

JAHRESBERICHT 016 - 017

PATRIMONIUM
Swiss Real Estate Fund



Titelbild: Aufstockung Rue Saint-Denis 66 in Bulle/FR
Seite 5: Avenue des Alpes 71-73 in La Tour-de-Peilz/VD
Seite 8: Rue Virginio-Malnati 59-63 in Meyrin/GE
Seite 9: Efringerstrasse 2 in Basel-Stadt
Seite 10: Aufstockung Rue Saint-Denis 66 in Bulle/FR
Seite 11: Neubauprojekt in Montreux/VD
Seite 12 und 13: Kindergarten in Erlenmatt – Foto Ruedi Walti
Seite 14: Haldenstrasse 1-5 in Baar/ZG
Seite 24: Aufstockung Rue Hugo-de-Senger 7 in Genf
Seite 28: Erlenmatt in Basel-Stadt - Foto Ruedi Walti
Seite 32: Aufstockung Chemin de Mallieu 13 in Pully/VD
Seite 34: Neubauprojekt in Montreux/VD

TÄTIGKEITSBERICHT VOM 1. APRIL 2016 BIS 31. MÄRZ 2017

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

EINLEITUNG

Der Patrimonium Swiss Real Estate Fund (PSREF) ist ein Immobilienfonds nach schweizerischem Recht. Der Fonds investiert vorwiegend in Wohnbauten, gemischte Bauten und Bauprojekte mit Konzentration auf die Genferseeregion sowie auf die Achse Freiburg-Bern-Basel. Die Investitionen erfolgen bevorzugt im unteren und mittleren Mietpreissegment. Der Wohnanteil beträgt zurzeit rund 85%.

Der PSREF wurde am 20. November 2007 lanciert. Per 31. März 2017 wurde das neunte Geschäftsjahr abgeschlossen.

Mit einem Vermögen von CHF 751 Mio. kommt der Fond seinem Ziel eines Fondvermögens von CHF 1 Mrd. näher. Dies unter Einhaltung der streng gesetzten Investitionskriterien.

Da der Markt zurzeit wenig Immobilien anbietet, die unseren hohen Kriterien entsprechen, bilden Umnutzungen, Bauprojekte und Aufstockungen bestehender Liegenschaften einen wichtigen Pfeiler der Wachstumsstrategie. Mit den Aufstockungen und Neubauten ist das Wachstum des Fonds gesichert. Dies widerspiegelt sich in der positiven Entwicklung und stabilen Dividendenauszahlungen.

Dank der langfristig angelegten Haltestrategie kombiniert mit einem aktiven Asset Management Ansatz (proaktive Renovationen und Entwicklungen von Neubauprojekten) sowie positiven Neubewertungen konnte der Nettoinventarwert von CHF 122.37 (nach Ausschüttung) auf CHF 126.09 (nach Ausschüttung) gesteigert werden. Der PSREF erzielte im vergangenen Geschäftsjahr eine Anlagerendite von 5.70%.

Im Laufe des Geschäftsjahres hat der PSREF 5 Wohnungen an der Route des Toches 9 in Echandens/VD für CHF 2 Mio. und die beiden Liegenschaften in Grenchen/SO für CHF 5 Mio. verkauft.

Zudem erwarb der Fonds im Dezember 2016 eine Liegenschaft mit 36 Wohnungen an der Rue Virginio-Malnati 59-63 in Meyrin/GE für CHF 11.8 Mio. Mit dem Soll-Mietertrag von CHF 549'984 p.a. resultiert eine Rendite von 4.7%.

Die Gesamtmieteinnahmen des Fonds konnten im Berichtsjahr um 9.65% auf über CHF 38.1 Mio. gesteigert werden. Die rund CHF 3.4 Mio. zusätzlichen Mieteinnahmen gegenüber dem Vorjahr sind insbesondere auf die Vollvermietung der Wohnungen in Echandens/VD und Erlenmatt/BS, den Erwerb der Liegenschaft in Virginio-Malnati in Meyrin/GE sowie auf Mietzinserhöhungen aufgrund von Mieterwechseln nach Renovationen zurückzuführen.

Mit dem Emissionserlös der Kapitalerhöhung des letzten Jahres wurden die Hypotheken zurückgeführt. Eine Fremdfinanzierungsquote von 25.47% konnte gehalten werden. Die gesunde Fremdfinanzierung erlaubt die laufenden Renovationen zu tätigen, Bauprojekte zu realisieren sowie bestehende Liegenschaften zu erwerben.

Um die langfristig nachhaltige Vermietung der Liegenschaften und die entsprechenden Mietpreissteigerungen sicherzustellen, werden das Renovationsprogramm und die Aufstockungen fortgesetzt. Das durchschnittliche Mietzinssteigerungspotential pro Liegenschaft für den Wohnanteil beträgt gemäss unseren Schätzungsexperten rund CHF 39.-/m² pro Jahr.

Weiter werden Photovoltaik-Module auf mehrere Gebäude installiert. Neben den positiven Umweltaspekten führt dies dem Fonds ein zusätzliches Einkommen mit einer attraktiven Rendite zu. Um den Ertrag zu messen, wurde Anfang 2017 eine ferngesteuerte Plattform für unseren gesamten Photovoltaikpark eingerichtet, welche es ermöglicht, die Effizienz der Anlagen individuell zu prüfen und zu überwachen. Zurzeit sind ca. 20 Liegenschaften mit der Plattform verbunden. Die Erträge des Photovoltaikparks von Anfang 2014 bis Anfang 2017 beliefen sich auf mehr als CHF 270'000.



DER SCHWEIZER MIETERMARKT

Die Nachfrage nach Immobilienanlagen ist ungebrochen, was sich in den hohen Liegenschaftspreisen widerspiegelt. Die stabilen soliden Renditen in dieser Assetklasse sowie Mangel an alternativen Investitionsmöglichkeiten unterstützen die Nachfrage.

Zudem begünstigen Faktoren wie Bevölkerungswachstum, Typologie, Zinsumfeld, etc. weiterhin das Immobilienumfeld.

Die Schweizer Bevölkerung ist im Jahr 2016 auf 8'417'700* Einwohner angewachsen. Das Wachstum um 90'600* Personen entspricht einem stabilen Zuwachs von über 1.1%. Gemäss dem Bundesamt für Migration (BFM) betrug der Wanderungssaldo im Jahr 2016 75'400 Personen (Jahr 2015: 71'900 Personen). Dies entspricht einem Wachstum gegenüber dem Vorjahr von 4.9%.

Das Wohnverhalten der Schweizer Bevölkerung ist im Wandel. Neue Wohnmodelle und andere Anforderungen an Wohnungsgrössen werden vermehrt Einfluss in die Vermietbarkeit von Wohnimmobilien haben. Die Haushaltsgrössen verkleinern sich weiterhin. Im Jahr 2015 lag die durchschnittliche Haushaltsgrösse bei 2,25* Personen pro Haushalt. Tatsächlich bestehen rund 63% der Haushalte in der Schweiz aus einer bis drei Personen, wovon 35,1%* Einzelhaushalte und zu über 60% weitgehend Mieter sind. Das bestehende Angebot muss teilweise entsprechend angepasst werden, um die Nachfrage auf dem Markt zukünftig abdecken zu können. Ebenfalls steigt die Anforderungen im Bereich Digitalisierung, sei dies im Bereich Gebäudeautomation, Energieeinsparungen oder auch Services.

Auch im Jahr 2017 werden die Zinssätze tief bleiben. Das Negativzinsumfeld lässt die Renditen von Wohnliegenschaften im Vergleich zu anderen Anlagemöglichkeiten attraktiv erscheinen, so dass die Investoren Kapital ungebrochen in Wohnimmobilien anlegen werden. Folge daraus sind erhöhte Bauaktivitäten, in erster Linie in Projekte mit Mietwohnungen.

Viele Bauentwicklungsprojekte, auch in abgelegenen Orten, wurden gesamtschweizerisch realisiert. Nicht in allen Fällen konnten die zusätzlichen Mietflächen auf dem Markt absorbiert werden. So nahm der Leerstand unterschiedlich der Region und Nutzung der Liegenschaften zu. Die Leerstände werden vermutlich weiter steigen. Zudem dürfen sich die Mieter über eine einfachere Wohnungssuche und immer öfter auch über tiefere Mieten freuen. Die Überangebote sollten sich künftig in den Agglomerationen stärker bemerkbar machen, denn die Bautätigkeit intensiviert sich vor allem in diesen Gemeinden. Einzig in den Zentren, wo Bodenknappheit und eine hohe Regulierungsdichte das Angebotswachstum hemmen, bleibt Wohnraum insgesamt knapp. Ungeachtet dieser Aussagen, bewegt sich der Markt auf einem sehr gesunden Niveau. Der durchschnittliche Leerstand in der Schweiz ist von 1.19%* im Jahr 2015 auf 1.21%* angestiegen.

MIETZINSNIVEAU

Laut Wüest Partner sind die Fundamentaldaten des Schweizer Mietmarktes nach wie vor solid. Durch das hohe Angebot von Mietwohnungen und durch die Verlangsamung des Bevölkerungswachstums wird im Durchschnitt eine negative Mietzinsentwicklung um minus 0.9%, mit einem etwas überdurchschnittlichen Rückgang in der Genfersee-Region (-1.4%), Genf (-2.1%) und dem Wallis (-2.1%) erwartet.

Die leichte negative Veränderung ist zum Teil auf zusätzlich neu erstellte Bauten zurückzuführen. Aufgrund der hohen Preise von Liegenschaften in den Zentren sowie angesichts der dort eingeschränkten Ausweitungsmöglichkeiten sind viele Investoren in eher periphere Regionen ausgewichen. In den Randregionen sind erhöhte Leerstandsquoten denkbar.

Die vom Bundesamt für Statistik publizierten durchschnittlichen Mieten pro Kanton sind im Vergleich zum PSREF-Portfolio höher. So zum Beispiel liegt die ermittelte durchschnittliche Miete im Kanton Waadt bei CHF 1'292, wobei sie bei Liegenschaften des Fonds bei CHF 1'166 sind. In Genf liegt die durchschnittliche Miete bei CHF 1'424 und bei CHF 1'310 für die Liegenschaften des Fonds. Die Differenz der Durchschnittsmieten zu den Liegenschaften im Portfolio des PSREF ist nicht unerheblich. Trotz den leicht negativen Mietzinsentwicklungstendenzen ist der PSREF gut positioniert, auch weiterhin Mieten positiv anzupassen.

* Quelle: Bundesamt für Statistik, BFS

IMMOBILIENPORTFOLIO

Das Portfolio des PSREF besteht per 31. März 2017 aus 49 Wohnbauten. 7 gemischte Bauten und 5 kommerziell genutzte Liegenschaften. Nutzungsbezogen, in Bezug auf den Gesamtwert des Portfolios, sind dies 84.8% für Wohnen, 5.2% für gemischte Bauten und 10.0% für kommerziell genutzte Liegenschaften. Der Gesamtwert des Portfolios beträgt per Ende Geschäftsjahr rund CHF 740 Mio.

Rund 73.7% des Portfolios, auf Basis der Verkehrswerte, befindet sich in der Westschweiz. Auf die Kantone verteilt sind dies 40.0% Genf, 33.7% Waadt, 10.5% Basel-Stadt und Basel-Land, 7.0% Zug, 5.8% Freiburg, 1.7% Wallis und 1.3% Bern.

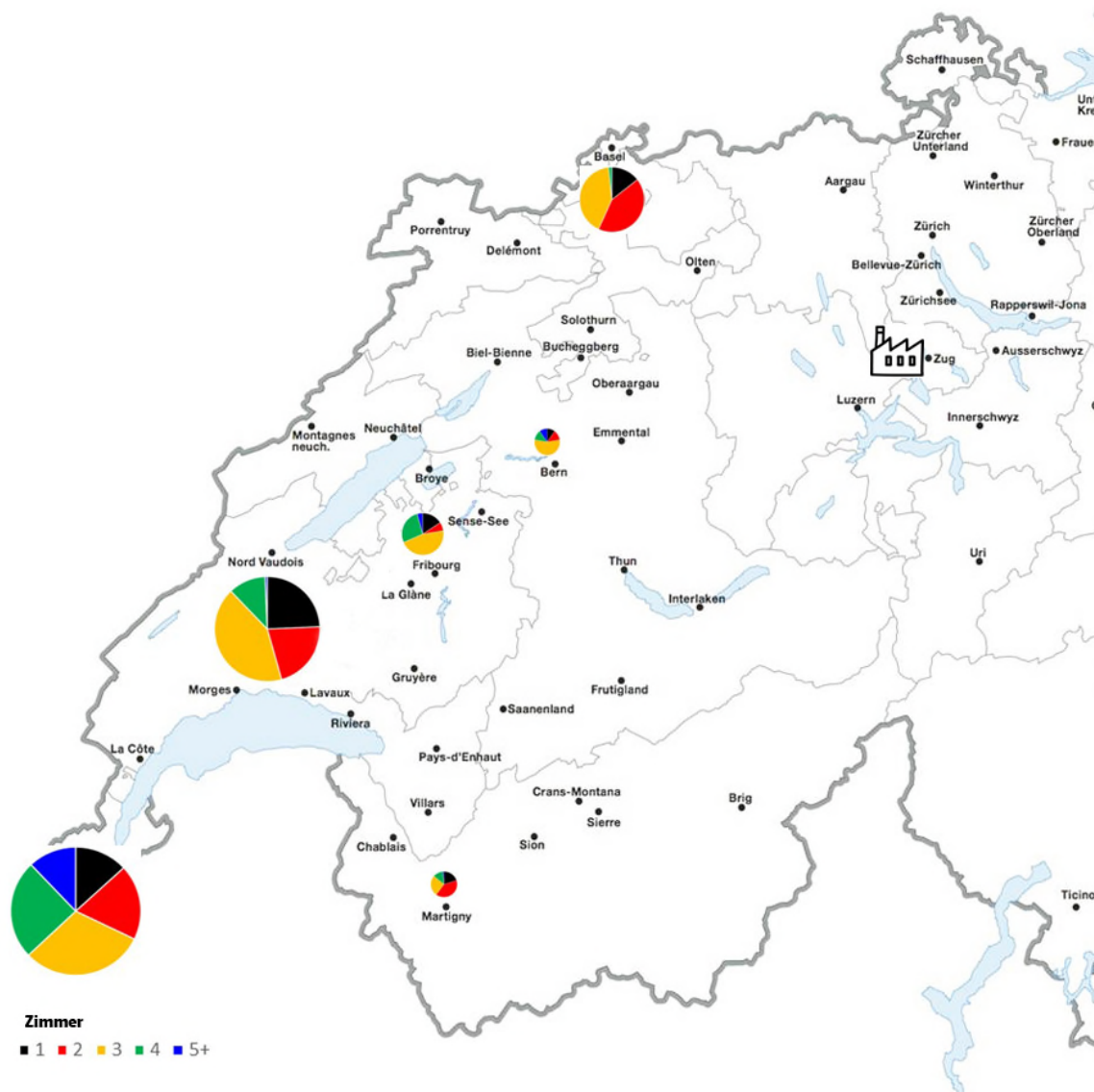
Mit dem Kauf der Liegenschaft an der Rue Virginio-Malnati 59-63 in Meyrin/GE (36 Wohnungen) und dem Verkauf der beiden Liegenschaften in Grenchen/SO (32 Wohnungen) sowie dem Teilverkauf in Echandens/VD (5 Wohnungen) umfasst das Portfolio per 31. März 2017 2'324 Wohnungen. Per 31. März 2017 hält das Portfolio zudem 150 Büro- und Gewerbeflächen, 29 Verkaufsflächen, 4 Kinos und Restaurants, 132 Lagerflächen und 2'263 Parkplätze.

LEERSTANDSQUOTE

Die Wohnungsleerstandsquote in Bezug auf Mieteinheiten im PSREF beträgt per 31. März 2017 0.86% (Vergleich Vorjahr 1.42%). Nach dem Verkauf der zwei Liegenschaften in Grenchen/SO, hat sich die Leerstandsquote deutlich verringert. Der renovationsbedingte Leerstand von 2.37% ist in der Leerstandsquote nicht enthalten.

In den Kantonen Waadt, Genf und Freiburg liegen die Leerstandsquoten bei 0.44% bzw. 0.33% bzw. 0.61%. Der renovationsbedingte Leerstand beträgt im Kanton Genf 2.43% (Liegenschaften an der Rue de la Prulay 43a/b und am Chemin de Casteller 2-4). Zudem hat die Liegenschaft an der Avenue des Communes-Réunies 66A-70 in Grand-Lancy/GE wegen des hohen Turnovers der Studios und wegen der Renovationsarbeiten einen höheren Leerstand. Im Kanton Waadt liegt die renovationsbedingte Quote bei 2.08%. Der Leerstand ist wegen der Aufstockungen und den Gesamtsanierungen an den Gebäuden von Pully und Vevey höher als im Vorjahr.

In den Kantonen Basel-Stadt / Basel-Land und Bern liegt die Leerstandsquote für Wohnungen zwischen 2.5% und 4.7%. In der Liegenschaft Tangentenweg 50-56 in Basel-Stadt (Erlenmatt) ist der Leerstand wegen des erstjährigen Turnovers noch etwas hoch, was in dieser Phase jedoch als normal einzustufen ist.





RENOVATIONEN

Die proaktive und komplette Renovationsstrategie der Liegenschaften wird weiterverfolgt. Diese Politik erlaubt uns, die Qualität und den Standard der Liegenschaften zu verbessern, den Mietertrag zu erhöhen und den Marktwert der Immobilien nach Renovationen zu steigern.

Die Liegenschaftssanierungen 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 sind abgeschlossen. Die Liegenschaften an der Rue de la Prulay 43 a/b in Meyrin/GE und am Chemin de Castelve 2-4 in Veyrier/GE sind noch in Arbeit. Sie werden vor Ende des zweiten Quartals dieses Jahres beendet sein.

Die Umnutzungsarbeiten an der Rue des Moulins 30 in Yverdon/VD von einem alten Kino zu einem Kindergarten konnten Ende des Jahres 2016 abgeschlossen werden. Die Kinderkrippe am Tangentenweg 50-56 in Basel/BS, wo die Arbeiten im September 2016 begonnen hatten, konnte Anfang des Jahres 2017 ebenfalls eröffnet werden.

Die Fassadensanierung der Liegenschaften an der Avenue du Lignon 7 und 31 in Genf wurde zu rund 30% abgeschlossen.

In den kommenden Jahren wird das Renovationsprogramm fortgesetzt. Die sanierungsbedürftige Liegenschaft mit 86 Wohnungen an der Efringerstrasse 2 in Basel-Stadt wird zurzeit analysiert. Neue Wohnungstypen und die Gebäudehülle stehen zur Diskussion. Die Bauarbeiten sind für 2018 vorgesehen. An der Avenue des Communes-Réunies 66A/70 in Grand-Lancy/GE sind vollständige Renovationsarbeiten der Innenräume, der Fassaden und des Dachs vorgesehen, um den Energieverbrauch zu verbessern. Die Arbeiten werden in der ersten Hälfte 2018 beginnen.

Für die Liegenschaft an der Avenue des Alpes 71-73 in La Tour-de-Peilz/VD ist bis Ende 2017 eine Komplettsanierung der Wohnungen und der Fassade sowie eine Anpassung des Strom-Einrichtungsstandards geplant.



AUFSTOCKUNGEN

Im Rahmen der Portfolio-Optimierung sind neue Aufstockungs-Projekte in den Kantonen Genf, Waadt und Freiburg geplant.

In Bezug auf die Liegenschaft an der Rue de la Prulay 43 a/b in Meyrin/GE, wurde das Gesuch zur Aufstockung von 2 Etagen, welche 12 neue Wohnungen zwischen 1 bis 4 Zimmern mit einer Gesamtwohnfläche von 716 m² beinhalten, genehmigt. Darüberhinaus wird auch eine Gesamtsanierung des bestehenden Teils des Gebäudes mitberücksichtigt. Die Gesamtkosten für die Aufstockung werden sich auf ca. CHF 4.3 Millionen belaufen.

Für die Liegenschaft an der Rue Hugo-de-Senger 7 in Genf wird im zweiten Quartal 2017 ein Baugesuch eingereicht werden. Das gesamte Projekt umfasst die Sanierung des Dachgeschosses und die Erstellung eines Attikageschosses mit vier weiteren Wohnungen und eine komplette Innenrenovation der bestehenden Liegenschaft.

Eine Studie für eine Aufstockung der Liegenschaft Avenue de Vaudagne 33 in Meyrin/GE um zwei Etagen wurde in Auftrag gegeben. Die Aussichten für diese Aufstockung sind aufgrund der Lage in der Gemeinde Meyrin, einem Vorort von Genf, attraktiv.

Die im Dezember 2016 akquirierte Liegenschaft an der Rue Virginio-Malnati 59-63 in Meyrin/GE wird ebenfalls aufgestockt, um das ungenutzte Potential auszuschöpfen. Baubeginn ist voraussichtlich Juni. Die Gesamtkosten werden sich bei ca. CHF 3,5 Mio. belaufen. Diese Aufstockung wird der Liegenschaft zusätzlich 9 neue Wohnungen zuführen.

Die verschiedenen Aufstockungsprojekte im Kanton Waadt entwickeln sich wie geplant.

Am Chemin de Mallieu 13 in Pully/VD wird die Liegenschaft um ein Attikageschoss mit 4 Duplexwohnungen von über 85m² mit Terrasse aufgestockt. Die Baubewilligung wurde im März 2016 erteilt und bereits Anfang April wurde mit dem Bau begonnen. Gemäss Zeitplan werden die Wohnungen im November 2017 übergeben werden. Die erwartete Rendite wird über 6% sein.

Das Dachgeschoss der Liegenschaft an der Rue du Conseil 19-21 in Vevey/VD wird in 4 neue 3-Zimmer-Wohnungen von 54m² bis 84 m² umgebaut. Die bestehenden Wohnungen werden gleichzeitig mit den Umbauten des Dachgeschosses renoviert. Der Baustart ist für Mitte Mai dieses Jahres geplant, und die Bauarbeiten werden bis zum 3. Quartal 2018 dauern. Die erwartete Rendite liegt bei über 5%.

Die Liegenschaft am Chemin du Couchant 25 in Lausanne/VD bietet durch eine Aufstockung von zwei weiteren Etagen und eine Attika 10 zusätzliche Wohnungen. Das Baugesuch wurde im Jahr 2016 bewilligt. Es wurde allerdings ein Einspruch gegen die erteilte Bewilligung eingereicht, der nun durch das Waadtländer Kantonsgericht behandelt wird.

Zudem wird die Liegenschaft im Zentrum von Bulle im Kanton Freiburg mit 9 weiteren Duplexwohnung Typ Loft durch Umbau des Dachgeschosses und der Aufstockung einer zusätzlichen Etage erweitert. Diese Aufstockung ist durch ihre moderne Architektur mit einem Hauch Retro geprägt. Das Baugesuch wird im zweiten Halbjahr 2017 eingereicht werden.





NEUBAUPROJEKTE

Der Quartierplan an der Route de la Corsaz in Montreux/VD wurde Anfang 2017 durch den Kanton Waadt angenommen. Die Projektentwicklung mit den Architekten schreitet voran. Im Juni 2017 wird das Baugesuch eingereicht.

Die Liegenschaften des im historischen Teil von Montreux liegenden Quartiers von la Corsaz werden Zwecks Integration in die bestehende Bausubstanz architektonisch mit Mansarden-Dächern in Anlehnung an die damalige Zeit versehen. Das Projekt umfasst 3 Wohnbauten, wovon ein Erdgeschoss den Geschäften gewidmet ist. Der budgetierte jährliche Mietertrag beläuft sich auf über CHF 1 Million. Gemäss Zeitplan, wird das Projekt im Herbst 2017 beginnen.

Mittelfristig wird in Baar/ZG eine Umzonung der Parzelle an der Haldenstrasse angestrebt. Eine entsprechende Umzonung würde ein erweitertes Angebot an Wohn- und Geschäftsflächen erlauben. Das Entwicklungspotenzial wird in der nächsten Zeit genauer geprüft.

VERMÖGENSRECHNUNG

Per 31. März 2017 betragen die Gestehungskosten der Grundstücke CHF 643'944'886 und der Verkehrswert CHF 740'130'000. Die geschätzten Liquidationssteuern, also Steuern, die bei einem allfälligen Verkauf der Immobilien anfallen würden, wurden von PWC auf CHF 20'469'721 berechnet. Das Nettofondsvermögen beträgt per 31. März 2017 CHF 533'178'995.

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 740'130'000. Der Diskontierungssatz beträgt im Durchschnitt 3.82% (3.97% im Vorjahr).

Im Berichtsjahr wurden für Renovationen der Fassaden, Dächer, Aufzüge, Heizungen, Fenster, Bäder und Küchen CHF 8'316'309 und für die Neubauprojekte CHF 630'220 investiert. Die wertvermehrenden Investitionen haben auch dazu beigetragen, den Verkehrswert der Grundstücke positiv zu beeinflussen.

Die Hypothekarverbindlichkeiten belaufen sich per 31. März 2017 auf CHF 188'477'186. Dies entspricht einem Verschuldungsgrad von 25.47%. Die Hypotheken sind zu 57% mit Restlaufzeiten von 1, 4, 6, 7 und 8 Jahren sowie zu 43% kurzfristig variabel angelegt. Der durchschnittliche Zinssatz beträgt 1.87%.



ERFOLGSRECHNUNG

Der PSREF hat das Geschäftsjahr 2016/2017 am 31. März 2017 mit einem Nettogewinn von CHF 13'561'930 nach Steuern abgeschlossen.

Die Mietzinseinnahmen belaufen sich im Geschäftsjahr 2016/2017 auf CHF 38'112'733, was einem Anstieg um 9.65% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Diese Steigerung ist unter anderem auf Mietzinserhöhungen nach vollendeten Renovationsarbeiten, Mietzinseinnahmen für ein ganzes Jahr an der Route des Toches 7-13 in Echandens/VD, am Tangentenweg 50-56 (Erlenmatt) in Basel-Stadt, auf die Miteigentümergeinschaft in Baar/ZG und dem Kauf der Liegenschaften an der Rue Virginio-Malnati 59-63 in Meyrin/GE zurückzuführen.

Die Gesamteinnahmen für die Rechnungsperiode vom 1. April 2016 bis 31. März 2017 betragen CHF 39'080'166, wovon CHF 38'112'733 auf Mietzinseinnahmen und CHF 967'433 auf übrige Erträge zurückzuführen sind (sonstige Erträge, Subventionen und sonstige Erträge für Baar). Die Mindereinnahmen aufgrund von leerstehenden Wohnungen und nicht eintreibbaren Mietzinsen (Mietzinsausfallquote) beliefen sich auf 5.79% der Soll-Mietzinseinnahmen (Vorjahr 4.32%). Dieser Anstieg erfolgte teilweise auch durch die bewusste strategische Nichtvermietung von Flächen im Hinblick auf die Entwicklung des Projektes in Baar.

Für Unterhalt und Reparaturen wurden CHF 4'904'958 oder 12.87% der Mieteinnahmen aufgewendet (Vorjahr 11.65%) sowie CHF 3'225'423 (8.46%) für Hauswarte, Wasser, Energie und Versicherungsverträge (Vorjahr 8.24%). Die vertraglich geregelte Vergütung für die Liegenschaftsverwalter belief sich auf CHF 1'723'207 (Vorjahr CHF 1'561'429). Der Anteil der betrieblichen Aufwendungen (TER) sank von 0.88% auf 0.86%.

Der Fonds zahlte in der Berichtsperiode auf dem Ertrag und dem Vermögen Steuern in der Höhe von CHF 7'620'576.

Aufgrund der Bestandes-Veränderung im Portfolio, der Fertigstellung der Neubauprojekte und der höheren Bewertung der Liegenschaften im Portfolio konnte ein nicht realisierter Kapitalgewinn einschliesslich Liquidationssteuern von CHF 14'810'292 ausgewiesen werden.





AUSSCHÜTTUNG UND RENDITE

Für das Geschäftsjahr per 31. März 2017 wurden CHF 3.25 pro Anteil als Dividende ausgeschüttet (Coupon 14).

Die Ausschüttung stammt aus den Mietzinseinnahmen und ist verrechnungssteuerbefreit. Die Ausschüttungsquote beträgt 98.79%.

Der Nettoinventarwert pro Anteil entwickelte sich positiv von CHF 122.37 (nach Ausschüttung) auf CHF 126.09 (nach Ausschüttung) am Ende der Rechnungsperiode. Dies entspricht einer Anlagerendite von 5.70% 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

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 AG für die Zwecke der Rechnungslegung sämtliche der gehaltenen Liegenschaften per 31.3.2017 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 61 Bestandsliegenschaften (inklusive Neuzugänge). Zum Zeitpunkt der Bewertung befinden sich keine Liegenschaften in der Bauphase.

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 der Wüest Partner AG 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.

Bewertungsstandards

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

Die Bewertung unbebauter Grundstücke erfolgt nach dem Prinzip der effektiv entstandenen Kosten. Angefangene Bauten werden zum Verkehrswert bewertet. Diese Bewertung wird jährlich einer Werthaltigkeitsprüfung unterzogen.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

Ergebnisse

Das Liegenschaftsportfolio umfasst 61 Liegenschaften. Im vergangenen Geschäftsjahr wurden beide Neubauprojekte fertiggestellt, somit sind sämtliche Liegenschaften Bestandsobjekte. Die Liegenschaften befinden sich in fünf Gemeinden der Deutschschweiz und 32 Gemeinden des Welschlandes. Mehrheitlich sind es Wohnobjekte, vereinzelt sind auch Geschäftsobjekte und gemischt genutzte Liegenschaften darunter. Im vergangenen Geschäftsjahr wurden zwei Wohnliegenschaften in Grenchen veräussert, sowie eine Wohnliegenschaft in Meyrin hinzugekauft. Das Portfolio verfügt über drei wirtschaftliche Einheiten, nämlich «Les Avanchets» (vier Objekte), «Le Lignon» (zwei Objekte) und «Köniz» (zwei Objekte). Per 31.3.2017 wird der Marktwert des Gesamtportfolios mit CHF 740'130'000 bewertet. Die 60 bereits in der Vorbewertung vorhandenen Liegenschaften werden neu mit CHF 728'330'000 bewertet. Die Wertveränderung inklusive getätigter Investitionen von rund CHF 7.57 Mio. auf den Bestandsliegenschaften im Vergleich zu den Vorjahresbewertungen vom 31.3.2016 (CHF 704'750'500) beträgt insgesamt + 3.3 % (+ CHF 23'579'500). Bereinigt um die getätigten Investitionen beträgt die Aufwertung 2.2 %. Im Jahr 2016 wurde die Liegenschaft Rue Virginio-Malnati 59, 61, 62 in Meyrin erworben, diese wurde mit einem Marktwert von CHF 11'800'000 eingewertet. Der Wert des Gesamtportfolios beträgt somit CHF 740'130'000. Gegenüber dem 31.3.2016 verändert sich der Wert des Gesamtportfolios um + CHF 31'207'500 respektive + 4.4 %.

Die geplanten Sanierungsarbeiten für die nächsten zehn Jahre wurden überprüft. In der Folge wurden 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 Immobilienmarkts, insbesondere der in Freihandtransaktionen bezahlten Renditen. Der durchschnittliche, marktwertgewichtete, netto, reale Diskontierungssatz aller Bestandsliegenschaften per 31.3.2017 wird mit 3.8 % ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 3.5 % bis 4.6 % reicht. Die aktuelle Bruttorendite über sämtliche Bestandsliegenschaften liegt bei 5.6 %.

Zürich, den 31. März 2017
Wüest Partner AG



Andreas Ammann
(Mandatsleiter)

Nabil Aziz

Ivan Anton

PORTFOLIOÜBERSICHT

WAADT

LAUSANNE



Adresse	Morges 33
Gestehungskosten	4'016'883
Verkehrswert	4'860'000
Soll-Mietertrag	297'064
Wohnungen	5
Andere Flächen	8

Lausanne



Adresse	Martinet 14-18
Gestehungskosten	11'326'956
Verkehrswert	14'900'000
Soll-Mietertrag	786'389
Wohnungen	46
Andere Flächen	1

Lausanne



Adresse	Vermont 24
Gestehungskosten	5'641'384
Verkehrswert	7'740'000
Soll-Mietertrag	383'765
Wohnungen	31
Andere Flächen	1

Lausanne



Adresse	Couchant 25
Gestehungskosten	2'631'967
Verkehrswert	3'160'000
Soll-Mietertrag	161'258
Wohnungen	12
Andere Flächen	1

Lausanne



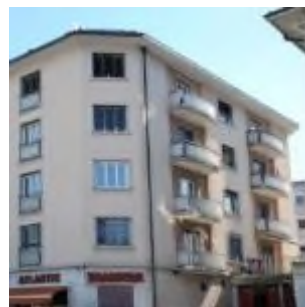
Adresse	Oron 11
Gestehungskosten	5'676'100
Verkehrswert	7'460'000
Soll-Mietertrag	413'424
Wohnungen	27
Andere Flächen	2

Lausanne



Adresse	Chissiez 7
Gestehungskosten	2'779'019
Verkehrswert	3'430'000
Soll-Mietertrag	174'439
Wohnungen	13
Andere Flächen	0

PRILLY



Adresse	Chablais 27-29
Gestehungskosten	6'052'125
Verkehrswert	7'610'000
Soll-Mietertrag	416'587
Wohnungen	21
Andere Flächen	3

Prilly



Adresse	Chablais 35
Gestehungskosten	3'213'218
Verkehrswert	3'770'000
Soll-Mietertrag	239'556
Wohnungen	8
Andere Flächen	3

Prilly



Adresse	Chablais 39
Gestehungskosten	2'568'288
Verkehrswert	2'770'000
Soll-Mietertrag	145'169
Wohnungen	8
Andere Flächen	3

RENENS



Adresse	Préfaully 48-56
Gestehungskosten	20'784'529
Verkehrswert	23'700'000
Soll-Mietertrag	1'332'426
Wohnungen	91
Andere Flächen	7

Renens



Adresse	Lac 25 b/c/d/e
Gestehungskosten	14'172'957
Verkehrswert	17'500'000
Soll-Mietertrag	1'011'716
Wohnungen	64
Andere Flächen	1

Renens



Adresse	Industrie 11
Gestehungskosten	9'560'702
Verkehrswert	12'300'000
Soll-Mietertrag	716'272
Wohnungen	56
Andere Flächen	0

CHAVANNES/RENENS



Adresse	Blancherie 32
Gestehungskosten	3'357'520
Verkehrswert	4'400'000
Soll-Mietertrag	237'048
Wohnungen	14
Andere Flächen	5

BUSSIGNY



Adresse	Industrie 43
Gestehungskosten	6'003'865
Verkehrswert	7'280'000
Soll-Mietertrag	414'468
Wohnungen	35
Andere Flächen	0

ECUBLENS



Adresse	Neuve 1
Gestehungskosten	5'665'781
Verkehrswert	7'170'000
Soll-Mietertrag	347'098
Wohnungen	24
Andere Flächen	0

CRISSIER



Adresse	Liseron 3-5
Gestehungskosten	9'919'242
Verkehrswert	10'500'000
Soll-Mietertrag	578'040
Wohnungen	46
Andere Flächen	0

PULLY



Adresse	Mallieu 13
Gestehungskosten	7'320'034
Verkehrswert	8'700'000
Soll-Mietertrag	446'898
Wohnungen	32
Andere Flächen	1

VEVEY



Adresse	Conseil 19-21
Gestehungskosten	7'808'668
Verkehrswert	8'840'000
Soll-Mietertrag	551'725
Wohnungen	35
Andere Flächen	19

LA TOUR-DE-PEILZ



Adresse	Alpes 71-73
Gestehungskosten	2'336'197
Verkehrswert	2'570'000
Soll-Mietertrag	156'590
Wohnungen	15
Andere Flächen	2

YVERDON



Adresse	Moulins 30
Gestehungskosten	3'401'907
Verkehrswert	2'570'000
Soll-Mietertrag	194'425
Wohnungen	6
Andere Flächen	3

Yverdon



Adresse	Moulins 109-113
Gestehungskosten	6'568'033
Verkehrswert	7'650'000
Soll-Mietertrag	469'201
Wohnungen	30
Andere Flächen	1

Yverdon



Adresse	Guimps 44-46
Gestehungskosten	4'270'652
Verkehrswert	5'610'000
Soll-Mietertrag	355'932
Wohnungen	34
Andere Flächen	0

Yverdon



Adresse	Remparts 11
Gestehungskosten	2'336'160
Verkehrswert	2'700'000
Soll-Mietertrag	197'429
Wohnungen	5
Andere Flächen	28

ORBE



Adresse	Davall 15
Gestehungskosten	877'742
Verkehrswert	1'090'000
Soll-Mietertrag	63'660
Wohnungen	4
Andere Flächen	1

CORCELLES/PAYERNE



Adresse	Cherbuin 27
Gestehungskosten	3'087'255
Verkehrswert	2'990'000
Soll-Mietertrag	195'512
Wohnungen	12
Andere Flächen	0

ORON-LA-VILLE



Adresse	Lausanne 15-21
Gestehungskosten	17'670'679
Verkehrswert	21'300'000
Soll-Mietertrag	1'247'068
Wohnungen	44
Andere Flächen	8

AIGLE



Adresse	Pautex 2-4
Gestehungskosten	7'019'848
Verkehrswert	6'630'000
Soll-Mietertrag	390'350
Wohnungen	36
Andere Flächen	1

MONTREUX



Adresse	Rte de la Corsaz
Gestehungskosten	1'542'180
Verkehrswert	1'420'000
Soll-Mietertrag	57'400
Wohnungen	0
Andere Flächen	40

ECHANDENS



Adresse	Toches 7-13
Gestehungskosten	36'693'604
Verkehrswert	38'500'000
Soll-Mietertrag	1'721'302
Wohnungen	160
Andere Flächen	0

MARTIGNY



Adresse	Finettes 36
Gestehungskosten	11'922'348
Verkehrswert	12'600'000
Soll-Mietertrag	734'243
Wohnungen	65
Andere Flächen	1

WALLIS

LE LIGNON

Adresse	Lignon 7
Gestehungskosten	11'979'497
Verkehrswert	15'000'000
Soll-Mietertrag	918'865
Wohnungen	59
Andere Flächen	1

Le Lignon

Adresse	Lignon 31
Gestehungskosten	4'894'309
Verkehrswert	5'910'000
Soll-Mietertrag	336'000
Wohnungen	23
Andere Flächen	3

LES AVANCHETS

Adresse	G-Lévrier 10-11
Gestehungskosten	12'256'319
Verkehrswert	15'000'000
Soll-Mietertrag	852'128
Wohnungen	44
Andere Flächen	0

Les Avanchets

Adresse	C-du-Levant 1-4
Gestehungskosten	20'763'892
Verkehrswert	24'200'000
Soll-Mietertrag	1'361'328
Wohnungen	72
Andere Flächen	0

Les Avanchets

Adresse	C-du-Levant 15-22
Gestehungskosten	41'593'202
Verkehrswert	47'800'000
Soll-Mietertrag	2'807'834
Wohnungen	144
Andere Flächen	8

Les Avanchets

Adresse	F-Durafour 11-16
Gestehungskosten	40'095'079
Verkehrswert	46'700'000
Soll-Mietertrag	2'559'756
Wohnungen	147
Andere Flächen	0

MEYRIN

Adresse	Golettes 2-18
Gestehungskosten	31'399'936
Verkehrswert	41'800'000
Soll-Mietertrag	2'043'071
Wohnungen	108
Andere Flächen	0

Meyrin

Adresse	Vaudagne 33
Gestehungskosten	13'520'774
Verkehrswert	17'800'000
Soll-Mietertrag	970'762
Wohnungen	43
Andere Flächen	3

Meyrin

Adresse	Prulay 43a/b
Gestehungskosten	9'807'303
Verkehrswert	9'860'000
Soll-Mietertrag	582'415
Wohnungen	36
Andere Flächen	2

Meyrin

Adresse	V.Mainati 59-63
Gestehungskosten	12'200'764
Verkehrswert	11'800'000
Soll-Mietertrag	553'632
Wohnungen	32
Andere Flächen	1

VEYRIER

Adresse	Castelve 2-4
Gestehungskosten	15'694'637
Verkehrswert	16'500'000
Soll-Mietertrag	932'994
Wohnungen	49
Andere Flächen	8

PLAN-LES-OUATES

Adresse	Aulx 5
Gestehungskosten	8'877'117
Verkehrswert	11'200'000
Soll-Mietertrag	681'102
Wohnungen	0
Andere Flächen	20

GRAND-LANCY



Adresse	C-Réunies 66a-70
Gestehungskosten	21'365'702
Verkehrswert	23'800'000
Soll-Mietertrag	1'303'913
Wohnungen	119
Andere Flächen	8

GENÈVE



Adresse	Hugo-de-Senger 7
Gestehungskosten	7'853'576
Verkehrswert	8'590'000
Soll-Mietertrag	490'480
Wohnungen	24
Andere Flächen	4

FREIBURG



Adresse	Jura 12-12a
Gestehungskosten	7'718'251
Verkehrswert	6'710'000
Soll-Mietertrag	486'100
Wohnungen	9
Andere Flächen	16

Freiburg



Adresse	Sarine 4
Gestehungskosten	1'559'039
Verkehrswert	1'720'000
Soll-Mietertrag	104'138
Wohnungen	8
Andere Flächen	1

MARLY



Adresse	Confin 12-18
Gestehungskosten	9'134'155
Verkehrswert	11'200'000
Soll-Mietertrag	558'838
Wohnungen	48
Andere Flächen	0

Marly



Adresse	Confin 21-23
Gestehungskosten	4'107'424
Verkehrswert	4'770'000
Soll-Mietertrag	271'152
Wohnungen	18
Andere Flächen	1

Marly



Adresse	Corbaroche 24
Gestehungskosten	2'469'316
Verkehrswert	2'400'000
Soll-Mietertrag	149'941
Wohnungen	12
Andere Flächen	2

VILLARS-SUR-GLÂNE



Adresse	Villars-Vert 32
Gestehungskosten	5'616'891
Verkehrswert	6'520'000
Soll-Mietertrag	377'089
Wohnungen	28
Andere Flächen	5

BULLE



Adresse	St-Denis 66
Gestehungskosten	4'204'579
Verkehrswert	4'230'000
Soll-Mietertrag	244'572
Wohnungen	21
Andere Flächen	6

ROMONT



Adresse	Billens 9-9a
Gestehungskosten	3'964'798
Verkehrswert	3'500'000
Soll-Mietertrag	180'715
Wohnungen	9
Andere Flächen	5

PONT-LA-VILLE



Adresse	Village 50
Gestehungskosten	2'172'983
Verkehrswert	2'190'000
Soll-Mietertrag	142'414
Wohnungen	12
Andere Flächen	0

BERN

BUSSWIL B. BÜREN



Adresse	Bütigenstr. 52-54
Gestehungskosten	3'370'566
Verkehrswert	3'700'000
Soll-Mietertrag	227'294
Wohnungen	20
Andere Flächen	1

KÖNIZ



Adresse	Mösliweg 32
Gestehungskosten	1'829'970
Verkehrswert	2'480'000
Soll-Mietertrag	125'508
Wohnungen	10
Andere Flächen	2

Köniz



Adresse	Mösliweg 34
Gestehungskosten	2'168'974
Verkehrswert	3'120'000
Soll-Mietertrag	154'854
Wohnungen	10
Andere Flächen	0

BASEL

BASEL



Adresse	Efringerstrasse 2
Gestehungskosten	11'618'979
Verkehrswert	16'700'000
Soll-Mietertrag	894'478
Wohnungen	86
Andere Flächen	4

Basel



Adresse	Domacherstr. 189
Gestehungskosten	2'189'089
Verkehrswert	2'540'000
Soll-Mietertrag	139'866
Wohnungen	11
Andere Flächen	0

Basel



Adresse	Tangentenweg 50-56
Gestehungskosten	48'103'963
Verkehrswert	54'900'000
Soll-Mietertrag	2'204'542
Wohnungen	126
Andere Flächen	2

PRATTELN



Adresse	Mattenweg 6
Gestehungskosten	3'151'544
Verkehrswert	3'670'000
Soll-Mietertrag	157'800
Wohnungen	13
Andere Flächen	0

BAAR



Adresse	Haldenstrasse 1-5
Gestehungskosten	51'747'418
Verkehrswert	52'100'000
Soll-Mietertrag	4'065'495
Wohnungen	0
Andere Flächen	165

JAHRESRECHNUNG VOM 1. APRIL 2016 BIS 31. MÄRZ 2017

WICHTIGES IN KÜRZE	25
VERMÖGENSRECHNUNG	26
ERFOLGSRECHNUNG	27
ANTEILE IM UMLAUF / VERÄNDERUNG NETTOINVENTARWERT / AUSSCHÜTTUNG	29
ANKÄUFE / VERKÄUFE	30
IMMOBILIENSTRUKTUR	30
GESCHÄFTE ZWISCHEN FONDS UND DEM FONDS NAHESTEHENDEN PERSONEN / HAUPTMIETER	31
HYPOTHEKEN	31
GRUNDSÄTZE FÜR DIE BEWERTUNG UND BERECHNUNG DES NETTOINVENTARWERTES	31
EMISSION / RÜCKNAHME	32
ERLÄUTERUNGEN ZUM GEPRÜFTEN JAHRESBERICHT	32
INFORMATIONEN ÜBER DRITTE	33
VERWALTUNG UND ORGANE	33
ANGELEGENHEITEN VON BESONDERER WIRTSCHAFTLICHER ODER RECHTLICHER BEDEUTUNG	34
INVENTAR DER GRUNDSTÜCKE	35
BERICHT DER REVISIONSSTELLE	36



WICHTIGES IN KÜRZE

31.03.2017

31.03.2016

ECKDATEN

Valorennummer	3499521	3499521
Ausgabe Fondsanteile	-	515'281
Rücknahme Fondsanteile	-	-
Anzahl Anteile im Umlauf	4'122'248	4'122'248
Inventarwert pro Anteil (vor Ausschüttung)	129.34	125.37
Ausschüttung Erfolg	3.25	3.00
Ausschüttung Kapitalgewinn	0.00	0.00
Ausschüttung Vst.-pflichtig	0.00	0.00
Total Ausschüttung nicht Vst.-pflichtig	3.25	3.00
Inventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	126.09	122.37
Schlusskurs	152.50	142.30
Höchster Kurs (Berichtsperiode)	153.90	153.00
Tiefster Kurs (Berichtsperiode)	144.50	131.50
Börsenkapitalisierung	628'642'820	586'595'890
Agio	17.90%	16.29%

VERMÖGENSRECHNUNG

Verkehrswert der Grundstücke	740'130'000	708'922'500
Gestehungskosten der Grundstücke	643'944'886	629'743'703
Gesamtfondsvermögen	751'069'149	712'958'543
Fremdfinanzierungsquote		
- in % der Anlagekosten	29.27%	28.35%
- in % der Verkehrswerte	25.47%	25.18%
Fremdkapitalquote	29.01%	29.25%
Nettofondsvermögen	533'178'995	504'443'379

RENDITE- UND PERFORMANCEANGABEN¹

Ausschüttungsrendite	2.13%	2.11%
Ausschüttungsquote	98.79%	96.55%
Eigenkapitalrendite (ROE)	5.54%	6.50%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4.40%	5.45%
Kurs/Gewinnverhältnis (P/E ratio)	21.88	16.80
Anlagerendite	5.70%	6.34%
Performance	9.42%	-0.66%
Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge)	61.90%	63.96%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV)	0.86%	0.88%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} MV)	1.04%	n/a

ERFOLGSRECHNUNG

Nettogewinn/ -verlust	13'561'930	11'207'977
Realisierte Kapitalgewinne /-verluste	363'394	401'919
Mietzinseinnahmen	38'112'733	34'758'244
Mietzinsausfallrate	5.79%	4.32%

¹ Die Kennzahlen per 31.03.2017 wurden an die neue SFAMA-Richtlinie für Immobilienfonds (Stand 13.09.2016) angepasst.

VERMÖGENSRECHNUNG PER 31. MÄRZ 2017
31.03.2017
31.03.2016

VERMÖGEN	CHF	CHF
Bankguthaben auf Sicht	10'500'622	3'604'846
Grundstücke aufgeteilt in:		
- Wohnbauten	627'640'000	598'730'000
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	74'000'000	73'249'500
- Gemischte Bauten	38'490'000	36'943'000
- Bauland einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	0	0
TOTAL GRUNDSTÜCKE	740'130'000	708'922'500
Sonstige Vermögenswerte	438'528	431'197
GESAMTFONDSVERMÖGEN	751'069'149	712'958'543
Kurzfristige Verbindlichkeiten aufgeteilt in:		
- kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-81'443'686	-76'606'186
- kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-8'943'247	-12'452'617
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-90'386'933	-89'058'803
Langfristige Verbindlichkeiten aufgeteilt in:		
- langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-107'033'500	-101'921'000
Total langfristige Verbindlichkeiten	-107'033'500	-101'921'000
Total Verbindlichkeiten	-197'420'433	-190'979'803
NETTOFONDSVERMÖGEN VOR GESCHÄTZTEN LIQUIDATIONSSTEUERN	553'648'717	521'978'740
Geschätzte Liquidationssteuern	-20'469'721	-17'535'361
NETTOFONDSVERMÖGEN	533'178'995	504'443'379
Anzahl Anteile im Umlauf	4'122'248	4'122'248
Inventarwert pro Anteil	129.34	122.37 ¹
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	9'200'343	7'236'563

¹ Nach Ausschüttung

ERFOLGSRECHNUNG 1. APRIL 2016 - 31. MÄRZ 2017
31.03.2017
31.03.2016

ERTRÄGE	CHF	CHF
Erträge aus Bankguthaben	0	9
Mietzinseinnahmen	38'112'733	34'758'244
Sonstige Erträge	967'433	931'687
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0	66'987
TOTAL ERTRÄGE	39'080'165	35'756'927
AUFWENDUNGEN		
Hypothekarzinsen	3'444'440	3'642'358
Negativzinsen	1'942	0
Unterhalt und Reparaturen	4'904'958	4'048'051
Liegenschaftenverwaltung aufgeteilt in:		
- Liegenschaftsaufwand	3'225'423	2'862'427
Steuern und Abgaben	7'620'576	8'115'240
Schätzungs- und Prüfaufwand	244'908	251'406
Reglementarische Vergütungen an:		
- die Fondsleitung	3'853'013	3'905'951
- die Immobilienverwalterin beziehungsweise den -verwalter	1'723'207	1'561'429
Sonstige Aufwendungen	499'770	162'088
TOTAL AUFWAND	25'518'235	24'548'950
NETTOERTRAG	13'561'930	11'207'977
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	363'394	401'919
REALISierter ERFOLG	13'925'324	11'609'896
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	14'810'292	21'200'645 ¹
GESAMTERFOLG	28'735'616	32'810'541
VERWENDUNG DES ERFOLGES		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	13'561'930	11'207'977
zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0	0
Vortrag des Vorjahres	396'332	9'256
zur Verteilung verfügbarer Erfolg	13'958'262	11'217'233
zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg	-13'397'306	-10'820'901
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	560'956	396'332
VERWENDUNG DES KAPITALGEWINNS		
Realisierte Kapitalgewinne	363'394	401'919
Kapitalgewinne aus Vorjahren	3'228'802	2'826'882
Zur Verteilung verfügbar Kapitalgewinn	3'592'196	3'228'801
Ausschüttung	0	0
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	3'592'196	3'228'801

¹ Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste exklusive Liquidationssteuern



**ANTEILE IM UMLAUF / VERÄNDERUNG
NETTOINVENTARWERT / AUSSCHÜTTUNG**
31.03.2017
31.03.2016
ANZAHL ANTEILE IM UMLAUF

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

VERÄNDERUNG NETTOINVENTARWERT

Inventarwert pro Anteil	129.34	125.37
Ausschüttung Erfolg	3.25	3.00
Ausschüttung Kapitalgewinn	0.00	0.00
Inventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	126.09	122.37

AUSSCHÜTTUNG

Ausschüttungsbetrag Erfolg nicht Vst.-pflichtig (Coupon 14)	3.25	3.00
Ausschüttungsbetrag Kapitalgewinn nicht Vst.-pflichtig	0.00	0.00
Ausschüttungsbetrag Vst.-pflichtig	0.00	0.00
Ausschüttungsbetrag brutto	3.25	3.00
Abzüglich 35% Verrechnungssteuer	0.00	0.00
Total Ausschüttung	3.25	3.00

VERÄNDERUNG DES NETTOFONDSVERMÖGENS

Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	504'443'379	437'899'975
Ausschüttungen	-	-23'445'284
Saldo aus dem Anteilverkehr	-	63'740'257
Gesamterfolg	28'735'616	32'810'541
Veränderung der Liquidationssteuer	-	-6'562'110

NETTOFONDSVERMÖGEN AM ENDE DER PERIODE
533'178'995
504'443'379
ANGABEN FRÜHERER JAHRE
NETTOFONDSVERMÖGEN
INVENTARWERT PRO ANTEIL

31.03.2017	533'178'995	129.34
31.03.2016	504'443'379	122.37 ¹
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 2017

Im Berichtsjahr wurde eine Liegenschaft gekauft.

ORT	ADRESSE	KANTON	ART DER LIEGENSCHAFT	ERWERBSDATUM	KAUFPREIS*
Meyrin	V.-Malnati 59-63	Genf	Wohnliegenschaft	22.12.2016	11'400'000

*exkl. Transaktionsnebenkosten

VERKÄUFE PER 31. MÄRZ 2017

Im Berichtsjahr wurden zwei Liegenschaften und fünf Wohneinheiten verkauft.

ORT	ADRESSE	KANTON	ART DER LIEGENSCHAFT	VERKAUFSDATUM	VERKAUFSPREIS*
Grenchen	Karl-Mathystrasse 18-18A	Solothurn	Wohnliegenschaft	30.06.2016	2'800'000
Grenchen	Karl-Mathystrasse 48-48A	Solothurn	Wohnliegenschaft	30.06.2016	2'200'000
Echandens	Route des Toches 9**	Waadt	Wohnliegenschaft	01.04.2016	2'067'550

*exkl. Transaktionsnebenkosten

** Verkauf von 5 Wohnungen plus 5 Einstellplätze im Stockwerkeigentum

IMMOBILIENSTRUKTUR PER 31. MÄRZ 2017

CHF	GESTEHUNGSKOSTEN	VERKEHRSWERT	VERSICHERUNGSWERT
Wohnbauten	537'445'153	627'640'000	547'094'462
Kommerziell genutzte Liegenschaften	73'386'873	74'000'000	93'239'765
Gemischte Bauten	33'112'861	38'490'000	34'801'309
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	0	0	0
TOTAL	643'944'886	740'130'000	675'135'536

%	GESTEHUNGSKOSTEN	VERKEHRSWERT	VERSICHERUNGSWERT
Wohnbauten	83.46%	84.80%	81.03%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	11.40%	10.00%	13.81%
Gemischte Bauten	5.14%	5.20%	5.15%
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	0.00%	0.00%	0.00%
TOTAL	100.00%	100.00%	100.00%

GESCHÄFTE ZWISCHEN FONDS UND DEM FONDS NAHESTEHENDEN PERSONEN

Die Fondsleitung bestätigt, dass keine Übertragung von Immobilienwerten von bzw. an nahestehenden Personen stattgefunden hat. (Ziffer 18 der Richtlinien für Immobilienfonds der Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA vom 2. April 2008; Stand am 13. September 2016).

HAUPTMIETER

Per 31. März 2017 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	1.25 Jahren	28'671'000	3.50%
Festhypothek	31.07.2016	31.07.2021	4.34 Jahren	2'785'000	1.12%
Festhypothek	25.10.2016	25.10.2021	4.57 Jahren	400'000	1.12%
Festhypothek	31.07.2016	31.07.2021	4.34 Jahren	1'927'500	1.07%
Festhypotheken mit einer Laufzeit von über 5 Jahren					
Festhypothek	01.07.2013	30.06.2023	6.25 Jahren	21'175'000	2.83%
Festhypothek	01.07.2014	30.06.2024	7.25 Jahren	21'025'000	2.40%
Festhypothek	01.10.2014	30.09.2025	8.50 Jahren	31'050'000	2.53%
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken					
Libor Hypothek			1 Monat	81'443'686	0.70%
TOTAL				188'477'186	1.87%

IM GESCHÄFTSJAHR ZURÜCKBEZAHLTE HYPOTHEKEN

Es wurden LIBOR-Hypotheken im Umfang von CHF 1'450'000, mit Zinssatz 0.70% und Dauer 1 Monat, zurückbezahlt.

IM GESCHÄFTSJAHR AUFGENOMMENE HYPOTHEKEN

Es wurden neu LIBOR-Hypotheken im Umfang von CHF 6'287'500, mit Zinssatz 0.70% und Dauer 1 Monat aufgenommen. Zudem wurden neue Festhypotheken im Umfang von CHF 3'185'000, mit Zinssatz 1.12% und Dauer 4 Jahren und von CHF 1'927'500, mit Zinssatz 1.07% und Dauer 4 Jahren, 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 befindenden 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 2016 und dem 31. März 2017 wurden keine neuen Anteile des Patrimonium Swiss Real Estate Fund emittiert.

RÜCKNAHMEN

Es wurden keine Anteile gekündigt.

ERLÄUTERUNG ZUM GEPRÜFTEN JAHRESBERICHT PER 31. MÄRZ 2017

Der Jahresbericht des PSREF umfasst die Periode vom 1. April 2016 bis zum 31. März 2017.

VERGÜTUNGEN

ENTSCHÄDIGUNGEN UND KOSTEN		MAXIMAL		EFFEKTIV
Für die Leitung und Verwaltung	§19 Ziff.1	1.05%	des durchschnittlichen Gesamtfondsvermögens	0.5264%
Für die Erstellung von Bauten und umfassenden Renovationen	§19 Ziff.4	3%	der Baukosten	0%
Entschädigung bei Kauf und Verkauf von Liegenschaften	§19 Ziff.4	2%	des Kaufs- und Verkaufspreises	2.00%
Entschädigung für die Liegenschaftsverwaltung	§19 Ziff.4	5%	der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen	4.52%
Für die Verwaltung, die Ausführung des Zahlungsverkehrs und die Aufsicht der Fondsleitung (Teil der Verwaltungskommission)	§19 Ziff.1	1.05%	des durchschnittlichen Gesamtfondsvermögens	0.0425%
Für die Zeichnungskommission	§18 Ziff.1	5%	des Nettoinventarwertes der neu emittierten Anteile	0%

BEWERTUNGSMETHODE

Im Auftrag der Fondsleitung und in Übereinstimmung mit dem Kollektivanlagegesetz wurden die Verkehrswerte per 31.03.2017 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 worden wäre. 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 3.82%.



INFORMATIONEN ÜBER DRITTE

AKKREDITIERTE SCHÄTZUNGSEXPERTEN

Andreas Ammann, 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 die Patrimonium Asset Management AG, mit Sitz in Baar, als Anlage-, Liegenschafts- und Finanzanlageverwalter beauftragt. Die Fondsleitung hat im speziellen die Selektion der zum Kauf 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 State Street Bank International GmbH, München, Zweigniederlassung Zürich (vormals State Street Bank GmbH, München, Zweigniederlassung Zürich), wurden Teilaufgaben im Bereich der Fondsbuchhaltung delegiert.

Die Liegenschaftsbuchhaltung wurde von der Patrimonium Asset Management AG an die Régie du Rhône mit Sitz in Genf, an die Privera AG mit Sitz in Bern-Gümligen sowie an Moser Vernet & Cie mit Sitz in Genf delegiert, die Liegenschaftsbewirtschaftung an verschiedene Anbieter.

VERWALTUNG UND ORGANE

FONDSLEITUNG

GAM Investment Management (Switzerland) AG
Hardstrasse 201
8005 Zürich

GESCHÄFTSLEITUNG DER FONDSLEITUNG

Rolf Aeberhard, Geschäftsführer bis 30.06.2016

Roman Aschwanden, Geschäftsführer ab 01.07.2016

Christoph Widmer, stellvertretender Geschäftsführer

Daniel Koller

Dirk Spiegel, bis 31.01.2017

Andreea Stefanescu, ab 12.04.2016 bis 03.10.2016

Agnes Stutz, ab 01.07.2016

Dominik Rutishauser, ab 10.10.2016

DEPOTBANK

Banque Cantonale Vaudoise
Place St-François 14
1001 Lausanne

PRÜFGESELLSCHAFT

KPMG AG
Badenerstrasse 172
8026 Zürich

ANGELEGENHEITEN VON BESONDERER WIRTSCHAFTLICHER ODER RECHTLICHER BEDEUTUNG

1) Änderungen des Fondsvertrags

Die Anleger wurden mit Publikation vom 08.12.2016 über die folgenden Änderungen des Fondsvertrags informiert:

Mitteilung an die Anleger des PATRIMONIUM SWISS REAL ESTATE FUND

Die Fondsleitung GAM Investment Management (Switzerland) AG, Zürich, und die Depotbank Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne, beabsichtigen beim oben erwähnten vertraglichen Anlagefonds der Art „Immobilienfonds“ (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

§ 6 – Anteile und Anteilsklassen

Eine neue Formulierung der Ziffer 2 trägt dem Umstand Rechnung, dass der Immobilienfonds nur ein einziges Publikationsorgan hat. Das Publikationsorgan ändert aber nicht (keine materielle Änderung).

§ 13 – Derivate

Der Paragraph wird an die Anforderungen bzw. Vorgaben der neuen KKV-FINMA vom 27. August 2014 angepasst. Insbesondere werden neu die bei der Verrechnung von Derivatpositionen einzuhaltenden Regeln präzisiert sowie die Anforderungen an die im Rahmen eines OTC-Geschäfts erhaltenen Sicherheiten aufgeführt.

§ 19 – Vergütungen und Nebenkosten zu Lasten des Fondsvermögens

Der Wortlaut von Ziffer 3 litt. b), d) und e) wird an den Wortlaut von Art. 37 Abs. 2 litt. c), e) und f) KKV angepasst.

B) Änderungen im Prospekt bzw. im Vereinfachten Prospekt

Die Fondsvertragsänderungen, insbesondere betreffend die Anforderungen bzw. Vorgaben der neuen KKV-

FINMA (vgl. Angaben zu § 13, oben) finden ebenfalls im Prospektteil Niederschlag. Daneben erfolgt eine generelle Nachführung des Prospekts und des Vereinfachten Prospekts.

In Übereinstimmung mit Art. 41 Abs. 1 und 2^{bis} 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 Änderung von § 13 des Fondsvertrags erstreckt.

Die Anleger wurden in Übereinstimmung mit Art. 27 Abs. 3 des KAG darauf hingewiesen, dass sie innert 30 Tagen nach der Veröffentlichung der vorstehenden Fondsvertragsänderung bei der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA, Laupenstrasse 27, 3003 Bern, Einwendungen gegen die vorstehenden Fondsvertragsänderungen erheben oder gemäss den Rücknahmebestimmungen des Anlagefonds die Auszahlung ihrer Anteile in bar verlangen konnten.

Es wurden keine Einwendungen erhoben. Mit Verfügung vom 26.01.2017 sind die vorgenannten Änderungen von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA bewilligt worden und per 01.02.2017 in Kraft getreten.

2) Wesentliche Fragen der Auslegung von Gesetz und Fondsvertrag

Im Berichtszeitraum waren keine wesentlichen Fragen der Auslegung von Gesetz und Fondsvertrag zu behandeln.

3) Wechsel von Fondsleitung und Depotbank

Im Berichtszeitraum waren keine Wechsel von Fondsleitung oder Depotbank zu verzeichnen.

4) Rechtsstreitigkeiten

Im Berichtszeitraum waren bezüglich des Anlagefonds keine Rechtsstreitigkeiten zu verzeichnen.



INVENTAR DER GRUNDSTÜCKE

ORT	ADRESSE	ERWERBS-DATUM	GESTEHUNGS-KOSTEN 31.03.2017	VERKEHRSWERT 31.03.2017**	ERZIELTE BRUTTO-ERTRÄGE	MIETZINS-AUSFÄLLE
-----	---------	---------------	---------------------------------	------------------------------	-------------------------	-------------------

WOHNBAUTEN				IN CHF	IN CHF	IN CHF	IN %
Aigle	Chemin de Pautex 2-4	VD	10.01.08	7'019'847.95	6'630'000.00	386'108.80	1.09%
Basel	Efringerstrasse 2	BS	21.01.08	11'618'979.04	16'700'000.00	828'564.56	7.37%
Basel	Dornachstrasse 189	BS	21.01.08	2'189'088.55	2'540'000.00	137'106.00	1.97%
Basel	Tangentenweg 50-56	BS	14.06.13	48'103'962.63	54'900'000.00	2'015'979.90	3.42%
Bulle	Rue St-Denis 66	FR	18.03.08	4'204'578.93	4'230'000.00	132'052.00	46.01%
Bussigny-près-Lausanne	Rue de l'Industrie 43	VD	06.05.08	6'003'864.70	7'280'000.00	409'128.00	1.29%
Busswil	Büetigenstrasse 52-54	BE	31.03.08	3'370'566.00	3'700'000.00	206'542.20	9.13%
Chavannes	Avenue de Blancherie 32	VD	20.12.07	3'537'519.75	4'400'000.00	237'048.00	0.00%
Corcelles/Payerne*	Vers-chez-Cherbuin 27-31	VD	19.02.08	3'087'255.15	2'990'000.00	193'581.50	0.99%
Crissier*	Chemin du Liseron 3-5	VD	20.12.07	9'919'241.75	10'500'000.00	567'003.40	1.91%
Echandens*	Route des Toches 7-13	VD	04.02.13	36'693'604.09	38'500'000.00	1'717'702.00	0.21%
Ecublens	Rue Neuve 1	VD	06.05.08	5'665'780.65	7'170'000.00	389'840.00	0.16%
Freiburg	Rue de la Sarine 4-4a	FR	18.03.08	1'559'038.60	1'720'000.00	103'483.00	0.63%
Grand-Lancy	Avenue des Communes-Réunies 66A-70	GE	01.05.14	21'365'701.81	23'800'000.00	1'256'640.60	3.63%
Köniz	Mösliweg 32	BE	28.02.08	1'829'969.75	2'480'000.00	122'638.00	2.29%
Köniz	Mösliweg 34	BE	28.02.08	2'168'973.75	3'120'000.00	154'629.00	0.15%
La Tour-de-Peilz	Avenue des Alpes 71-73	VD	25.04.08	2'336'196.55	2'570'000.00	156'589.80	0.00%
Lausanne	Rue du Couchant 25	VD	01.04.08	2'631'967.45	3'160'000.00	134'760.00	16.43%
Lausanne	Chemin de Vermont 24	VD	06.05.08	5'641'384.14	7'740'000.00	379'160.50	1.20%
Lausanne	Chemin du Martinet 14-18	VD	30.09.08	11'326'955.85	14'900'000.00	785'864.10	0.07%
Lausanne	Chemin de Chissiez 7	VD	17.12.08	2'779'019.42	3'430'000.00	171'863.85	1.48%
Le Lignon	Avenue du Lignon 31	GE	13.12.07	4'894'308.85	5'910'000.00	331'440.00	1.36%
Le Lignon	Avenue du Lignon 7	GE	13.12.07	11'979'496.57	15'000'000.00	893'295.92	2.78%
Les Avanchets	Avenue Grange Lévrier 10-11	GE	13.12.07	12'265'319.10	15'000'000.00	837'312.70	1.74%
Les Avanchets	Rue Croix-du-Levant 1-4	GE	30.10.09	20'763'892.15	24'200'000.00	1'346'970.00	1.05%
Les Avanchets	Rue Croix-du-Levant 15-22	GE	30.10.09	41'593'202.22	47'800'000.00	2'802'196.00	0.20%
Les Avanchets	Rue François-Durafour 11-16	GE	30.10.09	40'095'078.70	46'700'000.00	2'542'040.00	0.69%
Marly	Route du Confin 21-23	FR	29.11.07	4'107'424.40	4'770'000.00	269'832.00	0.49%
Marly	Route de Corbaroche 24	FR	18.03.08	2'469'316.00	2'400'000.00	133'311.00	11.09%
Marly	Rte du Confin 12-18 + Pralettes 17-19	FR	30.04.08	9'134'154.94	11'200'000.00	540'063.50	3.36%
Martigny	Rue des Finettes 36	VS	28.05.13	11'922'348.00	12'600'000.00	715'828.80	2.51%
Meyrin	Rue de la Prulay 43 A und B	GE	01.09.08	9'807'302.92	9'860'000.00	511'863.00	12.11%
Meyrin	Rue de la Golette 2-18	GE	01.04.09	31'399'935.89	41'800'000.00	1'986'213.00	2.78%
Meyrin*	Avenue de Vaudagne 33	GE	16.04.08	13'520'773.55	17'800'000.00	967'492.50	0.34%
Meyrin	Rue Virginio-Malnati 59-63	GE	22.12.16	12'200'764.40	11'800'000.00	108'000.00	0.00%
Orbe	Rue Davall 15	VD	07.05.08	877'742.25	1'090'000.00	63'660.00	0.00%
Oron-la-Ville	Rte de Lausanne 15-21	VD	26.11.09	17'670'678.94	21'300'000.00	1'056'767.80	15.26%
Pont-la-Ville	Route du Village 50	FR	18.03.08	2'172'983.10	2'190'000.00	135'974.00	4.52%
Pratteln	Mattenweg 6	BL	21.01.08	3'151'543.85	3'670'000.00	157'320.00	0.30%
Prilly	Avenue du Chablais 39	VD	07.05.08	2'568'287.60	2'770'000.00	141'296.00	2.67%
Pully	Chemin de Mallieu 13	VD	25.06.08	7'320'033.70	8'700'000.00	413'120.00	7.56%
Renens	Avenue de Préfaully 48-56	VD	29.01.08	20'784'528.90	23'700'000.00	1'329'996.00	0.18%
Renens	Rue du Lac 25 b-c-d-e	VD	15.04.08	14'172'957.15	17'500'000.00	990'928.50	2.05%
Renens	Rue de l'Industrie 11	VD	30.01.09	9'560'701.80	12'300'000.00	714'552.00	0.24%
Vevey	Rue du Conseil 19-21	VD	15.01.08	7'808'667.70	8'840'000.00	467'980.00	15.18%
Veyrier	Chemin de Casteller 2-4	GE	17.12.07	15'694'636.65	16'500'000.00	821'152.50	11.99%
Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 32	FR	06.05.08	5'616'891.12	6'520'000.00	368'939.20	2.16%
Yverdon	Rue des Moulins 109-113	VD	30.01.08	6'568'033.35	7'650'000.00	452'625.50	3.53%
Yverdon	Rue Roger-de-Guimps 44-46	VD	30.01.08	4'270'652.30	5'610'000.00	343'521.50	3.49%
TOTAL				537'445'152.61	627'640'000.00	31'929'976.63	3.47%

KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN							
Baar	Haldenstrasse 1-5/Langgasse 40	ZG	01.10.15	51'747'418.23	52'100'000.00	2'977'319.45	19.80%
Freiburg	Avenue du Jura 12-12A	FR	30.01.08	7'718'250.90	6'710'000.00	389'976.00	19.77%
Montreux	Route de la Corsaz	VD	14.12.07	1'542'179.70	1'420'000.00	56'480.00	1.60%
Plan-les-Ouates	Ch. des Aulx 5	GE	03.02.11	8'977'116.75	11'200'000.00	512'922.00	24.69%
Yverdon	Rue des Moulins 30	VD	06.05.08	3'401'907.35	2'570'000.00	103'450.74	46.24%
TOTAL				73'386'872.93	74'000'000.00	4'040'148.19	21.24%

GEMISCHTE BAUTEN							
Genf	Hugo-de-Senger 7	GE	17.01.08	7'853'576.30	8'590'000.00	471'634.00	3.84%
Lausanne	Avenue de Morges 33	VD	30.11.07	4'016'882.78	4'860'000.00	282'454.00	4.92%
Lausanne	Route d'Oron 11	VD	06.05.08	5'676'100.45	7'460'000.00	389'728.50	5.73%
Prilly	Avenue du Chablais 27-29	VD	30.11.07	6'052'124.55	7'610'000.00	411'447.00	1.94%
Prilly	Avenue du Chablais 35	VD	07.05.08	3'213'218.10	3'770'000.00	239'556.00	0.00%
Romont	Route de Billens 9-9a	FR	21.01.08	3'964'798.45	3'500'000.00	179'089.50	0.90%
Yverdon	Rue des Remparts 11	VD	07.05.08	2'336'160.20	2'700'000.00	196'029.00	0.71%
TOTAL				33'112'860.83	38'490'000.00	2'169'938.00	3.05%

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

TOTAL	643'944'886.37	740'130'000.00	38'112'732.82	5.79%
--------------	-----------------------	-----------------------	----------------------	--------------

* Stockwerkeigentum

** Die Expertisen basieren auf dem realen Mieterspiegel per 31.03.2017. Sämtliche Anlageobjekte werden in Anlehnung an die Bestimmungen von Art. 84 Abs.2 KKV-FINMA nach der gleichen Bewertungskategorie dargestellt.

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 2017 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 2017 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, 28. Juni 2017

Beilage:

Jahresrechnung 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 KAG

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