. Rund 84% der Gesamtmietflächen können dem Wohnen zugeordnet werden.

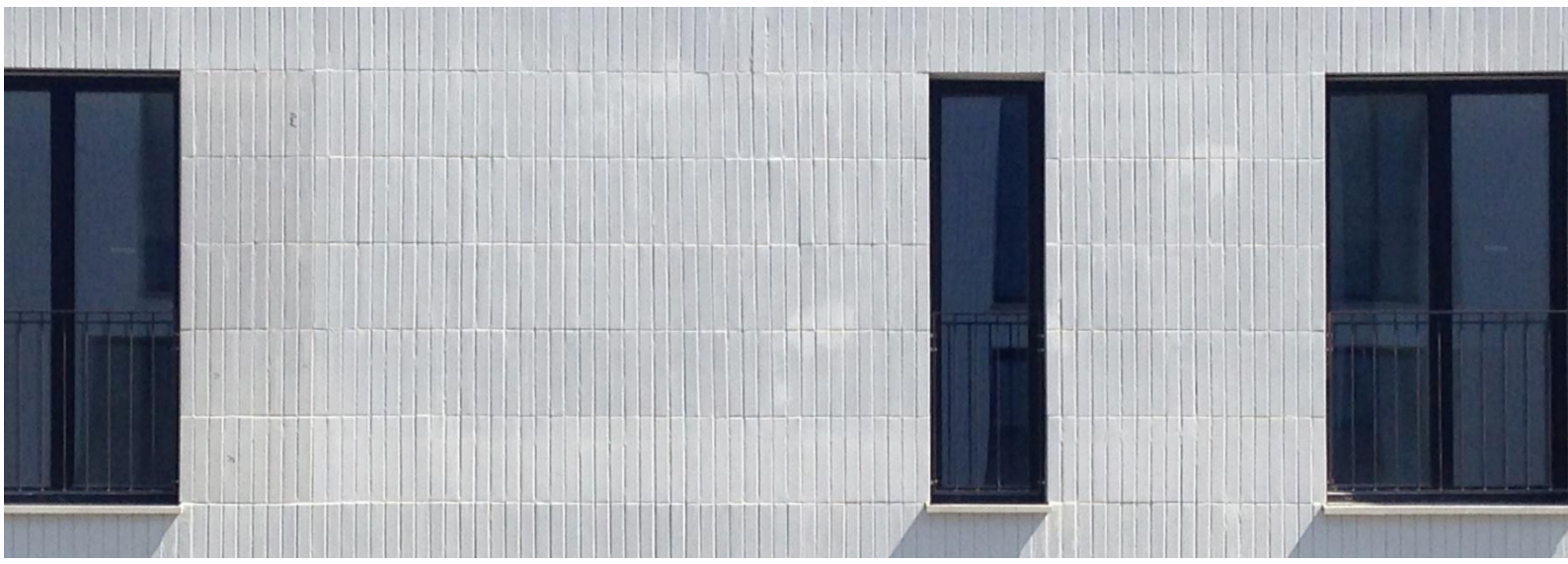
Da der Markt zurzeit wenig Immobilien anbietet, die unseren hohen Kriterien entsprechen, bilden Aufstockungen auf bestehende Liegenschaften einen wichtigen Pfeiler der Wachstumsstrategie. Aktuell sind verschiedene Baugesuche für Aufstockungen im Kanton Waadt im Genehmigungsverfahren.

Auch in Genf wird die Wachstumsstrategie durch Immobilienaufstockungen verfolgt. Für die Liegenschaft in Meyrin an der Rue de la Prulay a/b liegt ein Baugesuch für eine Aufstockungen zur Genehmigung vor. Weitere Immobilien werden hinsichtlich der Möglichkeiten einer Aufstockung geprüft.

Weiter konnte der Kauf des Areals mit den zwei Geschäftsimmobiliien in Baar/ZG unser Wachstumsziel unterstützen. Mittelfristig wird eine Umzonung der Parzelle angestrebt. Eine entsprechende Umzonung würde ein erweitertes Angebot an Wohn- und Geschäftsflächen erlauben.

Das Neubauprojekt in Montreux/VD hängt noch vom Quartiersgestaltungsplan und Baubewilligung ab. Der Baustart ist auf Anfang Winter 2016 geplant. Dieses Bauprojekt wird stark von der Stadt Montreux unterstützt und wird zukünftig über fünfzig Mietwohnungen und diverse Geschäftsflächen anbieten.

Mit den Gebäudeaufstockungen, Neubauten, und Umnutzungsprojekten ist das Wachstum des Fonds gesichert. Dies widerspiegelt sich in der positiven Entwicklung des Investment und stabilen Dividendenauszahlungen.





AUSSCHÜTTUNG UND RENDITE

Für das Geschäftsjahr per 31. März 2016 wurden CHF 3.00 pro Anteil als Dividende ausgeschüttet (Coupon 12). Die Ausschüttung wurde aufgrund der per 31. März 2016 erfolgten Kapitalerhöhung vorverschoben. Das Ex-Datum war der 1. März 2016 und Zahlungsdatum der 3. März 2016. Die Ausschüttung stammt aus den Mietzinseinnahmen und ist verrechnungssteuerbefreit. Die Ausschüttungsquote beträgt 96.55%.

Der Nettoinventarwert pro Anteil entwickelte sich positiv von CHF 117.90 (nach Ausschüttung) auf CHF 122.37 (nach Ausschüttung) am Ende der Rechnungsperiode. Dies entspricht einer Anlagerendite von 6.34% für die Rechnungsperiode.

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 beschriebenen steuerlichen Vorschriften basieren auf den bekannten Gesetzen und auf der Praxis der Steuerbehörden. 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 geplanten Emission sämtliche der gehaltenen Liegenschaften per 31.12.2015 bewertet. Zum Abschluss des Geschäftsjahres wurde eine per 31.03.2016 eine Werthaltigkeitsprüfung durchgeführt. Das Portfolio umfasst per Stichtag 60 Bestandsliegenschaften (inkl. Neuzugänge und erstmals bewertete Liegenschaften). Weitere zwei Liegenschaften wurden im Herbst 2015 fertiggestellt und werden erstmals eingewertet. Das Portfolio umfasst damit gesamthaft 62 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 zum tatsächliche Marktwert per Stichtag bilanziert.

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 31.03.2016

Das Liegenschaftsportfolio umfasst 62 fertiggestellte Liegenschaften. Die Liegenschaften befinden sich in sechs Gemeinden der Deutschschweiz und 30 Gemeinden des Welschlandes. Mehrheitlich sind es Wohnobjekte, vereinzelt sind auch Geschäftsobjekte und gemischt genutzte Liegenschaften darunter. Das Portfolio verfügt über drei wirtschaftliche Einheiten, nämlich «Les Avanchets» (vier Objekte), «Le Lignon» (zwei Objekte) und «Köniz» (zwei Objekte). Im Jahr 2015 wurde ein Miteigentumsanteil von 67 % an der Liegenschaft Haldenstrasse 1-5 in Baar erworben und per Stichtag mit einem Marktwert von CHF 52'025'500 eingewertet.

Per 31.03.2016 wird der Marktwert des Gesamtportfolios mit CHF 708'922'500 bewertet. Die 59 bereits im Vorjahr fertiggestellten und vorhandenen Liegenschaften werden neu mit CHF 562'527'000 bewertet. Die Wertveränderung inklusive getätigter Investitionen von rund CHF 3.99 Mio. auf den Bestandsliegenschaften im Vergleich zu den Vorjahresbewertungen vom 31.3.2015 (CHF 544'382'900) beträgt insgesamt + 3.3 % (+ CHF 18'144'100). Bereinigt um die getätigten Investitionen beträgt die Aufwertung 2.6 %. Der Marktwert der beiden im Herbst 2015 fertiggestellten Liegenschaften beläuft sich per Stichtag auf CHF 94'370'000.

Der Wert des Gesamtportfolios beträgt somit CHF 708'922'500. Gegenüber dem 31.3.2015 verändert sich der Wert des Gesamtportfolios um CHF 90'977'600 respektive 14.7 %.

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 62 Liegenschaften per 31.03.2016 wird mit 3.97 % ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 3.6 % bis 4.6 % reicht. Die aktuelle Bruttorendite über sämtliche Bestandsliegenschaften liegt bei 5.75 %.

Zürich, den 31. März 2016

Wüest & Partner AG


Andreas Ammann


Nabil Aziz


Ivan Anton

PORTFOLIOÜBERSICHT

WAADT

LAUSANNE



Adresse	Morges 33
Gestehungskosten	4'013'883
Verkehrswert	4'585'000
Soll-Mietertrag	299'100
Wohnungen	5
Andere Flächen	2

Lausanne



Adresse	Martinet 14-18
Gestehungskosten	11'302'718
Verkehrswert	14'240'000
Soll-Mietertrag	772'216
Wohnungen	46
Andere Flächen	0

Lausanne



Adresse	Vermont 24
Gestehungskosten	5'641'384
Verkehrswert	7'408'000
Soll-Mietertrag	381'692
Wohnungen	31
Andere Flächen	1

Lausanne



Adresse	Couchant 25
Gestehungskosten	2'603'595
Verkehrswert	2'987'000
Soll-Mietertrag	160'248
Wohnungen	12
Andere Flächen	0

Lausanne



Adresse	Oron 11
Gestehungskosten	5'676'100
Verkehrswert	7'129'000
Soll-Mietertrag	403'440
Wohnungen	26
Andere Flächen	1

Lausanne



Adresse	Chissiez 7
Gestehungskosten	2'649'239
Verkehrswert	3'192'000
Soll-Mietertrag	172'728
Wohnungen	13
Andere Flächen	0

PRILLY



Adresse	Chablais 27-29
Gestehungskosten	6'050'202
Verkehrswert	7'246'000
Soll-Mietertrag	418'464
Wohnungen	21
Andere Flächen	3

Prilly



Adresse	Chablais 35
Gestehungskosten	3'213'218
Verkehrswert	3'653'000
Soll-Mietertrag	239'556
Wohnungen	8
Andere Flächen	3

Prilly



Adresse	Chablais 39
Gestehungskosten	2'513'754
Verkehrswert	2'629'000
Soll-Mietertrag	138'132
Wohnungen	8
Andere Flächen	3

RENENS



Adresse	Préfaully 48-56
Gestehungskosten	20'784'529
Verkehrswert	23'060'000
Soll-Mietertrag	1'329'456
Wohnungen	91
Andere Flächen	0

Renens



Adresse	Lac 25 b/c/d/e
Gestehungskosten	14'019'031
Verkehrswert	16'890'000
Soll-Mietertrag	1'010'928
Wohnungen	64
Andere Flächen	0

Renens



Adresse	Industrie 11
Gestehungskosten	9'532'361
Verkehrswert	11'930'000
Soll-Mietertrag	714'300
Wohnungen	56
Andere Flächen	0

CHAVANNES/RENENS



Adresse	Blancherie 32
Gestehungskosten	3'357'520
Verkehrswert	4'279'000
Soll-Mietertrag	236'268
Wohnungen	14
Andere Flächen	2

BUSSIGNY



Adresse	Industrie 43
Gestehungskosten	6'003'865
Verkehrswert	6'847'000
Soll-Mietertrag	417'228
Wohnungen	35
Andere Flächen	0

ECUBLENS



Adresse	Neuve 1
Gestehungskosten	5'665'781
Verkehrswert	6'934'000
Soll-Mietertrag	390'060
Wohnungen	24
Andere Flächen	0

CRISSIER



Adresse	Liseron 3-5
Gestehungskosten	9'919'242
Verkehrswert	10'040'000
Soll-Mietertrag	580'613
Wohnungen	46
Andere Flächen	0

PULLY



Adresse	Mallieu 13
Gestehungskosten	7'137'741
Verkehrswert	8'593'000
Soll-Mietertrag	446'898
Wohnungen	32
Andere Flächen	0

VEVEY



Adresse	Conseil 19-21
Gestehungskosten	7'549'595
Verkehrswert	8'468'000
Soll-Mietertrag	548'064
Wohnungen	35
Andere Flächen	4

LA TOUR-DE-PEILZ



Adresse	Alpes 71-73
Gestehungskosten	2'336'197
Verkehrswert	2'471'000
Soll-Mietertrag	156'439
Wohnungen	12
Andere Flächen	1

YVERDON



Adresse	Moulins 30
Gestehungskosten	2'656'228
Verkehrswert	1'994'000
Soll-Mietertrag	231'276
Wohnungen	6
Andere Flächen	3

Yverdon



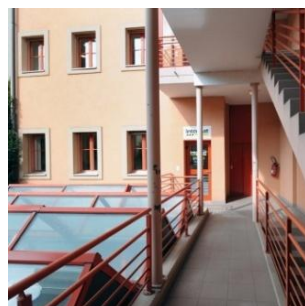
Adresse	Moulins 109-113
Gestehungskosten	6'528'492
Verkehrswert	7'314'000
Soll-Mietertrag	464'784
Wohnungen	30
Andere Flächen	0

Yverdon



Adresse	Guimps 44-46
Gestehungskosten	4'215'350
Verkehrswert	5'278'000
Soll-Mietertrag	350'904
Wohnungen	34
Andere Flächen	0

Yverdon



Adresse	Remparts 11
Gestehungskosten	2'334'670
Verkehrswert	2'620'000
Soll-Mietertrag	213'804
Wohnungen	5
Andere Flächen	8

ORBE



Adresse	Davall 15
Gestehungskosten	877'742
Verkehrswert	1'043'000
Soll-Mietertrag	63'660
Wohnungen	4
Andere Flächen	1

CORCELLES/PAYERNE



Adresse	Cherbuin 27
Gestehungskosten	3'087'255
Verkehrswert	2'976'000
Soll-Mietertrag	194'844
Wohnungen	12
Andere Flächen	0

ORON-LA-VILLE



Adresse	Lausanne 15-21
Gestehungskosten	17'670'679
Verkehrswert	21'270'000
Soll-Mietertrag	1'293'632
Wohnungen	44
Andere Flächen	5

AIGLE



Adresse	Pautex 2-4
Gestehungskosten	6'892'217
Verkehrswert	6'393'000
Soll-Mietertrag	378'524
Wohnungen	36
Andere Flächen	0

MONTREUX



Adresse	Rte de la Corsaz
Gestehungskosten	1'515'022
Verkehrswert	1'427'000
Soll-Mietertrag	57'480
Wohnungen	0
Andere Flächen	40

ECHANDENS



Adresse	Toches 7-13
Gestehungskosten	38'660'015
Verkehrswert	39'770'000
Soll-Mietertrag	1'721'648
Wohnungen	165
Andere Flächen	0

MARTIGNY



Adresse	Finettes 36
Gestehungskosten	11'727'348
Verkehrswert	11'650'000
Soll-Mietertrag	724'820
Wohnungen	65
Andere Flächen	0

VALAIS

LE LIGNON

Adresse	Lignon 7
Gestehungskosten	11'458'229
Verkehrswert	13'880'000
Soll-Mietertrag	905'232
Wohnungen	59
Andere Flächen	0

Le Lignon

Adresse	Lignon 31
Gestehungskosten	4'680'409
Verkehrswert	5'517'000
Soll-Mietertrag	335'880
Wohnungen	23
Andere Flächen	0

LES AVANCHETS

Adresse	G.-Lévrier 10-11
Gestehungskosten	12'157'503
Verkehrswert	14'300'000
Soll-Mietertrag	852'072
Wohnungen	44
Andere Flächen	0

Les Avanchets

Adresse	C.-du-Levant 1-4
Gestehungskosten	20'579'644
Verkehrswert	23'120'000
Soll-Mietertrag	1'362'540
Wohnungen	72
Andere Flächen	0

Les Avanchets

Adresse	C.-du-Levant 15-22
Gestehungskosten	41'129'423
Verkehrswert	45'700'000
Soll-Mietertrag	2'795'964
Wohnungen	144
Andere Flächen	1

Les Avanchets

Adresse	F.-Durafour 11-16
Gestehungskosten	39'815'532
Verkehrswert	44'240'000
Soll-Mietertrag	2'537'088
Wohnungen	147
Andere Flächen	0

MEYRIN

Adresse	Golettes 2-18
Gestehungskosten	31'096'070
Verkehrswert	39'240'000
Soll-Mietertrag	2'023'992
Wohnungen	108
Andere Flächen	0

Meyrin

Adresse	Vaudagne 33
Gestehungskosten	13'355'972
Verkehrswert	17'040'000
Soll-Mietertrag	992'592
Wohnungen	43
Andere Flächen	2

Meyrin

Adresse	Prulay 43a/b
Gestehungskosten	8'593'388
Verkehrswert	9'136'000
Soll-Mietertrag	563'190
Wohnungen	36
Andere Flächen	0

GENF

Adresse	Hugo-de-Senger 7
Gestehungskosten	7'627'211
Verkehrswert	8'265'000
Soll-Mietertrag	490'356
Wohnungen	24
Andere Flächen	2

VEYRIER

Adresse	Castelver 2-4
Gestehungskosten	14'175'833
Verkehrswert	16'320'000
Soll-Mietertrag	968'796
Wohnungen	49
Andere Flächen	5

PLAN-LES-OUATES

Adresse	Aulx 5
Gestehungskosten	8'839'908
Verkehrswert	10'990'000
Soll-Mietertrag	727'716
Wohnungen	0
Andere Flächen	20

GRAND-LANCY



Adresse	C-Réunies 66a-70
Gestehungskosten	21'185'039
Verkehrswert	22'720'000
Soll-Mietertrag	1'262'772
Wohnungen	119
Andere Flächen	8

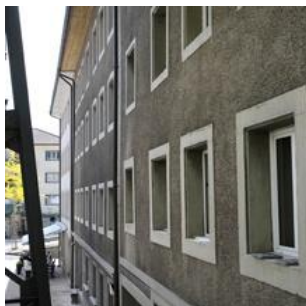
FREIBURG

FREIBURG



Adresse	Jura 12-12a
Gestehungskosten	7718'251
Verkehrswert	6'813'000
Soll-Mietertrag	484'896
Wohnungen	9
Andere Flächen	7

Freiburg



Adresse	Sarine 4
Gestehungskosten	1'559'039
Verkehrswert	1'717'000
Soll-Mietertrag	103'788
Wohnungen	8
Andere Flächen	1

MARLY



Adresse	Confin 12-18
Gestehungskosten	9'127'155
Verkehrswert	10'860'000
Soll-Mietertrag	547'529
Wohnungen	48
Andere Flächen	0

Marly



Adresse	Confin 21-23
Gestehungskosten	4'107'424
Verkehrswert	4'595'000
Soll-Mietertrag	271'272
Wohnungen	18
Andere Flächen	0

Marly



Adresse	Corbaroche 24
Gestehungskosten	2'469'316
Verkehrswert	2'400'000
Soll-Mietertrag	148'140
Wohnungen	12
Andere Flächen	0

VILLARS-SUR-GLÂNE



Adresse	Villars-Vert 32
Gestehungskosten	5'609'977
Verkehrswert	6'247'000
Soll-Mietertrag	369'604
Wohnungen	28
Andere Flächen	2

BULLE



Adresse	St-Denis 66
Gestehungskosten	3'900'376
Verkehrswert	3'969'000
Soll-Mietertrag	242'892
Wohnungen	21
Andere Flächen	4

ROMONT



Adresse	Billens 9-9a
Gestehungskosten	3'964'798
Verkehrswert	3'445'000
Soll-Mietertrag	185'964
Wohnungen	9
Andere Flächen	1

PONT-LA-VILLE



Adresse	Village 50
Gestehungskosten	2'153'456
Verkehrswert	2'079'000
Soll-Mietertrag	140'844
Wohnungen	12
Andere Flächen	0

BERN

BUSSWIL B. BÜREN



Adresse	Bütigenstr. 52-54
Gestehungskosten	3'370'566
Verkehrswert	3'864'000
Soll-Mietertrag	227'378
Wohnungen	20
Andere Flächen	0

KÖNIZ



Adresse	Mösliweg 32
Gestehungskosten	1'829'970
Verkehrswert	2'344'000
Soll-Mietertrag	125'508
Wohnungen	10
Andere Flächen	0

Köniz



Adresse	Mösliweg 34
Gestehungskosten	2'168'974
Verkehrswert	2'899'000
Soll-Mietertrag	155'004
Wohnungen	10
Andere Flächen	0

BASEL

BASEL



Adresse	Efringerstrasse 2
Gestehungskosten	11'618'979
Verkehrswert	16'170'000
Soll-Mietertrag	914'364
Wohnungen	86
Andere Flächen	2

Basel



Adresse	Domacherstr. 189
Gestehungskosten	2'189'089
Verkehrswert	2'440'000
Soll-Mietertrag	135'596
Wohnungen	11
Andere Flächen	0

Basel



Adresse	Tangentenweg 50-56
Gestehungskosten	47'573'309
Verkehrswert	54'600'000
Soll-Mietertrag	2'247'492
Wohnungen	126
Andere Flächen	4

PRATTELN



Adresse	Mattenweg 6
Gestehungskosten	3'151'544
Verkehrswert	3'499'000
Soll-Mietertrag	144'300
Wohnungen	13
Andere Flächen	0

GRENCHEN

Adresse	K.-Mathystr. 18-18a
Gestehungskosten	2'631'953
Verkehrswert	2'412'000
Soll-Mietertrag	180'924
Wohnungen	16
Andere Flächen	2

Grenchen

Adresse	K.-Mathystr. 48-48a
Gestehungskosten	1'942'044
Verkehrswert	1'760'000
Soll-Mietertrag	138'672
Wohnungen	16
Andere Flächen	0

BAAR

Adresse	Haldenstrasse 1-5
Gestehungskosten	51'648'152
Verkehrswert	52'025'500
Soll-Mietertrag	3'779'461
Wohnungen	0
Andere Flächen	165

ZUG

JAHRESRECHNUNG VOM 1.APRIL 2015 BIS 31 MÄRZ 2016

WICHTIGES IN KÜRZE	26
VERMÖGENSRECHNUNG	27
ERFOLGSRECHNUNG	28
ANTEILE IM UMLAUF / VERÄNDERUNG NETTOINVENTARWERT / AUSSCHÜTTUNG	30
ANKÄUFE / VERKÄUFE	31
IMMOBILIENSTRUKTUR	31
GESCHÄFTE ZWISCHEN FONDS UND DEM FONDS NAHESTEHENDEN PERSONEN / HAUPTMIETER	31
HYPOTHEKEN	32
EMISSION / RÜCKNAHME	32
ERLÄUTERUNGEN ZUM GEPRÜFTEN JAHRESBERICHT	33
ANGABEN ZU GESCHÄFTEN VON BESONDERER WIRTSCHAFTLICHER ODER RECHTLICHER BEDEUTUNG	34
INFORMATIONEN ÜBER DRITTE	37
VERWALTUNG UND ORGANE	37
INVENTAR DER GRUNDSTÜCKE	38
BERICHT DER REVISIONSSTELLE	39



WICHTIGES IN KÜRZE**31.03.2016****31.03.2015****ECKDATEN**

Valorennummer	3499521	3499521
Ausgabe Fondsanteile	515'281	554'918
Rücknahme Fondsanteile	-	-
Anzahl Anteile im Umlauf	4'122'248	3'606'967
Inventarwert pro Anteil (vor Ausschüttung)	125.37	121.40
Ausschüttung Erfolg	3.00	2.81
Ausschüttung Kapitalgewinn	0.00	0.69
Ausschüttung Vst.-pflichtig	0.00	0.00
Total Ausschüttung nicht Vst.-pflichtig	3.00	3.50
Inventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	122.37	117.90
Schlusskurs	142.30	152.50
Höchster Kurs (Berichtsperiode)	153.00	157.50
Tiefster Kurs (Berichtsperiode)	131.50	122.70
Börsenkapitalisierung	586'595'890	550'062'468
Agio	16.29%	25.61%

VERMÖGENSRECHNUNG

Verkehrswert der Grundstücke	708'922'500	617'944'900
Gestehungskosten der Grundstücke	629'743'703	560'450'818
Gesamtfondsvermögen	712'958'543	621'978'147
Fremdfinanzierungsquote		
- in % der Anlagekosten	28.35%	29.24%
- in % der Verkehrswerte	25.18%	26.52%
Fremdkapitalquote	29.25%	29.60%
Nettofondsvermögen	504'443'379	437'899'975

RENDITE- UND PERFORMANCEANGABEN

Ausschüttungsrendite	2.11%	2.30%
Ausschüttungsquote	96.55%	102.29%
Eigenkapitalrendite (ROE)	6.50%	4.51%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	5.45%	3.81%
Kurs/Gewinnverhältnis (P/E ratio)	16.80	26.69
Anlagerendite	6.34%	4.54%
Performance	-0.66%	20.76%
Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge)	63.96%	59.84%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV)	0.88%	0.90%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} NAV)	1.25%	1.35%

ERFOLGSRECHNUNG

Nettogewinn/ -verlust	11'207'977	9'908'998
Realisierte Kapitalgewinne /-verluste	401'919	4'652'842
Mietzinseinnahmen	34'758'244	32'549'922
Mietzinsausfallrate	4.32%	4.24%

VERMÖGENSRECHNUNG PER 31. MÄRZ 2016
31.03.2016
31.03.2015
VERMÖGEN
CHF
CHF

Banksichtguthaben	3'604'846	3'256'729
Grundstücke aufgeteilt in:		
- Wohnbauten	598'730'000	487'611'900
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	73'249'500	21'152'000
- Gemischte Bauten	36'943'000	35'619'000
- Bauland einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	0	73'562'000
TOTAL GRUNDSTÜCKE	708'922'500	617'944'900
Sonstige Vermögenswerte	431'197	776'518
GESAMTFONDSVERMÖGEN ABZÜGLICH	712'958'543	621'978'147
Kurzfristige Verbindlichkeiten aufgeteilt in:		
- kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-76'606'186	-61'954'803
- kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-12'452'617	-9'229'119
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-89'058'803	-71'183'922
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	-190'979'803	-173'104'922
NETTOFONDSVERMÖGEN VOR GESCHÄTZTEN LIQUIDATIONSSTEUERN	521'978'740	448'873'226
Geschätzte Liquidationssteuern	-17'535'361	-10'973'251
NETTOFONDSVERMÖGEN	504'443'379	437'899'975
Anzahl Anteile im Umlauf	4'122'248	3'606'967
Inventarwert pro Anteil	122.37 ¹	121.40
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	7'236'563	-

¹ nach Ausschüttung

ERFOLGSRECHNUNG 1. APRIL 2015 - 31. MÄRZ 2016**31.03.2016****31.03.2015****ERTRÄGE****CHF****CHF**

Erträge aus Bankguthaben	9	0
Mietzinseinnahmen	34'758'244	32'549'922
Sonstige Erträge	931'687	464'045
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	66'987	743'590
TOTAL ERTRÄGE ABZÜGLICH	35'756'927	33'757'557

AUFWENDUNGEN

Hypothekarzinsen	3'642'358	3'717'404
Unterhalt und Reparaturen	4'048'051	4'440'003
Liegenschaftenverwaltung aufgeteilt in:		
- Liegenschaftsaufwand	2'862'427	2'912'877
Steuern und Abgaben	8'115'240	7'376'390
Schätzungs- und Revisionsaufwand	251'406	233'066
Reglementarische Vergütungen an:		
- die Fondsleitung	3'905'951	3'585'452
- die Immobilienverwalterin beziehungsweise den -verwalter	1'561'429	1'480'805
Sonstige Aufwendungen	162'088	102'561
TOTAL AUFWAND	24'548'950	23'848'559

NETTOERTRAG**11'207'977****9'908'998**

Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	401'919 ¹	4'652'842
--	----------------------	-----------

REALISierter ERFOLG**11'609'896****14'561'840**

Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	21'200'645	5'204'000
--	------------	-----------

GESAMTERFOLG**32'810'541****19'765'840****VERWENDUNG DES ERFOLGES**

Nettoertrag des Rechnungsjahres	11'207'977	9'908'998
zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0	2'488'806
Vortrag des Vorjahres	9'256	235'835
zur Verteilung verfügbarer Erfolg	11'217'233	12'633'639
Zwischenausschüttung per 03.03.2016 / zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	-10'820'901	-12'624'383
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	396'332	9'256

VERWENDUNG DES KAPITALGEWINNS

Realisierte Kapitalgewinne	401'919	
Kapitalgewinne aus Vorjahren	2'826'882	
Zur Verteilung verfügbar Kapitalgewinn	3'228'801	
Ausschüttung	0	
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	3'228'801	

¹ Einkauf in realisierte Kapitalgewinne



ANTEILE IM UMLAUF / VERÄNDERUNG NETTOINVENTARWERT / AUSSCHÜTTUNG

31.03.2016

31.03.2015

ANZAHL ANTEILE IM UMLAUF

Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	3'606'967	3'052'049
Ausgegebene Anteile	515'281	554'918
Zurückgenommene Anteile	0	0
Stand am Ende der Berichtsperiode	4'122'248	3'606'967

VERÄNDERUNG NETTOINVENTARWERT

Inventarwert pro Anteil	125.37	121.40
Ausschüttung Erfolg	3.00	2.81
Ausschüttung Kapitalgewinn	0.00	0.69
Inventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	122.37	117.90

AUSSCHÜTTUNG

Ausschüttungsbetrag Erfolg nicht Vst.-pflichtig (Coupon 12)	3.00	2.81
Ausschüttungsbetrag Kapitalgewinn nicht Vst.-pflichtig	0.00	0.69
Ausschüttungsbetrag Vst.-pflichtig	0.00	0.00
Ausschüttungsbetrag brutto	3.00	3.50
Abzüglich 35% Verrechnungssteuer	0.00	0.00
Total Ausschüttung	3.00	3.50

VERÄNDERUNG DES NETTOFONDSVERMÖGENS

Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	437'899'975	364'811'533
Ausschüttungen	-23'445'284	-10'376'967
Saldo aus dem Anteilverkehr	63'740'257	64'398'234
Gesamterfolg	32'810'541	19'765'840
Veränderung der Liquidationssteuer	-6'562'110	-698'666

NETTOFONDSVERMÖGEN AM ENDE DER BERICHTSPERIODE

504'443'379

437'899'975

ANGABEN FRÜHERER JAHRE	NETTOFONDSVERMÖGEN	INVENTARWERT PRO ANTEIL
31.03.2016	504'443'379	122.37¹
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

¹ nach Ausschüttung

ANKÄUFE PER 31. MÄRZ 2016

Im Berichtsjahr wurde eine Liegenschaft gekauft.

ORT	ADRESSE	KANTON	ART DER LIEGENSCHAFT	ERWERBSDATUM	KAUFPREIS*
Baar	Haldenstrasse 1-5 Langgasse 40	Zug	Geschäftsliegenschaft	01.10.2015	51'648'151.50

*inkl. Kaufnebenkosten

VERKÄUFE PER 31. MÄRZ 2016

Im Berichtsjahr wurden keine Liegenschaften verkauft.

IMMOBILIENSTRUKTUR PER 31. MÄRZ 2016

CHF	GESTEHUNGSKOSTEN	VERKEHRSWERT	VERSICHERUNGSWERT
Wohnliegenschaften	524'483'060	598'730'000	544'599'000
Geschäftsliegenschaften	72'377'560	73'249'500	94'473'490
Gemischt genutzte Liegenschaften	32'883'083	36'943'000	34'877'000
Bauland und angefangene Bauten	0	0	0.00
TOTAL	629'743'703	708'922'500	673'949'490

%	GESTEHUNGSKOSTEN	VERKEHRSWERT	VERSICHERUNGSWERT
Wohnliegenschaften	83.29%	84.46%	80.81%
Geschäftsliegenschaften	11.49%	10.33%	14.02%
Gemischt genutzte Liegenschaften	5.22%	5.21%	5.18%
Bauland und angefangene Bauten	0.00%	0.00%	0.00%
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 SFAMA vom 2. April 2008).

HAUPTMIETER

Per 31. März 2016 sind auf keinen Mieter des Fonds 5% oder mehr der gesamten Mieteinnahmen des Immobilienfonds entfallen.

HYPOTHEKEN

KREDITART	VON	BIS	RESTLAUFZEIT	BETRAG IN CHF	ZINSSATZ
Festhypotheken mit einer Laufzeit von 1 – 5 Jahren					
Festhypothek	01.07.2008	30.06.2018	2.25 Jahren	28'671'000	3.50%
Festhypotheken mit einer Laufzeit von über 5 Jahren					
Festhypothek	01.07.2013	30.06.2023	7.25 Jahren	21'175'000	2.83%
Festhypothek	01.07.2014	30.06.2024	8.25 Jahren	21'025'000	2.40%
Festhypothek	01.10.2014	30.09.2025	9.50 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 LIBOR-Hypotheken im Umfang von CHF 64'000'000, mit Zinssatz 0.70% und Dauer 1 Monat, zurückbezahlt.

IM GESCHÄFTSJAHR AUFGENOMMENE HYPOTHEKEN

Es wurden neue LIBOR-Hypotheken im Umfang von CHF 78'651'373, mit Zinssatz 0.70% und Dauer 1 Monat, 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 2015 und dem 31. März 2016 wurden 515'281 neue Anteile des Patrimonium Swiss Real Estate Fund emittiert.

RÜCKNAHMEN

Es wurden keine Anteile gekündigt.

ERLÄUTERUNG ZUM GEPRÜFTEN JAHRESBERICHT PER 31. MÄRZ 2016

Der Jahresbericht des Patrimonium Swiss Real Estate Fund umfasst die Periode vom 1. April 2015 bis zum 31. März 2016.

VERGÜTUNGEN

ENTSCHÄDIGUNGEN UND KOSTEN		MAXIMAL		EFFEKTIV
Für die Leitung und Verwaltung	§19 Ziff.1	1.05%	des durchschnittlichen Gesamtfondsvermögens	0.5834%
Für die Erstellung von Bauten und umfassenden Renovationen	§19 Ziff.4	3%	der Baukosten	1.85%
Entschädigung bei Kauf und Verkauf von Liegenschaften	§19 Ziff.4	2%		1.50%
Entschädigung für die Liegenschaftsverwaltung	§19 Ziff.4	5%	der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen	4.49%

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 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 3.97%.



ANGABEN ZU GESCHÄFTEN VON BESONDERER WIRTSCHAFTLICHER ODER RECHTLICHER BEDEUTUNG

1. **Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung**

1.1. **Firmenänderung der Fondsleitung**

Die Swiss & Global Asset Management AG, Zürich, hat den Anlegern angezeigt, dass die Generalversammlung mit Statutenänderung vom 17. April 2015 beschlossen hat, ihre Firma in GAM Investment Management (Switzerland) AG zu ändern. Die Firmenänderung wurde per 28. April 2015 rechtswirksam und im Schweizerischen Handelsamtsblatt vom 1. Mai 2015 publiziert.

1.2. **Fondsvertragsänderungen**

Die GAM Investment Management (Switzerland) AG als Fondsleitung und die Banque Cantonale Vaudoise als Depotbank haben am 31. August 2015 folgende Fondsvertragsänderungen publiziert:

Mitteilung an die Anleger des PATRIMONIUM REAL ESTATE FUNDS

Die Fondsleitung GAM Investment Management (Switzerland) AG, Zürich, und die Depotbank Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne, beabsichtigen beim oben erwähnten vertraglichen Umbrella-Anlagefonds der Art „Immobilienfonds“ mit dem einzigen Teilvermögen PATRIMONIUM SWISS REAL ESTATE FUND (der „Immobilienfonds“), Fondsvertragsänderungen vorzunehmen.

Die betroffenen Anleger des Immobilienfonds werden mittels dieser einmaligen Publikation auf die Änderungen und auf die damit verbundene Einsprachefrist aufmerksam gemacht.

A) Fondsvertragsänderungen

Generell:

Der Immobilienfonds wird von einem Umbrella-Immobilienfonds in einen Einzelfonds unter der Bezeichnung PATRIMONIUM SWISS REAL ESTATE FUND umgewandelt. Die Bezeichnung des einzigen Teilvermögens wird somit zur Bezeichnung des Einzelfonds. Die Bezeichnung des Umbrella-Fonds PATRIMONIUM REAL ESTATE FUND wird aufgegeben. Alle Bezugnahmen auf Teilvermögen werden aus dem Fondsvertrag entfernt.

Der Besondere Teil des Fondsvertrags wird ebenfalls aufgegeben. Die dort enthaltenen Bestimmungen über den PATRIMONIUM SWISS REAL ESTATE FUND werden in die entsprechenden Paragraphen des ehemaligen Allgemeinen Teils übernommen.

§ 1 – Bezeichnung; Firma und Sitz von Fondsleitung, Depotbank und Vermögensverwalter; Market Maker

Ziffer 4: Der Vermögensverwalter Patrimonium Asset Management AG, Baar, an welchen für den

Immobilienfonds die Anlageentscheide delegiert worden sind, wird neu im Fondsvertrag aufgeführt.

§ 3 – Die Fondsleitung / § 4 – Die Depotbank

§ 3 Ziffer 2 und § 4 Ziffer 4 (vormals Ziffer 2) werden um einen Satz betreffend die Offenlegungspflicht der Fondsleitung bzw. der Depotbank bezüglich die Gebühren und Kosten und deren Verwendung ergänzt.

In § 3 Ziffer 3 werden die Voraussetzungen für die Delegation der Anlageentscheide erweitert.

In §§ 3 und 4, je Ziffer 8 (vormals Ziffer 7), werden die Voraussetzungen und das Vorgehen festgelegt, für den Fall von Ausnahmen vom Verbot von Geschäften (Immobilientransaktionen) mit nahestehenden Personen.

In § 4 werden die Pflichten der Depotbank näher ausgeführt und dem Musterfondsvertrag angepasst, insbesondere betreffend die Kontrolle über die dem Immobilienfonds gehörenden Vermögenswerte, die damit verbundene Aufzeichnungs- und Informationspflichten (neue Ziffern 2 und 3), betreffend den Einsatz von Dritt- oder Sammelverwahrern (Ziffer 5, vormals Ziffer 3). Die ehemalige Ziffer 4 wird gestrichen. Die ehemaligen Ziffern 3 / 6 / 7 werden neu zu Ziffern 6 / 7 / 8.

§ 5 – Die Anleger

In einer neuen Ziffer 1 wird festgehalten, dass der Anlegerkreis nicht beschränkt ist.

Ergänzung von Ziffer 4: Das Auskunftsrecht der Anleger erstreckt sich neu zusätzlich auf das Risikomanagement und die Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten.

§ 8 – Anlagepolitik

Die Anlagepolitik wird ohne materielle Änderungen und unter Berücksichtigung des Umstandes, dass der Umbrella-Immobilienfonds in einen Einzelfonds umgewandelt wird, aus dem bestehenden Besonderen Teil in § 8 hineinkonsolidiert.

§ 9 – Risikoverteilung

Die Grenze für Baurechtsgrundstücke wird von 20% auf 30% erhöht (Ziffer 4/b).

Die Grenze für Anlagen in Bauland (inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten) und Baurechtsgrundstücke zusammen wird von 30% auf 40% erhöht (Ziffer 4/e).

Die Grenze für andere Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften wird von 25% auf 10% reduziert (Ziffer 4/d). Diese Änderung ist nicht materiell, da die Grenze von 25% bisher nur im Allgemeinen Teil vorhanden war, im Besonderen Teil bezüglich des PATRIMONIUM SWISS REAL ESTATE FUND dagegen seit jeher die Grenze von 10% galt.

§.11.–Sicherstellung der Verbindlichkeiten, Anlagebeschränkungen für Forderungswertpapiere und wertrechte und Gelder auf Sicht und Zeit

Der Wortlaut wird allgemein weitgehend dem Musterfondsvertrag angepasst. Bezüglich der kurzfristigen festverzinslichen Effekten (Ziffer 2), der kurzfristig verfügbaren Mittel und der Kreditlimiten (Ziffer 3) und der festverzinslichen Effekten mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit von bis zu 24 Monaten (Ziffer 6) wird spezifiziert, dass diese auf CHF lauten müssen. Bei den Mindestratungen werden Satzfehler korrigiert (Ziffern 2 und 5).

§ 13 – Derivate

In Ziffer 1 wird ergänzt, dass Derivate im Zusammenhang mit kollektiven Kapitalanlagen nur zum Zwecke der Währungsabsicherung eingesetzt werden dürfen. Vorbehalten bleibt die Absicherung von Markt-, Zins- und Kreditrisiken bei kollektiven Kapitalanlagen, sofern die Risiken eindeutig bestimmbar und messbar sind.

§ 15 – Belastung der Grundstücke

Die Belastung aller Grundstücke darf neu im Durchschnitt ein Drittel (bisher 50%) des Verkehrswertes nicht übersteigen. Es gilt jedoch eine Übergangsfrist bis zum 28. Februar 2018. Zur Wahrung der Liquidität kann auch danach die Belastung vorübergehend und ausnahmsweise auf die Hälfte des Verkehrswertes erhöht werden, sofern die Interessen der Anleger gewahrt bleiben. Die Prüfgesellschaft muss in diesem Fall zu den Voraussetzungen gemäss KKV Stellung nehmen.

§ 16 – Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug von Schätzungsexperten

In Ziffer 2 wird ergänzt, dass die Fondsleitung bei Erwerb/Veräusserung von Grundstücken diese vorgängig schätzen lässt. Bei Veräusserungen ist eine neue Schätzung nicht nötig, sofern die bestehende Schätzung nicht älter als 3 Monate ist und sich die Verhältnisse nicht wesentlich geändert haben.

Ziffer 6 (neu): Die Bewertung der Grundstücke erfolgt nach der aktuellen SFAMA Richtlinie für die Immobilienfonds.

Ziffer 7 (neu): Die Bewertung unbebauter Grundstücke oder angefangener Bauten erfolgt nach dem Prinzip der effektiv entstandenen Kosten. Diese Bewertung wird jährlich einer Werthaltigkeitsprüfung unterzogen. Ab dem 1. Januar 2016 müssen angefangene Bauten zum Verkehrswert bewertet werden.

§ 18 – Vergütungen und Nebenkosten zu Lasten der Anleger

Ziffer 3 betreffend die Kommission für die Auszahlung des Liquidationsbetriffnisses wird gestrichen.

§ 19 – Vergütungen und Nebenkosten zu Lasten des Fondsvermögens

Ziffer 1: Der Wortlaut wird an den neuen Musterfondsvertrag der SFAMA angepasst. Es wird zudem spezifiziert, dass die Entschädigung der Depotbank zu Lasten der Fondsleitung geht.

Ziffer 2: Die Kommission für die Auszahlung des Jahresgewinns an die Anleger wird gestrichen.

Ziffer 3: Die Bestimmungen betreffend die dem Immobilienfonds belastbaren Nebenkosten werden dem Wortlaut des neuen Musterfondsvertrags der SFAMA angepasst. Weiter kann die Fondsleitung im Rahmen von Art. 37 Abs. 2 KKV dem Fondsvermögen die folgenden Nebenkosten belasten:

- Marktübliche an Dritte bezahlte Courtagen im Zusammenhang mit Erstvermietungen von Immobilien;
- Kosten für die Verwaltung der Liegenschaften durch Dritte;
- Liegenschaftsaufwand (Heiz-, Betriebs- und Nebenkosten);
- Honorare der unabhängigen Schätzungsexperten sowie allfälliger weiterer Experten für den Interessen der Anleger dienende Abklärungen;
- Beratungs- und Verfahrenskosten im Zusammenhang mit der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger.

Ziffer 4 (neu): Die Fondsleitung kann für ihre eigenen Bemühungen im Zusammenhang mit den folgenden Tätigkeiten im Rahmen von Art. 37 Abs. 2 KKV zu Lasten des Fondsvermögens die folgenden Kommissionen erheben:

- Transaktionskommission im Zusammenhang mit dem Kauf und Verkauf von Grundstücken im Umfang von maximal 2% des Kaufs- bzw. Verkaufspreises;
- Baukommission im Zusammenhang mit der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten im Umfang von maximal 3% der Baukosten;
- Liegenschaftsverwaltungskommission im Zusammenhang mit der Verwaltung der einzelnen Liegenschaften im Umfang von maximal 5% der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen.

Ziffer 5 (neu): Zusätzlich trägt der Immobilienfonds sämtliche, aus der Verwaltung des Fondsvermögens erwachsenden Nebenkosten für den An- und Verkauf von Anlagen, namentlich marktübliche Courtagen, Kommissionen, Steuern und Abgaben. Diese Kosten werden direkt mit dem Einstands- bzw. Verkaufswert der betreffenden Anlagen verrechnet. Im Weiteren trägt der Immobilienfonds die Kosten für die Überprüfung und Aufrechterhaltung von Qualitätsstandards bei physischen Anlagen.

Ziff. 6 (neu) hält fest, dass die Fondsleitung und deren Beauftragte weder Retrozessionen an Dritte noch Rabatte an Anleger gewähren.

§ 22 - Verwendung des Erfolges (neu: Verwendung des Erfolges und Ausschüttungen)

In Ziff. 1 wird der Wortlaut betreffend das Vortragen des Nettoertrags bei Ausschüttungsklassen auf neue Rechnung an den neuen Musterfondsvertrag der SFAMA angepasst.

§ 24 - Vereinigung

Der Wortlaut betreffend die Voraussetzungen für eine Vereinigung wird ebenfalls an den neuen Musterfondsvertrag der SFAMA angepasst.

§ 26 - Änderung des Fondsvertrags

Es wird neu festgelegt, dass die Fondsleitung die Anleger in der Publikation darüber informiert, auf welche Fondsvertragsänderungen sich die Prüfung und die Feststellung der Gesetzeskonformität durch die FINMA erstreckt.

§ 27 - Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Eine neue Ziff. 4 wird hinzugefügt, die wie folgt lautet:

„Bei der Genehmigung des Fondsvertrags prüft die FINMA ausschliesslich die Bestimmungen nach Art. 35a Abs. 1 Bst. a-g KKV und stellt deren Gesetzeskonformität fest.“

B) Änderungen im Prospekt

Delegation weiterer Teilaufgaben (Ziff. 2.3)

Per 1. Oktober 2015 werden Teile der Fondsbuchführung, welche bisher durch die RBC Investor Services Bank S.A., Esch-sur-Alzette, Zweigniederlassung Zürich, wahrgenommen wurden, neu an die State Street Bank GmbH, München, Zweigniederlassung Zürich, delegiert.

Wechsel des Publikationsorgans (Ziff. 5.5)

Publikationsorgan für Veröffentlichungen von Fondsvertragsänderungen, einem Wechsel von Fondsleitung oder Depotbank, der Auflösung des Immobilienfonds sowie der Schaffung, Auflösung und

Vereinigung von Anteilsklassen ist neu nur noch die elektronische Plattform „www.fundinfo.com“.

In Übereinstimmung mit Art. 41 Abs. 1 und 2bis i.V.m. Art. 35a Abs. 2 KKV werden die Anleger darüber informiert, dass sich die Prüfung und Feststellung der Gesetzeskonformität der Änderungen des Fondsvertrages durch die Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA ausschliesslich auf die in dieser Publikation aufgeführten Änderungen von § 1 / § 5 / § 8 / § 9 / § 11 / § 13 / § 15 des Fondsvertrags erstreckt.

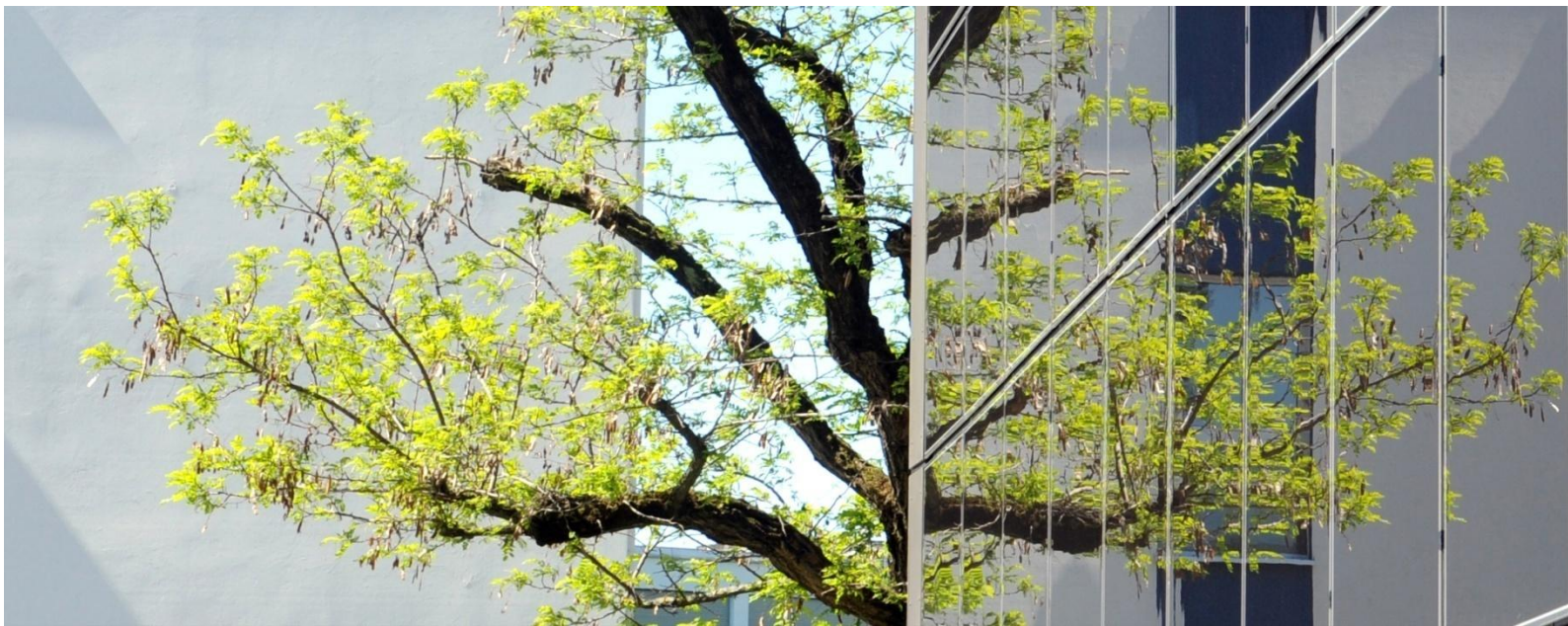
Die Anleger des Immobilienfonds werden in Übereinstimmung mit Art. 27 KAG darauf hingewiesen, dass sie innert 30 Tagen seit dieser Veröffentlichung bei der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA (Laupenstrasse 27, 3003 Bern) Einwendungen gegen die vorstehenden Fondsvertragsänderungen erheben oder die Auszahlung ihrer Anteile in bar verlangen können.

Die vollständigen Fondsvertragsänderungen im Wortlaut sowie den aktuellen Prospekt mit integriertem Fondsvertrag und die übrigen Fondsdokumente des Immobilienfonds können kostenlos bei der Fondsleitung bezogen werden.

Es wurden keine Einwendungen erhoben. Mit Verfügung vom 30. September 2015 sind die vorgenannten Änderungen von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA bewilligt worden und per 5. Oktober 2015 in Kraft getreten.

2. Änderungen der geschäftsführenden Personen der Fondsleitung

Per 31. Januar 2016 ist Herr Thomas van Ditzhuyzen aus der Geschäftsleitung ausgeschieden.



INFORMATIONEN ÜBER DRITTE

AKKREDITIERTE SCHÄTZUNGSEXPERTEN

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

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

Nabil Aziz, ing. civil dipl. EPF, dipl. IEI + MBA, Partner bei der Firma Wüest & Partner AG, Genf

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 Hypothekarfinanzierung sowie die Liegenschaftsbuchhaltung delegiert. Die genauen Bedingungen des Mandats regelt ein Immobilienvermögensverwaltungsvertrag.

DELEGATION WEITERER TEILAUFGABEN

Der State Street 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 mit Sitz in Bern-Gümligen delegiert, die Liegenschaftsbewirtschaftung an verschiedene Anbieter.

VERWALTUNG UND ORGANE

FONDSLEITUNG

GAM Investment Management (Switzerland) AG
Hardstrasse 201
8005 Zürich

VERWALTUNGSRAT DER FONDSLEITUNG

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

Martin Jufer
Mitglied Group Management Board GAM Gruppe

Michele Porro, Mitglied des Verwaltungsrates bis 18. August 2015
Mitglied Group Management Board GAM Gruppe bis 30. Juni 2015

Andrew Hanges
Mitglied Group Management Board GAM Gruppe

William Norris, Head of Operation GAM (UK) Limited, ab 21. Oktober 2015 Mitglied des Verwaltungsrates

Elmar Zumbühl, Group Head of Risk & Governance GAM Holding AG, ab 21. Oktober 2015 Mitglied des Verwaltungsrates

GESCHÄFTSLEITUNG DER FONDSLEITUNG

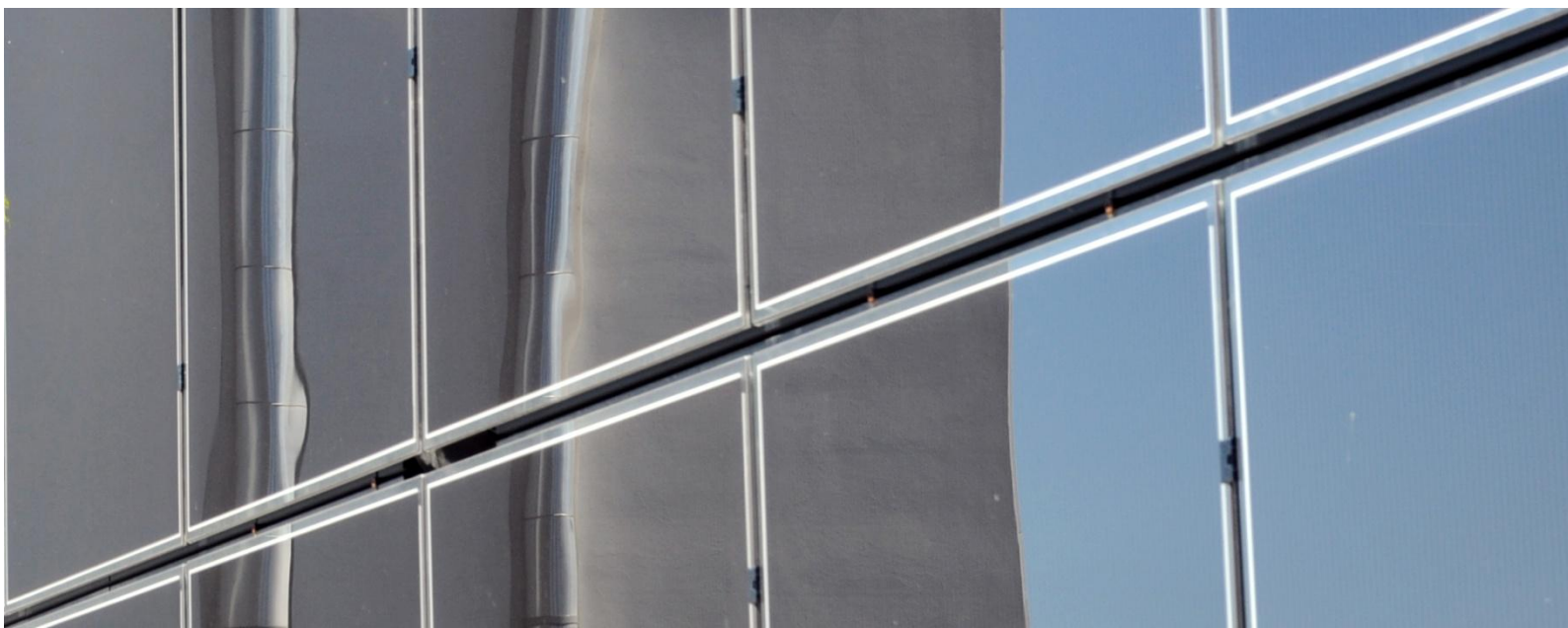
Rolf Aeberhard, Geschäftsführer
Christoph Widmer, stellvertretender Geschäftsführer
Daniel Koller, Mitglied der Geschäftsleitung
Dirk Spiegel, Mitglied der Geschäftsleitung
Thomas van Ditzhuyzen, Mitglied der Geschäftsleitung

DEPOTBANK

Banque Cantonale Vaudoise
Place St-François 14
1001 Lausanne

REVISIONSSTELLE

KPMG AG
Badenerstrasse 172
8026 Zürich



INVENTAR DER GRUNDSTÜCKE

ORT	ADRESSE	ERWERBS-DATUM	GESTEHUNGS-KOSTEN 31.03.2016	VERKEHRSWERT 31.03.2016	ERZIELTE BRUTTOERTRÄGE	MIETZINS- AUSFÄLLE
-----	---------	---------------	---------------------------------	----------------------------	---------------------------	-----------------------

WOHNLIEGENSCHAFTEN				IN CHF	IN CHF	IN CHF	IN %
Aigle	Chemin de Pautex 2-4	VD	10.01.08	6'892'716.75	6'393'000.00	346'114.20	8.51%
Basel	Efringerstrasse 2	BS	21.01.08	11'618'979.04	16'170'000.00	836'557.00	4.70%
Basel	Dornachstrasse 189	BS	21.01.08	2'189'088.55	2'440'000.00	116'353.00	14.39%
Basel	Tangentenweg 50-56	BS	14.06.13	47'573'009.13	54'600'000.00	682'988.50	0.05%
Bulle	Rue St-Denis 66	FR	18.03.08	3'900'376.33	3'969'000.00	199'797.50	18.26%
Bussigny-près-Lausanne	Rue de l'Industrie 43	VD	06.05.08	6'003'864.70	6'847'000.00	415'003.00	0.29%
Busswil	Bütigenstrasse 52-54	BE	31.03.08	3'370'566.00	3'864'000.00	218'221.20	0.51%
Chavannes	Avenue de Blancherie 32	VD	20.12.07	3'537'519.75	4'279'000.00	229'630.50	2.16%
Corcelles/Payerne*	Vers-chez-Cherbuin 27-31	VD	19.02.08	3'087'255.15	2'976'000.00	185'619.00	4.76%
Crissier*	Chemin du Liseron 3-5	VD	20.12.07	9'919'241.75	10'040'000.00	572'172.80	0.68%
Echandens	Route des Toches 7-13	VD	04.02.13	38'660'014.69	39'770'000.00	1'275'197.70	0.20%
Ecublens	Rue Neuve 1	VD	06.05.08	5'665'780.65	6'934'000.00	388'365.00	0.41%
Freiburg	Rue de la Sarine 4-4a	FR	18.03.08	1'559'038.60	1'717'000.00	104'108.00	0.00%
Grand-Lancy	Avenue des Communes-Réunies 66A-70	GE	01.05.14	21'185'039.10	22'720'000.00	1'216'515.50	1.36%
Grenchen	Karl-Mathysstrasse 48-48A	SO	20.12.07	1'942'044.30	1'760'000.00	86'332.00	37.73%
Grenchen	Karl-Mathysstrasse 18-18A	SO	31.01.08	2'631'953.05	2'412'000.00	67'524.00	50.40%
Köniz	Möslweg 32	BE	28.02.08	1'829'969.75	2'344'000.00	124'856.50	1.04%
Köniz	Möslweg 34	BE	28.02.08	2'168'973.75	2'899'000.00	152'859.00	1.33%
La Tour-de-Peilz	Avenue des Alpes 71-73	VD	25.04.08	2'336'196.55	2'471'000.00	156'476.85	0.00%
Lausanne	Rue du Couchant 25	VD	01.04.08	2'603'595.20	2'987'000.00	160'248.00	0.00%
Lausanne	Chemin de Vermont 24	VD	06.05.08	5'641'384.14	7'408'000.00	379'422.00	0.61%
Lausanne	Chemin du Martinet 14-18	VD	30.09.08	11'302'718.10	14'240'000.00	771'980.00	0.07%
Lausanne	Chemin de Chissiez 7	VD	17.12.08	2'649'238.87	3'192'000.00	172'594.85	0.65%
Le Lignon	Avenue du Lignon 31	GE	13.12.07	4'680'408.85	5'517'000.00	330'415.00	1.59%
Le Lignon	Avenue du Lignon 7	GE	13.12.07	11'458'229.10	13'880'000.00	867'679.30	4.53%
Les Avanchets	Avenue Grange Lévrier 10-11	GE	13.12.07	12'157'502.95	14'300'000.00	829'943.00	1.23%
Les Avanchets	Rue Croix-du-Levant 1-4	GE	30.10.09	20'579'644.45	23'120'000.00	1'348'653.00	0.95%
Les Avanchets	Rue Croix-du-Levant 15-22	GE	30.10.09	41'129'422.70	45'700'000.00	2'759'405.50	1.17%
Les Avanchets	Rue François-Durafour 11-16	GE	30.10.09	39'815'531.75	44'240'000.00	2'510'480.00	0.76%
Marly	Route du Confin 21-23	FR	29.11.07	4'107'424.40	4'595'000.00	271'472.00	0.41%
Marly	Route de Corbaroche 24	FR	18.03.08	2'469'316.00	2'400'000.00	116'300.85	22.17%
Marly	Rte du Confin 12-18 + Pralettes 17-19	FR	30.04.08	9'127'154.94	10'860'000.00	536'539.00	2.60%
Martigny	Rue des Finettes 36	VS	28.05.13	11'727'348.00	11'650'000.00	705'874.30	2.69%
Meyrin	Rue de la Prulay 43 A und B	GE	01.09.08	8'593'387.85	9'136'000.00	502'933.00	10.79%
Meyrin	Rue de la Golette 2-18	GE	01.04.09	31'096'070.09	39'240'000.00	1'917'973.40	4.86%
Meyrin*	Avenue de Vaudagne 33	GE	16.04.08	13'355'972.50	17'040'000.00	943'673.50	3.02%
Orbe	Rue Davall 15	VD	07.05.08	877'742.25	1'043'000.00	61'388.00	2.71%
Oron-la-Ville	Rte de Lausanne 15-21	VD	26.11.09	17'670'678.94	21'270'000.00	1'152'497.30	4.79%
Pont-la-Ville	Route du Village 50	FR	18.03.08	2'153'455.50	2'079'000.00	135'444.00	3.83%
Pratteln	Mattenweg 6	BL	21.01.08	3'151'543.85	3'499'000.00	158'470.00	0.33%
Prilly	Avenue du Chablais 39	VD	07.05.08	2'510'753.55	2'629'000.00	112'416.00	18.65%
Pully	Chemin de Mallieu 13	VD	25.06.08	7'137'741.40	8'593'000.00	434'783.00	1.75%
Renens	Avenue de Préfaully 48-56	VD	29.01.08	20'784'528.90	23'060'000.00	1'319'336.75	0.65%
Renens	Rue du Lac 25 b-c-d-e	VD	15.04.08	14'019'031.05	16'890'000.00	982'349.85	1.87%
Renens	Rue de l'Industrie 11	VD	30.01.09	9'532'361.25	11'930'000.00	702'509.50	1.50%
Vevey	Rue du Conseil 19-21	VD	15.01.08	7'549'594.65	8'468'000.00	523'660.50	4.51%
Veyrier	Chemin de Castelvèr 2-4	GE	17.12.07	14'175'832.75	16'320'000.00	855'433.50	9.27%
Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 32	FR	06.05.08	5'609'977.17	6'247'000.00	365'220.20	0.60%
Yverdon	Rue des Moulins 109-113	VD	30.01.08	6'528'491.80	7'314'000.00	460'499.00	0.96%
Yverdon	Rue Roger-de-Guimps 44-46	VD	30.01.08	4'215'350.00	5'278'000.00	345'199.00	1.67%
TOTAL				524'483'060.54	598'730'000.00	30'109'484.55	3.11%

GESCHÄFTSLIEGENSCHAFTEN							
Baar	Haldenstrasse 1-5/Langgasse 40	ZG	01.10.15	51'648'151.50	52'025'500.00	1'477'800.61	1.09%
Freiburg	Avenue du Jura 12-12A	FR	30.01.08	7'718'250.90	6'813'000.00	407'288.80	15.94%
Montreux	Route de la Corsaz	VD	14.12.07	1'515'021.75	1'427'000.00	57'040.00	0.77%
Plan-les-Ouates	Ch. des Aulx 5	GE	03.02.11	8'839'908.10	10'990'000.00	441'620.00	34.60%
Yverdon	Rue des Moulins 30	VD	06.05.08	2'656'227.75	1'994'000.00	94'503.00	58.20%
TOTAL				72'377'560.00	73'249'500.00	2'478'252.41	15.63%

GEMISCHT GENUTZTEN LIEGENSCHAFTEN							
Genf	Hugo-de-Senger 7	GE	17.01.08	7'627'211.15	8'265'000.00	461'230.00	5.33%
Lausanne	Avenue de Morges 33	VD	30.11.07	4'016'882.78	4'585'000.00	297'404.00	0.30%
Lausanne	Route d'Oron 11	VD	06.05.08	5'676'100.45	7'129'000.00	382'188.00	5.46%
Prilly	Avenue du Chablais 27-29	VD	30.11.07	6'050'202.15	7'246'000.00	408'941.50	0.10%
Prilly	Avenue du Chablais 35	VD	07.05.08	3'213'218.10	3'653'000.00	239'556.00	0.00%
Romont	Route de Billens 9-9a	FR	21.01.08	3'964'798.45	3'445'000.00	184'184.00	0.96%
Yverdon	Rue des Remparts 11	VD	07.05.08	2'334'669.85	2'620'000.00	197'004.00	0.30%
TOTAL				32'883'082.93	36'943'000.00	2'170'507.50	2.32%

BAULAND UND ANGEFANGENE BAUTEN							
				0.00	0.00	0.00	0.00%
TOTAL				0.00	0.00	0.00	0.00%

TOTAL				629'743'703.47	708'922'500.00	34'758'244.46	4.32%
--------------	--	--	--	-----------------------	-----------------------	----------------------	--------------

* Stockwerkeigentum

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

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

PATRIMONIUM SWISS REAL ESTATE FUND

Bericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung

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 2016 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 2016 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 sowie an die Unabhängigkeit gemäss Revisionsaufsichtsgesetz erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

KPMG AG

Astrid Keller
Zugelassene Revisionsexpertin
Leitende Revisorin

Volkan Gökdemir
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 23. Juni 2016

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