

JAHRESBERICHT 019 - 020

PATRIMONIUM



TÄTIGKEITSBERICHT VOM 1. APRIL 2019 BIS 31. MÄRZ 2020

4	EINLEITUNG
5	DER SCHWEIZER IMMOBILIENMARKT
6	MIETZINSNIVEAU UND WOHNBEDINGUNGEN
6	IMMOBILIENPORTFOLIO
7	LEERSTANDSQUOTE
9	RENOVATIONEN
10	AUFSTOCKUNGEN
11	NEUBAUPROJEKTE
12	VERMÖGENSRECHNUNG
13	ERFOLGSRECHNUNG
14	AUSSCHÜTTUNG UND RENDITE
14	RELEVANTE STEUERLICHE VORSCHRIFTEN
15	BEWERTUNGSBERICHT
17	PORTFOLIOÜBERSICHT
24	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 2020 sein zwölftes Geschäftsjahr abgeschlossen. Der Fonds investiert überwiegend in Wohnliegenschaften, gemischt genutzte Liegenschaften sowie Bau- und Aufstockungsprojekte in der Genferseeregion sowie auf der Achse Freiburg, Bern, Basel und Zug. Die Investitionen erfolgen bevorzugt im unteren und mittleren Mietpreissegment. Der Anteil an Wohnliegenschaften des Fonds bewegt sich derzeit um die 75%.

Das verwaltete Gesamtvolumen erreicht bald eine Milliarde Franken. Dank Zukäufen und proaktiven Bewirtschaftung des Portfolios mittels Renovationen, Aufstockungen und Neubauprojekten kann eine stabile Dividendenauszahlung sichergestellt werden.

Die im September 2019 erfolgte Kapitalerhöhung wurde erfolgreich zu 100% gezeichnet. Dem Fonds konnte neues Kapital in der Höhe von CHF 68 Millionen zugeführt werden. Mit dem Ertrag aus der Emission konnte der Fonds einen Kauf tätigen, die Fremdkapitalquote reduzieren sowie laufende Bau- und Aufstockungsprojekte finanzieren.

Im September 2019 hat der PSREF für CHF 5 Millionen eine Wohnliegenschaft mit 12 Wohnungen an der Place du Vallon 10 in Lausanne/VD erworben. Der Zukauf von bestehenden Immobilien unter Einhaltung der Investitionskriterien des Fonds ist anspruchsvoll. Entsprechend wird das Wachstum vermehrt

mit Aufstockungsprojekten und Bauprojekten sicher gestellt. Die Aufstockungen der Liegenschaft an der Rue du Couchant 25 in Lausanne/VD und der Liegenschaft Rue Hugo-de-Senger 7 in Genf konnten im Oktober 2019, respektive im April 2020 abgeschlossen werden. Weitere Aufstockungen sind für die Liegenschaften an der Rue de la Prulay 43, an der Rue Virginio-Malnati 65–67 in Meyrin/GE und an der Rue St-Denis 66 in Bulle/FR in Planung. Die Baubewilligungen wurden bereits erteilt. Die verschiedenen Bauprojekte werden fortgesetzt und zwischen Mai und Dezember 2020 abgeschlossen.

Per 31. März 2020 belaufen sich die erzielten Mieteinnahmen auf CHF 43.5 Millionen. Diese Mieteinnahmen ermöglichen, dass trotz der Kapitalerhöhung vom September 2019 um 512'814 neue Anteile, eine Dividende von CHF 3.65 ausbezahlt werden kann. Für das kommende Geschäftsjahr 2020–2021 werden die abgeschlossenen Bauprojekte in Crissier, Montreux und Basel Mieteinnahmen generieren, die eine höhere Dividende garantieren. Das durchschnittliche Mietzinssteigerungspotential beim Wohnanteil unseres Portfolios beträgt gemäss unseren Bewertungsexperten rund CHF 54/m² und Jahr.

Das Gesamtfondsvermögen per 31. März 2020 beträgt CHF 989 Millionen. Der Nettoinventarwert pro Anteil ist von CHF 131.19 (nach Ausschüttung) auf CHF 135.27 (nach Ausschüttung) gestiegen. Per Ende des Geschäftsjahres wird eine Anlagerendite von 5.89% ausgewiesen.

DER SCHWEIZER IMMOBILIENMARKT

Die Faktoren Demographie, Wirtschaftswachstum und Beschäftigungsquote haben einen direkten Einfluss auf den Immobilienmarkt. Covid-19 hat sich negativ auf diese Faktoren ausgewirkt. Die Ausgangsbeschränkungen in den verschiedenen Ländern haben zu einem drastischen Rückgang des Konsums und der Wirtschaftsleistung geführt.

Der Schweizer Immobilienmarkt zeigt jedoch weiterhin eine positive Entwicklung und ist solide verankert. Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt stark und die Krise wird den Schweizer Immobilienmarkt nur leicht stören. Dank der vom Bundesrat beschlossenen Unterstützungsmassnahmen werden die Schweizer Haushalte gestützt und deren Verluste minimiert. Eine Rezession in der Schweiz ist nicht ausgeschlossen. Die Stabilität der Wirtschaft und die Überschüsse der vorhergehenden Jahre werden der Schweiz jedoch ermöglichen, der Krise die Stirn zu bieten.

Gemäss Wüest Partner ist mit keinem Markteinbruch zu rechnen. Das Risiko einer Wertkorrektur ist bei Wohnliegenschaften gering. Die Nachfrage nach Mietwohnungen könnte im Laufe dieses Jahres jedoch sinken. Die Anzahl der leerstehenden Wohnungen war in vielen Regionen bereits vor der Corona-Krise leicht gestiegen. Als Folge der Pandemie ist insbesondere mit einem Stellenabbau und mit einer geringeren Einwanderungsquote zu rechnen, was zu einem Ansteigen der Leerstandsquote führen kann. Kurzfristig ist daher bei Neubauten mit einem Rückgang vom 1.5 bis 2% der Mieten zu rechnen.

Bei Geschäfts- und Gewerbeliegenschaften an zweitklassigen Lagen werden die nachteiligen Folgen der Krise jedoch deutlicher zu spüren sein. Es ist absehbar, dass es zu einer Reihe von Konkursen und Schliessungen von Unternehmen und Detailhandelsgeschäften kommen wird.

Demographische Entwicklung: Ende 2019 umfasste die Schweizer Wohnbevölkerung 8'603'900 Personen, was einem Zuwachs von 0.7% im Vergleich zu 2018 entspricht¹. Die Einwanderung aus EU- und EFTA-Staaten betrug im 2019 97'556 Personen, 1.3% mehr als 2018. Bei der Einwanderung aus Drittländern war mit 42'998 Personen ein Minus von 1.8% zu verzeichnen. Der Migrationssaldo in der Schweiz beträgt 55'017 Personen, wobei vor allem die Nettozuwanderung aus dem EU/EFTA-Raum mit 31'965 stark zugenommen hat. Gemäss Staatssekretariat für Migration (SEM) ist diese Zunahme insbesondere auf die Ausstellung von Bewilligungen an Arbeitskräfte aus Rumänien und Bulgarien zurückzuführen, die seit dem 1. Juni 2019 von der vollständigen Personenfreizügigkeit profitieren².

Zusammenfassend dürfte die Nachfrage nach Mietwohnungen im Jahr 2020 aufgrund des Rückgangs der Einwanderung, der Verlangsamung des Arbeitsmarktes und des abnehmenden Konsums der Privathaushalte leicht nachlassen. Im Juni 2019 betrug die Leerstandsquote in der Schweiz 1.66% (Juni 2018: 1.62%). Doch in bestimmten Regionen sowie in den urbanen Zentren und Agglomerationen, d. h. in der Nähe der Arbeitsplätze, bleibt sie weit unter dem Durchschnitt. In den Kantonen Waadt und Genf beträgt die Leerstandsquote 1.2%, resp. 0.54%, im Kanton Basel-Stadt 1.02%. Je grösser die Zentrumsnähe und je vorteilhafter die Mikrolage, desto tiefer sind die Leerstände.

Im Neubaubereich übertrifft das Angebot auf dem Markt noch die Nachfrage. Die Anzahl der Baubewilligungen für Mietwohnungen in den Stadtzentren ist 2019 gestiegen. Eine Korrektur ist notwendig, doch die Negativzinsen verhindern diese vorläufig noch. Bei den Investoren ist der Immobilienmarkt nach wie vor beliebt. 2020 wird aufgrund der Einschränkungen und der geringeren Investorenaktivität ein Rückgang der Wohnbautätigkeit erwartet.

¹ Quelle: Bundesamt für Gesundheit (BAG)

² <https://www.bilan.ch/economie/immigration-est-restee-pratiquement-stable-lan-dernier-en-suisse>

Ein leichter Rückgang der Mietpreise für neu fertiggestellte Objekte ist zu erwarten und diese könnten aufgrund der unsicheren wirtschaftlichen Situation hervorgerufen durch Covid-19 etwas länger leer stehen.

Allgemein dürften die Mietzinsen in den nächsten Monaten vor allem bei gewerblich genutzten Flächen, leicht sinken. Da der Fonds hauptsächlich im Wohnbereich auf das untere und mittlere Mietpreissegment ausgerichtet ist, wird sich dieser Rückgang nicht stark auf seine Mieteinnahmen auswirken.

Die Zunahme der Leerstände über die letzten Jahre übt Druck auf die Mietpreise aus. Gemäss Wüest Partner war im 4. Quartal 2019 ein Rückgang der jährlichen Wachstumsrate der Mietzinsen um 0.9% zu verzeichnen. Dies entspricht einem deutlich geringeren Rückgang als im gleichen Quartal 2018 von -2.1%. In den ländlichen Regionen und in der Peripherie werden die Mietpreise voraussichtlich stärker sinken. In den Agglomerationszentren hingegen bleiben die Mietzinsen stabil. Die Wohnungsgrösse wirkt sich ebenfalls auf die Dauer des Leerstands aus. Über 80 % der Wohnungen in und in der Nähe von urbanen Zentren finden innerhalb von 4 Monaten einen Mieter.

Die vermehrte Homeoffice-Nutzung während der Covid-19 Krise wird sich möglicherweise auf die zukünftigen Wohnbedürfnisse auswirken. Aufgrund des Lockdowns haben Unternehmen ihre Angestellten für die Arbeit im Homeoffice ausgerüstet. Die gewonnene Zeit durch Einsparung des Arbeitsweges und die entsprechende Erhöhung der Produktivität führen dazu, dass neue Arbeitsformen vorstellbar werden. Wenn sich dieser Trend nach der Krise fortsetzt, könnte eine Nachfrage nach grösseren Wohnungen entstehen, in denen Platz für das Wohnen und für das Homeoffice ist.

Auch das Thema Nachhaltigkeit ist für die Immobilienbranche von zentraler Bedeutung. Mehr als 40% der Treibhausgasemissionen entstehen durch den Immobiliensektor. Seit mehreren Jahren müssen Bauprojekte Vorgaben an die Nachhaltigkeit erfüllen, sei es in der Planung sowie in der Ausführung.

Patrimonium misst der Nachhaltigkeit und somit auch den ESG-Kriterien für sich und ihre Immobilienprodukte grosse Bedeutung zu und daher haben wir uns entschieden, verschiedene auf diesen Kriterien basierende Verwaltungs- und Investitionstools einzuführen. In einer Charta wurden Kriterien bezüglich Nachhaltigkeit und Umweltverträglichkeit der verwendeten Baumaterialien, Energieeffizienz dank Photovoltaik, der Architektur unserer Liegenschaften und deren Nutzung durch die Mieter festgelegt. Alle Neubauprojekte entsprechen zudem dem Minergie- oder 2000-Watt-Standard und sorgen somit für geringe CO₂-Emissionen und tiefen Nebenkosten für unsere Mieter.

Zur Bekräftigung dieses Engagements hat Patrimonium die UN-Grundsätze für verantwortungsbewusste Geldanlage (PRI) unterzeichnet und die entsprechende Zertifizierung beantragt.

Das Immobilienportfolio des PSREF besteht per 31. März 2020 aus 51 Mietliegenschaften, 8 gemischt genutzten Liegenschaften, 5 Geschäftsliegenschaften und 4 Bauprojekten. Auf den Verkehrswert bezogen sind 75.2% Wohnliegenschaften, 6.1% werden gemischt genutzt, 10.2% dienen als Geschäftsgebäude und 8.5% befinden sich im Bau. Der in der Bilanz ausgewiesene Verkehrswert am Ende des Geschäftsjahres beträgt gesamthaft CHF 979'711'300, was einer Zunahme von 8.48% gegenüber dem vergangenen Geschäftsjahr entspricht.

Bezogen auf den Verkehrswert befinden sich per Ende des Geschäftsjahres 35.5% der Liegenschaften im Kanton Genf und 39.2% im Kanton Waadt, also insgesamt 74.7% in der Genferseeregion. Die weiteren Immobilien liegen 12.4% in den Kantonen Basel-Stadt und Basel-Landschaft, 5.4% im Kanton Zug, 5.6% im Kanton Freiburg, 1.3% im Kanton Wallis und 0.6% im Kanton Bern.

Im Einzelnen besteht das Portfolio des Fonds aktuell aus 2427 Wohnungen, wovon 41% 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen, 54% 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen und 5% Wohnungen mit mehr als 4 Zimmern sind, sowie aus 375 weiteren Mietflächen, bestehend unter anderem aus 38 Ladenlokale, 137 Büros, 6 Restaurants und Kinos. Nach Fertigstellung der aktuellen Bauprojekte wird die Anzahl der Wohnungen des Fonds im nächsten Geschäftsjahr auf 2619 steigen.

LEERSTANDSQUOTE

Die Mietzinsausfallrate aufgrund von konjunktur- und renovationsbedingten Leerständen per 31. März 2020 beläuft sich auf 6.47%, gegenüber 4.84% in der Vorjahresperiode.

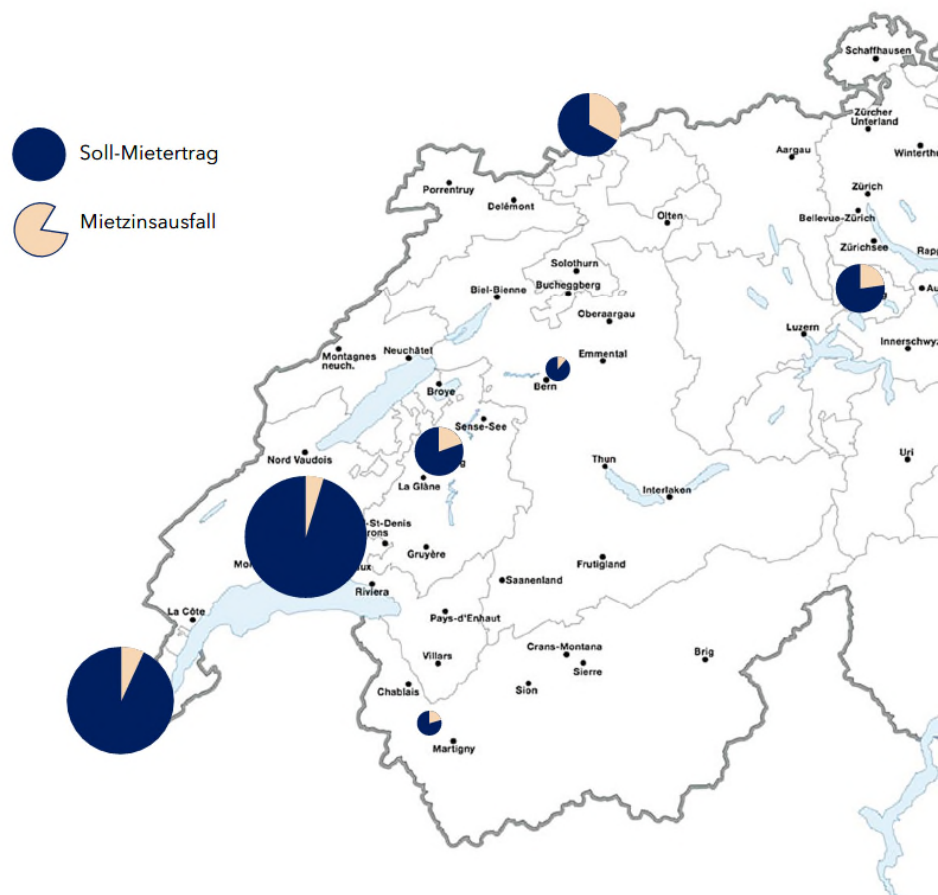
Aufgeschlüsselt nach Art des Leerstandes entfallen 2.5% der Ausfälle auf konjunkturell bedingte Leerstände, 2.47% auf renovationsbedingte Leerstände und 1.5% auf leerstehende Geschäftsräumlichkeiten.

Die Mietzinsausfallrate ist im Vergleich zum vorhergehenden Geschäftsjahr unter anderem aufgrund umfangreicher Renovationsarbeiten gestiegen. Die vollständigen Innen- und Aussenrenovationen an der Avenue des Communes-Réunies 66A–70 in Grand-Lancy/GE (23.87% Mietausfall, 32 von 119 Wohnungen leerstehend) und an der Efringerstrasse 2 in Basel (52.11% Mietausfall, 54 von 86 Wohnungen leerstehend) erfordern für eine schnelle Renovation in verschiedenen Etappen hohe Leerstände.

Dasselbe gilt für die Liegenschaften an der Rue Hugo-de-Senger 7 in Genf (32.61% Mietausfall, 19 von 35 Wohnungen leerstehend) und an der Rue St-Denis 66 in Bulle/FR (64.05% Mietausfall, 12 von 21 Wohnungen leerstehend). Diese beiden Gebäude werden vollständig renoviert und aufgestockt. Nach Abzug der Leerstände aufgrund der Totalrenovationen beträgt die konjunkturelle Leerstandsquote folglich nur 4%.

Auch wenn die Leerstandsquote in allen Segmenten des Schweizer Immobilienmarktes leicht gestiegen ist, bleibt das Fondsportfolio solide. Das Risiko für einen stärkeren Anstieg der Leerstandsquote ist gering.

Da sich die Liegenschaften des PSREF vor allem im tiefen und mittleren Mietpreissegment und in der Peripherie von Stadtzentren in Regionen mit einer anhaltenden Nachfrage nach Mietwohnungen befinden, bleiben diese für Mieter attraktiv.





RENOVATIONEN

Verschiedene umfangreiche Renovationsprojekte befinden sich in der Planungs- oder Ausführungsphase. Renovationen sind Teil der Strategie. Diese dienen dem Erhalt des Qualitätsstandards des Immobilienparks, führen zu einer Verminderung von Nebenkosten und zu einer Zunahme der Mieteinnahmen und des Marktwerts.

Die im 2018 begonnene vollumfängliche Innenrenovation von 120 Wohnungen und die Sanierung der Gebäudehülle der Liegenschaft an der Avenue des Communes-Réunies 66A–70 in Grand-Lancy/GE wird voraussichtlich Mitte 2021 abgeschlossen. Mit Blick auf Nachhaltigkeit und Umweltverträglichkeit werden Photovoltaik-Module auf dem Dach und vertikal auf einem Teil der Fassade angebracht. Bei den Innenrenovationen wurden die Wohnungen teilweise umgebaut, um mehr Wohnqualität für die Mieter zu schaffen.

Seit Mitte 2019 wird an der Avenue des Alpes 71–73 in La Tour-de-Peilz/VD eine vollständige Innen- und Aussenrenovation der Liegenschaft vorgenommen. Die Arbeiten werden Ende 2020 abgeschlossen. In Anbetracht der idealen geografischen Lage dieser Liegenschaft und ihrem Potential für eine mittelfristige Mieterhöhung von über 50% war die Gesamtrenovation des Objekts unerlässlich. Die aus dem gleichen Grund in Angriff genommene Innenrenovation der Liegenschaften an der Rue Hugo-de-Senger 7 in Genf und der Rue St-Denis 66 in Bulle/FR stehen kurz vor der Fertigstellung. Die Wohnungen werden ab Ende Frühling 2020 vermietet.

Die Planung der Innenrenovation der 86 Wohnungen an der Efringerstrasse 2 in Basel steht vor dem Abschluss. Ein Totalunternehmervertrag wurde bereits unterzeichnet. Die Bauarbeiten starten im Sommer 2020 und werden sich über 26 Monate erstrecken. Um eine schnellere Wiedervermietung zu ermöglichen, erfolgt die Renovation etappenweise in jeweils einer Gebäudeeinheit.

Um den Standard und die Attraktivität der Liegenschaften zu erhalten, sind im nächsten Geschäftsjahr mehrere Renovationen und Fassadenerneuerungen geplant oder in der Ausführung. So werden die Fassaden der Liegenschaften in Les Avanchets/GE, an der Avenue de Morges 33 in Lausanne/VD, an der Avenue du Général Guisan 60/62 in Vevey/VD, am Chemin des Aulx 5 in Plan-les-Ouates/GE saniert. Die Liegenschaft an der Avenue Vaudagne 33 in Meyrin/GE wird umfassend renoviert.





AUFSTOCKUNGEN

Im Berichtsjahr wurden mehrere Aufstockungsprojekte fertig erstellt. Die Aufstockung an der Rue du Couchant 25 in Lausanne/VD wurde im Oktober 2019 abgeschlossen. Die 10 neu geschaffenen Wohnungen sind bereits vermietet. Die Kosten für die Aufstockung beliefen sich auf CHF 3 Millionen und generieren zusätzlich jährliche Mieteinnahmen von CHF 163'080. Auch die Aufstockung mit 11 neuen Wohnungen an der Rue Hugo-de-Senger 7 in Genf ist seit April 2020 beendet. Die Investition von CHF 3.2 Millionen schaffen Mieteinnahmen von jährlich CHF 145'346.

Mehrere weitere Aufstockungsprojekte befinden sich in unterschiedlichen Planungsphasen. Für das Projekt an der Rue de la Prulay 43 a/b in Meyrin/GE wurde Anfang 2020 die Baubewilligung erteilt. Das Projekt sieht die Aufstockung um zwei Geschosse und die Errichtung von 12 neuen 2.5- bis 4-Zimmer-Wohnungen vor. Veranschlagt sind Gesamtkosten von rund 4.3 Millionen und geschätzten neuen Mieteinnahmen von CHF 232'000. Die Arbeiten beginnen im Frühling 2020 und dauern rund 13 Monate.

Die Baubewilligung für die Schaffung von zusätzlich 7 Maisonette-Wohnungen im Loft-Stil an der Rue St-Denis 66 in Bulle/FR tritt im Mai 2020 in Kraft. Diese Wohnungen zielen auf eine junge und urbane Kundschaft und heben sich so im Mietwohnungsmarkt von der Konkurrenz ab. Bei geplanten Investitionen von CHF 3.6 Millionen werden jährliche Mehreinnahmen von rund CHF 145'000 erwartet. Die geplante Bauperiode dauert von Juni 2020 bis 2022.

Die Baubewilligung für die Aufstockung um ein Geschoss mit 6 neuen Wohnungen an der Rue Virginio-Malnati 65–67 in Meyrin/GE dürfte nächstens erteilt werden. Es werden 3-, 4- und 5-Zimmer-Wohnungen entstehen. Für dieses Projekt wird eine Rendite von über 5% erwartet.

NEUBAUPROJEKTE

Im Quartier «Corsaz» in Montreux/VD, im Herzen des umgenutzten ehemaligen Industrieareals entlang der Baye de Montreux und nur wenige Gehminuten von der Place du Marché entfernt, werden die drei Neubauliegenschaften mit 44 Wohnungen fertig erstellt und im Sommer 2020 zur Vermietung bereitstehen. Die Gesamtinvestition beläuft sich auf CHF 19.3 Millionen. Die erwarteten jährlichen Mieteinnahmen betragen CHF 1'095'072. Die Vermarktung des Projekts wurde einer Immobilienverwaltung übertragen, die den Wohnungsmarkt der Waadtländer Riviera gut kennt. Eine Website für die Vermietung der Wohnungen wurde erstellt. Das Projekt stösst auf reges Interesse und erste Bewerbungen sind bereits eingetroffen.

2017 und 2018 hat der Fonds insgesamt 4 Gebäudeeinheiten des Projekts «Oassis» in Crissier/VD mit gesamthaft 70 Wohnungen, 5 Gewerbeflächen und einer Kinderkrippe erworben. Bereits Ende März 2020, vor dem Bezugstermin der Liegenschaften im Mai 2020, sind schon rund 61% der Wohnungsmietverträge unterzeichnet und rund 20% sind reserviert. Nur noch eine Gewerbefläche von 124 m² ist frei. Die anderen Gewerbeflächen sind an Geschäfte vermietet, die Dienstleistungen für die Mieter des Quartiers anbieten. Die Gesamtinvestition beträgt CHF 33.2 Millionen und wird jährliche Einnahmen in der Höhe von CHF 1'733'000 generieren. Zur Förderung der Nachhaltigkeit und Stimulierung eines aktiven Quartierlebens wurde eine Mieter-App entwickelt. Die Mieter, die ihren Vertrag schon unterzeichnet haben, haben bereits Zugriff auf dieses App. Weiter wird ein Quartierverein gegründet, welcher den Mietern eine Mitgestaltungsmöglichkeit ihres Quartiers bietet.

Der Bau des Projekts City-Gate am Tor zur Stadt Basel schreitet voran und die Fertigstellung wird auf Oktober 2020 erwartet. Im Rahmen dieses Projekts entsteht ein kleines Wohnquartier mit attraktiven Grünflächen und einem vielfältigen Angebot an Wohnungen, Restaurants, Hotels und Dienstleistungserbringern. Auch eine Quartier-App ist vorgesehen. Der Fonds ist Eigentümer einer Liegenschaft mit 78 2.5- und 3.5-Zimmer-Mietwohnungen sowie eines Hotels mit 137 Zimmern. Die Gesamtinvestition von rund CHF 44.5 Mio. wird ein geschätztes jährliches Einnahmenvolumen von CHF 2.5 Millionen generieren.

Die sich in Miteigentum befindende Liegenschaft in Baar/ZG (PSREF 2/3, Patrimonium Anlagestiftung 1/3) ist Gegenstand eines umfangreichen Entwicklungsprojekts, das Gewerbeflächen und Wohnungen umfasst. Ein Zürcher Architekturbüro hat den Architekturwettbewerb für die Gestaltung des Areals gewonnen. Das Siegerprojekt fügt sich perfekt in die räumlichen Gegebenheiten ein, bietet verschiedene Wohnungstypen von Familienwohnungen bis hin zu Alterswohnungen sowie Gewerbe-, Büro- und Freizeitflächen, und schafft Mehrwert für das Quartier. Positive Vorentscheide zur Umzonung des Grundstücks wurden durch Gemeinde und Kanton erteilt. Ende 2021 wird der finale Entscheid durch das Stimmvolk getroffen. Die Baubewilligung wird im 2022 erwartet.



VERMÖGENSRECHNUNG

Per 31. März 2020 beträgt der gesamte Buchwert der Liegenschaften CHF 832'079'347, der Verkehrswert CHF 979'711'300. Die Rückstellungen für Liquidationssteuern, d. h. Steuern, die bei einem Verkauf der Immobilien anfallen würden, betragen CHF 31'056'812 und beruhen auf einer Schätzung von PWC. Nach Abzug der Liquidationssteuern beträgt das Nettofondsvermögen per 31. März 2020 CHF 748'010'465.

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 979'711'300. Der gewichtete Diskontierungssatz beträgt durchschnittlich 3.43% (Vorjahr: 3.60%).

Im Berichtsjahr wurden für die Renovation von Fassaden, Dächern, Fenstern, Aufzügen, Bädern und Küchen sowie für Aufstockungen CHF 19'241'800 und für Neubauprojekte CHF 28'873'714 investiert. Diese Investitionen haben positive Auswirkungen auf den Verkehrswert der Liegenschaften und den Mieterspiegel und sie führen zu einer Verringerung der Unterhaltskosten.

Die Finanzierung durch Fremdmittel macht per 31. März 2020 CHF 199'883'104 aus, was 20.4% des Gesamtverkehrswerts der Fondsimmobilen entspricht. Die Festhypotheken mit Restlaufzeiten zwischen 1 und 5 Jahren machen 39% der Verbindlichkeiten aus. Die restlichen 61% sind kurzfristige Liborhypotheken. Nach der Ausgabe von Fondsanteilen im September 2019 wurde eine Hypothek in der Höhe von CHF 68 Millionen zu einem Zinssatz von 0.7% zurückgezahlt. Der durchschnittliche Hypothekarzinssatz beträgt Ende März 2020 somit 1.40%.



ERFOLGSRECHNUNG



Der Patrimonium Swiss Real Estate Fund hat das Geschäftsjahr 2019–2020 am 31. März 2020 mit einem Nettogewinn von CHF 18'271'098 nach Steuern abgeschlossen.

Die Mietzinseinnahmen für dieses Geschäftsjahr belaufen sich auf CHF 43'455'308, was einem Anstieg um 4.2% gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Die Gesamteinnahmen vom 1. April 2019 bis zum 31. März 2020 in Höhe von CHF 45'052'613 setzen sich aus Mietzinseinnahmen in Höhe von CHF 43'455'308, Einkauf im laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen von CHF 256'407 und anderen Erträgen (diverse Einnahmen, Subventionen und verschiedene Erträge für Baar) in Höhe von CHF 1'340'897 zusammen. Die Mietzinsausfallrate aufgrund von Leerständen und nicht eintreibbaren Mietzinsen beträgt 6.47% der Soll-Einnahmen (Vorjahr: 4.84%). Ein grosser Teil davon ist bedingt durch Leerstände in den Liegenschaften, die einer Renovation unterzogen oder aufgestockt werden.

Für Unterhalt und Reparaturen wurden CHF 3'862'676 oder 8.89% der Mieteinnahmen aufgewendet (Vorjahr 10.13%), für allgemeine Kosten inklusive Hauswartung, Strom, Wasser und Versicherungen CHF 3'307'277 oder 7.61% der Mieteinnahmen (Vorjahr 7.03%). Der Aufwand ist im Berichtsjahr stabil geblieben. Die vertraglich geregelte Vergütung der für die Fondsliegenschaften verantwortlichen Liegenschaftsverwaltungen belief sich auf CHF 1'974'257 (Vorjahr CHF 1'832'797). Der Anteil für die Fondsverwaltung (TER_{REF}GAV) sank erneut – von 0.82% auf 0.79%.

Die Gewinn- und Kapitalsteuern für das Geschäftsjahr betrugen CHF 9'121'248 und sind höher als 2019. Die Hauptursachen für die Veränderungen im Steueraufwand im Vergleich zum Vorjahr sind einerseits die Umstellung des Steuerabschlusses von KAG-basierend auf OR-basierend, welche im Jahr 2019 umgesetzt wurde (mit Wirkung bereits für die Steuerabschlüsse 2017 und 2018). Diese Umstellung hat insbesondere zu tieferen Gewinn- und höheren Kapitalsteuern ab 2017 geführt - wobei deren Verbuchung im 2019 erfolgt ist (Einmaleffekt aufgrund Umstellung im 2019). Andererseits die Verwendung von höheren Steuerwerten an Stelle der Marktwerte gemäss Bilanz durch die Kantonale Steuerbehörde für die Liegenschaften im Kanton Genf. Basierend auf dem Vorsichtsprinzip wurden die diesbezüglichen Steuerrückstellungen erhöht.

Aufgrund der Erhöhung des Verkehrswerts der Bestandesliegenschaften und des Abschlusses von Bauprojekten beläuft sich der nicht realisierte Kapitalgewinn inklusive Liquidationssteuern auf CHF 22'252'538.

AUSSCHÜTTUNG UND RENDITE

Für das Geschäftsjahr per 31. März 2020 wurden CHF 3.65 pro Anteil als Dividende ausgeschüttet (Coupon 17). Die Ausschüttung stammt aus den Mietzinseinnahmen und ist verrechnungssteuerbefreit. Die Ausschüttungsquote beträgt 107.57%.

Der Nettoinventarwert pro Anteil am Ende der Rechnungsperiode, jeweils nach Ausschüttung, konnte von CHF 131.19 auf CHF 135.27 gesteigert werden. Dies entspricht einer Anlagerendite von 5.89% 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 die Wüest Partner AG für die Zwecke der Rechnungslegung sämtliche der gehaltenen Liegenschaften per 31. März 2020 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 68 Bestandsliegenschaften (inklusive einem Neuzugang). 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.

Aktuelles Marktumfeld / Corona Pandemie

Im Zusammenhang mit dem Corona-Virus/COVID-19 und dem Kampf gegen die Pandemie sind in vielen Ländern einschneidende Massnahmen in Kraft gesetzt geworden; so auch in der Schweiz; deren Folgen für die Gesamtwirtschaft und den Immobilienmarkt sind noch nicht absehbar. Vor allem sind die Folgen im Moment schlecht quantifizierbar, weil noch keine bzw. nicht genug aktuelle Vergleichsabschlüsse und Transaktionen mit diesen Randbedingungen vorliegen. Auch können sich die Verhältnisse und deren Einflüsse auf den Immobilienmarkt laufend ändern. Entsprechend ist die Bewertungsunsicherheit aktuell erhöht. Insbesondere kann auch keine Gewähr für Entwicklungen nach dem Bilanzstichtag gegeben werden; entsprechende Auswirkungen auf die Bewertung bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Auf dem Markt für Mehrfamilienhäuser waren bis zum Bewertungsstichtag neben der generell erhöhten Unsicherheit keine markanten Wertveränderungen objektiv feststellbar, entsprechend werden bestehende und gut vermietete Mehrfamilienhäuser in Anlehnung an die bisherigen Marktverhältnissen bewertet, selektiv mit leicht vorsichtigeren Annahmen. Für Neubauprojekte wird allfällig von gewissen Verzögerungen bei der Fertigstellung und der Erstvermietung ausgegangen; insofern berücksichtigen diese Bewertungen einen gewissen Effekt aus den aktuellen Umständen, wobei für die getroffenen Annahmen keine Gewähr geboten werden kann.

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 (SFAMA) 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 68 Liegenschaften. Im vergangenen Geschäftsjahr wurde eine Liegenschaft in Lausanne gekauft. Die Liegenschaften befinden sich in vier Gemeinden der Deutschschweiz und 30 Gemeinden des Welschlands. Mehrheitlich sind es Wohnobjekte, vereinzelt sind 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 2020 wird der Marktwert des Gesamtportfolios mit CHF 979'711'300 bewertet. Die 67 bereits in der Vorbewertung vorhandenen Liegenschaften werden neu mit CHF 974'702'300 bewertet. Die Wertveränderung inklusive getätigter Investitionen von rund CHF 49.7 Mio. auf den Bestandsliegenschaften im Vergleich zu den Vorjahresbewertungen vom 31.03.2019 (903'085'500) beträgt insgesamt +7.9% (+ CHF 71'616'800). Bereinigt um die getätigten Investitionen beträgt die Aufwertung + 2.4%. Im Jahr 2019 wurde die Liegenschaft Place du Vallon 10 in Lausanne (Nr. 533085) erworben, diese wurde mit einem Marktwert von CHF 5'009'000 eingewertet. Im gleichen Zeitraum wurden keine Liegenschaften veräussert. Gegenüber dem 31. März 2019 verändert sich der Wert des Gesamtportfolios um + CHF 76'625'800 respektive + 8.5%.

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 der Bewertung verwendeten Diskontierungssätze beruhen auf einer laufenden Beobachtung des Immobilienmarktes, insbesondere der in Freihandtransaktionen bezahlten Renditen. Der durchschnittliche, marktwertgewichtete, netto, reale Diskontierungssatz aller Bestandsliegenschaften per 31. März 2020 wird mit 3.4 ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 3.1% bis 4.4% reicht. Die aktuelle Bruttorendite über sämtliche Bestandesliegenschaften liegt bei 4.8%.

Zürich, den 31. März 2020



Andreas Ammann
(Mandatsleiter)



Ivan Anton

Disclaimer

Diese Daten und Informationen sind ausschliesslich zur Information für den Auftraggeber bestimmt und dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Wüest Partner AG Dritten zugänglich gemacht werden. Der Nutzer dieser Daten und Informationen trägt das Risiko für deren weitere Verwendung. Die Wüest Partner AG übernimmt für diese Daten und Informationen keine Gewähr, insbesondere nicht für ihre Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Jede diesbezügliche Haftung ist ausgeschlossen.

Diese Daten und Informationen stellen weder ein Angebot noch eine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf einer Immobilie, eines Wertpapiers/Wertrechts oder einer bestimmten Anlage- oder Handelsstrategie dar. Ebenso wenig sind die Daten und Informationen als Empfehlung für Investitionen oder als Anlageberatung zu verstehen bzw. zu verwenden.

Eine weiter gehende Nutzung wie Vervielfältigung oder Bildung von Derivaten oder anderer Produkte, insbesondere im Zusammenhang mit Finanzinstrumenten (einschliesslich passiv gemanagter Fonds und indexabhängiger derivater Wertpapiere), oder zur Überprüfung anderer Daten oder Indizes ist ohne schriftliche Zustimmung der Wüest Partner AG verboten.

Im Zusammenhang mit dem Corona-Virus/COVID-19 und dem Kampf gegen die Pandemie sind in vielen Ländern einschneidende Massnahmen in Kraft gesetzt worden, deren Folgen für die Gesamtwirtschaft und den Immobilienmarkt noch nicht absehbar sind. Vor allem sind die Folgen im Moment schlecht quantifizierbar, weil noch keine bzw. nicht genug aktuelle Vergleichsabschlüsse und Transaktionen mit diesen Randbedingungen vorliegen. Entsprechend ist die Bewertungsunsicherheit aktuell erhöht.

PORTFOLIOÜBERSICHT

WAADT	LAUSANNE			
	Morges 33	Martinet 14-18	Vermont 24	Couchant 25
				
Typ	Gemischter Bau	Wohnbau	Wohnbau	Wohnbau
Wohnungen	5	46	31	22
Andere Fläche	8	1	1	1
Soll Mietertrag	298'827	817'099	398'235	325'548
Gestehungskosten	4'076'249	13'153'747	5'658'610	6'158'606
Verkehrswert	5'081'000	16'160'000	8'936'000	8'025'000
	PRILLY			
	Chissiez 7	Vallon 10	Oron 11	Chablais 27-29
				
Typ	Wohnbau	Wohnbau	Gemischter Bau	Gemischter Bau
Wohnungen	13	12	27	21
Andere Fläche	0	0	2	3
Soll Mietertrag	178'309	193'428	440'294	417'999
Gestehungskosten	3'018'550	4'865'360	5'751'563	6'096'851
Verkehrswert	4'011'000	5'009'000	9'227'000	7'903'000
	RENENS			
	Chablais 35	Chablais 39	Préfaully 48-56	Lac 25 b/c/d/e
				
Typ	Gemischter Bau	Wohnbau	Wohnbau	Wohnbau
Wohnungen	8	8	91	64
Andere Fläche	3	3	8	1
Soll Mietertrag	217'611	148'348	1'355'793	1'034'497
Gestehungskosten	3'279'220	2'585'127	20'933'646	16'125'000
Verkehrswert	3'991'000	2'984'000	27'610'000	20'510'000

	CHAVANNES		BUSSIGNY	
	Industrie 11	Chêne 3-5	Blancherie 32	Industrie 43
				
Typ	Wohnbau	Kommerzieller Bau	Wohnbau	Wohnbau
Wohnungen	56	0	14	35
Andere Fläche	0	23	5	0
Soll Mietertrag	736'236	2'796'754	240'221	431'526
Gestehungskosten	9'843'903	29'171'861	3'594'195	6'141'226
Verkehrswert	13'430'000	27'300'000	4'779'000	8'466'000
	ECUBLENS		CRISSIER	
	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	402'677	592'948	595'937	656'747
Gestehungskosten	5'855'173	10'437'471	10'574'260	14'232'628
Verkehrswert	7'838'000	12'730'000	12'980'000	14'630'000
	LA TOUR-DE-PEILZ		YVERDON	
	Guisan 60-62	Alpes 71-73	Moulins 30	Moulins 109-113
				
Typ	Gemischter Bau	Wohnbau	Kommerzieller Bau	Wohnbau
Wohnungen	24	12	6	30
Andere Fläche	5	2	3	1
Soll Mietertrag	691'629	158'228	188'233	497'924
Gestehungskosten	12'808'874	3'392'682	4'663'990	6'847'188
Verkehrswert	13'330'000	3'405'000	2'064'000	9'065'000

		ORBE		CORCELLES
	R. de Guimps 44-46	Remparts 11	Davall 15	Cherbuin 27
				
	Typ	Wohnbau	Gemischter Bau	Wohnbau
	Wohnungen	34	5	12
	Andere Fläche	0	28	0
	Soll Mietertrag	376'142	206'436	199'184
	Gestehungskosten	4'759'338	2'362'264	3'144'740
	Verkehrswert	6'505'000	2'808'000	3'185'000
		ORON-LA-VILLE	AIGLE	ECHANDENS
	Lausanne 15-21	Pautex 2-4	Toches 7-13	
				
	Typ	Wohnbau	Wohnbau	Wohnbau
	Wohnungen	44	36	155
	Andere Fläche	8	1	0
	Soll Mietertrag	1'227'474	423'738	1'444'166
	Gestehungskosten	17'721'818	7'019'848	36'693'604
	Verkehrswert	22'970'000	7'305'000	41'510'000
GENF	LE LIGNON			LES AVANCHETS
	Lignon 7	Lignon 31	G-Lévrier 10-11	C-du-Levant 1-4
				
	Typ	Wohnbau	Wohnbau	Wohnbau
	Wohnungen	59	23	44
	Andere Fläche	1	3	0
	Soll Mietertrag	947'068	334'390	876'312
	Gestehungskosten	13'180'241	5'342'023	13'244'814
	Verkehrswert	16'700'000	7'140'000	16'820'000
				27'030'000

	MEYRIN			
	C-du-Levant 15-22	Durafour 11-16	Golettes 2-18	Vaudagne 33
				
Typ	Wohnbau	Wohnbau	Wohnbau	Wohnbau
Wohnungen	144	147	108	43
Andere Fläche	8	0	0	3
Soll Mietertrag	2'865'742	2'613'123	2'068'557	990'943
Gestehungskosten	43'579'541	42'818'815	32'031'684	13'748'045
Verkehrswert	51'410'000	52'070'000	42'510'000	18'700'000
	VEYRIER			
	Prulay 43 a/b	Malnati 59-63	Malnati 65-67	Castelver 2-4
				
Typ	Wohnbau	Wohnbau	Wohnbau	Wohnbau
Wohnungen	36	45	24	49
Andere Fläche	2	2	0	8
Soll Mietertrag	591'821	826'182	370'953	968'940
Gestehungskosten	11'099'562	17'666'206	8'523'430	17'443'063
Verkehrswert	12'860'000	20'690'000	8'776'000	20'570'000
	GENF	GRAND-LANCY	PLAN-LES-OUATES	
	Hugo-de-Senger 7	C-Réunies 66A-70	Aulx 5	
				
Typ	Gemischter Bau	Wohnbau	Kommerzieller Bau	
Wohnungen	24	119	0	
Andere Fläche	4	8	20	
Soll Mietertrag	499'585	1'391'576	673'528	
Gestehungskosten	12'857'737	27'719'737	9'455'011	
Verkehrswert	13'500'000	27'980'000	11'180'000	

FREIBURG		FREIBURG		MARLY	
		Jura 12-12A	Sarine 4	Confin 12-18	Confin 21-23
					
	Typ	Kommerzieller Bau	Wohnbau	Wohnbau	Wohnbau
	Wohnungen	9	8	48	18
	Andere Fläche	16	1	0	1
	Soll Mietertrag	428'314	103'432	615'672	283'989
	Gestehungskosten	7'969'843	1'578'394	9'342'361	4'191'021
	Verkehrswert	6'738'000	1'865'000	12'270'000	5'319'000
		BULLE		VILLARS-GLÂNE	
		Corbaroche 24	St-Denis 66	Villars-Vert 23	Villars-Vert 32
					
	Typ	Wohnbau	Wohnbau	Wohnbau	Wohnbau
	Wohnungen	12	21	37	28
	Andere Fläche	2	6	2	5
	Soll Mietertrag	152'265	246'719	585'011	376'809
	Gestehungskosten	2'527'316	4'910'239	9'647'029	5'656'930
	Verkehrswert	2'582'000	3'278'000	9'789'000	7'087'000
		ROMONT		PONT-LA-VILLE	
		Billens 9	Village 50		
					
	Typ	Gemischter Bau	Wohnbau		
	Wohnungen	9	12		
	Andere Fläche	5	0		
	Soll Mietertrag	184'264	146'199		
	Gestehungskosten	4'004'479	2'216'274		
	Verkehrswert	3'608'000	2'304'000		

BERN	KÖNIZ	
	Mösliweg 32	Mösliweg 34
		
	Typ	Wohnbau
	Wohnungen	10
	Andere Fläche	2
	Soll Mietertrag	127'072
	Gestehungskosten	1'829'970
Verkehrswert	2'766'000	
	Wohnbau	
	10	
	0	
	153'071	
	2'168'974	
	3'359'000	

BASEL	BASEL			PRATTELN	
	Tangentenweg 50-56	Efringerstrasse 2	Dornachertrasse 189	Mattenweg 6	
					
	Typ	Wohnbau	Wohnbau	Wohnbau	
	Wohnungen	126	86	11	13
	Andere Fläche	2	4	0	0
	Soll Mietertrag	2'602'022	950'784	139'020	145'424
	Gestehungskosten	49'380'193	12'598'977	2'322'119	3'156'721
Verkehrswert	61'610'000	18'460'000	2'943'000	4'061'000	

ZUG	BAAR	
	Haldenstrasse 1-5	
		
	Typ	Kommerzieller Bau
	Wohnungen	0
	Andere Fläche	146
	Soll Mietertrag	3'624'882
	Gestehungskosten	51'989'441
Verkehrswert	52'521'300	

WALLIS	MARTIGNY			
	Finettes 36			
				
Typ	Wohnbau			
Wohnungen	65			
Andere Fläche	1			
Soll Mietertrag	738'819			
Gestehungskosten	12'246'819			
Verkehrswert	13'240'000			
PROJEKTE	CRISSIER	CRISSIER	MONTREUX	BASEL
	PEC 1 – Oassis	PEC 3 – Oassis	La Corsaz	City-Gate
				
Typ	Wohnbau	Wohnbau	Wohnbau	Gemischter Bau
Wohnungen	20	50	44	78
Andere Fläche	1	5	3	1
Soll Mietertrag	-	-	-	-
Gestehungskosten	7'370'652	19'826'078	18'376'242	26'290'646
Verkehrswert	7'717'000	20'740'000	20'190'000	34'380'000

26	WICHTIGES IN KÜRZE
27	VERMÖGENSRECHNUNG
28	ERFOLGSRECHNUNG
28	VERWENDUNG DES ERFOLGS UND KAPITALGEWINNS
29	ANZAHL ANTEILE IM UMLAUF
29	VERÄNDERUNG NETTOINVENTARWERT
29	AUSSCHÜTTUNG
29	VERÄNDERUNG DES NETTOVERMÖGENS
30	ANKÄUFE UND VERKÄUFE
30	IMMOBILIENSTRUKTUR
31	GESCHÄFTE ZWISCHEN FONDS UND DEM FONDS NAHESTEHENDEN PERSONEN
31	HAUPTMIETER
31	HYPOTHEKEN
32	GRUNDSÄTZE FÜR DIE BEWERTUNG UND BERECHNUNG DES NETTOINVENTARWERTES
32	EMISSION UND RÜCKNAHMEN
32	ERLÄUTERUNGEN ZUM GEPRÜFTEN JAHRESBERICHT
33	INFORMATIONEN ÜBER DRITTE
33	VERWALTUNG UND ORGANE
34	COVID-19 EREIGNISSE VON BESONDERER WIRTSCHAFTLICHER BEDEUTUNG
35	INVENTAR DER GRUNDSTÜCKE
36	BERICHT DER REVISIONSSTELLE



WICHTIGES IN KÜRZE	31.03.2020	31.03.2019
ECKDATEN		
Valorennummer	3499521	3499521
Ausgabe Fondsanteile	512'814	749'498
Rücknahme Fondsanteile	-	-
Anzahl Anteile im Umlauf	5'384'560	4'871'746
Inventarwert pro Anteil (vor Ausschüttung)	138.92	135.04
Ausschüttung Erfolg	3.65	3.85
Ausschüttung Kapitalgewinn	0.00	0.00
Ausschüttung VSt.-pflichtig	0.00	0.00
Total Ausschüttung nicht VSt.-pflichtig	3.65	3.85
Inventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	135.27	131.19
Schlusskurs	162.00	153.70
Höchster Kurs (Berichtsperiode)	181.00	154.80
Tiefster Kurs (Berichtsperiode)	146.60	141.00
Börsenkapitalisierung	872'298'720	748'787'360
Agio	16.62%	13.82%
VERMÖGENSRECHNUNG		
Verkehrswert der Grundstücke	979'711'300	903'085'500
Gestehungskosten der Grundstücke	832'079'347	778'564'529
Gesamtfondsvermögen	988'704'159	912'244'815
Fremdfinanzierungsquote		
- in % der Anlagekosten	24.02%	27.36%
- in % der Verkehrswerte	20.40%	23.59%
Fremdkapitalquote	24.34%	27.88%
Nettofondsvermögen	748'010'465	657'890'073
RENDITE UND PERFORMANCEANGABEN¹		
Ausschüttungsrendite	2.25%	2.50%
Ausschüttungsquote	107.57%	90.97%
Eigenkapitalrendite (ROE)	5.58%	3.97%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4.55%	3.23%
Kurs/Gewinnverhältnis (P/E ratio)	20.63	27.58
Anlagerendite	5.89%	4.19%
Performance	8.05%	3.83%
Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge)	67.39%	64.32%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV)	0.79%	0.82%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} MV)	0.93%	1.02%
ERFOLGSRECHNUNG		
Nettogewinn/ -verlust	18'271'098	20'617'479
Realisierte Kapitalgewinne /-verluste	0	0
Mietzinseinnahmen	43'455'308	41'712'742
Mietzinsausfallrate	6.47%	4.84%

VERMÖGENSRECHNUNG PER 31. MÄRZ 2020	31.03.2020	31.03.2019
VERMÖGEN	CHF	CHF
Bankguthaben auf Sicht	6'467'318	7'461'866
Grundstücke aufgeteilt in:		
- Wohnbauten	737'433'000	692'121'000
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	99'803'300	103'588'500
- Gemischte Bauten	59'448'000	54'287'000
- Bauland einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	83'027'000	53'089'000
TOTAL GRUNDSTÜCKE	979'711'300	903'085'500
Sonstige Vermögenswerte	2'525'541	1'697'449
GESAMTFONDSVERMÖGEN	988'704'159	912'244'815
Kurzfristige Verbindlichkeiten aufgeteilt in:		
- kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-121'520'604	-134'630'404
- kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-9'753'778	-11'163'470
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-131'274'382	-145'793'874
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	-209'636'882	-224'156'374
NETTOFONDSVERMÖGEN VOR GESCHÄTZTEN LIQUIDATIONSSTEUERN	779'067'277	688'088'441
Geschätzte Liquidationssteuern	-31'056'812	-30'198'368
NETTOFONDSVERMÖGEN	748'010'465	657'890'073
Anzahl Anteile im Umlauf	5'384'560	4'871'746
Netto-Inventarwert pro Anteil	138.92	135.04
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 Grundstückkäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften	25'204'974	59'087'895 ³

³ Betrag berücksichtigt nun neu auch die Zahlungsverpflichtungen für die zum damaligen Zeitpunkt bereits angefangenen Bauprojekte.

ERFOLGSRECHNUNG 01.04.2019 – 31.03.2020	31.03.2020	31.03.2019
ERTRÄGE	CHF	CHF
Erträge aus Bankguthaben	0	0
Mietzinseinnahmen	43'455'308	41'712'742
Negativzinsen	0	0
Sonstige Erträge	1'340'897	681'068
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	256'407	637'073
TOTAL ERTRÄGE	45'052'613	43'030'883
AUFWENDUNGEN		
Hypothekarzinsen	2'960'188	2'570'710
Unterhalt und Reparaturen	3'862'676	4'224'933
Liegenschaftsverwaltung aufgeteilt in:		
- Liegenschaftsaufwand	3'307'277	2'930'647
Steuern und Abgaben	9'121'428	5'625'678
Schätzungs- und Prüfaufwand	244'631	248'358
Reglementarische Vergütungen an:		
- die Fondsleitung	4'755'199	4'540'700
- die Depotbank	298'754	256'408
- die Immobilienverwalterin beziehungsweise den -verwalter	1'974'257	1'832'797
Sonstige Aufwendungen	257'105	183'174
TOTAL AUFWENDUNGEN	26'781'515	22'413'404
NETTOERTRAG	18'271'098	20'617'479
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0	0
REALISierter ERFOLG	18'271'098	20'617'479
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	22'252'538	5'078'155
GESAMTERFOLG	40'523'636	25'695'634

VERWENDUNG DES ERFOLGES	31.03.2020	31.03.2019
Nettoertrag des Rechnungsjahres	18'271'098	20'617'479
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0	0
Vortrag des Vorjahres	3'246'299	1'385'042
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	21'517'396	22'002'521
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg	-19'653'644	-18'756'222
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	1'863'752	3'246'299

VERWENDUNG DES KAPITALGEWINNS	31.03.2020	31.03.2019
Realisierte Kapitalgewinne	0	0
Kapitalgewinne aus Vorjahren	5'258'696	4'021'630
Zur Verteilung verfügbar Kapitalgewinn	5'258'696	4'021'630
Ausschüttung	0	0
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	5'258'696	4'021'630

ANZAHL ANTEILE IM UMLAUF	31.03.2020	31.03.2019
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	4'874'746	4'122'248
Ausgegebene Anteile	512'814	749'498
Zurückgenommene Anteile	0	0
Stand am Ende der Berichtsperiode	5'384'560	4'871'746
VERÄNDERUNG NETTOINVENTARWERT		
Inventarwert pro Anteil	138.92	135.04
Ausschüttung Erfolg	3.65	3.85
Ausschüttung Kapitalgewinn	0.00	0.00
Inventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	135.27	131.19
AUSSCHÜTTUNG		
Ausschüttungsbetrag Erfolg nicht VSt.-pflichtig (Coupon 17)	3.65	3.85
Ausschüttungsbetrag Kapitalgewinn nicht VSt.-pflichtig	0.00	0.00
Ausschüttungsbetrag VSt.-pflichtig	0.00	0.00
Ausschüttungsbetrag brutto	3.65	3.85
Abzüglich 35% Verrechnungssteuer	0.00	0.00
Total Ausschüttung	3.65	3.85
VERÄNDERUNG DES NETTOFONDSVERMÖGENS		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	657'890'073	548'737'868
Ausschüttungen	-18'756'222	-14'427'868
Saldo aus dem Anteilsverkehr	68'352'978	97'884'439
Gesamterfolg	40'523'636	25'695'634
NETTOFONDSVERMÖGEN AM ENDE DER PERIODE	748'010'465	657'890'073

ANGABEN FRÜHERER JAHRE	NETTOFONDSVERMÖGEN	INVENTARWERT PRO ANTEIL
31.03.2020	748'010'465	138.92
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 2020

Im Berichtsjahr wurde eine Liegenschaft gekauft.

ORT	ADRESSE	KANTON	ART DER LIEGENSCHAFT	ERWERBSDATUM	KAUFPREIS*
Lausanne	Place du Vallon 10	Waadt	Wohnbauten	01.09.2019	4'600'000

* exkl. Transaktionsnebenkosten

VERKÄUFE PER 31. MÄRZ 2020

Im Berichtsjahr wurden keine Liegenschaften verkauft.

IMMOBILIENSTRUKTUR PER 31. MÄRZ 2020

CHF	GESTEHUNGSKOSTEN	VERKEHRSWERT	VERSICHERUNGSWERT
Wohnbauten	605'728'347	737'433'000	585'940'563
Kommerziell genutzte Liegenschaften	103'250'145	99'803'300	146'970'900
Gemischt genutzte Bauten	51'237'237	59'448'000	50'980'373
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	71'863'618	83'027'000	66'854'530
TOTAL	832'079'347	979'711'300	850'746'366

%	GESTEHUNGSKOSTEN	VERKEHRSWERT	VERSICHERUNGSWERT
Wohnbauten	72.80%	75.27%	68.87%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	12.41%	10.19%	17.28%
Gemischt genutzte Bauten	6.16%	6.07%	5.99%
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	8.64%	8.47%	7.86%
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 2020 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	1.34 Jahr	2'785'000	1.12%
Festhypothek	25.10.2016	25.10.2021	1.57 Jahr	400'000	1.12%
Festhypothek	31.07.2016	31.07.2021	1.34 Jahr	1'927'500	1.07%
Festhypothek	01.07.2013	30.06.2023	3.25 Jahr	21'175'000	2.83%
Festhypothek	01.07.2014	30.06.2024	4.25 Jahr	21'025'000	2.40%
Festhypotheken mit einer Laufzeit von über 5 Jahren					
Festhypothek	01.10.2014	30.09.2025	5.50 Jahr	31'050'000	2.53%
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken					
Libor Hypothek			1 Monat	121'520'604	0.63% ⁴
TOTAL				199'883'104	1.40%

IM GESCHÄFTSJAHR ZURÜCKBEZAHLTE HYPOTHEKEN

Es wurde eine Hypothek von CHF 68'000'000 mit Zinssatz 0.70% zurückbezahlt.

IM GESCHÄFTSJAHR AUFGENOMMENE HYPOTHEKEN

Es wurden neu LIBOR-Hypotheken im Umfang von CHF 84'661'000 mit Zinssatz 0.70% und Dauer 1 Monat aufgenommen.

⁴ Die Hypotheken wurden während dem Rechnungsjahr zu einem Zinssatz von 0.70% aufgenommen. Anschliessend ist der Zinssatz per 29.02.2020 auf 0.63% gesenkt worden.

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 sich 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 einen Rappen gerundet.

EMISSION UND RÜCKNAHMEN

Zwischen dem 1. April 2019 und dem 31. März 2020 wurden 512'814 neue Anteile des Patrimonium Swiss Real Estate Fund emittiert. Es wurden keine Anteile gekündigt.

ERLÄUTERUNG ZUM GEPRÜFTEN JAHRESBERICHT PER 31. MÄRZ 2020

Der Jahresbericht des PSREF umfasst die Periode vom 1. April 2019 bis 31. März 2020.

VERGÜTUNGEN

ENTSCHÄDIGUNGEN UND KOSTEN		MAXIMAL		EFFEKTIV
Für die Leitung und Verwaltung	§19 Ziff.1	1.05%	des durchschnittlichen Gesamtfondsvermögens	0.53%
Für die Erstellung von Bauten und umfassenden Renovationen	§19 Ziff.4	3%	der Baukosten	0.00%
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	4.51%
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	2.00%

BEWERTUNGSMETHODE

Im Auftrag der Fondsleitung und in Übereinstimmung mit dem Kollektivanlagegesetz wurden die Verkehrswerte per 31.03.2020 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 3.43%.



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 Hypothekarfinanzierung 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 und die Liegenschaftsbewirtschaftung an verschiedene Anbieter delegiert.

VERWALTUNG UND ORGANE

FONDSLEITUNG

GAM Investment Management (Switzerland) AG
Hardstrasse 201
8005 Zürich

MUTATIONEN IN DER GESCHÄFTSLEITUNG DER FONDSLEITUNG

Per 01.04.2019 sind die Herren Tristan Brenner, Dominique Rütimann, Thomas Graf, Daniel Durrer und Frau Clare Forster neu in die Geschäftsleitung eingetreten. Herr Tristan Brenner wurde zum Geschäftsführer ernannt. Herr Christoph Widmer ist als Geschäftsführer zurückgetreten und aus der Geschäftsleitung ausgeschieden. Frau Agnes Stutz ist ebenfalls aus der Geschäftsleitung ausgeschieden.

Per 06.12.2019 ist Frau Clare Forster aus der Geschäftsleitung ausgeschieden.

Per 01.01.2020 ist Herr Christoph Widmer in die Geschäftsleitung eingetreten

Per 03.03.2020 ist Herr Patrick Moser aus der Geschäftsleitung ausgeschieden.

DEPOTBANK

Banque Cantonale Vaudoise
Place St-François 14
1001 Lausanne

PRÜFGESELLSCHAFT

KPMG AG
Räffelstrasse 28
8036 Zürich

COVID-19 EREIGNISSE VON BESONDERER WIRTSCHAFTLICHER BEDEUTUNG

Die Covid-19 Krise ist als „Angelegenheit von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung im Sinne von KAG Art. 89 Abs. 1 g)“ einzustufen. Aus diesem Hintergrund sind konkrete Angaben zu bereits bekannten oder erwarteten Auswirkungen und Risiken im Patrimonium Swiss Real Estate Fund erstellt und quantifiziert worden.

Die Erträge im Fonds stammen zu 69.45% aus dem Nutzungstyp „Wohnen“, 10.63% der Erträge stammen aus Büronutzungen, 4.42% aus Retail-Verkaufsflächen, 4.02% sind Industrieflächen, 2.6% Erträge aus Hotels (Studentenwohnheim in Echandens), 2.34% Lagerhaltung/Logistik, 0.56% aus Gastronomie und 0.3% aus Mietern im Kultursektor. Der Rest verteilt sich über diverse Nutzungstypen.

Es wurden 49 potenziell von der Covid-19 Krise betroffene Mieter identifiziert. Davon haben 27 ein Gesuch auf Mietzinsreduktion gestellt. Die möglichen Mietzinsausfälle wurden in vier Szenarien berechnet. Zwei Szenarien berücksichtigen die aktuellen

Beratungen des National- und Ständerats, zwei gehen von höheren Ertragsausfällen aus. Die Ergebnisse sind zukunftsgerichtet und finden keine Berücksichtigung in den per 31.03.2020 gerechneten Zahlen.

Die berechneten Ertragsausfälle über ein Geschäftsjahr belaufen sich von 0.25% - maximal -1.37% des Ist-Mietzinsertrags. Selbst das unrealistische Szenario, dass alle Mietzinseinnahmen aller Mieter, die nicht dem Nutzungstyp „Wohnen“ zugeordnet werden, für 2 Jahre zu 100% ausfallen werden, hätte nur einen geschätzten, simulierten Einfluss von ca. 0.91% auf den Verkehrswert der Liegenschaften.

Auf der Basis der Szenarien hat die Fondsleitung keine Hinweise, dass die Verkehrswertschätzungen der Liegenschaften per 31.03.2020 wesentlich durch die Covid-19 Krise beeinträchtigt werden. Die Fondsleitung beobachtet die Marktentwicklung zusammen mit dem Portfolio Manager und den unabhängigen Bewerter Wüest Partner laufend.

INVENTAR DER GRUNDSTÜCKE

ORT	ADRESSE	ERWERBS-DATUM	GESTEHUNGS-KOSTEN 31.03.2020	VERKEHRSWERT 31.03.2020	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	7'305'000.00	423'738.30	0.0%
Basel	Efringerstrasse 2	BS 21.01.08	12'598'976.94	18'460'000.00	455'360.00	52.1%
Basel	Dornacherstrasse 189	BS 21.01.08	2'322'119.05	2'943'000.00	139'020.00	0.0%
Basel	Tangentenweg 50-56	BS 14.06.13	49'380'193.28	61'610'000.00	2'369'241.85	8.9%
Bulle	Rue St-Denis 66	FR 18.03.08	4'910'238.63	3'278'000.00	88'704.00	64.0%
Bussigny-près-Lausanne	Rue de l'Industrie 43	VD 06.05.08	6'141'225.80	8'466'000.00	416'039.00	3.6%
Chavannes	Avenue de Blancherie 32	VD 20.12.07	3'594'194.93	4'779'000.00	233'947.00	2.6%
Corcelles/Payerne*	Vers-chez-Cherbuin 27-31	VD 19.02.08	3'144'740.25	3'185'000.00	196'916.50	1.1%
Crissier*	Chemin du Liseron 3-5	VD 20.12.07	10'437'470.55	12'730'000.00	582'970.00	1.7%
Echandens*	Route des Toches 7-13	VD 04.02.13	36'693'604.09	41'510'000.00	1'434'861.00	0.6%
Ecublens	Rue Neuve 1	VD 06.05.08	5'855'173.20	7'838'000.00	387'890.00	3.7%
Freiburg	Rue de la Sarine 4-4a	FR 18.03.08	1'578'393.60	1'865'000.00	103'432.00	0.0%
Grand-Lancy	Avenue des Communes-Réunies 70	GE 01.05.14	27'719'736.93	27'980'000.00	1'059'425.50	23.9%
Köniz	Möslweg 32	BE 28.02.08	1'829'969.75	2'766'000.00	124'477.00	2.0%
Köniz	Möslweg 34	BE 28.02.08	2'168'973.75	3'359'000.00	140'450.00	8.2%
La Tour-de-Peilz	Avenue des Alpes 71-73	VD 25.04.08	3'392'682.15	3'405'000.00	147'051.70	7.1%
Lausanne	Rue du Couchant 25	VD 01.04.08	6'158'606.05	8'025'000.00	181'205.50	17.5%
Lausanne	Chemin de Vermont 24	VD 06.05.08	5'658'610.29	8'936'000.00	393'748.50	1.1%
Lausanne	Chemin du Martinet 14-18	VD 30.09.08	13'153'746.92	16'160'000.00	798'068.50	2.3%
Lausanne	Chemin de Chissiez 7	VD 17.12.08	3'018'549.77	4'011'000.00	176'266.00	1.1%
Lausanne	Place du Vallon 10	VD 01.09.19	4'865'360.00	5'009'000.00	103'995.00	0.0%
Le Lignon	Avenue du Lignon 31	GE 13.12.07	5'342'023.15	7'140'000.00	334'390.00	0.0%
Le Lignon	Avenue du Lignon 7	GE 13.12.07	13'180'241.28	16'700'000.00	928'127.00	2.0%
Les Avanchets	Avenue Grange Lévrier 10-11	GE 13.12.07	13'244'814.33	16'820'000.00	868'902.00	0.8%
Les Avanchets	Rue Croix-du-Levant 1-4	GE 30.10.09	21'923'388.29	27'030'000.00	1'309'092.00	1.7%
Les Avanchets	Rue Croix-du-Levant 15-22	GE 30.10.09	43'579'541.34	51'410'000.00	2'837'779.50	1.0%
Les Avanchets	Rue François-Durafour 11-16	GE 30.10.09	42'818'814.80	52'070'000.00	2'606'477.00	0.3%
Marly	Route du Confin 21-23	FR 29.11.07	4'191'020.65	5'319'000.00	265'211.60	6.6%
Marly	Route de Corbaroche 24	FR 18.03.08	2'527'316.00	2'582'000.00	146'530.00	3.8%
Marly	Rte du Confin 12-18 + Pralettes 17-19	FR 30.04.08	9'342'360.79	12'270'000.00	567'659.70	7.8%
Martigny	Rue des Finettes 36	VS 28.05.13	12'246'818.90	13'240'000.00	648'012.90	12.3%
Meyrin	Rue de la Prulay 43 A und B	GE 01.09.08	11'099'562.07	12'860'000.00	586'732.00	0.9%
Meyrin	Rue de la Golette 2-18	GE 01.04.09	32'031'683.84	42'510'000.00	1'972'214.55	4.7%
Meyrin*	Avenue de Vaudagne 33	GE 16.04.08	13'748'045.00	18'700'000.00	971'297.50	2.0%
Meyrin	Rue Virginio-Malnati 59-63	GE 22.12.16	17'666'206.32	20'690'000.00	797'529.70	3.5%
Meyrin	Rue Virginio-Malnati 65-67	GE 01.12.18	8'523'429.55	8'776'000.00	366'883.12	1.1%
Orbe	Rue Davall 15	VD 07.05.08	877'742.25	1'201'000.00	62'282.00	0.0%
Oron-la-Ville	Rte de Lausanne 15-21	VD 26.11.09	17'721'817.64	22'970'000.00	1'155'617.00	5.9%
Pont-la-Ville	Route du Village 50	FR 18.03.08	2'216'274.35	2'304'000.00	107'917.00	26.2%
Pratteln	Mattenweg 6	BL 21.01.08	3'156'720.70	4'061'000.00	143'684.00	1.2%
Prilly	Avenue du Chablais 39	VD 07.05.08	2'585'127.05	2'984'000.00	147'748.00	0.4%
Pully	Chemin de Mallieu 13	VD 25.06.08	10'574'259.62	12'980'000.00	589'040.00	1.2%
Renens	Avenue de Préfaully 48-56	VD 29.01.08	20'933'646.10	27'610'000.00	1'354'136.50	0.1%
Renens	Rue du Lac 25 b-c-d-e	VD 15.04.08	16'125'000.35	20'510'000.00	975'113.50	5.7%
Renens	Rue de l'Industrie 11	VD 30.01.09	9'843'902.61	13'430'000.00	703'979.00	4.4%
Vevey	Rue du Conseil 19-21	VD 15.01.08	14'232'628.42	14'630'000.00	537'357.00	18.2%
Veyrier	Chemin de Castelver 2-4	GE 17.12.07	17'443'063.05	20'570'000.00	960'098.50	0.9%
Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 32	FR 06.05.08	5'656'930.02	7'087'000.00	372'639.20	1.1%
Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 23	FR 11.05.17	9'647'028.75	9'789'000.00	567'816.90	2.9%
Yverdon	Rue des Moulins 109-113	VD 30.01.08	6'847'187.50	9'065'000.00	497'924.00	0.0%
Yverdon	Rue Roger-de-Guimps 44-46	VD 30.01.08	4'759'338.20	6'505'000.00	365'853.00	2.7%
TOTAL			605'728'346.80	737'433'000.00	33'704'851.52	6.0%
KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN						
Baar	Haldenstrasse 1-5/Langgasse 40	ZG 01.10.15	51'989'440.76	52'521'300.00	3'087'821.64	13.7%
Freiburg	Avenue du Jura 12-12A	FR 30.01.08	7'969'842.60	6'738'000.00	357'722.00	16.5%
Renens	Chemin du Chêne 3-5	VD 01.11.18	29'171'860.98	27'300'000.00	2'784'085.00	0.5%
Plan-les-Ouates	Ch. des Aulx 5	GE 03.02.11	9'455'010.74	11'180'000.00	672'653.00	0.1%
Yverdon	Rue des Moulins 30	VD 06.05.08	4'663'989.78	2'064'000.00	137'165.00	27.1%
TOTAL			103'250'144.86	99'803'300.00	7'039'446.64	8.1%
GEMISCHT GENUTZTE BAUTEN						
Genf	Hugo-de-Senger 7	GE 17.01.08	12'857'736.70	13'500'000.00	336'661.00	32.6%
Lausanne	Avenue de Morges 33	VD 30.11.07	4'076'248.96	5'081'000.00	292'979.00	2.0%
Lausanne	Route d'Oron 11	VD 06.05.08	5'751'562.90	9'227'000.00	430'006.00	2.3%
Prilly	Avenue du Chablais 27-29	VD 30.11.07	6'096'851.15	7'903'000.00	404'787.00	3.2%
Prilly	Avenue du Chablais 35	VD 07.05.08	3'279'220.10	3'991'000.00	209'355.00	3.8%
Romont	Route de Billens 9-9a	FR 21.01.08	4'004'478.50	3'608'000.00	160'214.00	13.1%
Vevey	Avenue Général-Guisan 60-62	VD 01.01.19	12'808'874.45	13'330'000.00	682'689.00	1.3%
Yverdon	Rue des Remparts 11	VD 07.05.08	2'362'263.89	2'808'000.00	194'319.30	5.9%
TOTAL			51'237'236.65	59'448'000.00	2'711'010.30	8.3%
BAULAND EINSCHLIESSLICH ABRUCHOBJEKTE UND ANGEFANGENE BAUTEN						
Basel	City-Gate B	BS 12.12.18	26'290'646.02	34'380'000.00	0.00	0.0%
Crissier	Oassis - PEC 1	VD 31.07.18	7'370'652.23	7'717'000.00	0.00	0.0%
Crissier	Oassis - PEC 3	VD 28.07.17	19'826'077.84	20'740'000.00	0.00	0.0%
Montreux	Route de la Corsaz	VD 14.12.07	18'376'242.38	20'190'000.00	0.00	0.0%
TOTAL			71'863'618.47	83'027'000.00	0.00	0.0%
TOTAL			832'079'346.78	979'711'300.00	43'455'308.46	6.47%

* Stockwerkeigentum

In Orange, die Liegenschaften mit Gesamtrenovation oder Aufstockung



KPMG AG
Financial Services
Räffelstrasse 28
CH-8045 Zürich

Postfach
CH-8036 Zürich

T +41 58 249 31 31
www.kpmg.ch

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 2020 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 2020 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

Saskia Weiss
Zugelassene Revisionsexpertin

Zürich, 24. Juni 2020

Beilage:

Jahresrechnung bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b-h und Art. 90 KAG

KONTAKT

Patrimonium Asset Management AG
Zugerstrasse 74
CH-6340 Baar
Telefon +41 (0) 58 787 00 00
Fax +41 (0) 58 787 00 01
contact@patrimonium.ch
www.psref.patrimonium.ch