

JAHRESBERICHT 017 - 018

PATRIMONIUM
Swiss Real Estate Fund



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

TÄTIGKEITSBERICHT VOM 1. APRIL 2017 BIS 31. MÄRZ 2018

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

EINLEITUNG

Der Patrimonium Swiss Real Estate Fund (PSREF) ist ein Immobilienfonds nach schweizerischem Recht. Der PSREF wurde am 20. November 2007 lanciert und hat per 31. März 2018 sein zehntes Geschäftsjahr abgeschlossen. Der Fonds investiert überwiegend in Wohnliegenschaften, gemischt genutzte Liegenschaften und Bauprojekte in der Genferseeregion sowie auf der Achse Freiburg-Bern-Basel. Die Investitionen erfolgen bevorzugt im unteren und mittleren Mietpreissegment. Der Anteil an Wohnliegenschaften des Fonds beläuft sich derzeit auf 84%.

Dank der Kombination einer Kauf- und langfristigen Haltestrategie mit einer proaktiven Bewirtschaftung des Portfolios mittels Renovationen, Aufstockungen und Neubauprojekten entwickelt sich der PSREF in Richtung einer Milliarde verwalteter Assets und erlaubt stabile Dividendenausschüttungen.

Im vergangenen Geschäftsjahr hat der PSREF für CHF 8.9 Millionen ein Wohnhaus mit 37 Wohnungen an der Route de Villars-Vert 23 in Villars-sur-Glâne/FR und einen Teil des Neubauprojekts Oassis in Crissier/VD (3 Gebäude-einheiten mit insgesamt 50 Wohnungen) erworben. Zur geografischen Optimierung des Portfolios hat der PSREF zudem für CHF 3.8 Millionen das Gebäude an der Bütigenstrasse 52–54 in Busswil/BE mit Gewinn verkauft.

Die Mieteinnahmen sind auf CHF 39.6 Millionen (Vorjahr CHF 38.1 Mio.) gestiegen. Die zusätzlichen Einnahmen sind insbesondere dem Kauf von Villars-Vert 23, der Vermietung der Wohnungen in den aufgestockten Geschossen der Liegenschaft am Chemin de Mallieu 13 in Pully/VD der stärkeren Wiedervermietung von Leerstandsflächen sowie durch Renovationen erfolgte Mietzinserhöhungen zu verdanken.

Hinzu kommt, dass die Aufwendungen von Gebäuden, Unterhalt und Reparaturen und der Liegenschaftsaufwand (Hauswarte, Wasser, Energie und Versicherungsverträge) um mehr als CHF 1.35 Millionen gesunken sind, das bedeutet eine Abnahme von 16.7%.

Das Gesamtfondsvermögen des PSREF per 31. März 2018 beträgt CHF 801 Millionen. Der Nettoinventarwert pro Anteil ist von CHF 126.09 (nach Ausschüttung) auf CHF 129.62 (nach Ausschüttung) gestiegen, was zu einer Anlagerendite von 5.57% per Ende des Geschäftsjahres führt.

Für die kommenden Jahre tragen die Aussichten auf höhere jährliche Mieterträge und niedrigere Aufwendungen dazu bei, auch weiterhin eine stabile Dividende auszahlen zu können. Die positive Entwicklung wird einerseits durch die Realisierung der Bauprojekte wie Crissier, Montreux und durch diverse geplante Aufstockungen, andererseits durch Verminderung der Leerstandsquote und Mietzinsanpassungen erzielt. Das durchschnittliche Mietzinssteigerungspotential beim Wohnanteil unseres Portfolios beträgt gemäss unseren Bewertungsexperten rund CHF 37/m² und Jahr.

Um die Expansionsstrategie weiter zu verfolgen, plant der Fonds im Juli 2018 eine Kapitalerhöhung.



DER SCHWEIZER IMMOBILIENMARKT

Der Schweizer Immobilienmarkt steht seit geraumer Zeit vor Herausforderungen. Die Anzahl der auf den Markt kommenden Neubauten steigt und die Leerstandsquote nimmt in allen Kantonen, speziell in den schlechter erschlossenen Agglomerationen zu. Die Mieten in diesen Regionen geraten unter Druck und sinken. Der prognostizierte Konjunkturanstieg wird zu einer Erholung des Marktes und trotz rückläufiger Einwanderung zu einer Stimulation der Nachfrage führen.

Bevölkerungswachstum und -struktur waren in den letzten Jahren aufgrund der schwachen Geburtenzahlen und der abnehmenden Einwanderung beeinträchtigt.

Per Ende 2016 betrug die ständige Wohnbevölkerung der Schweiz 8'419'550* Personen. Alle Kantone verzeichneten 2016 ein Bevölkerungswachstum. Die Schweizer Wohnbevölkerung wuchs insgesamt um 1.1%. Der Wanderungssaldo 2017 belief sich auf 52'505** Personen (2016: 60'262 Personen), was im Vergleich zum Vorjahr einem Rückgang um 14.8% entspricht.

Die Schweizer Bevölkerung besteht zu 20% aus Personen unter 20, zu 62% aus Personen zwischen 20 und 64 sowie zu 18% aus Personen ab 65 Jahren. 5% sind über 80 Jahre alt. Die letztgenannte Altersgruppe wird in den kommenden Jahren voraussichtlich am stärksten wachsen.

Ende 2016 zählte die Schweiz 3.7 Millionen Haushalte. Diese bestanden zu 35%* aus Einpersonenhaushalte, 27%* für kinderlose Paare und rund 34%* der Haushalte für Paare oder alleinerziehende Elternteile mit Kindern. Dies wirkt sich stark auf die Typologie der auf dem Markt angebotenen Mietwohnungen aus. Mehr als die Hälfte des Mietwohnungsbestands in der Schweiz, nämlich 54%, besteht daher aus 3- und 4-Zimmer-Wohnungen. Die 1- und 2-Zimmer-Wohnungen machen rund 20%* des Marktes aus, die 5-Zimmer-Wohnungen 15%*.

Eine positive Konjunkturphase, in der Arbeitsstellen geschaffen werden, unterstützt die Nachfrage nach Wohnraum auch bei geringer Einwanderung. Eine Phase wirtschaftlicher Erholung sorgt nicht nur für höhere Einnahmen, sie verändert auch die Struktur der Nachfrage. Gefragt sind dann Wohnungen mit höherem Standard in den urbanen Zentren und den Agglomerationen.

Als Reaktion auf die starke Einwanderung in den letzten Jahren und in Erwartung des wirtschaftlichen Aufschwungs nimmt die Anzahl der auf den Markt gebrachten Wohnungen derzeit stark zu. Das Wirtschaftsumfeld mit Negativzinsen macht Investitionen in Wohnimmobilien attraktiv. Dies bleibt die stärkste Triebkraft hinter dem Bauboom, vor allem in den Agglomerationen der grossen urbanen Zentren. Die Aufnahme der neuen Wohnungen in den Mietwohnungsmarkt hat Auswirkungen auf die Leerstandsquote.

Per Ende 2016 befanden sich über 4.4 Millionen Wohnungen auf dem Markt. Die Leerstandsquote in der Schweiz lag per 1. Juni 2017 bei 1.47%* (2016: 1.21%). 1.21%*, d. h. 52'709 Einheiten, waren Mietwohnungen. Die Anzahl der leerstehenden Wohneinheiten nahm in allen Regionen zu. Im Kanton Waadt stieg die Leerstandsquote

von 0.81% im Jahr 2016 auf 0.91%* im Jahr 2017, im Kanton Genf von 0.45% auf 0.51%*. In Basel-Stadt wuchs die Leerstandsquote im selben Zeitraum von 0.42% auf 0.5%*.

MIETZINSNIVEAU UND WOHNBEDINGUNGEN

Dadurch, dass die Anzahl verfügbarer Wohnungen auf dem Markt sowie die Leerstandsquote am Steigen sind, wird sich der Druck auf die Mieten weiter erhöhen. Die durch das Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage bedingte Korrektur wird zu einem weiteren Rückgang der Mieten führen, und dies in allen Regionen der Schweiz.

Die Spanne der durchschnittlichen Monatsmieten in der Schweiz reicht von CHF 748 für eine 1-Zimmer-Wohnung bis CHF 1'854 für eine 5-Zimmer-Wohnung. Die durchschnittliche Miete für vergleichbare Wohnungen aus dem PSREF-Portfolio liegen bei CHF 698 für eine 1-Zimmer-Wohnung und CHF 1'529 für eine 5-Zimmer-Wohnung. Die Preisdifferenz zwischen den Schweizer Durchschnittsmieten und den Mieten in PSREF-Liegenschaften ist ein Vorteil bei der Vermietung. Auch im leicht rückläufigen Mietzinsumfeld hat der PSREF-Fonds gute Chancen, seine Mieten weiterhin nach oben zu korrigieren und seine Leerstandsquote, im Vergleich zu den auf den Markt kommenden Neubauten mit deutlich höheren Mieten als jene der Fondsliegenschaften zu verringern.

Die Analyse* der Wohnverhältnisse zeigt, wie Privathaushalte Wohnungen nutzen. Per Ende 2016 lebten 2.2 Millionen* Haushalte in der Schweiz, d. h. 59%, in Mietwohnungen, 1.4 Millionen* Haushalte, d. h. 38%, lebten in Eigentumswohnungen. Die Wohndichte pro Zimmer bleibt stabil. 2016 kamen im Durchschnitt 0.6 Personen auf ein Zimmer und 2.2 Personen auf eine Wohnung.

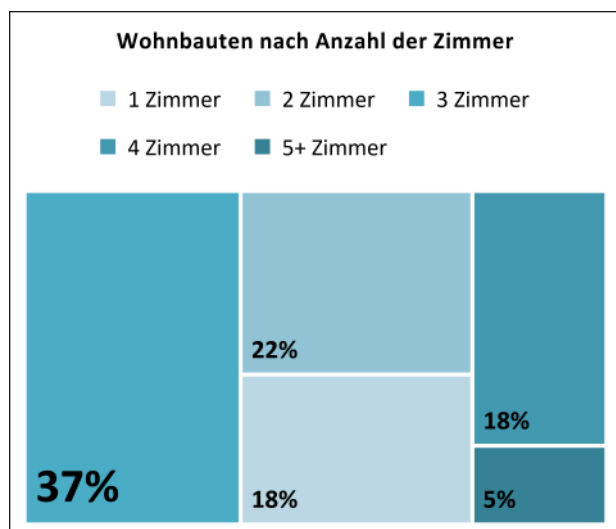
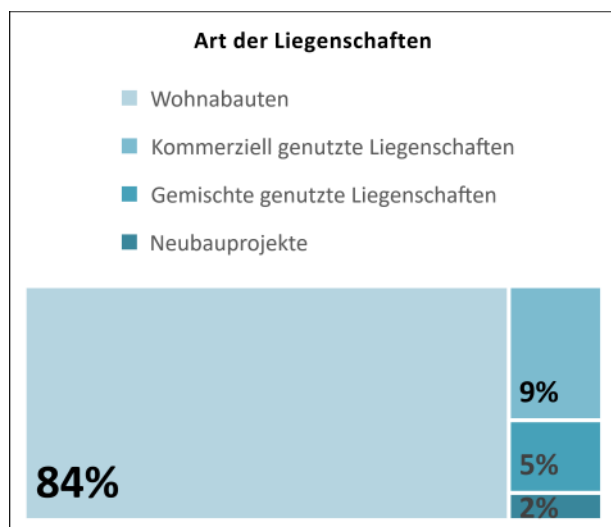
* Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS)
** Quelle: Staatssekretariat für Migration (SEM)

IMMOBILIENPORTFOLIO

Das Immobilienportfolio des Fonds PSREF bestand per 31. März 2018 aus 49 Mietliegenschaften, 7 gemischt genutzten Liegenschaften, 4 Geschäftsliegenschaften und 2 Bauprojekten. Auf den Verkehrswert bezogen sind 84% Wohnliegenschaften, 5% gemischt genutzte Liegenschaften, 9% Geschäftsliegenschaften und 2% sind Neubauprojekte. Der Gesamtverkehrswert am Ende des Geschäftsjahres beläuft sich auf CHF 790'760'000.

Per Ende des Geschäftsjahres und bezogen auf den Verkehrswert befinden sich 39.3% der Liegenschaften im Kanton Genf und 34.6% im Kanton Waadt, insgesamt also 74% in der Genferseeregion. Weiter sind 10.2% in den Kantonen Basel-Stadt und Basel-Landschaft, 6.6% im Kanton Zug, 6.9% im Kanton Freiburg, 1.6% im Kanton Wallis und 0.7% im Kanton Bern.

Im Mai 2017 wurde ein Wohnhaus mit 37 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen an der Route de Villars-Vert 23 in Villars-sur-Glâne/FR erworben. Im März 2018 wurde dafür eine 20 Wohnungen umfassende Liegenschaft in Busswil b. Büren verkauft. Somit besteht das Portfolio per 31. März 2018 aus 2'337 Wohnungen, 2'212 Parkplätzen, 36 Läden, 97 Büros, 29 Gewerbefläche, 5 Kinos und Restaurants sowie 127 Lagern. Sind die Bauprojekte in Montreux/VD und im Oassis-Quartier in Crissier/VD einmal abgeschlossen, werden 114 weitere Wohnungen dazukommen.



LEERSTANDSQUOTE

Die Mietzinsausfallrate in Franken beläuft sich per 31. März 2018 auf 5.37%, im Vergleich zu 5.79% im letzten Geschäftsjahr. Die Leerstandsquote umfasst sowohl die wirtschaftlichen Leerstände als auch die Wohnungen, die aufgrund von Renovationen leer stehen. Im Einzelnen setzt sich dieser Satz zusammen aus 1.58% wirtschaftliche Leerstandsquote, 1.82% Leerstand aufgrund von Gebäuden, die noch in Bau und in Hinblick auf Bauarbeiten sowie 1.97% für Vakanz von Geschäftsräumen.

Die Mietzinsausfallraten in den Kantonen Genf und Waadt machen gesamthaft 3.5% bzw. 4.5% aus. Im Detail belaufen sich die Mietzinsausfallraten für Wohnräume in diesen beiden Kantonen bei 2.61% bzw. 3.52%. Im Kanton Basel-Stadt beträgt die Rate für Wohnräume 4.7%, in Freiburg 7.1%, in Bern 5% und im Wallis 2.6%. Im Kanton Zug liegt die Mietzinsausfallrate bei den Geschäftsräumlichkeiten bei 13.5%. In diesem Kanton verfügt der Fonds über keine Wohnliegenschaften.

In Anzahl Wohnungen berechnet, beträgt die Leerstandsquote per 31. März 2018 0.64%, im Vergleich zu 0.86 % im vorhergehenden Geschäftsjahr. In dieser Quote sind die aufgrund von Renovationsarbeiten leerstehenden Wohnungen nicht enthalten (2.18%).

In den Kantonen Bern, Freiburg und Basel schwankt die wirtschaftliche Leerstandsquote: von 0% für die Liegenschaften in Köniz/BE über 0.42% im Kanton Basel bis hin zu 0.5% im Kanton Freiburg. In den Kantonen Waadt und Genf beläuft sich die wirtschaftliche Leerstandsquote auf 0.66%. Bei insgesamt etwas über 1'800 Wohnungen in diesen 2 Kantonen sind durchschnittlich 12 Wohnungen schwer vermietbar.

Die renovationsbedingte Leerstandsquote, d. h. die Anzahl der Wohnungen, die gerade renoviert werden oder aufgrund einer geplanten vollständigen Renovation der Liegenschaft nicht vermietet werden können, ist höher als die wirtschaftliche Leerstandsquote.

Im Kanton Genf beträgt diese 2.54%, zu einem grossen Teil aufgrund der umfassenden Sanierung der Liegenschaft an der Avenue des Communes-Réunies 66A-70 in Grand-Lancy/GE und der bevorstehenden Aufstockung des Gebäudes an der Rue Hugo-de-Senger 7 in Genf. Die entsprechende Quote macht im Kanton Waadt 1.98 % aus. Diese ist vor allem auf die Aufstockung und Renovation der Liegenschaften an der Rue du Conseil 19-21 in Vevey/VD und am Chemin du Couchant 25 in Lausanne/VD bedingt. Im Kanton Freiburg ist die Leerstandsquote ebenfalls hoch, nämlich 4.46 %. Dies aufgrund der geplanten Aufstockung der Liegenschaft an der Rue St-Denis 66 in Bulle/FR. Hinsichtlich der Renovation musste eine grosse Anzahl Wohnungen gekündigt werden.

RENOVATIONEN

Die Strategie der proaktiven Gesamtrenovation der Liegenschaften wird weitergeführt. Mehrere Renovationen wurden beendet oder sind derzeit im Gange. Diese Politik erlaubt es, die Qualität und den Standard der Immobilien zu verbessern und nach Abschluss der Arbeiten die Mieten und somit den Marktwert der Liegenschaften zu erhöhen.

Die vollumfängliche Innenrenovation der Liegenschaften an der Rue de la Prulay 43 a/b in Meyrin/GE und am Chemin de Castelve 2–4 in Veyrier/GE wurde Ende 2017 abgeschlossen. Das mittelfristige Mietzinssteigerungspotential liegt bei 11.4% respektive bei 17%.

Die Aussenrenovationsarbeiten an der Liegenschaft Le Lignon 31 in Genf sind abgeschlossen. Die Erneuerung der Fenster der Liegenschaft Le Lignon 7 in Genf ist im Gange. Da die Liegenschaften in Le Lignon denkmalgeschützt sind, müssen die Renovationsarbeiten von der Denkmalpflege bewilligt werden.

Die Innen- und Aussenrenovation der Liegenschaft an der Rue du Conseil 19–21 in Vevey/VD läuft planmässig und wird im Juli 2018 beendet. In der erlangten Baugenehmigung wurde die Mieterhöhung festgehalten. Die Mieten werden nach den Arbeiten von CHF 470'796 auf CHF 523'108 erhöht, ein Anstieg von mehr als 11%.

Die Vorbereitung neuer Renovationsprojekte an mehreren Gebäuden des Portfolios ist so gut wie abgeschlossen und die Arbeiten werden ab Frühling 2018 aufgenommen. An der Avenue des Alpes 71–73 in La Tour-de-Peilz/VD bestehen die Arbeiten aus einer Teilrenovation der Wohnungen (Küchen und Nasszellen), der Auffrischung der Gemeinschaftsbereiche und der Aktualisierung der elektrischen Anlagen. Auch eine Sanierung der Gebäudehülle (Dach und Fassaden) ist vorgesehen. Die Offerten verschiedener Anbieter befinden sich derzeit im Auswahlverfahren. Die Arbeiten sollten im Sommer 2018 aufgenommen werden.

An der Avenue des Communes-Réunies 66–70 in Grand-Lancy/GE stehen umfangreiche Arbeiten an, die im Frühling 2018 aufgenommen werden: die Gebäudehülle (Fassade und Dach) wird umfassend renoviert und zur Verbesserung der Energieeffizienz neu isoliert. Damit die geltenden Baunormen in Sachen Nachhaltigkeit erfüllt werden, wird ein Teil der Fassade mit Photovoltaik-Elementen neuester Generation, die wie getöntes Glas aussehen, bestückt. Auch eine Innenrenovation der Wohnungen (Küchen und Nasszellen) ist vorgesehen. Die Bewilligung für diese Renovationsarbeiten sollte bis Sommer 2018 erteilt werden. Die voraussichtliche Dauer der umfangreichen Arbeiten beträgt zweieinhalb Jahre.

Das Renovationsprogramm wird kurz- und mittelfristig fortgesetzt. Die zentral gelegene Liegenschaft an der Efringerstrasse 2 in Basel mit 86 Wohnungen soll aufgrund ihres jetzigen Zustandes umfassend saniert werden. Die Aufstockung der Immobilie um ein Geschoss wäre ebenfalls möglich. Ein solcher Umbau schafft in Anbetracht der ausgezeichneten Lage des Gebäudes einen echten Mehrwert. Der Baubeginn ist für 2019 geplant.

Seit Gründung des Fonds im 2007 wurden bei bereits 18 Liegenschaften vollständige Innenrenovationen vorgenommen. Bei mehreren Objekten sind nun Fassadenrenovationen vorgesehen. Ab Frühling 2018 ist die Erneuerung der Fassade an den Liegenschaften Rue du Lac 25 b/c/d/e in Renens/VD, Chemin du Martinet 14–18 in Lausanne/VD, Chemin du Liseron 3–5 in Crissier/VD und Avenue de Morges 33 in Lausanne/VD geplant.

Ständig auf der Suche nach Optimierungsmöglichkeiten der Bestandesliegenschaften und Schaffung von Mehrwert, wird derzeit ein Umbau der Einzelgaragen an der Rue de la Golette 2–18 in Meyrin/GE in kleine Ladenlokale geprüft. Die so entstehenden Geschäfte könnten Dienstleistungen für die Quartierbewohner anbieten und somit an dieser Durchgangsstrasse, die mehrere Quartiere miteinander verbindet, eine neue Dynamik schaffen.





AUFSTOCKUNGEN

Verschiedene Aufstockungsprojekte in den Kantonen Genf, Waadt und Freiburg wurden in Angriff genommen.

Für die Rue de la Prulay 43 a/b in Meyrin/GE ist das Baugesuch für eine Aufstockung um zwei Stockwerke mit 12 neuen 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen immer noch gültig. Die Gesamtkosten für die Aufstockung werden rund CHF 4.3 Millionen betragen. Die 36 bestehenden Wohnungen der Liegenschaft wurden bereits renoviert, was die vertikale Erschliessung der zusätzlichen Stockwerke erleichtert.

Die Machbarkeit der Aufstockung um 2 Geschosse mit insgesamt 12 3- bis 5-Zimmer-Wohnungen an der Avenue de Vaudagne 33 in Meyrin/GE ist bestätigt. Die Arbeiten zur Erstellung des Baugesuchs sind am Laufen. Beginn der Bauarbeiten wird auf Anfang 2019 anvisiert.

Für das Projekt an der Rue Hugo-de-Senger 7 in Genf hat der beauftragte Architekt Ende 2017 ein Baugesuch eingereicht. Ein positiver Vorentscheid unter Vorbehalt des Eingangs von Einsprachen, liegt vor. Das Projekt beinhaltet den vollständigen Umbau des bestehenden obersten Geschosses und die Schaffung eines zusätzlichen Attikastockwerks, wodurch insgesamt 11 neue Wohnungen entstehen, sowie die vollständige Innenrenovation der 24 bestehenden Wohnungen.

An der Rue Virginio-Malnati 59–63 in Meyrin/GE wurde im September 2017 die Aufstockung um ein Geschoss mit 9 Wohnungen in Angriff genommen. Die Fertigstellung ist auf August 2018 geplant. Der Bau erfolgt mit vorgefertigten Holzelementen und Karbonlamellen. Damit soll das Gewicht der Aufstockung optimiert und eine

Verstärkung der bestehenden Struktur unnötig gemacht werden. Die Gesamtkosten, einschliesslich der Erneuerung der Fassade, der Gemeinschaftsräume und des Untergeschosses des bestehenden Gebäudes belaufen sich auf ungefähr CHF 4.5 Millionen. Die erwarteten jährlichen Mehreinnahmen betragen CHF 245'000, was einer Rendite von über 5% entspricht.

In der Liegenschaft an der Rue St-Denis 66 im Stadtzentrum von Bulle/FR entstehen dank dem Ausbau des Dachgeschosses und der eingeschossigen Aufstockung 8 Maisonette-Wohnungen im Loft-Stil. Diese Aufstockung fällt durch ihre unkonventionelle Architektur auf. Die Gemeinde Bulle hat das Projekt befürwortet und die Baubewilligung sollte demnächst ausgestellt werden.

Die 4 neuen Maisonnette-Wohnungen in der Liegenschaft am Chemin de Mallieu 13 in Pully/VD konnten fristgerecht erstellt werden und sind seit Januar 2018 vermietet. Bei Aufstockungskosten von rund CHF 2.1 Millionen und zusätzlichen Mieteinnahmen von jährlich CHF 134'000 wirft dieses Projekt eine attraktive Rendite von über 6% ab.

Die 4 neuen Wohnungen im Dachgeschoss an der Rue du Conseil 19-21 in Vevey/VD sind fertig. Sie stehen ab Mai 2018 zur Miete bereit und bringen jährliche Zusatzeinnahmen in der Höhe von über CHF 90'000 und Kosten von CHF 1.5 Millionen. Die Rendite ist über 5.5%.

NEUBAUPROJEKTE

Die Baubewilligung für den Neubau von 3 Wohnliegenschaften mit 44 Wohnungen und 3 Ladenlokalen an der Route de la Corsaz in Montreux/VD wurde erteilt. Ein Generalunternehmervertrag für ein Bauvolumen von CHF 18 Millionen wurde bereits unterzeichnet. Da sich das Corsaz-Quartier in der Altstadt von Montreux befindet, werden die Gebäude mit Mansarddächern und Sockeln aus Stein den umliegenden Liegenschaften angeglichen. Gleichzeitig bieten die Gebäude moderne, lichtdurchflutete Wohnungen. Der Abbruch der bestehenden Halle findet im Laufe des Monats April statt. Danach starten die Erdarbeiten, so dass der Bau vor dem Sommer 2018 in Angriff genommen werden kann.

Im Juli 2017 hat der Fonds zudem 3 Gebäudeeinheiten des Neubauprojekts Oassis in Crissier/VD erworben. Der Kaufbetrag beläuft sich auf CHF 5 Millionen für das Land und CHF 17 Millionen für den Bau. Die drei Einheiten umfassen insgesamt 50 Wohnungen und 5 Ladenlokale, die ab April 2020 bezugsbereit sein werden. Im März 2018 hat der Fonds zudem – vorbehaltlich der Erteilung der Baubewilligung – eine weitere Gebäudeeinheit des Projekts Oassis in Crissier für einen Betrag von CHF 9 Millionen nach Abschluss der Bauarbeiten erworben. Diese Einheit umfasst 20 Wohnungen und eine Kinderkrippe. Das neue Oassis-Quartier folgt dem Trend des Smart Living, indem es den Bewohnern sowohl in den privaten als auch in den öffentlichen Bereichen neue Dienstleistungen anbietet. Die langfristige Attraktivität dieser neuen Quartiere lebt unter anderem von einem angenehmen Personenfluss und Begegnungszonen, welche die Diversität fördern. Auch die technologische und ökologische Gestaltung sind wichtige Faktoren für die Entwicklung solcher Quartiere.

Die Liegenschaften in Baar/ZG, die dem Fonds im Miteigentum mit der Anlagestiftung Patrimonium gehören, sind Gegenstand eines umfangreichen Entwicklungsprojekts, das Gewerbeflächen und Wohnungen umfasst. Bisher wurden die Marktanalyse und die Machbarkeitsstudie durchgeführt. Der Gemeinde und dem Kanton wurde ein Massenplan vorgelegt und die Rückmeldung war positiv. Das Pflichtenheft für den Architekturwettbewerb wurde finalisiert und befindet sich in der Phase der Validierung durch die Gemeinde und den Kanton. Anschliessend wird ein Architekturwettbewerb, zu dem 5 Büros eingeladen werden, durchgeführt. Eine Umzonung der Parzelle ist für 2019 geplant. Die Baubewilligung kann hoffentlich Ende 2020 erteilt werden.



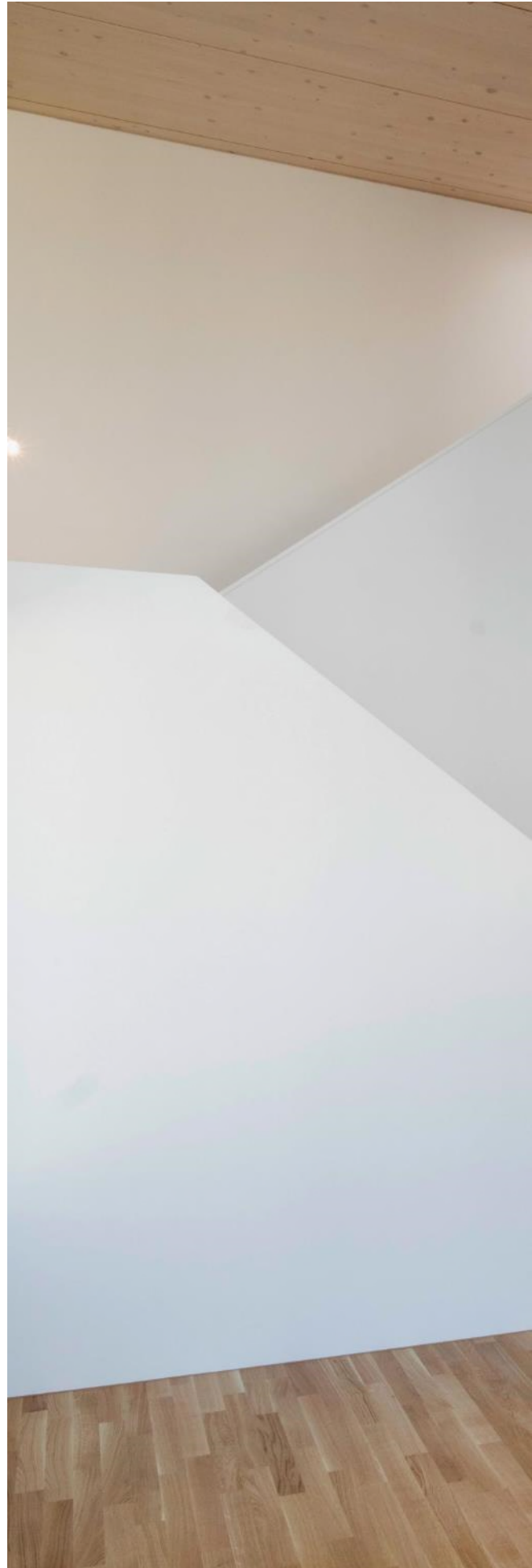
VERMÖGENSRECHNUNG

Per 31. März 2018 beträgt der gesamte Buchwert der Liegenschaften CHF 678'451'723, der Verkehrswert CHF 790'760'000. Die Rückstellungen für Liquidationssteuern, d. h. Steuern, die bei einem Verkauf der Immobilien anfallen würden, beträgt CHF 23'063'829 und beruht auf einer Schätzung von PWC. Nach Abzug der Liquidationssteuern beträgt das Nettofondsvermögen per 31. März 2018 CHF 548'737'868.

Gemäss Kollektivanlagengesetz (KAG) wurden die Verkehrswerte der Immobilien nach der «Discounted Cash Flow»-Methode (DCF-Methode) durch Wüest Partner AG bewertet. Der Verkehrswert der Grundstücke am Ende der Rechnungsperiode beläuft sich auf CHF 790'760'000. Der durchschnittliche gewichtete Diskontierungssatz beträgt 3.71% (Vorjahr: 3.82%).

Im Berichtsjahr wurden für die Renovation von Fassaden, Dächern, Fenstern, Aufzügen, Bädern und Küchen sowie für Aufstockungen CHF 16'980'140 und für Neubauprojekte CHF 6'296'777 investiert. Diese Investitionen haben positive Auswirkungen auf den Verkehrswert der Liegenschaften, auf die Mieteinnahmen und sie führen zu einer Verringerung der Unterhaltskosten.

Die Fremdfinanzierung beläuft sich per 31. März 2018 auf CHF 218'020'100, was einer Fremdfinanzierungsquote von 27.57% bezogen auf den Gesamtverkehrswert der Fondsimmobilen entspricht. Die Festhypotheken mit Restlaufzeiten von 3, 5, 6 und 7 Jahren machen 34 % der Verbindlichkeiten aus. Eine Festhypothek in der Höhe von CHF 26'821'000 mit einem Zinssatz von 3.50% wird nach Ablauf am 31. Mai 2018 durch eine Neue mit deutlich tieferem Zinssatz ersetzt. Per 1. Januar 2018 wurde die Libor-Tranche einer kurzfristigen Hypothek in eine Hypothek einer Schweizer Pensionskasse zum Satz von 0% während 4 Monaten mit Möglichkeit der Verlängerung umgewandelt. Der durchschnittliche Hypothekarzinsatz beträgt 1.58%.





ERFOLGSRECHNUNG

Der Patrimonium Swiss Real Estate Fund hat das Geschäftsjahr 2017/2018 am 31. März 2018 mit einem Nettogewinn von CHF 15'251'954 nach Steuern abgeschlossen.

Die Mietzinseinnahmen im Geschäftsjahr 2017/2018 konnten auf CHF 39'601'993 gesteigert werden, was einem Anstieg um 3.91% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Diese Mehreinnahmen sind zu einem grossen Teil auf die erstmalig für ein ganzes Jahr eingenommenen Mieten der Liegenschaften Virginio-Malnati 59–63 in Meyrin/GE und Villars-Vert 23 in Villars-sur-Glâne/FR zurückzuführen. Hinzu kommen Leerstandsreduktionen bei den Liegenschaften in Baar/ZG, an der Avenue des Communes-Réunies 66–70 in Le Grand-Lancy/GE, am Tangentenweg 50–56 in Basel-Stadt sowie Mietzinserhöhungen dank vollendeten Renovationsarbeiten, wie beispielsweise am Chemin de Pautex 2–4 in Aigle/VD sowie bei verschiedenen Wohnungen in Les Avanchets/GE.

Die Gesamteinnahmen vom 1. April 2017 bis zum 31. März 2018 in Höhe von CHF 40'850'961 setzen sich aus Mietzinseinnahmen in Höhe von CHF 39'601'993 und anderen Erträgen (diverse Einnahmen, Subventionen und verschiedene Erträge aus dem Entwicklungsprojekt in Baar) in Höhe von CHF 1'249'374 zusammen. Die Mietzinsausfallrate aufgrund von Leerständen und nicht eintreibbaren Mietzinsen beträgt 5.37% der Soll-Einnahmen (Vorjahr: 5.79 %). Diese Zunahme ist einerseits auf die strategisch bedingten Leerstände im Rahmen des Entwicklungsprojekts in Baar und andererseits auf die aufgrund von Renovationen oder Aufstockungen leerstehenden Wohnungen zurückzuführen.

Für Unterhalt und Reparaturen wurden CHF 4'151'071 bzw. 10.48% der Mieteinnahmen aufgewendet (Vorjahr 12.87 %), für allgemeine Kosten inklusive Hauswartung, Elektrizität, Wasser und Versicherungen CHF 2'620'856 bzw. 6.61% der Mieteinnahmen (Vorjahr 8.46 %). Diese Aufwände konnten dank der permanent strengen Kostenkontrolle und der Neuaushandlung von gewissen Rahmenverträgen deutlich gesenkt werden. Die vertraglich geregelte Vergütung für die Liegenschaftsverwaltungen belief sich auf CHF 1'760'029 (Vorjahr CHF 1'723'207). Der Anteil der betrieblichen Aufwendungen (TER_{REFGAV}) sank erneut – von 0.86 % auf 0.85 %.

Aufgrund der Erhöhung des Verkehrswerts der Bestandesliegenschaften und des Abschlusses von Bauprojekten beläuft sich der nicht realisierte Kapitalgewinn inklusive Liquidationssteuern auf CHF 13'274'791.

AUSSCHÜTTUNG UND RENDITE

Für das Geschäftsjahr per 31. März 2018 wurden CHF 3.50 pro Anteil als Dividende ausgeschüttet (Coupon 15). Die Ausschüttung stammt aus den Mietzinseinnahmen und ist verrechnungssteuerbefreit. Die Ausschüttungsquote beträgt 94.60%.

Der Nettoinventarwert pro Anteil entwickelte sich positiv von CHF 126.09 (nach Ausschüttung) auf CHF 129.62 (nach Ausschüttung) am Ende der Rechnungsperiode. Dies entspricht einer Anlagerendite von 5.57% 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 11% bis 21% für die Gewinnsteuer. Für in der Schweiz steuerpflichtige Anleger unterliegen Ausschüttungen des Fonds nicht der Einkommens- oder Gewinnsteuer, sofern es sich um Ausschüttungen von Ertrag aus direktem Immobilienbesitz handelt. In diesem Umfang erfolgt die Ausschüttung auch ohne Abzug der Verrechnungssteuer. Ebenso unterliegt der Vermögenswert der vom Anleger gehaltenen Fondsanteile nur in dem Umfang der Vermögenssteuer, welcher sich nicht auf den direkten Immobilienbesitz des Fonds bezieht. Die vorhin beschriebenen steuerlichen Vorschriften basieren auf den bisher bekannten juristischen und praktischen Anwendungen und erheben weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Richtigkeit. Jede Änderung der Gesetzgebung, Rechtsprechung und Praxis der Steuerbehörden bleibt ausdrücklich vorbehalten.

Patrimonium Swiss Real Estate Fund Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

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. März 2018 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 62 Bestandsliegenschaften (inklusive Neuzugänge). Zum Zeitpunkt der Bewertung befinden sich zwei Liegenschaften (533018 Montreux und 533079 Crissier) in der Bauphase.

Die für die Bewertungen relevanten Unterlagen wurden durch die Fondsleitung sowie die zuständigen Verwaltungsgesellschaften aufbereitet. Die Schätzungen basieren einerseits auf den Beurteilungen 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.

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

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 62 Liegenschaften. Im vergangenen Geschäftsjahr wurden zwei Liegenschaften in Crissier und Villars-sur-Glâne gekauft und die Liegenschaft in Busswil bei Büren verkauft. Zudem wird neu auf der Bestandsliegenschaft in Montreux ein Neubauprojekt realisiert. Die Liegenschaften befinden sich in vier Gemeinden der Deutschschweiz und 32 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).

Per 31. März 2018 wird der Marktwert des Gesamtportfolios mit CHF 790'760'000 bewertet. Die 59 bereits in der Vorbewertung vorhandenen Liegenschaften werden neu mit CHF 766'490'000 bewertet. Die Wertveränderung inklusive getätigter Investitionen von rund CHF 17.7 Mio. auf den Bestandsliegenschaften im Vergleich zu den Vorjahresbewertungen vom 31.3.2017 (CHF 735'010'000) beträgt insgesamt + 4.3 % (+ CHF 31'480'000). Bereinigt um die getätigten Investitionen beträgt die Aufwertung 1.9 %. Im Jahr 2017 wurden die Liegenschaften Ch. des Lentillières B1-B3 in Crissier und Rte de Villars-sur-Glâne 23-23A erworben, diese wurden mit einem Marktwert von CHF 20'800'000 eingewertet. Zudem wurde im ersten Quartal 2018 die Liegenschaft Bütigenstrasse 52, 54 in Busswil bei Büren veräussert.

Gegenüber dem 31. März 2017 verändert sich der Wert des Gesamtportfolios um + CHF 50'630'000 respektive + 6.8 %.

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 31.3.2018 wird mit 3.7 % ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 3.4 % bis 4.5 % reicht. Die aktuelle Bruttorendite über sämtliche Bestandsliegenschaften liegt bei 5.6 %.

Zürich, den 31. März 2018

Wüest Partner AG


Andreas Ammann
(Mandatsleiter)


Nabil Aziz


Ivan Anton

PORTFOLIOÜBERSICHT

WAADT

LAUSANNE

Morges 33



Martinet 14-18



Vermont 24



Couchant 25



Oron 11



Typ	Gemischte Bau	Wohnbau	Wohnbau	Wohnbau	Wohnbau
Wohnungen	5	46	31	12	27
Andere Fläche	8	1	1	1	2
Soll Mietertrag	300'423	806'595	399'116	159'270	412'070
Gestehungskosten	4'017'120	11'412'895	5'641'384	2'631'967	5'698'018
Verkehrswert	5'080'000	15'300'000	8'360'000	3'270'000	7'650'000

PRILLY

Chissiez 7



Chablais 27-29



Chablais 35



Chablais 39



Préfaully 48-56



Typ	Wohnbau	Gemischte Bau	Gemischte Bau	Wohnbau	Wohnbau
Wohnungen	13	21	8	8	91
Andere Fläche	0	3	3	3	8
Soll Mietertrag	169'595	432'891	240'232	148'401	1'334'227
Gestehungskosten	3'012'403	6'052'125	3'213'218	2'571'288	20'784'529
Verkehrswert	3'720'000	7'720'000	3'830'000	2'830'000	24'500'000

CHAVANNES

BUSSIGNY

ECUBLENS

Lac 25 b/c/d/e



Industrie 11



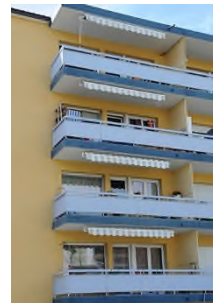
Blancherie 32



Industrie 43



Neuve 1



Typ	Wohnbau	Wohnbau	Wohnbau	Wohnbau	Wohnbau
Wohnungen	64	56	14	35	24
Andere Fläche	1	0	5	0	0
Soll Mietertrag	1'039'299	729'615	236'454	426'326	393'846
Gestehungskosten	14'371'280	9'611'010	3'537'520	6'003'865	5'706'952
Verkehrswert	18'100'000	12'600'000	4'540'000	7'540'000	7'310'000

	CRISSIER		PULLY		VEVEY		LATOUR-DE-PELZ		YVERDON	
	Liseron 3-5		Mallieu 13		Conseil 19-21		Alpes 71-73		Moulins 30	
										
Typ	Wohnbau		Wohnbau		Wohnbau		Wohnbau		Kommerziell Bau	
Wohnungen	46		36		35		12		6	
Andere Fläche	0		1		19		2		3	
Soll Mietertrag	573'516		494'642		559'647		156'181		197'299	
Gestehungskosten	9'919'632		10'382'768		11'003'125		2'336'197		3'405'095	
Verkehrswert	10'700'000		11'600'000		10'600'000		2'460'000		2'580'000	
							ORBE		CORCELLES	
	Moulins 109-113		Guimps 44-46		Remparts 11		Davall 15		Cherbuin 27	
										
Typ	Wohnbau		Wohnbau		Gemischte Bau		Wohnbau		Wohnbau	
Wohnungen	30		34		5		4		12	
Andere Fläche	1		0		28		1		0	
Soll Mietertrag	476'322		361'986		208'049		63'720		193'811	
Gestehungskosten	6'776'804		4'440'434		2'336'160		877'742		3'144'740	
Verkehrswert	8'110'000		5'740'000		2'770'000		1'110'000		3'080'000	
	ORON-LA-VILLE		AIGLE		ECHANDENS		MARTIGNY			
	Lausanne 15-21		Pautex 2-4		Toches 7-13		Finettes 36			
										
Typ	Wohnbau		Wohnbau		Wohnbau		Wohnbau			
Wohnungen	44		36		155		65			
Andere Fläche	8		1		0		1			
Soll Mietertrag	1'188'588		412'640		1'712'864		756'464			
Gestehungskosten	17'671'257		7'019'848		36'693'604		12'060'287			
Verkehrswert	21'700'000		6'850'000		39'300'000		12'900'000			

LE LIGNON

LES AVANCHETS

Lignon 7



Lignon 31



G.-Lévrier 10-11



C.-Levant 1-4



C.-Levant 15-22



Typ	Wohnbau	Wohnbau	Wohnbau	Wohnbau	Wohnbau
Wohnungen	59	23	44	72	144
Andere Fläche	1	3	0	0	8
Soll Mietertrag	929'091	331'856	877'805	1'379'189	2'865'403
Gestehungskosten	12'779'239	5'322'109	12'465'157	20'885'069	42'240'534
Verkehrswert	15'900'000	6'540'000	15'400'000	24'900'000	49'000'000

MEYRIN

F.-Durafour 11-16



Golettes 2-18



Vaudagne 33



Prulay 43 a/b



Malnati 59-63



Typ	Wohnbau	Wohnbau	Wohnbau	Wohnbau	Wohnbau
Wohnungen	147	108	43	36	36
Andere Fläche	0	0	3	2	2
Soll Mietertrag	2'578'444	2'064'359	980'401	598'439	554'051
Gestehungskosten	40'406'814	31'858'158	13'556'798	10'614'267	14'909'361
Verkehrswert	48'400'000	42'500'000	18'200'000	11'500'000	16'000'000

VEYRIER

GENÈVE

GRAND-LANCY

PLAN/OUATES

Castelver 2-4



Hugo-de-Senger 7



C.-Réunies 66A-70



Aulx 5



Typ	Wohnbau	Gemischte Bau	Wohnbau	Kommerziell Bau
Wohnungen	49	24	119	0
Andere Fläche	8	4	8	20
Soll Mietertrag	941'879	493'414	1'391'531	667'783
Gestehungskosten	17'065'095	7'926'041	22'117'989	9'074'153
Verkehrswert	19'100'000	9'040'000	23'300'000	11'200'000

FREIBURG
MARLY
Jura 12-12A

Sarine 4

Confin 12-18

Confin 21-23

Corbaroche 24

FREIBURG

Typ	Kommerziell Bau	Wohnbau	Wohnbau	Wohnbau	Wohnbau
Wohnungen	9	8	48	18	12
Andere Fläche	16	1	0	1	2
Soll Mietertrag	492'372	103'117	631'391	274'618	148'678
Gestehungskosten	7'813'055	1'578'394	9'286'214	4'186'828	2'527'316
Verkehrswert	6'940'000	1'760'000	11'800'000	4'940'000	2'520'000

BULLE
VILLARS-GLÂNE
ROMONT
PONT-LA-VILLE
Saint-Denis 66

Villars-Vert 23

Villars-Vert 32

Billens 9

Village 50


Typ	Wohnbau	Wohnbau	Wohnbau	Gemischte Bau	Wohnbau
Wohnungen	21	37	28	9	12
Andere Fläche	6	2	5	5	0
Soll Mietertrag	244'667	372'918	394'128	183'443	140'138
Gestehungskosten	4'372'862	9'325'505	5'617'136	3'979'198	2'183'944
Verkehrswert	4'280'000	9'500'000	6'700'000	3'560'000	2'220'000

KÖNIZ
Mösliweg 32

Mösliweg 34


Typ	Wohnbau	Wohnbau
Wohnungen	10	10
Andere Fläche	2	0
Soll Mietertrag	124'587	171'181
Gestehungskosten	1'829'970	2'168'974
Verkehrswert	2'540'000	3'200'000

BERN

BASEL

Tangentenweg 50-56



Efringerstrasse 2



Domachstrasse 189



Typ	Wohnbau	Wohnbau	Wohnbau	Wohnbau
Wohnungen	126	86	11	13
Andere Fläche	1	4	0	0
Soll Mietertrag	2'281'671	931'762	139'743	148'497
Gestehungskosten	49'353'650	11'645'479	2'250'428	3'151'544
Verkehrswert	57'100'000	17'300'000	2'650'000	3'750'000

PRATTELN

Mattenweg 6



BASEL

BAAR

Haldenstrasse 1-5



Typ	Kommerziell Bau
Wohnungen	0
Andere Fläche	146
Soll Mietertrag	3'575'369
Gestehungskosten	51'660'146
Verkehrswert	52'400'000

ZUG

CRISSIER

MONTREUX

PEC 3 – Oassis



Corsaz



Typ	Wohnbau	Wohnbau
Wohnungen	50	44
Andere Fläche	3	3
Soll Mietertrag	-	-
Gestehungskosten	9'180'899	2'786'134
Verkehrswert	11'300'000	3'470'000

NEUBAUPROJEKTE

JAHRESRECHNUNG VOM 1. APRIL 2017 BIS 31. MÄRZ 2018

23	WICHTIGES IN KÜRZE
24	VERMÖGENSRECHNUNG
25	ERFOLGSRECHNUNG
25	VERWENDUNG DES ERFOLGS UND KAPITALGEWINNS
26	ANTEILE IM UMLAUF
26	VERÄNDERUNG NETTOINVENTARWERT
26	AUSSCHÜTTUNG
26	VERÄNDERUNG DES NETTOVERMÖGENS
27	ANKÄUFE UND VERKÄUFE
27	IMMOBILIENSTRUKTUR
28	GESCHÄFTE ZWISCHEN FONDS UND DEM FONDS NAHESTEHENDEN PERSONEN
28	HAUPTMIETER
28	HYPOTHEKEN
29	GRUNDSÄTZE FÜR DIE BEWERTUNG UND BERECHNUNG DES NETTOINVENTARWERTES
29	EMISSION UND RÜCKNAHMEN
29	ERLÄUTERUNGEN ZUM GEPRÜFTEN JAHRESBERICHT
30	INFORMATIONEN ÜBER DRITTE
30	VERWALTUNG UND ORGANE
31	INVENTAR DER GRUNDSTÜCKE
32	BERICHT DER REVISIONSSTELLE



WICHTIGES IN KÜRZE**31.03.2018****31.03.2017****ECKDATEN**

Valorennummer	3499521	3499521
Ausgabe Fondsanteile	-	-
Rücknahme Fondsanteile	-	-
Anzahl Anteile im Umlauf	4'122'248	4'122'248
Inventarwert pro Anteil (vor Ausschüttung)	133.12	129.34
Ausschüttung Erfolg	3.50	3.25
Ausschüttung Kapitalgewinn	0.00	0.00
Ausschüttung Vst.-pflichtig	0.00	0.00
Total Ausschüttung nicht Vst.-pflichtig	3.50	3.25
Inventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	129.62	126.09
Schlusskurs	151.60	152.50
Höchster Kurs (Berichtsperiode)	159.90	153.90
Tiefster Kurs (Berichtsperiode)	151.10	144.50
Börsenkapitalisierung	624'932'797	628'642'820
Agio	13.89%	17.90%

VERMÖGENSRECHNUNG

Verkehrswert der Grundstücke	790'760'000	740'130'000
Gestehungskosten der Grundstücke	678'451'723	643'944'886
Gesamtfondsvermögen	801'008'116	751'069'149
Fremdfinanzierungsquote		
- in % der Anlagekosten	32.13%	29.27%
- in % der Verkehrswerte	27.57%	25.47%
Fremdkapitalquote	31.49%	29.01%
Nettofondsvermögen	548'737'868	533'178'995

RENDITE UND PERFORMANCEANGABEN¹

Ausschüttungsrendite	2.31%	2.13%
Ausschüttungsquote	94.60%	98.79%
Eigenkapitalrendite (ROE)	5.35%	5.54%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4.20%	4.40%
Kurs/Gewinnverhältnis (P/E ratio)	21.58	21.88
Anlagerendite	5.57%	5.70%
Performance	1.47%	9.42%
Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge)	66.23%	61.90%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV)	0.85%	0.86%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} MV)	1.05%	1.04%

ERFOLGSRECHNUNG

Nettogewinn/ -verlust	15'251'954	13'561'930
Realisierte Kapitalgewinne /-verluste	429'434	363'394
Mietzinseinnahmen	39'601'993	38'112'733
Mietzinsausfallrate	5.37%	5.79%

VERMÖGENSRECHNUNG PER 31. MÄRZ 2018

	31.03.2018	31.03.2017
VERMÖGEN	CHF	CHF
Bankguthaben auf Sicht	10'201'655	10'500'622
Grundstücke aufgeteilt in:		
- Wohnbauten	663'220'000	627'640'000
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	73'120'000	74'000'000
- Gemischte Bauten	39'650'000	38'490'000
- Bauland einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	14'770'000	0
TOTAL GRUNDSTÜCKE	790'760'000	740'130'000
Sonstige Vermögenswerte	46'461	438'528
GESAMTFONDSVERMÖGEN	801'008'116	751'069'149
Kurzfristige Verbindlichkeiten aufgeteilt in:		
- kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-139'657'600	-81'443'686
- kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-11'186'319	-8'943'247
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-150'843'919	-90'386'933
Langfristige Verbindlichkeiten aufgeteilt in:		
- langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-78'362'500	-107'033'500
Total langfristige Verbindlichkeiten	-78'362'500	-107'033'500
Total Verbindlichkeiten	-229'206'419	-197'420'433
NETTOFONDSVERMÖGEN VOR GESCHÄTZTEN LIQUIDATIONSSTEUERN	571'801'697	553'648'717
Geschätzte Liquidationssteuern	-23'063'829	-20'469'721
NETTOFONDSVERMÖGEN	548'737'868	533'178'995
Anzahl Anteile im Umlauf	4'122'248	4'122'248
Netto-Inventarwert pro Anteil	133.12	129.34
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	7'351'555	9'200'343

ERFOLGSRECHNUNG 01.04.2017 – 31.03.2018**31.03.2018****31.03.2017****ERTRÄGE****CHF****CHF**

Erträge aus Bankguthaben	0	0
Mietzinseinnahmen	39'601'993	38'112'733
Negativzinsen	-406	-1'942
Sonstige Erträge	1'249'374	967'433
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0	0
TOTAL ERTRÄGE	40'850'961	39'078'224

AUFWENDUNGEN

Hypothekarzinsen	3'648'925	3'444'440
Unterhalt und Reparaturen	4'151'071	4'904'958
Liegenschaftenverwaltung aufgeteilt in:		
- Liegenschaftsaufwand	2'620'856	3'225'423
Steuern und Abgaben	8'608'819	7'620'576
Schätzungs- und Prüfaufwand	307'091	244'908
Reglementarische Vergütungen an:		
- die Fondsleitung	4'115'909	3'541'907
- die Depotbank	229'907	311'106
- die Immobilienverwalterin beziehungsweise den -verwalter	1'760'029	1'723'207
Sonstige Aufwendungen	156'398	499'770
TOTAL AUFWENDUNGEN	25'599'007	25'516'295

NETTOERTRAG**15'251'954****13'561'930**

Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	429'434	363'394
--	---------	---------

REALISIRTER ERFOLG**15'681'388****13'925'324**

Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	13'274'791	14'810'292
--	------------	------------

GESAMTERFOLG**28'956'179****28'735'616****VERWENDUNG DES ERFOLGES**

Nettoertrag des Rechnungsjahres	15'251'954	13'561'930
zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0	0
Vortrag des Vorjahres	560'956	396'332
zur Verteilung verfügbarer Erfolg	15'812'910	13'958'262
zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg	-14'427'868	-13'397'306
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	1'385'042	560'956

VERWENDUNG DES KAPITALGEWINNS

Realisierte Kapitalgewinne	429'434	363'394
Kapitalgewinne aus Vorjahren	3'592'196	3'228'802
zur Verteilung verfügbar Kapitalgewinn	4'021'630	3'592'196
Ausschüttung	0	0
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	4'021'630	3'592'196

ANZAHL ANTEILE IM UMLAUF	31.03.2018	31.03.2017
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	4'122'248	4'122'248
Ausgegebene Anteile	0	0
Zurückgenommene Anteile	0	0
Stand am Ende der Berichtsperiode	4'122'248	4'122'248

VERÄNDERUNG NETTOINVENTARWERT	31.03.2018	31.03.2017
Inventarwert pro Anteil	133.12	129.34
Ausschüttung Erfolg	3.50	3.25
Ausschüttung Kapitalgewinn	0.00	0.00
Inventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	129.62	126.09

AUSSCHÜTTUNG	31.03.2018	31.03.2017
Ausschüttungsbetrag Erfolg nicht Vst.-pflichtig (Coupon 15)	3.50	3.25
Ausschüttungsbetrag Kapitalgewinn nicht Vst.-pflichtig	0.00	0.00
Ausschüttungsbetrag Vst.-pflichtig	0.00	0.00
Ausschüttungsbetrag brutto	3.50	3.25
Abzüglich 35% Verrechnungssteuer	0.00	0.00
Total Ausschüttung	3.50	3.25

VERÄNDERUNG DES NETTOFONDSVERMÖGENS	31.03.2018	31.03.2017
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	533'178'995	504'443'379
Ausschüttungen	-13'397'306	-
Saldo aus dem Anteilsverkehr	-	-
Gesamterfolg	28'956'179	28'735'616
Veränderung der Liquidationssteuer	-	-
NETTOFONDSVERMÖGEN AM ENDE DER PERIODE	548'737'868	533'178'995

ANGABEN FRÜHERER JAHRE	NETTOFONDSVERMÖGEN	INVENTARWERT PRO ANTEIL
31.03.2018	548'737'868	133.12
31.03.2017	533'178'995	129.34
31.03.2016	504'443'379	122.37
31.03.2015	437'899'975	121.40
31.03.2014	364'811'533	119.53
31.03.2013	356'732'455	116.88
31.03.2012	344'129'240	112.75
31.03.2011	334'859'554	109.72
31.03.2010	327'252'209	107.22

ANKÄUFE PER 31. MÄRZ 2018

Im Berichtsjahr wurde eine Liegenschaft und ein Neubauprojekt gekauft.

ORT	ADRESSE	KANTON	ART DER LIEGENSCHAFT	ERWERBSDATUM	KAUFPREIS*
Villars-sur-Glâne	Villars-Vert 23	Freiburg	Wohnbauten	11.05.2017	8'900'000
Crissier	PEC 3 - Oassis	Waadt	Neubauprojekt	28.07.2017	5'164'500

* exkl. Transaktionsnebenkosten

VERKÄUFE PER 31. MÄRZ 2018

Im Berichtsjahr wurde eine Liegenschaft verkauft.

ORT	ADRESSE	KANTON	ART DER LIEGENSCHAFT	VERKAUFSDATUM	VERKAUFPREIS*
Buswil	Bütigenstrasse 52-54	Bern	Wohnbauten	29.03.2018	3'800'000

* exkl. Transaktionsnebenkosten

IMMOBILIENSTRUKTUR PER 31. MÄRZ 2018

CHF	GESTEHUNGSKOSTEN	VERKEHRSWERT	VERSICHERUNGSWERT
Wohnbauten	561'310'361	663'220'000	546'472'462
Kommerziell genutzte Liegenschaften	71'952'449	73'120'000	93'239'765
Gemischte genutzte Bauten	33'221'880	39'650'000	34'801'309
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	11'967'033	14'770'000	10'236'899
TOTAL	678'451'723	790'760'000	684'750'435

%	GESTEHUNGSKOSTEN	VERKEHRSWERT	VERSICHERUNGSWERT
Wohnbauten	82.73%	83.87%	79.81%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	10.61%	9.25%	13.62%
Gemischte genutzte Bauten	4.90%	5.01%	5.08%
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	1.76%	1.87%	1.49%
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 nahestehende Personen stattgefunden hat (Randziffer 44ff. der Richtlinien für Immobilienfonds der Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA vom 2. April 2008, Stand am 13. September 2016).

HAUPTMIETER

Per 31. März 2018 sind auf keinen Mieter des Fonds 5% oder mehr der gesamten Mieteinnahmen des Immobilienfonds entfallen (Randziffer 66 der Richtlinien für Immobilienfonds der Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA vom 2. April 2008, Stand am 13. September 2016).

HYPOTHEKEN

KREDITART	VON	BIS	RESTLAUFZEIT	BETRAG IN CHF	ZINSSATZ
Festhypotheken mit einer Laufzeit von 1 – 5 Jahren					
Festhypothek	31.07.2016	31.07.2021	3.34 Jahr	2'785'000	1.12%
Festhypothek	25.10.2016	25.10.2021	3.57 Jahr	400'000	1.12%
Festhypothek	31.07.2016	31.07.2021	3.34 Jahr	1'927'500	1.07%
Festhypotheken mit einer Laufzeit von über 5 Jahren					
Festhypothek	01.07.2013	30.06.2023	5.25 Jahr	21'175'000	2.83%
Festhypothek	01.07.2014	30.06.2024	6.25 Jahr	21'025'000	2.40%
Festhypothek	01.10.2014	30.09.2025	7.50 Jahr	31'050'000	2.53%
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken					
Libor Hypothek			1 Monat	80'885'800	0.70%
Festhypothek			4 Monate	26'821'000	3.50%
Festhypothek			3 Monate	31'950'800	0.00%
TOTAL				218'020'100	1.58%

IM GESCHÄFTSJAHR ZURÜCKBEZAHLTE HYPOTHEKEN

Es wurde eine Hypothek von CHF 1'850'000 mit Zinssatz 3.50% zurückbezahlt. Diese Hypothek war mit der Liegenschaft in Busswil verbunden.

IM GESCHÄFTSJAHR AUFGENOMMENE HYPOTHEKEN

Es wurden neu LIBOR-Hypotheken im Umfang von CHF 31'392'914 mit Zinssatz 0.70% und Dauer 1 Monat aufgenommen.

IM GESCHÄFTSJAHR REFINANZIERTERTE HYPOTHEKEN

Per Ende Dezember 2017 wurde eine Hypothekentranche mit einer Laufzeit von 4 Monaten und in Höhe von CHF 31'950'800 zu 0.0% anstelle von 0.70% refinanziert

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 UND RÜCKNAHMEN

Zwischen dem 1. April 2017 und dem 31. März 2018 wurden keine neuen Anteile des Patrimonium Swiss Real Estate Fund emittiert. Es wurden keine Anteile gekündigt.

ERLÄUTERUNG ZUM GEPRÜFTEN JAHRESBERICHT PER 31. MÄRZ 2018

Der Jahresbericht des PSREF umfasst die Periode vom 1. April 2017 bis zum 31. März 2018.

VERGÜTUNGEN

ENTSCHÄDIGUNGEN UND KOSTEN		MAXIMAL		EFFEKTIV
Für die Leitung und Verwaltung	§19 Ziff.1	1.05%	des durchschnittlichen Gesamtfondsvermögens	0.56%
Für die Erstellung von Bauten und umfassenden Renovationen	§19 Ziff.4	3%	der Baukosten	1.41%
Entschädigung bei Kauf und Verkauf von Liegenschaften	§19 Ziff.4	2%	des Kaufs- und Verkaufspreises	1.32%
Entschädigung für die Liegenschaftsverwaltung	§19 Ziff.4	5%	der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen	4.44%
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	0.00%

BEWERTUNGSMETHODE

Im Auftrag der Fondsleitung und in Übereinstimmung mit dem Kollektivanlagegesetz wurden die Verkehrswerte per 31.03.2018 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 3.71%.

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), Partner 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

Roman Aschwanden, Geschäftsführer
Christoph Widmer, stellvertretender Geschäftsführer
Daniel Koller
Dominik Rutishauser
Patrick Moser, ab 12.05.2017
Agnes Stutz

DEPOTBANK

Banque Cantonale Vaudoise
Place St-François 14
1001 Lausanne

PRÜFGESELLSCHAFT

KPMG AG
Badenerstrasse 172
8026 Zürich

INVENTAR DER GRUNDSTÜCKE

ORT	ADRESSE		ERWERBS-DATUM	GESTEHUNGS-KOSTEN 31.03.2018	VERKEHRSWERT 31.03.2018**	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	6'850'000.00	412'640.30	0.00%
Basel	Efringerstrasse 2	BS	21.01.08	11'645'479.04	17'300'000.00	868'416.50	6.80%
Basel	Dornachstrasse 189	BS	21.01.08	2'250'428.40	2'650'000.00	139'743.00	0.00%
Basel	Tangentenweg 50-56	BS	14.06.13	49'353'649.98	57'100'000.00	2'154'250.70	5.58%
Bulle	Rue St-Denis 66	FR	18.03.08	4'372'861.78	4'280'000.00	114'455.00	53.22%
Bussigny-près-Lausanne	Rue de l'Industrie 43	VD	06.05.08	6'003'864.70	7'540'000.00	421'295.00	1.18%
Chavannes	Avenue de Blancherie 32	VD	20.12.07	3'537'519.75	4'540'000.00	236'454.00	0.00%
Corcelles/Payerne*	Vers-chez-Cherbuin 27-31	VD	19.02.08	3'144'740.25	3'080'000.00	191'921.00	0.98%
Crissier*	Chemin du Liseron 3-5	VD	20.12.07	9'919'631.75	10'700'000.00	569'571.00	0.69%
Echandens*	Route des Toches 7-13	VD	04.02.13	36'693'604.09	39'300'000.00	1'706'666.00	0.36%
Ecublens	Rue Neuve 1	VD	06.05.08	5'706'951.55	7'310'000.00	388'846.00	1.27%
Freiburg	Rue de la Sarine 4-4a	FR	18.03.08	1'578'393.60	1'760'000.00	103'117.00	0.00%
Grand-Lancy	Avenue des Communes-Réunies 66A-70	GE	01.05.14	22'117'988.56	23'300'000.00	1'338'341.00	3.82%
Köniz	Möslweg 32	BE	28.02.08	1'829'969.75	2'540'000.00	123'327.00	1.01%
Köniz	Möslweg 34	BE	28.02.08	2'168'973.75	3'200'000.00	168'686.70	1.46%
La Tour-de-Peilz	Avenue des Alpes 71-73	VD	25.04.08	2'336'196.55	2'460'000.00	156'181.80	0.00%
Lausanne	Rue du Couchant 25	VD	01.04.08	2'631'967.45	3'270'000.00	121'674.00	23.61%
Lausanne	Chemin de Vermont 24	VD	06.05.08	5'641'384.14	8'360'000.00	391'199.00	1.98%
Lausanne	Chemin du Martinet 14-18	VD	30.09.08	11'412'895.15	15'300'000.00	780'185.00	3.27%
Lausanne	Chemin de Chissiez 7	VD	17.12.08	3'012'402.87	3'720'000.00	164'335.00	3.10%
Le Lignon	Avenue du Lignon 31	GE	13.12.07	5'322'108.85	6'540'000.00	329'151.00	0.82%
Le Lignon	Avenue du Lignon 7	GE	13.12.07	12'779'238.94	15'900'000.00	902'090.50	2.91%
Les Avanchets	Avenue Grange Lévrier 10-11	GE	13.12.07	12'465'156.61	15'400'000.00	869'827.50	0.91%
Les Avanchets	Rue Croix-du-Levant 1-4	GE	30.10.09	20'885'068.87	24'900'000.00	1'366'369.00	0.93%
Les Avanchets	Rue Croix-du-Levant 15-22	GE	30.10.09	42'240'533.81	49'000'000.00	2'845'370.00	0.70%
Les Avanchets	Rue François-Durafour 11-16	GE	30.10.09	40'406'814.20	48'400'000.00	2'546'350.00	1.24%
Marly	Route du Confin 21-23	FR	29.11.07	4'186'828.00	4'940'000.00	273'598.00	0.37%
Marly	Route de Corbaroche 24	FR	18.03.08	2'527'316.00	2'520'000.00	142'078.50	4.44%
Marly	Rte du Confin 12-18 + Pralettes 17-19	FR	30.04.08	9'286'214.44	11'800'000.00	615'867.00	2.46%
Martigny	Rue des Finettes 36	VS	28.05.13	12'060'287.15	12'900'000.00	729'488.30	3.57%
Meyrin	Rue de la Prulay 43 A und B	GE	01.09.08	10'614'267.17	11'500'000.00	532'939.00	10.95%
Meyrin	Rue de la Golette 2-18	GE	01.04.09	31'858'157.64	42'500'000.00	2'014'676.00	2.41%
Meyrin*	Avenue de Vaudagne 33	GE	16.04.08	13'556'798.05	18'200'000.00	972'729.00	0.78%
Meyrin	Rue Virginio-Malnati 59-63	GE	22.12.16	14'909'360.77	16'000'000.00	545'370.05	1.57%
Orbe	Rue Davall 15	VD	07.05.08	877'742.25	1'110'000.00	59'840.00	6.09%
Oron-la-Ville	Rte de Lausanne 15-21	VD	26.11.09	17'671'256.74	21'700'000.00	1'058'968.80	10.91%
Pont-la-Ville	Route du Village 50	FR	18.03.08	2'183'943.60	2'220'000.00	128'498.00	8.31%
Pratteln	Mattenweg 6	BL	21.01.08	3'151'543.85	3'750'000.00	148'017.00	0.32%
Prilly	Avenue du Chablais 39	VD	07.05.08	2'571'287.60	2'830'000.00	148'401.00	0.00%
Pully	Chemin de Mallieu 13	VD	25.06.08	10'382'768.07	11'600'000.00	402'041.00	18.72%
Renens	Avenue de Préfaully 48-56	VD	29.01.08	20'784'528.90	24'500'000.00	1'326'192.00	0.60%
Renens	Rue du Lac 25 b-c-d-e	VD	15.04.08	14'371'279.55	18'100'000.00	1'007'521.00	3.06%
Renens	Rue de l'Industrie 11	VD	30.01.09	9'611'009.50	12'600'000.00	712'092.00	2.40%
Vevey	Rue du Conseil 19-21	VD	15.01.08	11'003'125.17	10'600'000.00	409'105.00	26.90%
Veyrier	Chemin de Castelver 2-4	GE	17.12.07	17'065'095.35	19'100'000.00	804'746.00	14.56%
Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 32	FR	06.05.08	5'617'136.02	6'700'000.00	388'378.20	1.46%
Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 23	FR	11.05.17	9'325'505.00	9'500'000.00	370'270.50	0.71%
Yverdon	Rue des Moulins 109-113	VD	30.01.08	6'776'804.00	8'110'000.00	462'460.00	2.91%
Yverdon	Rue Roger-de-Guimps 44-46	VD	30.01.08	4'440'433.65	5'740'000.00	345'709.50	4.50%
TOTAL				561'310'360.81	663'220'000.00	33'215'777.60	4.07%
KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN							
Baar	Haldenstrasse 1-5/Langgasse 40	ZG	01.10.15	51'660'146.18	52'400'000.00	3'090'998.78	13.55%
Freiburg	Avenue du Jura 12-12A	FR	30.01.08	7'813'054.70	6'940'000.00	415'763.50	15.56%
Plan-les-Ouates	Ch. des Aulx 5	GE	03.02.11	9'074'152.89	11'200'000.00	533'881.00	20.05%
Yverdon	Rue des Moulins 30	VD	06.05.08	3'405'094.95	2'580'000.00	153'299.00	22.30%
TOTAL				71'952'448.72	73'120'000.00	4'193'942.28	14.98%
GEMISCHTE GENUTZTE BAUTEN							
Genf	Hugo-de-Senger 7	GE	17.01.08	7'926'040.75	9'040'000.00	444'466.00	9.92%
Lausanne	Avenue de Morges 33	VD	30.11.07	4'017'120.38	5'080'000.00	297'138.00	1.09%
Lausanne	Route d'Oron 11	VD	06.05.08	5'698'017.85	7'650'000.00	383'720.00	6.88%
Prilly	Avenue du Chablais 27-29	VD	30.11.07	6'052'124.55	7'720'000.00	431'116.00	0.41%
Prilly	Avenue du Chablais 35	VD	07.05.08	3'213'218.10	3'830'000.00	240'232.00	0.00%
Romont	Route de Billens 9-9a	FR	21.01.08	3'979'198.45	3'560'000.00	170'952.00	6.81%
Yverdon	Rue des Remparts 11	VD	07.05.08	2'336'160.20	2'770'000.00	203'249.00	2.31%
TOTAL				33'221'880.28	39'650'000.00	2'170'873.00	4.39%
BAULAND EINSCHLIESSLICH ABRUCHOBJEKTE UND ANGEFANGENE BAUTEN							
Montreux	Route de la Corsaz	VD	14.12.07	2'786'134.10	3'470'000.00	21'400.00	4.46%
Crissier	Oassis - PEC 3	VD	28.07.17	9'180'899.49	11'300'000.00	0.00	0.00%
TOTAL				11'967'033.59	14'770'000.00	21'400.00	4.46%
TOTAL				678'451'723.40	790'760'000.00	39'601'992.88	5.37%

* Stockwerkeigentum

** Die Expertisen basieren auf dem realen Mieterspiegel per 31.03.2018. 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 2018 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 2018 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

Markus Schunk
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Christoph Gröbli
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 7. Juni 2018

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