

JAHRESBERICHT 018 - 019

PATRIMONIUM
Swiss Real Estate Fund



TÄTIGKEITSBERICHT VOM 1. APRIL 2018 BIS 31. MÄRZ 2019

4	EINLEITUNG
6	DER SCHWEIZER MIETERMARKT
6	MIETZINSNIVEAU UND WOHNBEDINGUNGEN
7	IMMOBILIENPORTFOLIO
7	LEERSTANDSQUOTE
9	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 2019 sein 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 bewegt sich derzeit bei 77%. Nach Vollendung der Bauprojekte im Jahr 2020 wird sich der Anteil der Wohnliegenschaften erhöhen.

Das Wachstum des Fonds geht weiter und das verwaltete Gesamtvolumen erreicht bald die Marke von einer Milliarde Franken. Dank den Zukäufen und der proaktiven Bewirtschaftung des Portfolios mittels Renovationen, Aufstockungen und Neubauprojekten bleibt die Dividendenauszahlung stabil.

Im vergangenen Geschäftsjahr hat der PSREF mehrere Liegenschaften erworben. Ein Grundstück einer zusätzlichen Gebäudeeinheit des Bauprojekts Oassis in Crissier mit 20 Wohnungen und einer Kinderkrippe wurde im Juli 2018 für CHF 1.7 Millionen gekauft. Im Oktober 2018 erfolgte der Kauf einer Geschäftsliegenschaft in Renens für CHF 27.6 Millionen. Im Dezember 2018 erwarb der Fonds für CHF 8.5 Millionen ein reines Wohngebäude an der Avenue Virginio-Malnati 65–67 in Meyrin. Ein Grundstück mit einem Bauprojekt im Zentrum von Basel, in der Nähe des Bahnhofs, gehört seit Oktober 2018 zum Fonds. Dort werden ab Herbst 2020 Wohnungen und ein Hotel zur Verfügung stehen. Schliesslich wurde im Januar 2019 noch eine gemischt genutzte Liegenschaft am Stadteingang von Vevey für CHF 12.8 Millionen erworben.

Aufgrund der verschiedenen Käufe sowie der fertiggestellten Aufstockungen sind die Mieteinnahmen auf CHF 41.7 Millionen gestiegen. Diese Zunahme garantiert – trotz der im Juli 2018 erfolgten Kapitalerhöhung – eine stabile Dividende im März 2019. In den kommenden Jahren dürfte sich die Dividende dank Bauprojekten in Crissier, Montreux und Basel sowie verschiedenen dann beendeten Aufstockungen auf diesem Niveau halten. Das durchschnittliche Mietzinssteigerungspotential beim Wohnanteil unseres Portfolios beträgt gemäss unseren Fachleuten rund CHF 56/m² und Jahr.

Das Gesamtfondsvermögen per 31. März 2019 beträgt CHF 912 Millionen. Der Nettoinventarwert pro Anteil ist von CHF 129.62 (nach Ausschüttung) auf CHF 131.19 (nach Ausschüttung) gestiegen, was eine Anlagerendite des PSREF von 4.19% per Ende des Geschäftsjahres ergibt.



DER SCHWEIZER IMMOBILIENMARKT

Der Schweizer Immobilienmarkt steht weiterhin unter Druck. Die Anzahl der auf den Markt kommenden Neubauten steigt unaufhörlich und die Leerstandsquote nimmt in nicht zentralen Orten in allen Kantonen zu, wodurch die Mieten unter Druck geraten und sinken. Die Bevölkerungsstruktur, das Bevölkerungswachstum und die Einwanderung üben einen direkten Einfluss auf den Immobilienmarkt aus.

Ende 2018 betrug die ständige Wohnbevölkerung der Schweiz 8'542'300*, was einer Zunahme um 58'200* Personen seit Ende 2017 entspricht. Gemäss den Prognosen des Bundesamtes für Statistik wird sich das Bevölkerungswachstum in der Schweiz fortsetzen, auch wenn die Geburtenzahlen nicht zunehmen. Die Lebenserwartung wird jedoch weiterhin steigen, was zu einer Anpassung des Wohnungsangebots an die Bedürfnisse der ältesten Bevölkerungsgruppe notwendig macht.

Der Wanderungssaldo der Schweiz blieb mit einer sehr geringen Zunahme stabil. 2018 betrug er 54'763** Personen (2017: 53'221 Personen), was einem Plus von knapp 3% entspricht. Für 2019 wird eine stärkere Einwanderung erwartet, was sich positiv auf die Nachfrage nach Mietwohnungen auswirken wird. Der grösste Teil der Einwanderer stammt aus den EU-Ländern (allen voran Italien, Deutschland und Frankreich).

Dank dem Ausbau des öffentlichen Verkehrs, der Verringerung der Verschmutzung, der Begrünung der Städte und dem leichten Zugang zum kulturellen Leben wird das Wohnen in den urbanen Zentren und Agglomerationen wieder attraktiv. So entstehen neue Wohnquartiere in der Nähe der Zentren grosser Städte. Diese bieten Freiräume mit zahlreichen Funktionen – sie sind Begegnungszonen, Spielplätze und Erholungsräume. Sie reduzieren Wärmeinseln in der Stadt, sorgen für Biodiversität und sind für die Wohnqualität unerlässlich.

Um der Nachfrage nach solchen Wohnungen zu entsprechen, wurden 2017 und 2018 rund 50'000*** Wohneinheiten gebaut. Es kann für 2019 von einer ähnlichen Grössenordnung ausgegangen werden und die Baubranche läuft weiterhin auf Hochtouren.

Als Folge davon wird die Quote an leerstehenden Mietwohnungen weiter ansteigen. Im Juni 2018 erreichte sie 1.62%* (Juni 2017: 1.47%). Dies führt dazu, dass rund 1 von 40 Wohnungen leer stehen wird. Deutlich unter dem Schweizer Mittel liegt die Leerstandsquote in den grossen Städten wie Zürich (0.20%), Basel-Stadt (0.70%) und Bern (0.44%) sowie in der Genferseeregion mit einer Quote von 0.68% in Lausanne und 0.53% im Kanton Genf.

MIETZINSNIVEAU UND WOHNBEDINGUNGEN

Der Druck auf die Mieten erhöht sich weiter. Gemäss dem Swiss Real Estate Offer Index ist der durchschnittliche Quadratmeter-Mietpreis pro Jahr in der Genferseeregion von CHF 302/m² auf CHF 297/m² gesunken, was einem leichten Rückgang von 1.6% entspricht. Auch in der Region Zürich ist ein Rückgang von 1.3% zu verzeichnen. In der Nordwestschweiz, zu der die Stadt Basel gehört, sind die Mieten hingegen, um 0.12% leicht gestiegen. Der Rückgang der Mietpreise der ganzen Schweiz von fast 2% ist deutlich höher.

Neubauten stehen in steigender Konkurrenz zu den wenige Jahre alten Liegenschaften. In diesem Segment sinken die Mieten daher tendenziell. Ältere Liegenschaften aus dem Zeitraum zwischen 1960 und 1980 hingegen erfahren kaum Konkurrenz durch Neubauten. Ein grosser Teil der Liegenschaften des Fonds stammt aus dieser Zeit und die Mieten befinden sich noch deutlich unterhalb der Marktpreise. Die Wohnungen richten sich an ein anderes Mietersegment. Mittels proaktiv ausgeführter Renovationen bieten diese Liegenschaften noch ein Potential für Mietzinserhöhungen.

Die Analyse der Wohnverhältnisse zeigt, wie Privathaushalte Wohnungen nutzen. Ende 2017 gab es in der Schweiz über 4.4 Millionen Wohneinheiten mit einer Eigentumsquote von gerade einmal 38%. Die Anzahl der jährlich neu gebauten Wohnungen bleibt bei rund 50'000 stabil. Die Wohndichte liegt bei 2.2 Personen pro Wohnung, die durchschnittliche Wohnfläche pro Bewohner bei 46 m².

Da das Wohnungsangebot gross bleibt und die Mieter folglich über eine grosse Auswahl an Wohnungen verfügen, wird die Qualität der angebotenen Mietobjekte ein immer wichtigerer Faktor. Bei Neubauten lässt sich das Angebot über die Lichtverhältnisse, die Anordnung der Räume und den Ausbau von Küchen und Bädern von anderen abgrenzen und an die neuen Bedürfnisse der Mieter anpassen.

* Bundesamt für Statistik BFS

** Staatssekretariat für Migration SEM

*** Swiss Real Estate Focus 2019

IMMOBILIENPORTFOLIO

Das Immobilienportfolio des PSREF bestand per 31. März 2019 aus 50 Mietliegenschaften, 8 gemischt genutzten Liegenschaften, 5 Geschäftsliegenschaften und 4 Bauprojekten. Auf den Verkehrswert bezogen sind 77% Wohnliegenschaften, 6% werden gemischt genutzt, 11% dienen als Geschäftsgebäude und 6% befinden sich im Bau. Der Gesamtverkehrswert per Ende Geschäftsjahr beläuft sich auf CHF 903'085'500.

Am Verkehrswert gemessen, befanden sich per Ende Geschäftsjahr 35.8% der Liegenschaften im Kanton Genf und 38.3% im Kanton Waadt, also insgesamt 74.1% in der Genferseeregion. Die übrigen Liegenschaften verteilen sich auf 11.5% in den Kantonen Basel-Stadt und Basel-Landschaft, 5.9% im Kanton Zug, 5.9% im Kanton Freiburg, 1.5% im Kanton Wallis und 0.7% im Kanton Bern.

Nach dem Kauf einer kommerziell genutzten Liegenschaft am Chemin du Chêne 3-5 in Renens im Oktober 2018, einer Mietliegenschaft mit 24 Wohnungen an der Rue Virginio-Malnat 65–67 in Meyrin im Dezember 2018 und einer Wohnimmobilie mit 25 Wohnungen an der Avenue du Général-Guisan 60–62 in Vevey im Januar 2019 besteht das Portfolio per 31. März 2019 aus 2'394 Wohnungen, 2'358 Parkplätzen, 38 Ladenlokalen, 137 Büros, 6 Kinos und Restaurants und 137 Lagern.

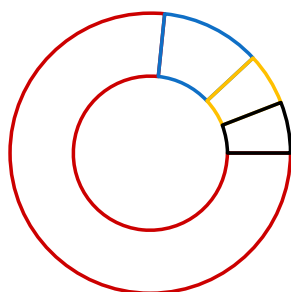
Nach Abschluss der laufenden Bauprojekte im 2020 wird die Gesamtanzahl der Wohnungen des Fonds um 192 Einheiten auf 2'586 Wohnungen steigen.

LEERSTANDSQUOTE

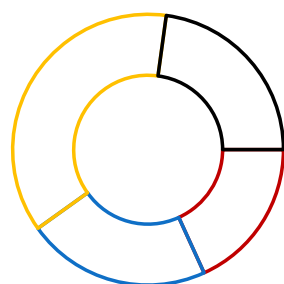
Die Mietzinsausfallrate beläuft sich per 31. März 2019 auf 4.84%, gegenüber 5.37% im letzten Geschäftsjahr. Diese Ausfallrate lässt sich wie folgt aufgliedern: 1.71% sind konjunkturell bedingte Leerstände, 1.88% sind Leerstände aufgrund von Bauarbeiten an Wohnung oder Liegenschaft; 1.24% betreffen Geschäftsräumlichkeiten.

In den Kantonen Genf und Waadt macht die Ausfallrate bei Wohnungsmieten 2.82% resp. 3.65% aus. Im Kanton Basel-Stadt beträgt die Quote 3.70%, in Freiburg 7.42%, in Bern 5.68% und im Kanton Wallis 5.19%.

Die Leerstandsquote berücksichtigt sowohl renovationsbedingte Leerstände, d. h. Wohnungen, welche aufgrund von Bauarbeiten oder einer anstehenden Gesamtsanierung nicht vermietet werden können, als auch konjunkturell bedingte Leerstände. Es ist zu vermerken, dass die Leerstandsquote in Genf zu einem grossen Teil auf die Sanierung der Liegenschaft an der Avenue des Communes-Réunies 66A–70 in Grand-Lancy/GE und die Aufstockung des Gebäudes an der Rue Hugo-de-Senger 7 zurückzuführen ist. Im Kanton Waadt steht die Quote teilweise mit der Neuvermietung der Wohnungen an der Rue du Conseil 19–21 in Vevey und mit den Bauarbeiten an der Immobilie an der Rue du Couchant 25 in Lausanne im Zusammenhang. Auch im Kanton Freiburg sind die Leerstände hoch. Dies steht im Zusammenhang mit der Renovation und Aufstockung der Liegenschaft an der Rue St-Denis 66 in Bulle/FR. Im Kanton Wallis sind die Leerstände hauptsächlich auf wirtschaftliche Gründe und auf einen häufigen Mieterwechsel zurückzuführen.



Wohnbauten	76.64%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	11.47%
Gemischte genutzte Liegenschaften	6.01%
Neubauprojekte	5.88%



1 Zimmer	18.21%
2 Zimmer	21.93%
3 Zimmer	37.01%
4+ Zimmer	22.85%



RENOVATIONEN

Die Strategie der proaktiven Gesamtrenovation der Liegenschaften wird weitergeführt. Mehrere Renovationen wurden beendet oder sind derzeit im Gange. Diese Politik erlaubt es uns, 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 Innenrenovation der Liegenschaft an der Rue du Conseil 19–21 in Vevey wurde im September 2018 abgeschlossen. Die zulässige jährliche Mieterhöhung von CHF 95'622 konnte ausgeschöpft werden, was einem Plus von 16.8% entspricht.

Die vollständige Sanierung der Gebäudehülle (Fassade, Aussendämmung, Dach) der Liegenschaft an der Avenue des Communes-Réunies 66A–70 in Grand-Lancy/GE wurde im Dezember 2018 in Angriff genommen. Teile der Fassade werden mit Photovoltaikelementen neuester Generation, die wie getöntes Glas aussehen, bestückt. Die zusätzliche Baubewilligung für die Innenrenovation der Wohnungen (Installationsschächte, Küchen und Nasszellen) wurde im Mai 2018 erteilt.

In den kommenden Geschäftsjahren werden sich verschiedene Renovationsprojekte in unterschiedlichen Planungs- und Ausführungsphasen befinden.

Nach der Erteilung der Baubewilligung im Dezember 2018 werden die Arbeiten an der Avenue des Alpes 71–73 in La Tour-de-Peilz/VD im Juni 2019 beginnen. Geplant sind eine vollständige Innenrenovation, die Sanierung von Fassade und Dach sowie die Anpassung der Elektroinstallation an die aktuellen Normen.

Die Innenrenovation der Wohnungen an der Rue Hugo-de-Senger 7 in Genf wird parallel zur Aufstockung des Gebäudes vorgenommen. Für diese Renovationsarbeiten wurde im April 2019 eine zusätzliche Baubewilligung erteilt. Die Innenrenovation der Wohnungen an der Rue St-Denis 66 in Bulle wird vor der geplanten Aufstockung in Angriff genommen. Der Einbau eines Aufzugs sorgt für zusätzlichen Komfort für die Mieter.

Die Innenrenovation der 86 Wohnungen an der Efringerstrasse 2 in Basel befindet sich in der Planungsphase. Die Bauphase soll sich über 3 Jahre erstrecken.

An der Rue de l'Industrie 11 in Renens soll die Innenrenovation der Wohnungen nächstens in Angriff genommen werden. Die Renovation dieses elfstöckigen Gebäudes benötigt eine besonders akribische Planung, da die Mieter während der Arbeiten in ihren Wohnungen bleiben.

Das Renovationsprogramm, das für mehr Wohnqualität und Komfort der Mieter sorgt, soll kurz- und mittelfristig fortgesetzt werden. Mehrere Renovationen und Fassadensanierungen sind bereits in Planung. Diese sind Les Avanchets im Kanton Genf, an der Rue du Jura 12 in Freiburg, an der Route de Villars-Vert 23 in Villars-sur-Glâne, an der Avenue de Préfaully 48–56 in Renens und an der Avenue de Morges 33 in Lausanne. Mit den geplanten Aussenrenovationen wird nicht nur die Qualität der Liegenschaften und Wohnungen erhalten, sie machen die Gebäude bei Wiedervermietungen auch attraktiver.



AUFSTOCKUNGEN

Verschiedene Aufstockungsprojekte in den Kantonen Genf, Waadt und Freiburg befinden sich in der Planungs- oder Bauphase.

Für die Liegenschaft an der Rue de la Prulay 43 a/b in Meyrin/GE wurde Ende März 2019 ein Baugesuch eingereicht. Das Projekt sieht die Aufstockung um zwei Geschosse mit 12 neuen 2.5- bis 4-Zimmer-Wohnungen vor. Die Gesamtkosten für die Aufstockung werden rund CHF 4.3 Millionen betragen und würden zu zusätzlichen Mieteinnahmen von rund CHF 232'000 führen.

Die Baubewilligung für das Projekt an der Rue Hugo-de-Senger 7 in Genf wurde im Mai 2018 erteilt. Es umfasst den vollständigen Umbau des obersten Geschosses und die Schaffung eines zusätzlichen Attikastockwerks mit insgesamt 11 neuen Wohnungen. Da sich die Liegenschaft in der Nähe der Universität Genf befindet, werden vor allem 2- und 4-Zimmer-Wohnungen erstellt. Die Investitionskosten von CHF 3.2 Millionen führen zu zusätzlichen jährlichen Mieteinnahmen von rund CHF 155'286.

Die Aufstockung um ein Geschoss mit 9 Wohnungen an der Rue Virginio-Malnati 59–63 in Meyrin/GE wurde im September 2018 abgeschlossen. Alle neuen Wohnungen sind bereits vermietet, was zu zusätzlichen jährlichen Mieteinnahmen von CHF 210'000 bei einer Gesamtinvestition von CHF 4 Millionen führt.

Für die im Dezember 2018 an der Rue Virginio-Malnati 65–67 erworbene Immobilie wurde ein Baugesuch für die Aufstockung um ein Geschoss mit 6 neuen Wohnungen eingereicht. Für dieses Projekt wird eine Rendite von über 5% erwartet.

Die Baubewilligung für die Schaffung von 8 Maisonette-Wohnungen im Loft-Stil an der Rue St-Denis 66 in Bulle wurde im Dezember 2018 erteilt. Diese Aufstockung hebt sich durch ihre gewagte Architektur von anderen Projekten in der Region ab. Die neuen Wohnungen unterscheiden sich in der Typologie vom typischen Angebot auf dem regionalen Wohnungsmarkt. Bei geplanten Investitionen von CHF 3 Millionen werden jährliche Mehreinnahmen von rund CHF 135'000 erwartet.

Am Chemin du Couchant 25 in Lausanne schreitet die Aufstockung des Gebäudes um 2 Geschosse und ein Dachgeschoss plangemäss voran. Die 10 zusätzlichen Wohnungen werden im September 2019 übergeben. Die damit erzielten jährlichen Mehreinnahmen werden CHF 160'000 betragen – bei Investitionen in der Höhe von CHF 2.9 Millionen.

NEUBAUPROJEKTE

Der Bau von 3 Wohnliegenschaften mit 44 2.5- bis 4.5-Zimmer-Wohnungen im Quartier La Corsaz in Montreux schreitet voran. Die Gesamtinvestition (Bau und Land) betragen CHF 19.3 Millionen. Die Wohnungen werden ab April 2020 zur Vermietung bereitstehen und die jährlichen Mieteinnahmen werden auf CHF 1 Million geschätzt.

Um das Ortsbild im Altstadt-Quartier Corsaz in Montreux aufrecht zu erhalten, wurden die Gebäude mit Mansarddächern und Sockeln aus Stein versehen und passen sich entsprechend den umliegenden Liegenschaften an, bieten aber gleichzeitig moderne, lichtdurchflutete Wohnungen.

Das Bauprojekt Oassis in Crissier schreitet plangemäss voran. Der Fonds hat 4 Gebäudeeinheiten mit insgesamt 70 Wohnungen, einer Kinderkrippe und 5 Ladenlokalen erworben. Die Gesamtinvestition beläuft sich auf CHF 33.2 Millionen. Das Projekt soll jährlich Mieteinnahmen von CHF 1.72 Millionen generieren. Die ersten Wohnungen werden im April 2020 übergabebereit sein, die letzten im August 2020. Oassis bietet mit der Technologisierung ihren Bewohnern "Smart Living" an und trifft entsprechend die heutige Mieternachfrage. Neben der guten Architektur und den einladenden Aussenräumen bietet das attraktive Neubauquartier für seine Bewohner Begegnungszonen und ein vielfältiges Dienstleistungsangebot wie Läden, Restaurants und eine Kinderkrippe. Unterstützt werden die Bewohner durch ein App, welches die verschiedensten Dienstleistungen und Angebote unterstützt, respektive zusammenbringt.

Mit drei Immobilienagenturen aus der Genferseeregion werden seit Mai 2019 die Wohnungen vermarktet. Damit die Wohnungen optimal präsentiert werden können, wurden zwei Musterwohnungen erstellt.

Das vom Fonds per 1. Oktober 2018 erworbene Neubauprojekt City-Gate in Basel, in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof, befindet sich im Bau. 78 2.5- bis 3.5-Zimmer-Wohnungen sowie ein Hotel mit 137 Zimmern werden erstellt. Ein Pachtvertrag mit einem renommierten Hotelbetreiber wurde bereits unterzeichnet. Die Wohnungen werden auf November 2020 fertiggestellt. Die Gesamtinvestition beträgt rund CHF 43.8 Millionen und bringt jährliche Einnahmen von rund CHF 2.3 Millionen ein.

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. Das Pflichtenheft für den Architekturwettbewerb wurde finalisiert und durch die Gemeinde und den Kanton validiert. Sechs renommierte Architekturbüros mit Erfahrungen im Umgang mit solchen Projekten wurden zum Wettbewerb eingeladen.

Nach dem positiven Vorentscheid wird die Umzonung der Parzelle nun definitiv von der Gemeinde und vom Kanton geprüft. Die Baubewilligung wird auf Anfang 2021 erwartet.



VERMÖGENSRECHNUNG

Per 31. März 2019 beträgt der gesamte Buchwert der Liegenschaften CHF 778'564'529, der Verkehrswert CHF 903'085'500. Die Rückstellungen für Liquidationssteuern, d. h. Steuern, die bei einem Verkauf der Immobilien anfallen würden, betragen CHF 30'198'368 und beruhen auf einer Schätzung von PWC. Nach Abzug der Liquidationssteuern beträgt das Nettofondsvermögen per 31. März 2019 CHF 657'890'073.

Im Auftrag der Fondsleitung und gemäss Kollektivanlagegesetz (KAG) wurden die Verkehrswerte der Immobilien nach der «Discounted Cash Flow»-Methode (DCF-Methode) durch Wüest Partner bewertet. Der Verkehrswert der Grundstücke am Ende der Rechnungsperiode beläuft sich auf CHF 903'085'500. Der durchschnittliche gewichtete Diskontierungssatz beträgt 3.60% (Vorjahr: 3.71%).

Im Berichtsjahr wurden für die Renovation von Fassaden, Dächern, Fenstern, Aufzügen, Bädern und Küchen sowie für Aufstockungen CHF 18'933'945 und für Neubauprojekte CHF 18'033'552 investiert. Diese Investitionen haben positive Auswirkungen auf den Verkehrswert der Liegenschaften sowie auf die Mieteinnahmen und führen zu einer Verringerung der Unterhaltskosten.

Die Finanzierung durch Fremdmittel per 31. März 2019 von CHF 212'992'904 resultiert zu einer Fremdfinanzierungsquote von 23.59% bezogen auf den Gesamtverkehrswerts der Fondsimmobilen. Die Festhypotheken mit Restlaufzeiten von 2, 4 und 6 Jahren machen 37% der Verbindlichkeiten aus. Nach der Ausgabe von Fondsanteilen im Juli 2018 wurde eine Hypothek in der Höhe von CHF 95.5 Millionen zu einem Zinssatz von 0.7% zurückgezahlt. Der durchschnittliche Hypothekarzinsatz beträgt Ende März 2019 somit 1.25%.





ERFOLGSRECHNUNG

Der Patrimonium Swiss Real Estate Fund hat das Geschäftsjahr 2018/2019 am 31. März 2019 mit einem Nettogewinn von CHF 20'617'479 nach Steuern abgeschlossen.

Die Mietzinseinnahmen für dieses Geschäftsjahr belaufen sich auf CHF 41'712'742, was einem Anstieg um 5.33% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Diese Mehreinnahmen sind zu einem grossen Teil auf die Mieten der drei neu erworbenen Liegenschaften, Geschäftsliegenschaft am Chemin du Chêne 3–5 in Renens, und der Wohnimmobilien an der Rue Virginio-Malnati 65–67 in Meyrin und der Avenue du Général-Guisan 60–62 in Vevey zurückzuführen. Weiter trägt auch die Vermietung der Wohnungen in den Aufstockungen an der Rue Virginio-Malnati 59–63 in Meyrin und an der Rue du Conseil 19–21 in Vevey positiv zu dem Resultat bei.

Die Gesamteinnahmen vom 1. April 2018 bis zum 31. März 2019 in Höhe von CHF 43'030'883 setzen sich aus Mietzinseinnahmen von CHF 41'712'742, Einkauf im laufende Nettoerträge bei Ausgabe von Anteilen von CHF 637'073 und anderen Erträgen (diverse Einnahmen, Subventionen und verschiedene Erträge für Baar) in Höhe von CHF 681'068 zusammen. Die Mietzinsausfallrate aufgrund von Leerständen und nicht eintreibbaren Mietzinsen beträgt 4.84% der Soll-Einnahmen (Vorjahr: 5.37 %). Ein grosser Teil davon ist bedingt durch Leerstände in den Liegenschaften, die einer Renovation unterzogen oder aufgestockt werden.

Für Unterhalt und Reparaturen wurden CHF 4'224'933 oder 10.13% der Mieteinnahmen aufgewendet (Vorjahr 10.48 %), für allgemeine Kosten inklusive Hauswartung, Elektrizität, Wasser und Versicherungen CHF 2'930'647 bzw. 7.03% der Mieteinnahmen (Vorjahr 6.61 %). Der Aufwand ist im Berichtsjahr stabil geblieben. Die vertraglich geregelte Vergütung für die Liegenschaftsverwaltungen belief sich auf CHF 1'832'797 (Vorjahr CHF 1'760'029). Der Anteil für die betrieblichen Aufwendungen (TER_{REFGAV}) sank erneut – von 0.85 % auf 0.82%,

Die Gewinn- und Kapitalsteuern für das Geschäftsjahr betrugen CHF 5'625'678. Die Einkommens- und Vermögenssteuer werden seit diesem Jahr nach dem Obligationenrecht berechnet, was zu einer erheblichen Verringerung dieser Steuern geführt hat.

Aufgrund der Erhöhung des Verkehrswerts der Bestandesliegenschaften und des Abschlusses von Bauprojekten beläuft sich der nicht realisierte Kapitalgewinn inklusive Liquidationssteuern auf CHF 5'078'155. Diese nicht realisierte Kapitalherabsetzung ist zum Teil auf die Abschreibung der Immobilien aufgrund der Neuberechnung der Liquidationssteuern zurückzuführen.

AUSSCHÜTTUNG UND RENDITE

Für das Geschäftsjahr per 31. März 2019 wurden CHF 3.85 pro Anteil als Dividende ausgeschüttet (Coupon 16). Die Ausschüttung stammt aus den Mietzinseinnahmen und ist verrechnungssteuerbefreit. Die Ausschüttungsquote beträgt 90.97%.

Der Nettoinventarwert pro Anteil am Ende der Rechnungsperiode, jeweils nach Ausschüttung, konnte von CHF 129.62 auf CHF 131.19 gesteigert werden. Dies entspricht einer Anlagerendite von 4.19% 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.

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. März 2019 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 67 Bestandsliegenschaften (inklusive Neuzugänge). Zum Zeitpunkt der Bewertung befinden sich vier Liegenschaften (533018 in Montreux, 533079 in Basel, 533080 und 533081 in 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 zum Marktwert per Stichtag bilanziert.

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 67 Liegenschaften. Im vergangenen Geschäftsjahr wurden fünf Liegenschaften in Basel, Crissier, Meyrin, Renens und Vevey gekauft. Die Liegenschaften befinden sich in vier Gemeinden der Deutschschweiz und 30 Gemeinden des Welschlands. Mehrheitlich sind es Wohnobjekte, vereinzelt sich auch Gewerbeobjekte 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 2019 wird der Marktwert des Gesamtportfolios mit CHF 903'085'500 bewertet. Die 62 bereits in der Vorbewertung vorhandenen Liegenschaften werden neu mit CHF 823'929'500 bewertet. Die Wertveränderung inklusive getätigter Investitionen von rund CHF 29.1 Mio. auf den Bestandsliegenschaften im Vergleich zu den Vorjahresbewertungen vom 31.3.2018 (CHF 790'760'000) beträgt insgesamt + 4.2 %. (+ CHF 33'169'500). Bereinigt um die getätigten Investitionen beträgt die Aufwertung + 0.5 %. Im Jahr 2018 wurden die Liegenschaften St. Jakob-Strasse in Basel (Nr. 533079), Ch. des Lentillières A5 in Crissier (Nr. 533081), Renens, Ch. du Chêne 5 (Nr. 533082), Rue Virginio-Malnati 65-67 in Meyrin (Nr. 533083) und Av. Du Général-Guisan 60-62 in Vevey (Nr. 533084) erworben, diese wurden mit einem Marktwert von CHF 79'156'000 eingewertet. Im gleichen Zeitraum wurden keine Liegenschaften veräussert.

Gegenüber dem 31. März 2018 verändert sich der Wert des Gesamtportfolios um + CHF 112'325'500 respektive + 14.2 %.

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 31.3.2019 wird mit 3.6 % ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 3.2 % bis 4.4 % reicht. Die aktuelle Bruttorendite über sämtliche Bestandsliegenschaften liegt bei 5.2 %.

Zürich, den 31. März 2019
Wüest Partner AG



Andreas Ammann
(Mandatsleiter)



Ivan Anton

PORTFOLIOÜBERSICHT

WAADT

LAUSANNE

	Morges 33	Martinet 14-18	Vermont 24	Couchant 25	Oron 11
					
Typ	Gemischter Bau	Wohnbau	Wohnbau	Wohnbau	Wohnbau
Wohnungen	5	46	31	12	27
Andere Fläche	8	1	1	1	2
Soll Mietertrag	299'729	824'293	411'257	165'846	416'765
Gestehungskosten	4'067'823	12'962'200	5'641'384	2'927'731	5'743'126
Verkehrswert	5'231'000	15'790'000	8'562'000	4'039'000	8'458'000

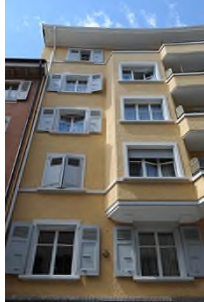
PRILLY

	Chissiez 7	Chablais 27-29	Chablais 35	Chablais 39	Préfaully 48-56
					
Typ	Wohnbau	Gemischter Bau	Gemischter Bau	Wohnbau	Wohnbau
Wohnungen	13	21	8	8	91
Andere Fläche	0	3	3	3	8
Soll Mietertrag	179'771	424'866	252'233	156'328	1'368'820
Gestehungskosten	3'015'918	6'052'125	3'273'677	2'585'127	20'933'646
Verkehrswert	3'820'000	7'876'000	3'901'000	2'882'000	25'570'000

CHAVANNES

BUSSIGNY

	Lac 25 b/c/d/e	Industrie 11	Chêne 3-5	Blancherie 32	Industrie 43
					
Typ	Wohnbau	Wohnbau	Kommerzieller Bau	Wohnbau	Wohnbau
Wohnungen	64	56	0	14	35
Andere Fläche	1	0	23	5	0
Soll Mietertrag	1'057'467	734'760	2'784'724	237'097	436'533
Gestehungskosten	16'068'773	9'843'644	29'153'324	3'537'520	6'049'906
Verkehrswert	19'610'000	13'320'000	29'340'000	4'624'000	7'797'000

	ECUBLENS		CRISSIER		PULLY		VEVEY	
	Neuve 1		Liseron 3-5		Mallieu 13		Conseil 19-21	
								
								
Typ	Wohnbau		Wohnbau		Wohnbau		Wohnbau	
Wohnungen	24		46		36		35	
Andere Fläche	0		0		1		19	
Soll Mietertrag	410'863		588'087		582'073		611'529	
Gestehungskosten	5'706'952		10'437'471		10'574'260		14'233'062	
Verkehrswert	7'381'000		11'700'000		12'320'000		14'490'000	
	Gemsichter Bau							
	24							
	5							
	642'579							
	12'764'357							
	13'050'000							
	LA TOUR-DE-PELZ		YVERDON					
	Alpes 71-73		Moulins 30		Moulins 109-113		Guimps 44-46	
								
								
Typ	Wohnbau		Kommerzieller Bau		Wohnbau		Wohnbau	
Wohnungen	12		6		30		34	
Andere Fläche	2		3		1		0	
Soll Mietertrag	155'948		187'214		496'894		370'916	
Gestehungskosten	3'382'916		4'253'811		6'813'964		4'617'355	
Verkehrswert	3'373'000		2'077'000		8'624'000		6'080'000	
	Gemischter Bau							
	5							
	28							
	185'639							
	2'339'052							
	2'812'000							
	ORBE		CORCELLES		ORON-LA-VILLE		AIGLE	
	Davall 15		Cherbuin 27		Lausanne 15-21		Pautex 2-4	
								
								
Typ	Wohnbau		Wohnbau		Wohnbau		Wohnbau	
Wohnungen	4		12		44		36	
Andere Fläche	1		0		8		1	
Soll Mietertrag	66'575		199'004		1'250'802		424'207	
Gestehungskosten	877'742		3'144'740		17'692'017		7'019'848	
Verkehrswert	1'136'000		3'123'000		22'900'000		7'074'000	
	Wohnbau							
	155							
	0							
	1'825'664							
	36'693'604							
	40'230'000							

	LE LIGNON		LES AVANCHETS			GENÈVE
	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	981'669	338'527	865'114	1'376'088	2'872'028	
Gestehungskosten	12'844'436	5'335'908	12'711'180	21'344'743	43'144'359	
Verkehrswert	15'620'000	6'715'000	15'600'000	24'930'000	49'050'000	
	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	2'624'695	2'063'210	969'545	591'046	635'515	
Gestehungskosten	41'361'369	31'982'912	13'558'578	10'896'966	17'485'793	
Verkehrswert	48'410'000	42'390'000	18'510'000	12'030'000	17'890'000	
	VEYRIER		GENÈVE	GRAND-LANCY	PLAN/OUATES	
	Malnati 65-67	Castelver 2-4	Hugo-de-Senger 7	C.-Réunies 66A-70	Aulx 5	
						
Typ	Wohnbau	Wohnbau	Gemischter Bau	Wohnbau	Kommerzieller Bau	
Wohnungen	24	49	24	119	0	
Andere Fläche	0	8	4	8	20	
Soll Mietertrag	355'080	978'609	500'220	1'388'069	664'338	
Gestehungskosten	8'389'800	17'361'539	8'836'485	22'604'891	9'396'309	
Verkehrswert	8'587'000	20'110'000	9'359'000	22'560'000	11'420'000	

FREIBURG
MARLY
Jura 12-12A

Sarine 4

Confin 12-18

Confin 21-23

Corbaroche 24

FREIBURG

Typ	Kommerzieller Bau	Wohnbau	Wohnbau	Wohnbau	Wohnbau
Wohnungen	9	8	48	18	12
Andere Fläche	16	1	0	1	2
Soll Mietertrag	498'270	106'482	540'485	283'468	150'555
Gestehungskosten	7'928'115	1'578'394	9'308'533	4'186'828	2'527'316
Verkehrswert	7'051'000	1'768'000	12'010'000	5'063'000	2'540'000

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

Villars-Vert 23

Villars-Vert 32

Billens 9

Village 50


Typ	Wohnbau	Wohnbau	Wohnbau	Gemischter Bau	Wohnbau
Wohnungen	21	37	28	9	12
Andere Fläche	6	2	5	5	0
Soll Mietertrag	244'644	464'008	382'882	192'495	148'828
Gestehungskosten	4'433'750	9'339'081	5'627'630	3'979'198	2'183'944
Verkehrswert	2'841'000	9'360'000	6'985'000	3'600'000	2'275'000

KÖNIG
Möslweg 32

Möslweg 34


Typ	Wohnbau	Wohnbau
Wohnungen	10	10
Andere Fläche	2	0
Soll Mietertrag	126'489	142'197
Gestehungskosten	1'829'970	2'168'974
Verkehrswert	2'679'000	3'268'000

BERN

BASEL

Tangentenweg 50-56



Efringerstrasse 2



Dornachstrasse 189



PRATTELN

Mattenweg 6



BASEL

Typ
Wohnungen
Andere Fläche
Soll Mietertrag
Gestehungskosten
Verkehrswert

Wohnbau
126
1
2'450'396
49'380'193
58'720'000

Wohnbau
86
4
968'040
12'289'187
17'960'000

Wohnbau
11
0
144'226
2'322'119
2'775'000

Wohnbau
13
0
140'853
3'151'544
3'940'000

BAAR

Haldenstrasse 1-5



ZUG

Typ
Wohnungen
Andere Fläche
Soll Mietertrag
Gestehungskosten
Verkehrswert

Kommerzieller Bau
0
146
3'562'920
51'689'734
53'700'500

MARTIGNY

Finettes 36



WALLIS

Wohnbau
65
1
779'555
12'185'133
13'180'000

CRISSIER

PEC 3 – Oassis



CRISSIER

PEC 1 - Oassis



MONTREUX

Corsaz



BASEL

City-Gate



Typ
Wohnungen
Andere Fläche
Soll Mietertrag
Gestehungskosten
Verkehrswert

Wohnbau
50
5
-
13'333'902
14'250'000

Wohnbau
20
1
-
3'487'529
3'829'000

Wohnbau
44
3
-
8'837'679
10'660'000

Gemischter Bau
78
1
-
17'133'397
24'350'000

NEUBAUPROJEKTE

JAHRESRECHNUNG VOM 1. APRIL 2018 BIS 31. MÄRZ 2019

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**31.03.2019****31.03.2018****ECKDATEN**

Valorennummer	3499521	3499521
Ausgabe Fondsanteile	749'498	-
Rücknahme Fondsanteile	-	-
Anzahl Anteile im Umlauf	4'871'746	4'122'248
Inventarwert pro Anteil (vor Ausschüttung)	135.04	133.12
Ausschüttung Erfolg	3.85	3.50
Ausschüttung Kapitalgewinn	0.00	0.00
Ausschüttung VSt.-pflichtig	0.00	0.00
Total Ausschüttung nicht VSt.-pflichtig	3.85	3.50
Inventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	131.19	129.62
Schlusskurs	153.70	151.60
Höchster Kurs (Berichtsperiode)	154.80	159.90
Tiefster Kurs (Berichtsperiode)	141.00	151.10
Börsenkapitalisierung	748'787'360	624'932'797
Agio	13.82%	13.89%

VERMÖGENSRECHNUNG

Verkehrswert der Grundstücke	903'085'500	790'760'000
Gestehungskosten der Grundstücke	778'564'529	678'451'723
Gesamtfondsvermögen	912'244'815	801'008'116
Fremdfinanzierungsquote		
- in % der Anlagekosten	27.36%	32.13%
- in % der Verkehrswerte	23.59%	27.57%
Fremdkapitalquote	27.88%	31.49%
Nettofondsvermögen	657'890'073	548'737'868

RENDITE UND PERFORMANCEANGABEN¹

Ausschüttungsrendite	2.50%	2.31%
Ausschüttungsquote	90.97%	94.60%
Eigenkapitalrendite (ROE)	3.97%	5.35%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3.23%	4.20%
Kurs/Gewinnverhältnis (P/E ratio)	27.58	21.58
Anlagerendite	4.19%	5.57%
Performance	3.83%	1.47%
Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge)	64.32%	66.23%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV)	0.82%	0.85%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} MV)	1.02%	1.05%

ERFOLGSRECHNUNG

Nettogewinn/ -verlust	20'617'479	15'251'954
Realisierte Kapitalgewinne /-verluste	0	429'434
Mietzinseinnahmen	41'712'742	39'601'993
Mietzinsausfallrate	4.84%	5.37%

VERMÖGENSRECHNUNG PER 31. MÄRZ 2019

	31.03.2019	31.03.2018
VERMÖGEN	CHF	CHF
Bankguthaben auf Sicht	7'461'866	10'201'655
Grundstücke aufgeteilt in:		
- Wohnbauten	692'121'000	663'220'000
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	103'588'500	73'120'000
- Gemischte Bauten	54'287'000	39'650'000
- Bauland einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	53'089'000	14'770'000
TOTAL GRUNDSTÜCKE	903'085'500	790'760'000
Sonstige Vermögenswerte	1'697'449	46'461
GESAMTFONDSVERMÖGEN	912'244'815	801'008'116
Kurzfristige Verbindlichkeiten aufgeteilt in:		
- kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-134'630'404	-139'657'600
- kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-11'163'470	-11'186'319
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-145'793'874	-150'843'919
Langfristige Verbindlichkeiten aufgeteilt in:		
- langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-78'362'500	-78'362'500
Total langfristige Verbindlichkeiten	-78'362'500	-78'362'500
Total Verbindlichkeiten	-224'156'374	-229'206'419
NETTOFONDSVERMÖGEN VOR GESCHÄTZTEN LIQUIDATIONSSTEUERN	688'088'441	571'801'697
Geschätzte Liquidationssteuern	-30'198'368	-23'063'829
NETTOFONDSVERMÖGEN	657'890'073	548'737'868
Anzahl Anteile im Umlauf	4'871'746	4'122'248
Netto-Inventarwert pro Anteil	135.04	133.12
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	5'309'808	7'351'555

ERFOLGSRECHNUNG 01.04.2018 – 31.03.2019

	31.03.2019	31.03.2018
	CHF	CHF
ERTRÄGE		
Erträge aus Bankguthaben	0	0
Mietzinseinnahmen	41'712'742	39'601'993
Negativzinsen	0	-406
Sonstige Erträge	681'068	1'249'374
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	637'073	0
TOTAL ERTRÄGE	43'030'883	40'850'961
AUFWENDUNGEN		
Hypothekarzinsen	2'570'710	3'648'925
Unterhalt und Reparaturen	4'224'933	4'151'071
Liegenschaftenverwaltung aufgeteilt in:		
- Liegenschaftsaufwand	2'930'647	2'620'856
Steuern und Abgaben	5'625'678	8'608'819
Schätzungs- und Prüfaufwand	248'358	307'091
Reglementarische Vergütungen an:		
- die Fondsleitung	4'540'700	4'115'909
- die Depotbank	256'408	229'907
- die Immobilienverwalterin beziehungsweise den -verwalter	1'832'797	1'760'029
Sonstige Aufwendungen	183'174	156'398
TOTAL AUFWENDUNGEN	22'413'404	25'599'007
NETTOERTRAG	20'617'479	15'251'954
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0	429'434
REALISierter ERFOLG	20'617'479	15'681'388
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	5'078'155	13'274'791
GESAMTERFOLG	25'695'634	28'956'179
VERWENDUNG DES ERFOLGES		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	20'617'479	15'251'954
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0	0
Vortrag des Vorjahres	1'385'042	560'956
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	22'002'521	15'812'910
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg	-18'756'222	-14'427'868
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	3'246'299	1'385'042
VERWENDUNG DES KAPITALGEWINNS		
Realisierte Kapitalgewinne	0	429'434
Kapitalgewinne aus Vorjahren	4'021'630	3'592'196
Zur Verteilung verfügbar Kapitalgewinn	4'021'630	4'021'630
Ausschüttung	0	0
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	4'021'630	4'021'630

ANZAHL ANTEILE IM UMLAUF	31.03.2019	31.03.2018
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	4'122'248	4'122'248
Ausgegebene Anteile	749'498	0
Zurückgenommene Anteile	0	0
Stand am Ende der Berichtsperiode	4'871'746	4'122'248
VERÄNDERUNG NETTOINVENTARWERT		
Inventarwert pro Anteil	135.04	133.12
Ausschüttung Erfolg	3.85	3.50
Ausschüttung Kapitalgewinn	0.00	0.00
Inventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	131.19	129.62
AUSSCHÜTTUNG		
Ausschüttungsbetrag Erfolg nicht VSt.-pflichtig (Coupon 16)	3.85	3.50
Ausschüttungsbetrag Kapitalgewinn nicht VSt.-pflichtig	0.00	0.00
Ausschüttungsbetrag VSt.-pflichtig	0.00	0.00
Ausschüttungsbetrag brutto	3.85	3.50
Abzüglich 35% Verrechnungssteuer	0.00	0.00
Total Ausschüttung	3.85	3.50
VERÄNDERUNG DES NETTOFONDSVERMÖGENS		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	548'737'868	533'178'995
Ausschüttungen	-14'427'868	-13'397'306
Saldo aus dem Anteilsverkehr	97'884'439	-
Gesamterfolg	25'695'634	28'956'179
NETTOFONDSVERMÖGEN AM ENDE DER PERIODE	657'890'073	548'737'868

ANGABEN FRÜHERER JAHRE	NETTOFONDSVERMÖGEN	INVENTARWERT PRO ANTEIL
31.03.2019	657'890'073	135.04
31.03.2018	548'737'868	133.12
31.03.2017	533'178'995	129.34
31.03.2016	504'443'379	122.37
31.03.2015	437'899'975	121.40
31.03.2014	364'811'533	119.53
31.03.2013	356'732'455	116.88
31.03.2012	344'129'240	112.75
31.03.2011	334'859'554	109.72
31.03.2010	327'252'209	107.22

ANKÄUFE PER 31. MÄRZ 2019

Im Berichtsjahr wurden drei Liegenschaften und zwei Neubauprojekte gekauft.

ORT	ADRESSE	KANTON	ART DER LIEGENSCHAFT	ERWERBSDATUM	KAUFPREIS*
Crissier	PEC 1 – Oassis	Waadt	Neubauprojekt	31.07.2018	1'720'417
Renens	Chêne 3-5	Waadt	Kommerziell genutzte Liegenschaft	31.10.2018	27'638'553
Meyrin	Malnati 65-67	Genf	Wohnbauten	01.12.2018	8'100'000
Basel	City-Gate	Basel	Neubauprojekt	01.10.2018	10'600'000
Vevey	Guisan 60-62	Waadt	Wohnbauten	01.01.2019	12'350'000

* exkl. Transaktionsnebenkosten

VERKÄUFE PER 31. MÄRZ 2019

Im Berichtsjahr wurden keine Liegenschaften verkauft.

IMMOBILIENSTRUKTUR PER 31. MÄRZ 2019

CHF	GESTEHUNGSKOSTEN	VERKEHRSWERT	VERSICHERUNGSWERT
Wohnbauten	586'294'886	692'121'000	566'531'316
Kommerziell genutzte Liegenschaften	102'421'292	103'588'500	146'418'550
Gemischt genutzte Bauten	47'055'843	54'287'000	50'641'777
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	42'792'508	53'089'000	56'479'231
TOTAL	778'564'529	903'085'500	820'070'874

%	GESTEHUNGSKOSTEN	VERKEHRSWERT	VERSICHERUNGSWERT
Wohnbauten	75.30%	76.64%	69.08%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	13.16%	11.47%	17.85%
Gemischt genutzte Bauten	6.04%	6.01%	6.18%
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	5.50%	5.88%	6.89%
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 2019 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	2.34 Jahr	2'785'000	1.12%
Festhypothek	25.10.2016	25.10.2021	2.57 Jahr	400'000	1.12%
Festhypothek	31.07.2016	31.07.2021	2.34 Jahr	1'927'500	1.07%
Festhypothek	01.07.2013	30.06.2023	4.25 Jahr	21'175'000	2.83%
Festhypotheken mit einer Laufzeit von über 5 Jahren					
Festhypothek	01.07.2014	30.06.2024	5.25 Jahr	21'025'000	2.40%
Festhypothek	01.10.2014	30.09.2025	6.50 Jahr	31'050'000	2.53%
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken					
Libor Hypothek			1 Monat	102'679'604	0.70%
Festhypothek			3 Monate	31'950'800	0.00%
TOTAL				212'992'904	1.25%

IM GESCHÄFTSJAHR ZURÜCKBEZAHLTE HYPOTHEKEN

Es wurde eine Hypothek von CHF 95'500'000 mit Zinssatz 0.70% zurückbezahlt.

IM GESCHÄFTSJAHR AUFGENOMMENE HYPOTHEKEN

Es wurden neu LIBOR-Hypotheken im Umfang von CHF 117'293'804 mit Zinssatz 0.70% und Dauer 1 Monat aufgenommen.

IM GESCHÄFTSJAHR REFINANZIERTE HYPOTHEKEN

Per Ende Juni 2018 wurde eine Hypothekentranche in Höhe von CHF 26'821'000 mit Zinssatz 3.50% zu 0.7% 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 2018 und dem 31. März 2019 wurden 749'498 neue Anteile des Patrimonium Swiss Real Estate Fund emittiert. Es wurden keine Anteile gekündigt.

ERLÄUTERUNG ZUM GEPRÜFTEN JAHRESBERICHT PER 31. MÄRZ 2019

Der Jahresbericht des PSREF umfasst die Periode vom 1. April 2018 bis 31. März 2019.

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	3.00%
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	4.38%
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	2%

BEWERTUNGSMETHODE

Im Auftrag der Fondsleitung und in Übereinstimmung mit dem Kollektivanlagegesetz wurden die Verkehrswerte per 31.03.2019 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 3.60%.

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

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

MUTATIONEN IN DER GESCHÄFTSLEITUNG DER FONDSLEITUNG

Per 01.11.2018 ist Herr Dominik Rutishauser aus der Geschäftsleitung ausgeschieden. Zugleich Herr Martin Peter neu in die Geschäftsleitung eingetreten.

Per 01.01.2019 ist Herr Roman Aschwanden als Geschäftsführer zurückgetreten und aus der Geschäftsleitung ausgeschieden. Zugleich ist Herr Christoph Widmer zum Geschäftsführer ernannt worden.

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 31.03.2019	VERKEHRSWERT 31.03.2019**	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	7'074'000.00	422'993.30	0.3%
Basel	Efringerstrasse 2	BS	21.01.08	12'289'187.19	17'960'000.00	917'156.40	5.3%
Basel	Dornachstrasse 189	BS	21.01.08	2'322'119.05	2'775'000.00	143'153.00	0.7%
Basel	Tangentenweg 50-56	BS	14.06.13	49'380'193.28	58'720'000.00	2'332'702.90	4.8%
Bulle	Rue St-Denis 66	FR	18.03.08	4'433'750.18	2'841'000.00	95'868.00	60.8%
Bussigny-près-Lausanne	Rue de l'Industrie 43	VD	06.05.08	6'049'906.45	7'797'000.00	431'257.00	1.2%
Chavannes	Avenue de Blancherie 32	VD	20.12.07	3'537'519.75	4'624'000.00	236'420.50	0.3%
Corcelles/Payerne*	Vers-chez-Cherbuin 27-31	VD	19.02.08	3'144'740.25	3'123'000.00	196'064.00	1.5%
Crissier*	Chemin du Liseron 3-5	VD	20.12.07	10'437'470.55	11'700'000.00	586'849.50	0.2%
Echandens*	Route des Toches 7-13	VD	04.02.13	36'693'604.09	40'230'000.00	1'808'792.00	0.9%
Ecublens	Rue Neuve 1	VD	06.05.08	5'706'951.55	7'381'000.00	409'903.00	0.2%
Freiburg	Rue de la Sarine 4-4a	FR	18.03.08	1'578'393.60	1'768'000.00	106'482.00	0.0%
Grand-Lancy	Avenue des Communes-Réunies 66A-70	GE	01.05.14	22'604'891.25	22'560'000.00	1'202'729.00	13.4%
Köniz	Möslweg 32	BE	28.02.08	1'829'969.75	2'679'000.00	124'179.00	1.8%
Köniz	Möslweg 34	BE	28.02.08	2'168'973.75	3'268'000.00	125'662.00	11.6%
La Tour-de-Peilz	Avenue des Alpes 71-73	VD	25.04.08	3'382'916.35	3'373'000.00	155'947.80	0.0%
Lausanne	Rue du Couchant 25	VD	01.04.08	2'927'731.50	4'039'000.00	115'176.50	30.6%
Lausanne	Chemin de Vermont 24	VD	06.05.08	5'641'384.14	8'562'000.00	391'986.00	4.7%
Lausanne	Chemin du Martinet 14-18	VD	30.09.08	12'962'199.65	15'790'000.00	801'544.50	2.8%
Lausanne	Chemin de Chissiez 7	VD	17.12.08	3'015'917.77	3'820'000.00	175'683.50	2.3%
Le Lignon	Avenue du Lignon 31	GE	13.12.07	5'335'908.35	6'715'000.00	338'527.00	0.0%
Le Lignon	Avenue du Lignon 7	GE	13.12.07	12'844'435.63	15'620'000.00	972'019.00	1.0%
Les Avanchets	Avenue Grange Lévrier 10-11	GE	13.12.07	12'711'180.38	15'600'000.00	856'371.00	1.0%
Les Avanchets	Rue Croix-du-Levant 1-4	GE	30.10.09	21'344'743.44	24'930'000.00	1'361'950.50	1.0%
Les Avanchets	Rue Croix-du-Levant 15-22	GE	30.10.09	43'144'395.37	49'050'000.00	2'830'173.50	1.5%
Les Avanchets	Rue François-Durafour 11-16	GE	30.10.09	41'361'368.53	48'410'000.00	2'599'199.00	1.0%
Marly	Route du Confin 21-23	FR	29.11.07	4'186'828.00	5'063'000.00	282'868.40	0.2%
Marly	Route de Corbaroche 24	FR	18.03.08	2'527'316.00	2'540'000.00	143'955.00	4.4%
Marly	Rte du Confin 12-18 + Pralettes 17-19	FR	30.04.08	9'308'532.79	12'010'000.00	513'827.50	4.9%
Martigny	Rue des Finettes 36	VS	28.05.13	12'185'132.60	13'180'000.00	733'928.80	5.9%
Meyrin	Rue de la Prulay 43 A und B	GE	01.09.08	10'896'965.62	12'030'000.00	573'670.60	2.9%
Meyrin	Rue de la Golette 2-18	GE	01.04.09	31'982'912.04	42'390'000.00	1'993'650.00	3.4%
Meyrin*	Avenue de Vaudagne 33	GE	16.04.08	13'558'578.35	18'510'000.00	957'509.50	1.2%
Meyrin	Rue Virginio-Malnati 59-63	GE	22.12.16	17'485'793.41	17'890'000.00	606'305.35	4.6%
Meyrin	Rue Virginio-Malnati 65-67	GE	01.12.18	8'389'800.00	8'587'000.00	118'345.00	0.0%
Orbe	Rue Davall 15	VD	07.05.08	877'742.25	1'136'000.00	66'575.00	0.0%
Oron-la-Ville	Rte de Lausanne 15-21	VD	26.11.09	17'692'016.74	22'900'000.00	1'168'504.70	6.6%
Pont-la-Ville	Route du Village 50	FR	18.03.08	2'183'943.60	2'275'000.00	141'000.50	5.3%
Pratteln	Mattenweg 6	BL	21.01.08	3'151'543.85	3'940'000.00	140'373.00	0.3%
Prilly	Avenue du Chablais 39	VD	07.05.08	2'585'127.05	2'882'000.00	156'328.00	0.0%
Pully	Chemin de Mallieu 13	VD	25.06.08	10'574'259.62	12'320'000.00	574'769.00	1.3%
Renens	Avenue de Préfaully 48-56	VD	29.01.08	20'933'646.10	25'570'000.00	1'361'763.00	0.5%
Renens	Rue du Lac 25 b-c-d-e	VD	15.04.08	16'068'772.90	19'610'000.00	981'806.00	7.2%
Renens	Rue de l'Industrie 11	VD	30.01.09	9'843'644.16	13'230'000.00	720'325.00	2.0%
Vevey	Rue du Conseil 19-21	VD	15.01.08	14'233'061.72	14'490'000.00	374'571.00	38.7%
Veyrier	Chemin de Castelver 2-4	GE	17.12.07	17'361'539.25	20'110'000.00	954'379.00	2.5%
Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 32	FR	06.05.08	5'627'630.02	6'985'000.00	371'162.20	3.1%
Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 23	FR	11.05.17	9'339'080.55	9'360'000.00	447'114.50	3.6%
Yverdon	Rue des Moulins 109-113	VD	30.01.08	6'813'964.15	8'624'000.00	496'894.00	0.0%
Yverdon	Rue Roger-de-Guimps 44-46	VD	30.01.08	4'617'355.00	6'080'000.00	358'982.00	3.2%
TOTAL				586'294'885.52	692'121'000.00	33'977'396.95	4.1%
KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN							
Baar	Haldenstrasse 1-5/Langgasse 40	ZG	01.10.15	51'689'734.25	53'700'500.00	3'216'161.49	9.7%
Freiburg	Avenue du Jura 12-12A	FR	30.01.08	7'928'114.85	7'051'000.00	420'879.00	15.5%
Renens	Chemin du Chêne 3-5	VD	01.11.18	29'153'324.00	29'340'000.00	1'116'587.00	0.0%
Plan-les-Ouates	Ch. des Aulx 5	GE	03.02.11	9'396'308.78	11'420'000.00	625'441.50	5.9%
Yverdon	Rue des Moulins 30	VD	06.05.08	4'253'810.57	2'077'000.00	124'814.00	33.3%
TOTAL				102'421'292.45	103'588'500.00	5'503'882.99	8.7%
GEMISCHT GENUTZTE BAUTEN							
Genf	Hugo-de-Senger 7	GE	17.01.08	8'836'484.65	9'359'000.00	411'073.00	17.8%
Lausanne	Avenue de Morges 33	VD	30.11.07	4'067'823.21	5'231'000.00	298'259.00	0.5%
Lausanne	Route d'Oron 11	VD	06.05.08	5'743'125.85	8'458'000.00	400'368.00	3.9%
Prilly	Avenue du Chablais 27-29	VD	30.11.07	6'052'124.55	7'876'000.00	410'106.00	3.5%
Prilly	Avenue du Chablais 35	VD	07.05.08	3'273'677.05	3'901'000.00	248'793.00	1.4%
Romont	Route de Billens 9-9a	FR	21.01.08	3'979'198.45	3'600'000.00	184'495.00	4.2%
Vevey	Avenue Général-Guisan 60-62	VD	01.01.19	12'764'357.40	13'050'000.00	89'363.00	1.4%
Yverdon	Rue des Remparts 11	VD	07.05.08	2'339'051.95	2'812'000.00	177'959.00	4.1%
TOTAL				47'055'843.11	54'287'000.00	2'220'416.00	6.0%
BAULAND EINSCHLIESSLICH ABRUCHOBJEKTE UND ANGEFANGENE BAUTEN							
Basel	City-Gate B	BS	12.12.18	17'133'397.42	24'350'000.00	0.00	0.0%
Crissier	Oassis - PEC 1	VD	31.07.18	3'487'529.38	3'829'000.00	0.00	0.0%
Crissier	Oassis - PEC 3	VD	28.07.17	13'333'902.08	14'250'000.00	0.00	0.0%
Montreux	Route de la Corsaz	VD	14.12.07	8'837'679.40	10'660'000.00	0.00	0.0%
TOTAL				42'792'508.28	53'089'000.00	0.00	0.0%
TOTAL				778'564'529.36	903'085'500.00	41'712'742.09	4.8%

* Stockwerkeigentum

** Die Expertisen basieren auf dem realen Mieterspiegel per 31.03.2019. 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 2019 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 2019 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, 14. Juni 2019

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