



PATRIMONIUM

Your Partner in Private Markets

PATRIMONIUM SWISS REAL ESTATE FUND

Jahresbericht 2021

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

INHALT

WICHTIGES IN KÜRZE	4
---------------------------------	----------

TÄTIGKEITSBERICHT VOM 1. APRIL 2020 BIS 31. MÄRZ 2021

– Geschäftsbericht und Ausblick	8
– Rückblick - Der Fonds seit der Gründung	12
– Immobilienbestand	13
– Strategie	15
– Entwicklung und Renovation von Immobilien	17
– Nachhaltigkeitsentwicklung	19

JAHRESRECHNUNG VOM 1. APRIL 2020 BIS 31. MÄRZ 2021

– Vermögensrechnung per 31. März 2021	22
– Erfolgsrechnung per 31. März 2021	23
– Verwendungen des Erfolges und Kapitalgewinns	24
– Anzahl Anteile, Nettoinventarwert und Ausschüttung	25
– Inventarwert	26
– Ankäufe und Verkäufe	26
– Hypotheken	27
– Grundsätze für die Bewertung und Berechnung des Nettoinventarwertes	28
– Vergütungen	28
– Übrige Informationen	29
– Informationen über Dritte und Organe	29
– Inventar der Grundstücke	32
– Bewertungsbericht	34
– Immobilienportfolio	36
– Bericht der Revisionsstelle	43

WICHTIGES IN KÜRZE

	31.03.2021	31.03.2020
Valorennummer	3499521	3499521
Ausgabe Fondsanteile	-	512'814
Rücknahme Fondsanteile	-	-
Anzahl Anteile im Umlauf	5'384'560	5'384'560
Inventarwert pro Anteil (vor Ausschüttung)	143.67	138.92
Ausschüttung Erfolg	3.70	3.65
Ausschüttung Kapitalgewinn	0.00	0.00
Ausschüttung VSt.-pflichtig	0.00	0.00
Total Ausschüttung nicht VSt.-pflichtig	3.70	3.65
Inventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	139.97	135.27
Schlusskurs	189.80	162.00
Höchster Kurs (Berichtsperiode)	192.50	181.00
Tiefster Kurs (Berichtsperiode)	156.20	146.60
Börsenkapitalisierung	1'021'989'488	872'298'720
Agio	32.11%	16.62%

VERMÖGENSRECHNUNG

Verkehrswert der Grundstücke	1'059'278'300	979'711'300
Gestehungskosten der Grundstücke	880'195'664	832'079'347
Gesamtfondsvermögen	1'069'234'554	988'704'159
Fremdfinanzierungsquote		
- in % der Anlagekosten	28.12%	24.02%
- in % der Verkehrswerte	23.36%	20.40%
Fremdkapitalquote	27.65%	24.34%
Nettofondsvermögen	773'594'875	748'010'465

	31.03.2021	31.03.2020
RENDITE UND PERFORMANCEANGABEN		
Ausschüttungsrendite	1.95%	2.25%
Ausschüttungsquote	104.35%	107.57%
Eigenkapitalrendite (ROE)	6.05%	5.58%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4.66%	4.55%
Kurs/Gewinnverhältnis (P/E ratio)	22.59	20.63
Anlagerendite	6.21%	5.89%
Performance ¹	19.78%	8.05%
Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge)	62.88%	67.39%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF GAV})	0.77%	0.79%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF MV})	0.84%	0.93%
ERFOLGSRECHNUNG		
Nettogewinn/ -verlust	19'091'564	18'271'098
Realisierte Kapitalgewinne /-verluste	0	0
Mietzinseinnahmen	44'837'240	43'455'308
Mietzinsausfallrate	9.75%	6.47%

¹ Die historische Performance stellt keinen Indikator für die laufende oder zukünftige Performance dar. Die Performancedaten berücksichtigen keine durch Ausgaben und Rücknahmen von Anteilen erhobenen Kommissionen und Kosten.



St-Jakobstrasse 193-195, Basel

TÄTIGKEITSBERICHT VOM 1. APRIL 2020 BIS 31. MÄRZ 2021



St-Denis 66, Bulle

GESCHÄFTSBERICHT UND AUSBLICK

Der Patrimonium Swiss Real Estate Fund «PSREF» hat das Geschäftsjahr 2020–2021 trotz Covid-19 und herausforderndem Wirtschaftsumfeld positiv abgeschlossen. Der Gewinn ist im Berichtsjahr um 4.5% auf CHF 19'091'564 gestiegen. Der Nettoinventarwert beträgt CHF 143.67, gegenüber CHF 138.92 im Vorjahr. Die Anlagerendite liegt bei 6.21%. Eine Nettodividende von CHF 3.70 pro Anteil wird ausbezahlt.



Anlagepolitik und Strategie

Der Patrimonium Swiss Real Estate Fund («PSREF») ist ein Immobilienfonds nach schweizerischem Recht, der am 20. November 2007 lanciert wurde.

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, in Wohnungen im unteren und mittleren Mietpreissegment.

Dank Zukäufen, der Entwicklung von Neubauprojekten und der proaktiven Bewirtschaftung des Portfolios setzt der Fonds sein Wachstum fort. Im September 2020 hat das Fondsvermögen den Wert von einer Milliarde Franken überschritten.

Tätigkeitsbericht Geschäftsjahr 2020-2021

Trotz des wirtschaftlich unsicheren Umfeldes aufgrund der Corona-Krise bleibt der Fonds auf stabilem Kurs. Dank der Strategie des Fonds, in Wohnbauliegenschaften in verschiedenen wirtschaftlich starken Regionen zu investieren und das Portfolio durch die Entwicklung von Projekten und die Verdichtung aktiv zu bewirtschaften, erzielt der Fonds langfristig stabile Erträge und eine Wertsteigerung seiner Immobilien. Der Fonds hat seit seiner Börsenkotierung im Jahr 2010 eine kumulierte Performance über zehn Jahre von über 67% erzielt.

Das Geschäftsjahr 2020–2021 schliesst der Fonds am 31. März 2021 mit einem Ertragszuwachs von CHF 1.38 Millionen ab, was einer Zunahme von 3.2% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Der Verkehrswert der Immobilien ist ebenfalls von CHF 979'711'300 auf CHF 1'059'278'300 gestiegen. Dieses Wert- und Ertragswachstum des Fonds ist vor allem auf Zukäufe und Abschlüsse von Bauprojekten während des Berichtsjahrs zurückzuführen.

Obwohl der Zukauf von bestehenden Immobilien aufgrund des umkämpften Marktes schwierig ist, konnte der Fonds PSREF im Oktober 2020 für CHF 5.8 Millionen (exkl. Transaktionsnebenkosten) eine Geschäftsliegenschaft an der Avenue du Général-Guisan 74–78 in Vevey erwerben. Zusammen mit der bereits seit 2019 im Besitz des Fonds sich befindenden Nachbarsparzelle Avenue du Général-Guisan 60–62, kann mittelfristig für diese zwei nebeneinander liegenden Parzellen eine grössere Überbauung entwickelt werden.

Das Bauprojekt an der Route de la Corsaz 27–31 in Montreux wurde im August 2020 abgeschlossen. Die 3 Gebäude sind bereits zu 64% vermietet, d. h. 28 der insgesamt 44 Wohnungen haben einen Mieter gefunden. Die Gesamtinvestition in das Projekt belief sich auf CHF 19.2 Millionen, was zukünftig jährliche Mieteinnahmen in Höhe von CHF 1'087'000 generieren wird.

Das Bauprojekt an der St. Jakobs-Strasse 193–195 in Basel kam im Oktober 2020 zum Abschluss. Von den 78 Einheiten sind bereits 47 vermietet. Das zu diesem Projekt gehörende Hotel hat die Betriebsbewilligung erhalten und öffnet im April 2021. Die Gesamtinvestition in dieses Projekt belief sich auf CHF 44.8 Millionen bei geplanten jährlichen Einnahmen von CHF 2.5 Millionen.

Die 4 Gebäudeeinheiten, die der Fonds im Neubauprojekt Oasis in Crissier erworben hat, sind nun vollständig fertiggestellt und vermietet. Bei einer Gesamtinvestition von CHF 33.2 Millionen werden jährliche Mehreinnahmen in der Höhe von CHF 1.73 Millionen erwartet.

Die Aufstockung der Liegenschaft an der Rue Hugo-de-Senger 7 in Genf, wo 11 neue Wohnungen entstanden sind, wurde im April 2020 fertiggestellt. Die Investition von CHF 3.4 Millionen bringt jährliche Mieteinnahmen von CHF 155'268.

Diese Bau- und Aufstockungsprojekte wurden mit zusätzlichen Hypothekarkrediten finanziert, wodurch die Fremdfinanzierungsquote von 20.40% im Vorjahr auf 23.36% in diesem Geschäftsjahr gestiegen ist. Diese verschiedenen Entwicklungsprojekte ermöglichen ein Ertragswachstum sowie eine Wertsteigerung des Portfolios. Die Anlagerendite des Fonds steigt in diesem Geschäftsjahr somit von 5.89% auf 6.21%.

Trotz des erschwerten wirtschaftlichen Umfelds, dessen Folgen in den nächsten Quartalen noch zu spüren sein werden, zeigen die Prognosen für den Fonds ein stabiles Wachstum auf. Die urbane Lage der Immobilien, die noch verfügbaren Mietreserven und die Typologie der Wohnungen des Fonds helfen, weiteres Wachstum und Wertsteigerung zu ermöglichen.

Ausblick auf den Immobilienmarkt

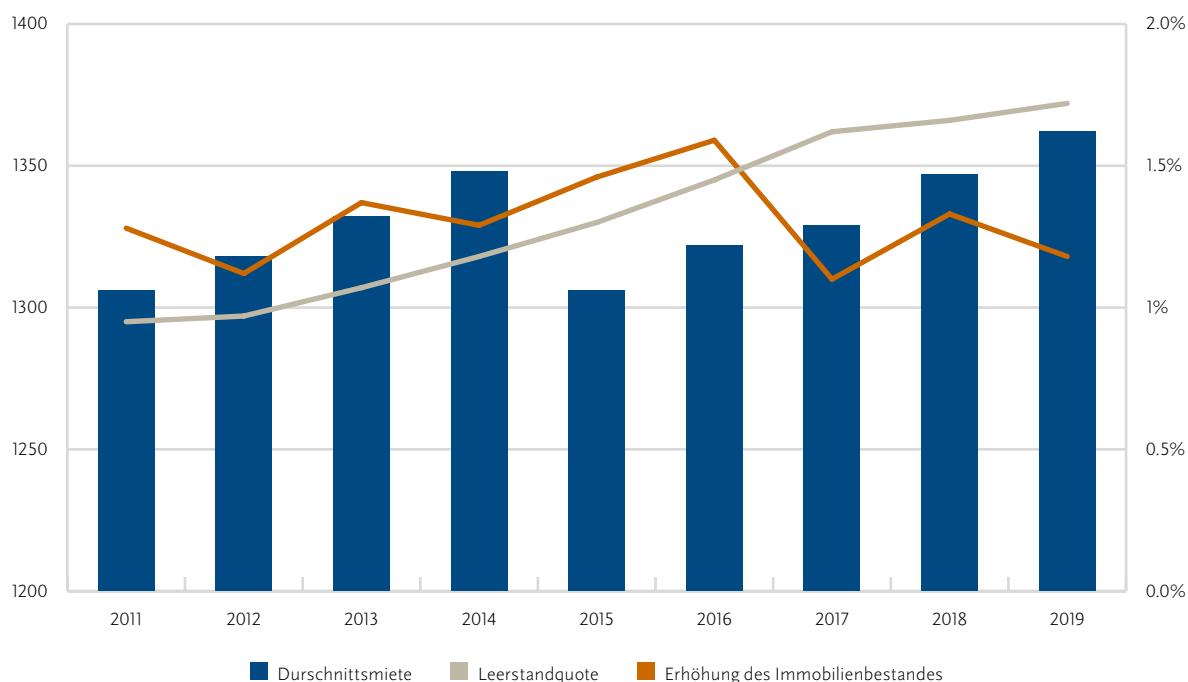
Seit dem Ausbruch von COVID im Jahr 2019 befindet sich die Welt in stetiger Unsicherheit und ist dadurch gefordert, sich ständig neu anzupassen. Die wirtschaftlichen und demografischen Faktoren, die einen direkten Einfluss auf den Immobilienmarkt haben, dämpfen die Stimmung. Die Zuwanderung in die Schweiz bleibt trotz Pandemie beständig. Der Migrationssaldo stieg von 55'017* Personen im Jahr 2019 auf 61'390* im Jahr 2020. Auch für 2021 wird ein positiver Migrationssaldo erwartet, dies da viele Menschen durch die Beschränkungen und Verunsicherung im Zusammenhang mit Covid in der Schweiz bleiben werden, wo gute Unterstützungsprogramme die instabilen Marktverhältnisse abfedern. Folglich ist die Nachfrage nach Mietwohnungen im tiefen bis mittleren Mietpreisniveau weiterhin hoch, während der Erwerb von Wohneigentum sich für

viele Haushalte weiterhin schwierig gestaltet.

Die aufgrund der Pandemie beschlossene Homeoffice-Pflicht führte zu einer Veränderung der Nachfragestruktur. Dank der grösseren Flexibilität der Arbeitszeiten und der reduzierten Mobilität wird das Wohnen ausserhalb städtischer Ballungszentren für einen Teil der Bevölkerung zur denkbaren Alternative. Die Lebensqualität und der Komfort, die Wohnungen ausserhalb von Grossstädten bieten können, z. B. mehr Platz für ein Büro, einen Balkon und Naturlandschaften, sind bei der Wohnungssuche und -auswahl zu entscheidenden Kriterien geworden. Die Mieter sind bereit, auf der Suche nach grösseren Wohnungen zu gleichbleibendem Mietzins weg von Ballungszentren in kleinere Städte und ländlichere Gegenden zu ziehen. Dennoch bleiben Stadtzentren dank des vielfältigen Angebots an Kultur, Freizeitbeschäftigungen und Infrastruktur sowie als Wirtschaftstreiber attraktiv.

Beim Mietwohnungsbau zeichnet sich ein Rückgang ab. Die Anzahl eingereicherter Baugesuche sinkt seit 2016 stetig. Der Angebotsüberschuss an Mietwohnungen in den kommenden Jahren wird somit ausgeglichen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist weiterhin von einem leichten Anstieg der Leerstandsquote auszugehen, was Druck auf die Mietpreise ausüben wird. Von den 4'582'272** in der Schweiz verfügbaren Wohneinheiten standen im Juni 2020 über 78'000** leer. Dies entspricht einer Quote von 1.72 % (Juni 2019: 1.66 %).

Die Leerstandsquote schwankt stark von Kanton zu Kanton. In Regionen, in denen eine hohe Nachfrage besteht, liegen die Quoten bei 0.52% für die Waadt, 0.25% für Genf und 0.48% für Basel-Stadt. Im Kanton Solothurn hingegen beträgt die Leerstandsquote 2.09%.



* SEM (Staatsekretariat für Migration)

** BFS (Bundesamt für Statistik)

COVID-19

Das Jahr 2020 stand ganz im Zeichen der Corona-Pandemie und der damit verbundenen massiven Krise. Wie alle anderen Sektoren der Wirtschaft war auch die Immobilienbranche betroffen. Die Marktakteure mussten schnell auf eine noch nie dagewesene Situation reagieren, um das Fortbestehen der Unternehmen zu sichern.

Da der Fonds zum grossen Teil aus Wohnliegenschaften besteht, waren die Auswirkungen der Krise auf die Erträge vernachlässigbar gering. Bei Geschäftsmietern wie z.B. Restaurants, Coiffeursalons und kleine Läden konnten mittels gezielten Massnahmen Konkurse abgewendet und somit ein Anstieg der Leerstandsquoten verhindert werden.

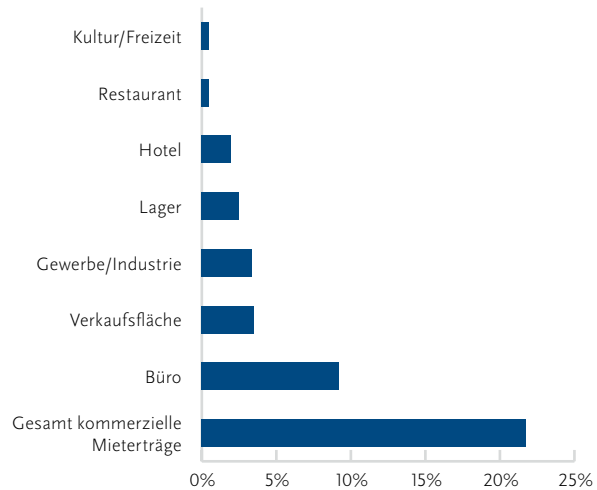
Der Fonds wollte aber auch seine soziale Verantwortung gegenüber Kleinunternehmern wahrnehmen, die oft einen grossen Teil ihres Lebens und ihrer Energie in den Aufbau ihres Unternehmens gesteckt haben und Arbeitsplätze sicherstellen.

Insgesamt wurden 55 potenziell von der Covid-19-Krise betroffene Mieter im Portfolio identifiziert. Von diesen haben 41 eine Mietminderung beantragt. Die im Geschäftsjahr 20/21 gewährten Mietminderungen machen insgesamt nur 0.33% der vereinnahmten Mieten aus. Die von der Gesundheitskrise infolge Schliessung der Sektoren betroffenen Einnahmen des Fonds belaufen sich maximal auf nur CHF 2,3 Millionen, d.h. 4.5% der gesamten jährlichen Einnahmen. Diesen Zahlen zufolge waren die Auswirkungen der Covid-19-Krise auf das letzte Geschäftsjahr äusserst gering.

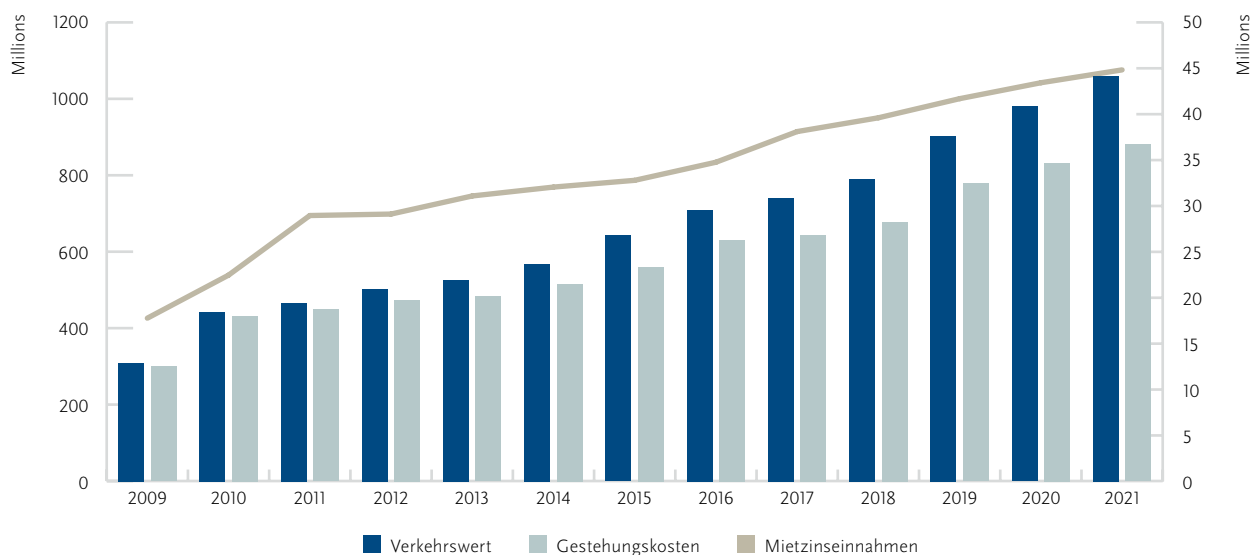
Die aktuell dank Impfstrategie begünstigte positive Entwicklung der Infektionszahlen und die daraus folgenden Lockerungen des Bundesrats sprechen für ein nachhaltiges Abklingen dieser Pandemie. Für das kommende Geschäftsjahr 21/22 rechnet der Fonds daher kaum noch mit weiteren Ertragseinbußen.

In Zusammenarbeit mit dem Portfoliomanager und dem unabhängigen Bewerter Wüest Partner verfolgt die Fondsverwaltungsgesellschaft ständig die Marktentwicklung, um den Fair Value der Immobilien sicherzustellen.

Kategorisierung der gewerblichen Mieterträge



Guisan 74-78, Vevey



Fondsvermögen

Per 31. März 2021 beträgt der Gesamtverkehrswert CHF 1'059'278'300, was einer Zunahme von 8.1% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Diese Zunahme ist auf die Fertigstellung verschiedener ab 2018 in Angriff genommener Bauprojekte in Montreux, Crissier und Basel zurückzuführen. Da diese Projekte vollständig durch kurzfristige Verbindlichkeiten finanziert wurden, steigt der Fremdfinanzierungsanteil des Fonds per 31. März 2021 auf CHF 247'483'104, was 23.36% des Gesamtverkehrswerts der Fondsliegenschaften entspricht.

Kurzfristige Hypotheken machen 70% der Verbindlichkeiten aus. Die restlichen 30% sind Festhypotheken mit einer Laufzeit zwischen 2, 3 und 4 Jahren. Eine Umschuldung ist im Gange, wodurch der gewichtete Durchschnittszinssatz in diesem Jahr von 1.40% auf 1.06% sinkt. Die Rückstellungen für Liquidationssteuern, d. h. für Steuern, die bei einem Verkauf der Immobilien anfallen würden, betragen CHF 36'361'005 und beruhen auf einer Schätzung von PWC. Nach Abzug der Liquidationssteuern beträgt das Nettofondsvermögen per 31. März 2021 CHF 773'594'875.

Im Auftrag der Fondsleitung und gemäss Kollektivanlagen-gesetz (KAG) wurden die Verkehrswerte der Immobilien durch unsere Immobilienexperten Wüest Partner nach der «Discounted Cash Flow»-Methode (DCF-Methode) neu ermittelt. Der Verkehrswert der Liegenschaften am Ende des Berichtsjahrs beläuft sich auf CHF 1'059'278'300. Der gewichtete Diskontierungssatz beträgt durchschnittlich 3.26% (Vorjahr: 3.43%).

Im Berichtsjahr wurden CHF 21'753'133 in die Renovation von Fassaden, Dächern, Fenstern, Aufzügen, Bädern und Küchen sowie in Aufstockungen und CHF 20'282'915 in Neubauprojekte investiert. Diese Investitionen haben positive Auswirkungen auf den Verkehrswert der Liegenschaften, die Qualität der Mietobjekte und das Wachstum der Erträge.

Erfolgsrechnung

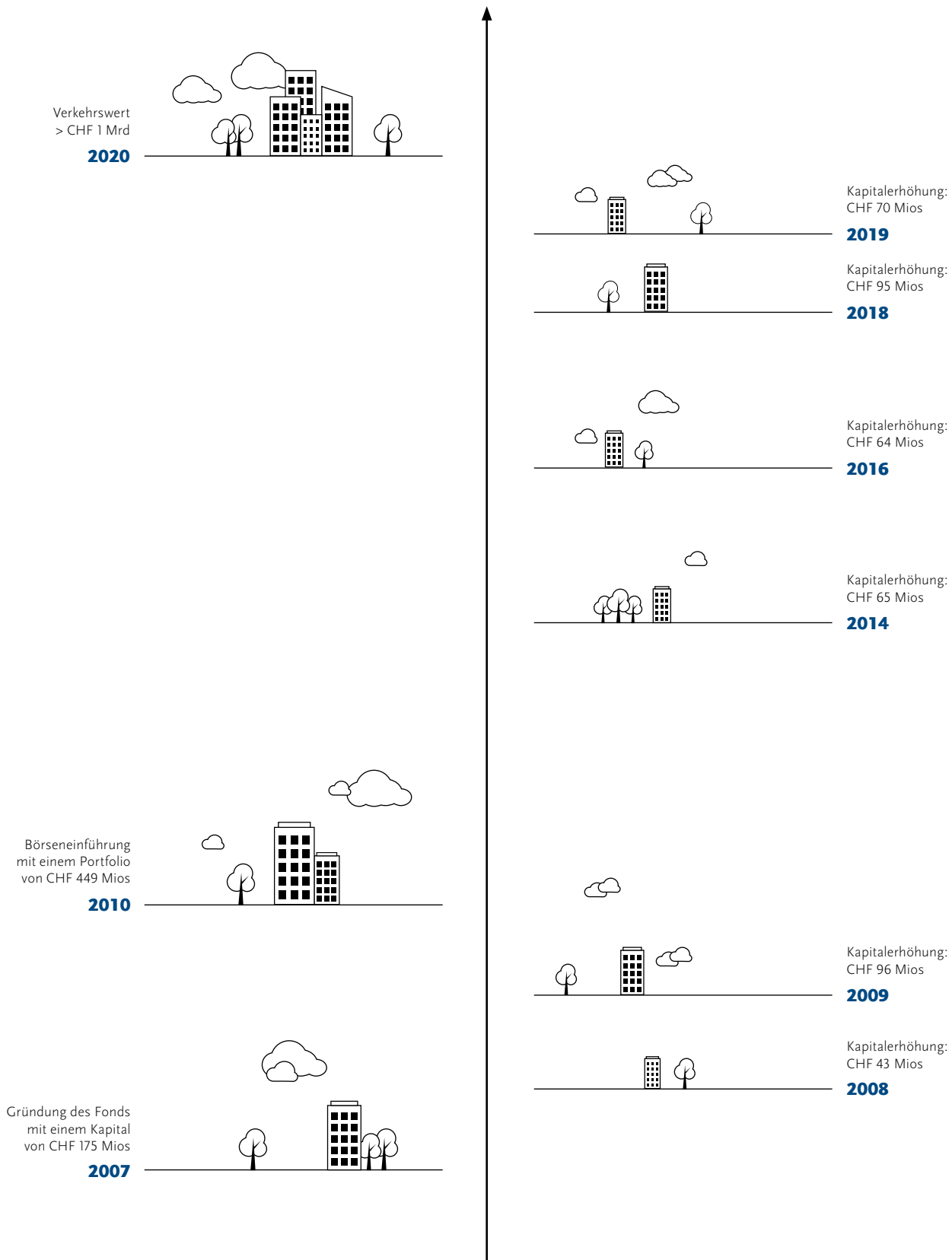
Der Fonds PSREF hat das Geschäftsjahr 2020–2021 mit einem Gewinn von CHF 45'238'054 abgeschlossen, was einem Gewinnzuwachs von 11.6% entspricht. Die Mietzinseinnahmen belaufen sich auf CHF 44'837'240, was einem Anstieg um 3.2% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die vom Fonds auf den Markt gebrachten Neubauten generierten noch nicht die vollen Einnahmen. Im kommenden Geschäftsjahr sollten die Mieteinnahmen beträchtlich steigen.

Aufgrund von Leerständen und nicht eintreibbaren Mietzinsen beträgt die Mietzinsausfallrate 9.75% der Soll-Einnahmen (Vorjahr: 6.47%). Ein grosser Teil davon ist durch planmässige Leerstände in Liegenschaften bedingt, die einer Renovation unterzogen oder aufgestockt werden.

Die laufenden Kosten sowie die Kosten für den Unterhalt der Liegenschaften bleiben stabil. Die Kosten für Unterhalt und Reparaturen betragen CHF 4'447'198, was 9.9% der vereinnahmten Mietzinsen entspricht (Vorjahr: 8.89%). Für laufende Kosten der Liegenschaften inklusive Hauswartung, Strom, Wasser und Versicherungen wurden CHF 3'457'457 oder 7.7% der Mieteinnahmen aufgewendet (Vorjahr 7.61%). Die vertraglich geregelte Vergütung für die für die Fondsliegenschaften verantwortlichen Liegenschaftsverwaltungen belief sich auf CHF 2'027'097 (Vorjahr: CHF 1'974'257). Der Anteil für die Fondsverwaltung ($TER_{REF\ GAV}$) sank erneut – von 0.79% auf 0.77%.

Aufgrund der Zunahme des Verkehrswerts der Bestandesliegenschaften und der Abschlüsse von Bauprojekten beläuft sich der nicht realisierte Kapitalgewinn inklusive Liquidationssteuern auf CHF 26'146'490. Somit beträgt der Nettogewinn im Berichtsjahr CHF 19'091'564. Dies ermöglicht die Ausschüttung einer Dividende von CHF 3.70 pro Anteil, was einer Rendite von 6.21% entspricht.

RÜCKBLICK – DER FONDS SEIT DER GRÜNDUNG



IMMOBILIENBESTAND

Durch den Abschluss verschiedener Neubau- und Aufstockungsprojekte hat der Verkehrswert des vom Fonds verwalteten Immobilienportfolios die Schwelle von einer Milliarde Franken überschritten und beträgt nun CHF 1'059'278'300, was einer Zunahme von 8.1% im Vergleich zum Vorjahr entspricht.

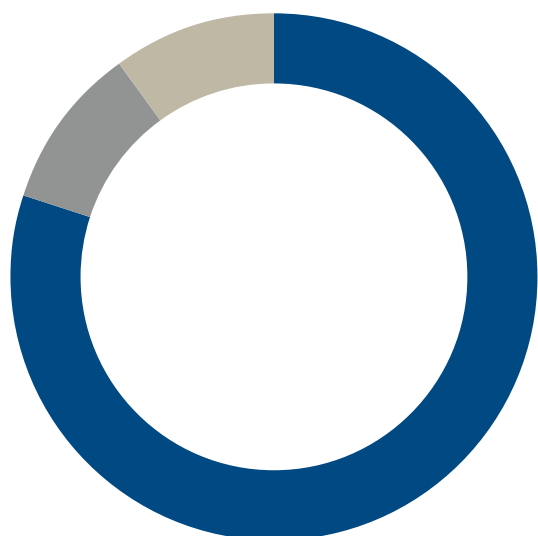
Immobilienportfolio

Die Investment-Strategie des Fonds ist hauptsächlich auf Wohnliegenschaften in städtischen Gebieten im Genferseebecken und auf der Achse Freiburg-Bern-Basel ausgerichtet. Es handelt sich dabei um Gebiete mit starker Wirtschaft und hoher Nachfrage nach Mietwohnungen.

Das Immobilienportfolio des Fonds PSREF besteht per 31. März 2021 aus 54 Mietliegenschaften (79.60% des Verkehrswerts), 9 gemischt genutzten Liegenschaften (10.44%) und 6 Geschäftsliegenschaften (9.96%) und hat einen Gesamtverkehrswert von CHF 1'059'278'300 per Ende Geschäftsjahr. Das entspricht einer Zunahme von 8.1% gegenüber dem Vorjahr.

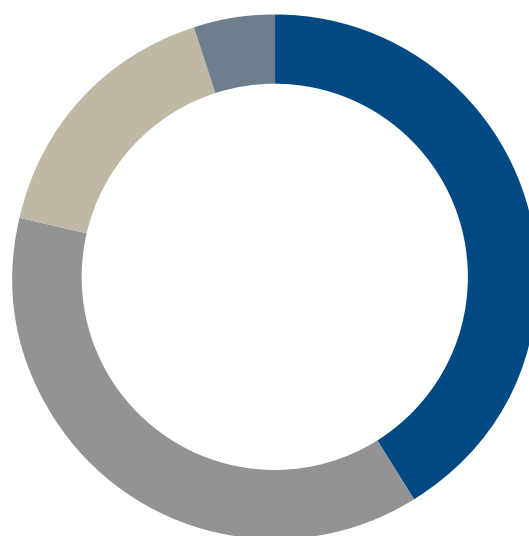
Im Einzelnen besteht das Portfolio des Fonds aktuell aus 2'619 Wohnungen, davon 41.2% 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen, 53.8% 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen und 5% Wohnungen mit mehr als 4 Zimmern. Diese Aufteilung widerspiegelt die demografische Entwicklung. Der Fonds verfügt über 398 Geschäftsliegenschaften, von denen die meisten Büro- und Lagerräume umfassen.

Portfoliostruktur nach Nutzungen



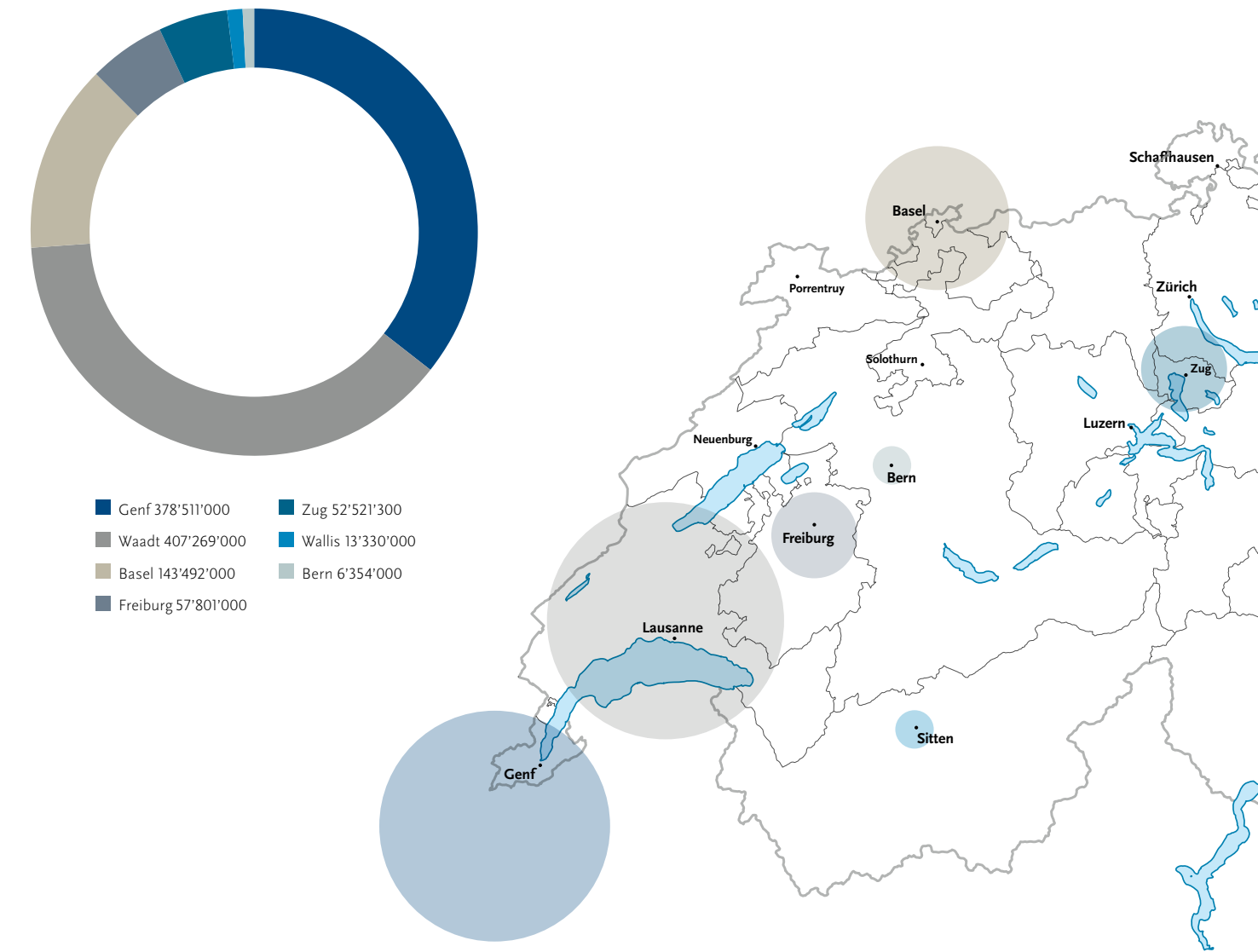
■ Wohnen 80%
 ■ Kommerziel 10%
 ■ Gemischt 10%

Wohnbautypen



■ 1-2 Zimmer 41%
 ■ 3 Zimmer 38%
 ■ 4 Zimmer 16%
 ■ >4 Zimmer 5%

Verkehrswert nach Kantonen



CHF	GESTEHUNGSKOSTEN		VERKEHRSWERT		VERSICHERUNGSWERT	
Wohnbauten	677'123'922	76.93%	843'192'000	79.60%	613'809'031	72.56%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	109'845'668	12.48%	105'498'300	9.96%	153'198'620	18.11%
Gemischte Bauten	93'226'074	10.59%	110'588'000	10.44%	78'980'373	9.33%
Bauland	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
TOTAL	880'195'664		1'059'278'300		845'988'024	

STRATEGIE

Das Mietertragspotential des Fonds für das Geschäftsjahr 2020/21 beträgt CHF 49'679'229. Die eingegangenen Mieteinnahmen belaufen sich auf CHF 44'837'240. Die Differenz ist hauptsächlich darauf zurückzuführen, dass die abgeschlossenen Neubau- projekte etappenweise auf den Markt kommen und noch nicht alle Wohnungen vermietet sind und dass einige Liegenschaften einer Gesamtrenovation oder eine Aufstockung unterzogen werden und ein Teil der Wohnungen während der Bauphase leer stehen muss.

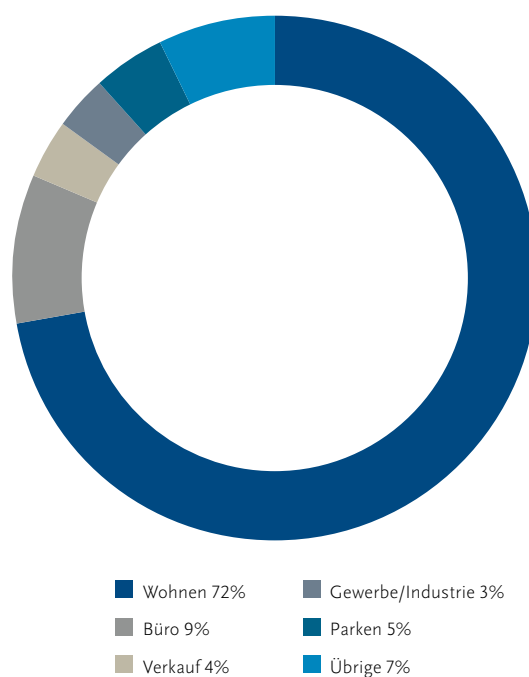
Mieterträge aus dem Portfolio

Durch seine Strategie der Investition in Wohnliegenschaften stammen 72.3% der jährlichen Mieterträge des Fonds aus der Vermietung von Wohnungen. Mieterträge aus der Vermietung von Ladenlokalen, Büros und Gewerbeliegenschaften machen 16.2% der vereinnahmten Mieten aus. Dank dieser Aufteilung der Einnahmen konnte der Fonds der Gesundheitskrise ab März 2020 und der unsicheren wirtschaftlichen Lage trotzen.

Nachdem einige Bauprojekte des Fonds abgeschlossen wurden und die Wohnungen nun auf dem Markt sind, ist das Wachstum der Mieteinnahmen im nächsten Geschäftsjahr sichergestellt.

Innerhalb eines Zeithorizonts von 5 Jahren werden die Einnahmen des Fonds die anvisierten CHF 50 Millionen übersteigen – dies unter anderem dank dem Entwicklungs- und Verdichtungsprojekt in Baar, aber auch dank der Aufstockung und Renovation mehrerer Liegenschaften.

Portfoliommieterträge nach Verwendung



Leerstandsquote

Am Wert gemessen beläuft sich die Mietzinsausfallrate (inklusive der Verluste aufgrund von konjunkturell bedingten und renovationsbedingten Leerständen) per 31. März 2021 auf 9.75% gegenüber 6.47% im Vorjahr. Davon entfallen 6.69% auf Wohnliegenschaften, 2.06% auf Geschäftsliegenschaften und 0.94% auf Parkplätze.

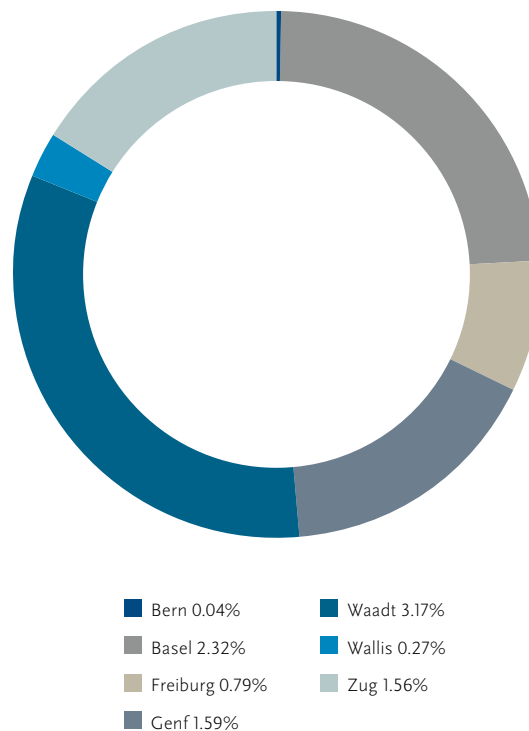
Die im Laufe des Jahres 2020 fertiggestellten Bauprojekte wirken sich ebenfalls auf die Erhöhung der Mietzinsausfallrate aus. Das liegt daran, dass die Wohnungen in diesen Projekten nach und nach vermietet werden und daher anfangs eine höhere Leerstandsquote besteht.

Die Tatsache, dass Neubauprojekte des Fonds auf den Markt kamen, beeinflusste die Leerstandsquote anfänglich negativ. Seit Mai 2020 wurden 192 neue Wohnungen bezugsbereit. Aufgrund der Covid-Krise und der unsicheren wirtschaftlichen Lage war die MarktabSORption dieser Wohnungen langsamer als in vergangenen Jahren.

Zudem erforderten umfangreiche Innenrenovationen der Immobilien an der Avenue des Communes-Réunies 66A–70 (26.59% Mietzinsausfall und 36 von 119 Wohnungen leerstehend), an der Efringerstrasse 2 in Basel (67.17% Mietzinsausfall und 60 von 86 Wohnungen leerstehend) sowie an der Rue St-Denis 66 in Bulle (81.40% Mietzinsausfall und 18 von 21 Wohnungen leerstehend) das Räumen vieler Wohnungen, damit die Renovationsarbeiten schnell vorangetrieben und die noch in den Liegenschaften wohnenden Mieter effizient rotieren konnten. Folglich beträgt die rein konjunkturell bedingte Mietzinsausfallrate, d.h. die Ausfallrate nach Abzug der renovations-, respektive baubedingten Leerständen für das Geschäftsjahr 2020-21 nur noch 2.09%.

Auch wenn die Leerstandsquote wie in allen Segmenten des Schweizer Immobilienmarktes leicht gestiegen ist, bleibt das Fondsportfolio solid und das Risiko für einen stärkeren Anstieg der Quote ist gering. Dadurch, dass der Fonds hauptsächlich in Wohnliegenschaften im unteren und mittleren Preissegment in der Nähe urbaner Zentren investiert, bleibt die Nachfrage ungebrochen. Die Wohnungen des Fonds sind begehrt und für die Mieter attraktiv.

Leerstandsquote nach Kantonen



ENTWICKLUNG UND RENOVATION VON IMMOBILIEN

Aufgrund des Investitionsdrucks auf einem immer noch sehr attraktiven Immobilienmarkt und angesichts der Negativzinsen werden die Investitionsmöglichkeiten für den Fonds nach den von uns festgelegten Kriterien seltener. Der beste Weg für die Wertsteigerung des Fonds und für Investitionen besteht deshalb in der gewählten Strategie, das bestehende Portfolio aufzuwerten, zu verdichten und weiterzuentwickeln.

Neubauten und Aufstockungen

Die Wertsteigerung des Fonds durch Neubauten und die Verdichtung des Portfolios bleibt prioritär, denn sie bietet langfristig stabile Einnahmen, eine qualitative Verbesserung der Immobilien und eine bessere Erfüllung von Nachhaltigkeitskriterien.

Die Liegenschaften in Baar/ZG, die der Fonds im Gemeinschaftseigentum mit der Patrimonium Anlagestiftung hält, sind Gegenstand eines umfangreichen Entwicklungs- und Verdichtungsprojekts, das Gewerbeflächen und Wohnungen umfasst. Das Projekt sieht den Abriss eines bestehenden Einkaufszentrums und den Bau von neuen Gebäuden vor. Damit soll das Areal aufgewertet und die Sichtbarkeit der darauf befindlichen denkmalgeschützten Spinnerei und Weberei erhöht werden. Das Quartier gliedert sich neben der Spinnerei in 4 Neubaubereiche und umfasst insgesamt 74'000 m², die für verschiedene Nutzungen bestimmt sind. So sollen 35% der Fläche für Arbeitsplätze genutzt werden. Weitere 35% des Areals sind für Wohnnutzungen vorgesehen, davon 4000 m² für Mietwohnungen im mittleren und tiefen Preissegment. Die übrigen 30% sind für geschütztes Wohnen, Studios, ein Hotel und andere Gewerbebetriebe reserviert. Vielfältige Nutzungen sollen eine gute soziale Durchmischung und die Attraktivität des Quartiers sicherstellen.

Während des vergangenen Jahres und nach Abschluss des Architekturwettbewerbs wurde das Projekt in Zusammenarbeit mit der Expertenjury, der Gemeinde, den Architekten,

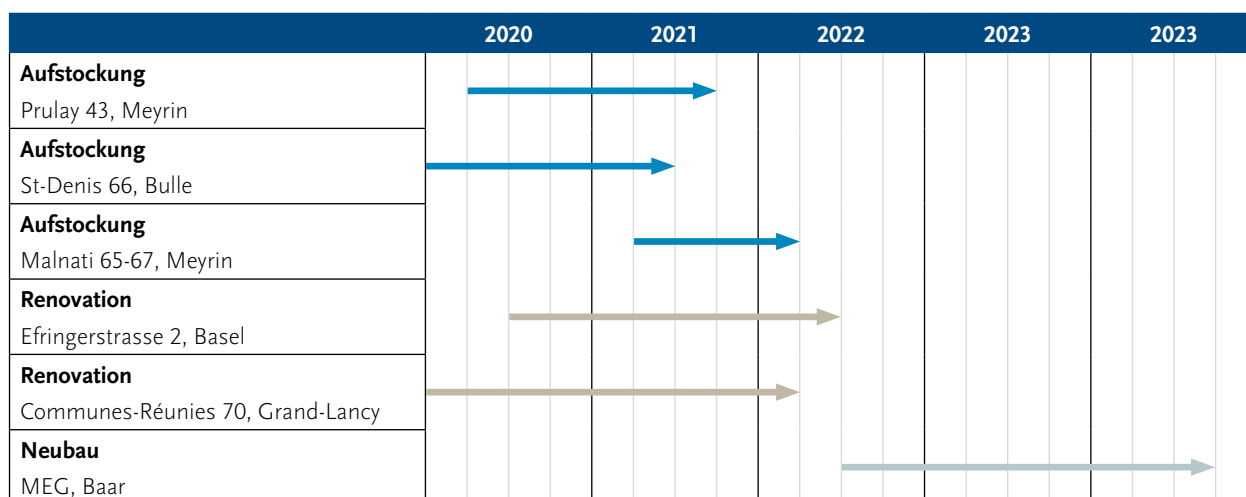
den Fachingenieuren, dem Denkmalschutz und den Eigentümern weiter verfeinert. Ende Jahr wurde ein Richtprojekt finalisiert, mit dem bei der Gemeinde offiziell die Aufnahme des Bebauungsplanverfahrens beantragt werden konnte. Die öffentliche Auflage wird für Ende 2021 erwartet und die Bewilligung des Bebauungsplans für Frühling-Sommer 2022.

Die Arbeiten an der Aufstockung um 2 Geschosse (12 Wohnungen) der Liegenschaft an der Rue de la Prulay 43 in Meyrin/GE schreiten dank der vorgesehenen Holz-/Beton-Konstruktion und der Vorfabrikation der Elemente in einem weniger als 20 Kilometer von der Baustelle entfernten Werk schnell voran. Durch dieses Verfahren verkürzt sich die Bauzeit auf 13 Monate gegenüber den 18 Monaten, die für das traditionelle Verfahren notwendig wären. Bei einer Investition von CHF 4.3 Millionen werden die Wohnungen Einnahmen in der Höhe von CHF 242'000 generieren.

Die Aufstockung der Liegenschaft an der Rue St-Denis 66 in Bulle/FR, durch die 7 neue Maisonette-Wohnungen mit einem zusätzlichen Ertrag von CHF 145'000 entstehen, werden nächstens abgeschlossen. Die Investition betrug CHF 3.6 Millionen und Mietbeginn ist vor Sommer 2021.

Nach dem Abschluss der Aufstockung der Liegenschaft an der Rue Virginio-Malnati 59–63 im Jahr 2018 werden im April 2021 die Arbeiten an den Gebäuden Nummer 65–67 aufgenommen. Dadurch entstehen für Investitionen in Höhe von CHF 3.16 Millionen 6 neue Wohnungen mit gleicher Typologie wie jene im zuerst aufgestockten Gebäude.

Laufende und geplante Investitionen



Renovationen

Ein zweiter Ansatz zur Wertsteigerung des Portfolios besteht in der Renovation von bestehenden Immobilien. Die vollständige Renovation der Liegenschaften an der Avenue des Communes-Réunies 70 in Grand-Lancy/GE und an der Efringerstrasse in Basel/BS schreitet nach dem festgelegten Zeitplan voran.

Die Innenrenovation von 119 Wohnungen in Grand-Lancy wird im Juli 2021 abgeschlossen sein und die Wohnungen können ab September 2021 wiedervermietet werden. Die Sanierung der Gebäudehülle zur Erfüllung der Nachhaltigkeitskriterien des Fonds (Anbringen von Aluminiumplatten zur Verbesserung der Wärmedämmung und von vertikalen Photovoltaik-Modulen) wird im Juli beendet sein. Die Gesamtinvestition beträgt CHF 13.4 Millionen.

Die vollständige Innenrenovation der Liegenschaft mit 86 Wohnungen an der Efringerstrasse 2 in Basel/BS hat im Oktober 2020 begonnen. Die Arbeiten, welche Investitionen in Höhe von CHF 9.8 Millionen erfordern, dauern 18 Monate. Sie werden die Qualität dieser Liegenschaft in der Basler Innenstadt und den Komfort für die Mieter beträchtlich steigern.

Im nächsten Jahr sollen mehrere vollständige Fassadensanierungen in Angriff genommen werden. Da der Heizenergiebedarf von Liegenschaften ein immer wichtigerer Faktor wird, muss der Fonds die Wärmedämmung der Gebäude durch gezielte Fassadensanierungen verbessern. Die Liegenschaften an der Avenue de Préfaully 48–56 in Renens und an der Rue Roger-de-Guimps 44–46 in Yverdon werden im Sommer 2021 einer solchen Renovation unterzogen.



Mallieu 13, Pully

NACHHALTIGKEITSENTWICKLUNG



Patrimonium engagiert sich auch für nachhaltige Entwicklung und übernimmt Verantwortung angesichts des Klimawandels.

Patrimonium hat 2019 die Prinzipien für verantwortliches Investieren (PRI) der UN unterzeichnet und ein erstes offizielles Rating erhalten. Mit der Unterzeichnung der PRI verpflichtet sich Patrimonium zur Einhaltung und schrittweisen Umsetzung von sechs grundlegenden Prinzipien für die Auswahl und Verwaltung von Investitionen. Es handelt sich dabei um einen wichtigen Schritt in Richtung nachhaltige und verantwortliche Investitionen.

Die Einhaltung der Nachhaltigkeitsziele auf nationaler und internationaler Ebene erfordert die Renovation bestehender Gebäude. Die Totalrevision des CO₂-Gesetzes der Schweizerischen Eidgenossenschaft sieht eine Reduktion der Treibhausgase um 50% bis 2030 und eine vollständige Reduktion bis ins Jahr 2050 vor. Im Wissen, dass der Immobiliensektor, hauptsächlich aufgrund von Öl- und Gasheizungen, alleine für einen Viertel aller CO₂-Emissionen verantwortlich ist, ist die Sanierung des Immobilienbestands von zentraler Bedeutung. Das revidierte Gesetz sieht eine Erhöhung der CO₂-Abgabe und einen Einbezug der Kantone vor, die dafür zu sorgen haben, dass die CO₂-Emissionen der Gebäude bis 2026/27 um 50% im Vergleich zu 1990 reduziert werden.

Der Fonds hat beschlossen, sofort konkrete Massnahmen zur Reduktion des Energieverbrauchs umzusetzen, dies durch den Ersatz herkömmlicher Glühlampen in den Gemeinschaftsbereichen und Tiefgaragen durch LED, den schnellstmöglichen Anschluss an Fernwärmenetze mit erneuerbaren Energien, die Schaffung von Microgrids für die Stromversorgung sowie die Anbringung von Photovoltaik-Modulen an Fassaden und auf Dächern. Alle Entwicklungs- und Bauprojekte des Fonds entsprechen von

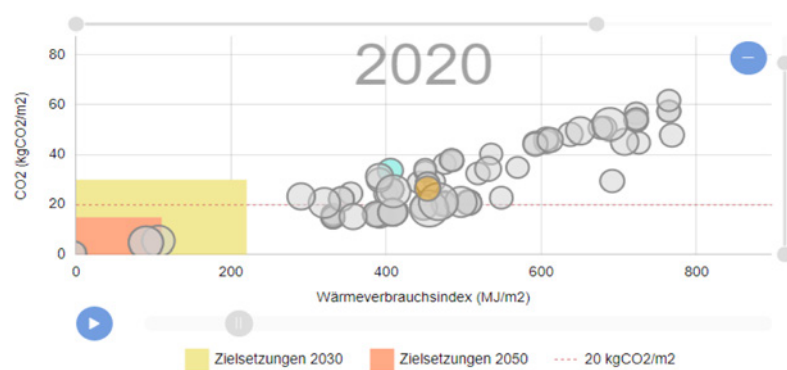
Anfang an dem Minergie-Standard, wie zum Beispiel das Oasis-Quartier in Crissier, die Route de la Corsaz in Montreux oder City-Gate in Basel, oder den Anforderungen der 2000-Watt-Gesellschaft, wie das Gebäude am Tangentweg in Basel-Stadt.

Um den aktuellen Immobilienbestand abzubilden, hat Patrimonium die Firma Signa-Terre mit einer vollständigen Evaluation der Liegenschaften und der zukünftigen Begleitung beauftragt. Die Evaluation umfasst die Ermittlung des Energieverbrauchs mit dem Programm ImmoData® und der Emissionen des Portfolios mit dem Programm Immo-Label®. Dies ermöglicht uns die Festsetzung von Sanierungszielen und die Planung ihrer Umsetzung zwecks Einhaltung der neuen Richtlinien gemäss CO₂-Gesetz.

Patrimonium hat zudem entschieden, sich einer Selbstbewertung zu unterziehen und anschliessend eine externe Bewertung des Immobilienbestands aller seiner Fonds in Zusammenarbeit mit dem SSREI und der Société Générale de Surveillance (SGS) vornehmen zu lassen. Wir sind überzeugt davon, dass Patrimonium mit diesen Massnahmen in Sachen Nachhaltigkeit und Energieeffizienz der Immobilien einen Spitzenplatz einnehmen wird.

Der Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) wurde mit dem Ziel lanciert, die Marktvergleichbarkeit zwischen den verschiedenen Immobilienportfolios (Immobilienfonds, Immobilienaktiengesellschaften, Anlagestiftungen und Pensionskassen) zu schaffen und die Werthaltigkeit eines Objektes zu beurteilen, um die Transparenz im Markt für Investoren und Vermögensverwalter zu erhöhen. Der Index gibt Auskunft über das Optimierungspotenzial einer Immobilie und über den Investitionsbedarf, der notwendig ist, damit der Nachhaltigkeitswert entsprechend der immer strengeren Nachhaltigkeitskriterien erhöht werden kann.

Verteilung durch Gebäude



Tageszustand des Parkes



Hugo-de-Senger 7, Genf

JAHRESRECHNUNG VOM 1. APRIL 2020 BIS 31. MÄRZ 2021



St-Jakobstrasse 193-195, Basel

VERMÖGENSRECHNUNG PER 31 MÄRZ 2021

	31.03.2021	31.03.2020
VERMÖGEN		
Bankguthaben auf Sicht	7'200'085	6'467'318
Grundstücke aufgeteilt in:		
- Wohnbauten	843'192'000	737'433'000
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	105'498'300	99'803'300
- Gemischte Bauten	110'588'000	59'448'000
- Bauland einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	0	83'027'000
TOTAL GRUNDSTÜCKE	1'059'278'300	979'711'300
Sonstige Vermögenswerte	2'756'169	2'525'541
GESAMTFONDSVERMÖGEN	1'069'234'554	988'704'159
Kurzfristige Verbindlichkeiten aufgeteilt in:		
- Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-174'233'104	-121'520'604
- Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-11'795'570	-9'753'778
Langfristige Verbindlichkeiten aufgeteilt in:		
- Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-73'250'000	-78'362'500
Total Verbindlichkeiten	-259'278'674	-209'636'882
NETTOFONDSVERMÖGEN VOR GESCHÄTZTEN LIQUIDATIONSSTEUERN	809'955'880	779'067'277
Geschätzte Liquidationssteuern	-36'361'005	-31'056'812
NETTOFONDSVERMÖGEN	773'594'875	748'010'465

ÜBRIGE INFORMATIONEN

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	3'820'513	25'204'974

ERFOLGSRECHNUNG PER 31 MÄRZ 2021

	31.03.2021	31.03.2020
ERTRÄGE		
Erträge aus Bankguthaben	0	0
Mietzinseinnahmen	44'837'240	43'455'308
Negativzinsen	-977	0
Sonstige Erträge	445'498	1'340'897
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0	256'407
TOTAL ERTRÄGE	45'281'762	45'052'613
AUFWENDUNGEN		
Hypothekarzinsen	2'709'432	2'960'188
Unterhalt und Reparaturen	4'447'198	3'862'676
Liegenschaftsaufwand	3'457'457	3'307'277
Steuern und Abgaben	7'656'828	9'121'428
Schätzungs- und Prüfaufwand	257'517	244'631
Reglementarische Vergütungen an die Fondsleitung	5'130'197	4'755'199
Reglementarische Vergütungen an die Depotbank	323'341	298'754
Reglementarische Vergütungen an die Immobilienverwalter	2'027'097	1'974'257
Sonstige Aufwendungen	181'131	257'105
TOTAL AUFWENDUNGEN	26'190'197	26'781'515
NETTOERTRAG	19'091'564	18'271'098
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0	0
REALISierter ERFOLG	19'091'564	18'271'098
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	26'146'490	22'252'538
GESAMTERFOLG	45'238'054	40'523'636

VERWENDUNGEN DES ERFOLGES UND KAPITALGEWINNS

VERWENDUNG DES ERFOLGES

Nettoertrag des Rechnungsjahres	19'091'564	18'271'098
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0	0
Vortrag des Vorjahres	1'863'752	3'246'299
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	20'955'316	21'517'396
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg	-19'922'872	-19'653'644
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	1'032'444	1'863'752

VERWENDUNG DES KAPITALGEWINNS

Realisierte Kapitalgewinne	0	0
Kapitalgewinne aus Vorjahren	5'258'696	5'258'696
Zur Verteilung verfügbar Kapitalgewinn	5'258'696	5'258'696
Ausschüttung	0	0
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	5'258'696	5'258'696

ANZAHL ANTEILE, NETTOINVENTARWERT UND AUSSCHÜTTUNG

	31.03.2021	31.03.2020
ANZAHL ANTEILE IM UMLAUF		
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	5'384'560	4'871'746
Ausgegebene Anteile	0	512'814
Zurückgenommene Anteile	0	0
Stand am Ende der Berichtsperiode	5'384'560	5'384'560
VERÄNDERUNG NETTOINVENTARWERT		
Inventarwert pro Anteil	143.67	138.92
Ausschüttung Erfolg	3.70	3.65
Ausschüttung Kapitalgewinn	0.00	0.00
Inventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	139.97	135.27
AUSSCHÜTTUNG		
Ausschüttungsbetrag Erfolg nicht VSt.-pflichtig (Coupon 18)	3.70	3.65
Ausschüttungsbetrag Kapitalgewinn nicht VSt.-pflichtig	0.00	0.00
Ausschüttungsbetrag VSt.-pflichtig	0.00	0.00
Ausschüttungsbetrag brutto	3.70	3.65
Abzüglich 35% Verrechnungssteuer	0.00	0.00
Total Ausschüttung	3.70	3.65
VERÄNDERUNG DES NETTOFONDSVERMÖGEN		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	748'010'465	657'890'073
Ausschüttungen	-19'653'644	-18'756'222
Saldo aus dem Anteilsverkehr	0	68'352'978
Gesamterfolg	45'238'054	40'523'636
NETTOFONDSVERMÖGEN AM ENDE DER PERIODE	773'594'875	748'010'465

INVENTARWERT

ANGABEN FRÜHERER JAHRE	NETTOFONDSVERMÖGEN	INVENTARWERT PRO ANTEIL
31.03.2021	773'594'875	143.67
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 UND VERKÄUFE

ANKÄUFE

ORT	ADRESSE	KANTON	ART DER LIEGENSCHAFT	ERWERBSDATUM	KAUFPREIS ²
Vevey	Général-Guisan 74-78	Waadt	Kommerziell	01.10.2020	5'800'000

VERKÄUFE

Im Berichtsjahr wurden keine Liegenschaften verkauft.

² Exklusive Transaktionsnebenkosten.

HYPOTHEKEN

KREDITART	VON	BIS	RESTLAUFZEIT	BETRAG IN CHF	ZINSSATZ
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken³					
Festhypothek	31.07.2016	31.07.2021	4 Monate	2'785'000	1.12%
Festhypothek	25.10.2016	25.10.2021	6.8 Monate	400'000	1.12%
Festhypothek	31.07.2016	31.07.2021	4 Monate	1'927'500	1.07%
Libor Hypothek			1 Monat	9'000'000	0.35%
Libor Hypothek			1 Monat	160'120'604	0.40%
Festhypotheken mit einer Laufzeit von 1 – 5 Jahren					
Festhypothek	01.07.2013	30.06.2023	2.25 Jahr	21'175'000	2.83%
Festhypothek	01.07.2014	30.06.2024	3.25 Jahr	21'025'000	2.40%
Festhypothek	01.10.2014	30.09.2025	4.50 Jahr	31'050'000	2.53%
TOTAL				247'483'104	1.06%

Es wurden neu kurzfristige Hypotheken im Umfang von CHF 38'600'000 mit Zinssatz 0.40% und Dauer 3 Monate sowie von CHF 9'000'000 mit Zinssatz 0.35% und Dauer 1 Monat aufgenommen.

³ Der Libor wurde ab dem 01.01.2021 durch den SARON mit 3 monatiger Laufzeit ersetzt.

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.

Im Auftrag der Fondsleitung und in Übereinstimmung mit dem Kollektivanlagegesetz wurden die Verkehrswerte per 31.03.2021 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 Im-

mobilien 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 3.26%.

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	3.00%
Entschädigung bei Kauf und Verkauf von Liegenschaften	§19 Ziff.4	2%	des Kaufs- und Verkaufspreises	0.50%
Entschädigung für die Liegenschaftsverwaltung	§19 Ziff.4	5%	der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen	4.50%
Für die Verwaltung, die Ausführung des Zahlungsverkehrs und die Aufsicht der Fondsleitung (Teil der Verwaltungskommission)	§19 Ziff.1	1.05%	des durchschnittlichen Gesamtfondsvermögens	0.0425%
Für die Zeichnungskommission	§18 Ziff.1	5%	des Nettoinventarwertes der neu emittierten Anteile	0.00%

ÜBRIGE INFORMATIONEN

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 2021 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).

Emission und Rücknahmen

Zwischen dem 1. April 2020 und dem 31. März 2021 wurden keine neuen Anteile des Patrimonium Swiss Real Estate Fund emittiert. Es wurden keine Anteile gekündigt.

INFORMATIONEN ÜBER DRITTE UND ORGANE

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.

Fondsleitung

GAM Investment Management (Switzerland) AG
Hardstrasse 201
8005 Zürich

Mutationen in der Geschäftsleitung der Fondsleitung

Per 15.06.2020 ist Herr Christoph Widmer aus der Geschäftsleitung ausgeschieden.

Per 15.06.2020 ist Herr Reto Lamparter neu in die Geschäftsleitung eingetreten.

Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise
Place St-François 14
1001 Lausanne

Prüfgesellschaft

KPMG AG
Räffelstrasse 28
8036 Zürich

Letzte Fondvertragsänderungen

Die Anleger wurden mit Publikation vom 24. Juli 2020 so über die folgenden Änderungen des Fondsvertrags informiert:

Änderung der Bestimmung zu Vergütungen und Nebenkosten zu Lasten des Fondsvermögens (§ 19 Ziff. 1 des Fondsvertrags) per 17.09.2020.

Neu können nach § 19 Ziff. 1 des Fondsvertrages dem Fondsvermögen während eines Rechnungsjahres jeweils nach Ablauf von drei Monaten dem Fondsvermögen pro rata temporis Akontozahlungen auf die Verwaltungskommission belastet werden:

BISHERIGER WORTLAUF § 19 ZIFF. 1

Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobilien-gesellschaften, die Vermögensverwaltung und den Vertrieb des Immobilienfonds und alle Aufgaben der Depotbank wie die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die sonstigen in § 4 aufgeführten Aufgaben stellt die Fondsleitung zulassen des Immobilienfonds eine Kommission von jährlich maximal 1.05% des Mittels des Gesamtfondsvermögens zu Beginn und am Ende des Rechnungsjahres in Rechnung (Verwaltungskommission mit integrierter Depotbankkommission).

Die Kommission wird bei jeder Berechnung des Nettoinventarwerts berechnet und jeweils jährlich nach Ende des Rechnungsjahres ausbezahlt. Basierend auf dem Gesamtvermögen am Anfang des Rechnungsjahres wird nach Ablauf des Rechnungshalbjahres pro rata temporis dem Fondsvermögen eine Akontozahlung belastet und ausbezahlt.

Die Entschädigung der Depotbank für die Ausübung ihrer Aufgaben geht zu Lasten der Fondsleitung.

Der effektiv angewandte Satz der Verwaltungskommission ist jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.

NEUEUR WORTLAUT § 19 ZIFF. 1

Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobilien-gesellschaften, die Vermögensverwaltung und den Vertrieb des Immobilienfonds und alle Aufgaben der Depotbank wie die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die sonstigen in § 4 aufgeführten Aufgaben stellt die Fondsleitung zulassen des Immobilienfonds eine Kommission von jährlich maximal 1.05% des Mittels des Gesamtfondsvermögens zu Beginn und am Ende des Rechnungsjahres in Rechnung (Verwaltungskommission mit integrierter Depotbankkommission).

Die Kommission wird bei jeder Berechnung des Nettoinventarwerts berechnet und jeweils jährlich nach Ende des Rechnungsjahres ausbezahlt. Basierend auf dem Gesamtvermögen am Anfang des Rechnungsjahres können jeweils nach Ablauf von drei Monate pro rata temporis dem Fondsvermögen drei Akontozahlungen pro Rechnungsjahr belastet und ausbezahlt werden.

Die Entschädigung der Depotbank für die Ausübung ihrer Aufgaben geht zu Lasten der Fondsleitung.

Der effektiv angewandte Satz der Verwaltungskommission ist jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.

Es wurden keine Einwendungen erhoben. Mit Verfügung vom 16.09.2020 sind die vorgenannten Änderungen von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA bewilligt worden und per 17.09.2020 in Kraft getreten.



Corsaz 27-31, Montreux

INVENTAR DER GRUNDSTÜCKE

Ort	Adresse		Erwerbs-datum	Gestehungs-kosten 31.03.2021	Verkehrswert 31.03.2021	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	7'470'000.00	414'429.80	0.3%
Basel	Efringerstrasse 2	BS	21.01.08	15'671'832.09	20'110'000.00	296'488.00	68.1%
Basel	Dornachstrasse 189	BS	21.01.08	2'322'119.05	3'174'000.00	137'015.00	0.0%
Basel	Tangentenweg 50-56	BS	14.06.13	49'530'193.28	66'720'000.00	2'331'462.10	1.8%
Bulle	Rue St-Denis 66	FR	18.03.08	7'548'839.17	5'350'000.00	45'449.00	81.4%
Bussigny-près-Lausanne	Rue de l'Industrie 43	VD	06.05.08	6'253'656.85	8'794'000.00	435'684.00	0.4%
Chavannes	Avenue de Blancherie 32	VD	20.12.07	3'636'566.33	5'034'000.00	245'782.00	2.2%
Corcelles/Payerne*	Vers-chez-Cherbuin 27-31	VD	19.02.08	3'144'740.25	3'201'000.00	194'573.50	3.2%
Crissier	Chemin des Lentillières 1E	VD	31.07.18	9'396'906.77	10'650'000.00	264'580.50	17.2%
Crissier	Chemin des Lentillières 5 A-B-C	VD	28.07.17	22'629'825.28	26'720'000.00	795'803.75	27.2%
Crissier*	Chemin du Liseron 3-5	VD	20.12.07	10'466'952.95	13'160'000.00	577'940.00	1.5%
Echandens*	Route des Toches 7-13	VD	04.02.13	36'700'712.29	40'640'000.00	1'730'794.50	0.4%
Ecublens	Rue Neuve 1	VD	06.05.08	5'890'836.90	7'998'000.00	353'430.00	11.6%
Freiburg	Rue de la Sarine 4-4a	FR	18.03.08	1'607'761.47	1'908'000.00	96'362.00	11.2%
Grand-Lancy	Avenue des Communes-Réunies 66A-70	GE	01.05.14	31'944'339.19	30'530'000.00	984'472.10	26.8%
Köniz	Möslweg 32	BE	28.02.08	1'859'561.35	2'877'000.00	118'216.00	5.2%
Köniz	Möslweg 34	BE	28.02.08	2'168'973.75	3'477'000.00	138'246.50	9.4%
La Tour-de-Peilz	Avenue des Alpes 71-73	VD	25.04.08	4'122'441.50	4'024'000.00	125'744.00	23.5%
Lausanne	Rue du Couchant 25	VD	01.04.08	6'360'988.70	8'113'000.00	319'375.00	0.0%
Lausanne	Chemin de Vermont 24	VD	06.05.08	5'658'610.29	9'139'000.00	414'843.00	1.2%
Lausanne	Chemin du Martinet 14-18	VD	30.09.08	13'382'063.86	17'140'000.00	806'974.50	1.5%
Lausanne	Chemin de Chissiez 7	VD	17.12.08	3'020'272.97	4'219'000.00	171'418.00	0.0%
Lausanne	Place du Vallon 10	VD	01.09.19	4'865'360.00	5'269'000.00	192'198.00	0.0%
Le Lignon	Avenue du Lignon 31	GE	13.12.07	5'428'900.57	7'488'000.00	332'264.00	1.2%
Le Lignon	Avenue du Lignon 7	GE	13.12.07	13'762'900.64	17'930'000.00	936'670.50	0.8%
Les Avanchets	Avenue Grange Lévrier 10-11	GE	13.12.07	13'250'353.98	18'010'000.00	872'840.00	0.8%
Les Avanchets	Rue Croix-du-Levant 1-4	GE	30.10.09	22'619'688.99	29'600'000.00	1'386'403.00	1.3%
Les Avanchets	Rue Croix-du-Levant 15-22	GE	30.10.09	46'143'697.23	57'240'000.00	2'803'859.00	1.5%
Les Avanchets	Rue François-Durafour 11-16	GE	30.10.09	43'204'160.54	55'520'000.00	2'629'694.00	0.4%
Marly	Route du Confin 21-23	FR	29.11.07	4'197'440.65	5'372'000.00	255'509.00	6.9%
Marly	Route de Corbaroche 24	FR	18.03.08	2'527'316.00	2'678'000.00	137'969.00	5.5%
Marly	Rte du Confin 12-18 + Pralettes 17-19	FR	30.04.08	9'395'836.32	12'850'000.00	575'616.50	6.7%
Martigny	Rue des Finettes 36	VS	28.05.13	12'285'016.25	13'330'000.00	628'732.80	17.7%
Meyrin	Rue de la Prulay 43 A und B	GE	01.09.08	14'274'395.94	17'160'000.00	589'393.00	3.9%
Meyrin	Rue de la Golette 2-18	GE	01.04.09	32'232'654.59	46'300'000.00	2'009'608.00	2.8%
Meyrin*	Avenue de Vaudagne 33	GE	16.04.08	14'080'247.66	20'150'000.00	938'315.30	4.5%
Meyrin	Rue Virginio-Malnati 59-63	GE	22.12.16	17'778'799.12	21'560'000.00	740'703.75	3.1%
Meyrin	Rue Virginio-Malnati 65-67	GE	01.12.18	8'769'524.26	9'353'000.00	336'459.00	6.4%
Montreux	Route de la Corsaz 27-31	VD	14.12.07	18'914'301.69	21'860'000.00	228'983.00	70.5%
Orbe	Rue Davall 15	VD	07.05.08	877'742.25	1'227'000.00	64'472.00	0.0%
Oron-la-Ville	Rte de Lausanne 15-21	VD	26.11.09	17'721'817.64	23'140'000.00	1'072'376.50	10.8%
Pont-la-Ville	Route du Village 50	FR	18.03.08	2'243'196.35	2'446'000.00	121'769.00	15.5%
Pratteln	Mattenweg 6	BL	21.01.08	3'162'732.45	4'188'000.00	131'417.00	7.1%
Prilly	Avenue du Chablais 39	VD	07.05.08	2'585'127.05	3'048'000.00	154'055.00	0.0%
Pully	Chemin de Mallieu 13	VD	25.06.08	10'575'390.47	13'520'000.00	591'000.50	0.4%
Renens	Avenue de Préfaully 48-56	VD	29.01.08	20'944'792.50	28'990'000.00	1'347'213.00	1.0%
Renens	Rue du Lac 25 b-c-d-e	VD	15.04.08	16'312'187.24	21'500'000.00	1'035'952.00	3.5%
Renens	Rue de l'Industrie 11	VD	30.01.09	9'922'342.54	14'070'000.00	678'211.25	8.6%
Vevey	Rue du Conseil 19-21	VD	15.01.08	14'248'588.17	14'810'000.00	566'078.00	12.1%
Veyrier	Chemin de Castelser 2-4	GE	17.12.07	17'471'123.35	21'670'000.00	981'869.50	1.1%
Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 32	FR	06.05.08	5'656'930.02	7'137'000.00	388'369.40	-0.3%
Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 23	FR	11.05.17	9'685'297.11	9'795'000.00	444'896.35	2.6%
Yverdon	Rue des Moulins 109-113	VD	30.01.08	6'886'427.40	9'156'000.00	480'736.00	2.2%
Yverdon	Rue Roger-de-Guimps 44-46	VD	30.01.08	4'761'205.70	6'377'000.00	383'764.00	1.5%
TOTAL				677'123'921.77	843'192'000.00	35'036'480.60	8.3%

Ort	Adresse		Erwerbs-datum	Gestehungs-kosten 31.03.2021	Verkehrswert 31.03.2021	Erzielte brutto-erträge	Mietzins- ausfälle
KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN				IN CHF	IN CHF	IN CHF	IN %
Baar	Haldenstrasse 1-5/Langgasse 40	ZG	01.10.15	52'333'050.73	52'521'300.00	2'757'179.30	21.9%
Freiburg	Avenue du Jura 12-12A	FR	30.01.08	7'974'842.60	6'581'000.00	381'402.30	14.9%
Renens	Chemin du Chêne 3-5	VD	31.10.18	29'302'620.48	26'500'000.00	2'738'591.00	1.8%
Plan-les-Ouates	Ch. des Aulx 5	GE	03.02.11	9'528'252.51	11'620'000.00	690'875.00	0.1%
Vevey	Avenue Général-Guisan 74-78	VD	01.10.20	5'904'540.22	6'207'000.00	95'900.00	0.0%
Yverdon	Rue des Moulins 30	VD	06.05.08	4'802'361.72	2'069'000.00	138'017.00	30.1%
TOTAL				109'845'668.26	105'498'300.00	6'801'964.60	12.3%
GEMISCHTE BAUTEN							
Basel	St-Jakobstrasse 193-195	BS	01.10.18	41'303'067.73	49'300'000.00	317'137.50	59.4%
Genf	Hugo-de-Senger 7	GE	17.01.08	13'211'155.62	14'380'000.00	447'859.50	25.9%
Lausanne	Avenue de Morges 33	VD	30.11.07	4'077'588.76	5'101'000.00	271'159.00	6.1%
Lausanne	Route d'Oron 11	VD	06.05.08	5'759'562.90	9'295'000.00	408'247.00	3.0%
Prilly	Avenue du Chablais 27-29	VD	30.11.07	6'131'665.40	8'009'000.00	418'108.50	3.4%
Prilly	Avenue du Chablais 35	VD	07.05.08	3'365'807.04	4'136'000.00	224'484.00	6.9%
Romont	Route de Billens 9-9a	FR	21.01.08	4'025'363.50	3'684'000.00	137'943.00	10.5%
Vevey	Avenue Général-Guisan 60-62	VD	01.01.19	12'979'162.57	13'830'000.00	603'828.00	1.6%
Yverdon	Rue des Remparts 11	VD	07.05.08	2'372'699.99	2'853'000.00	169'655.80	10.8%
TOTAL				93'226'073.51	110'588'000.00	2'998'422.30	19.5%
TOTAL				880'195'663.54	1'059'278'300.00	44'837'240.00	9.75%

* Stockwerkeigentum

In Orange, Liegenschaften mit Gesamtrenovation oder Aufstockung

In Blau, Neubauprojekten im Geschäftsjahr abgeschlossen

BEWERTUNGSBERICHT

Patrimonium Swiss Real Estate Fund Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

Auftrag

Die Liegenschaften von Schweizer Immobilienfonds sind gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) jeweils per Abschluss des Geschäftsjahres durch unabhängige Schätzungsexperten zu bewerten.

Im Auftrag der Fondsleitung hat die Wüest Partner AG für die Zwecke der Rechnungslegung sämtliche vom Patrimonium Swiss Real Estate Funds gehaltenen Liegenschaften per 31. März 2021 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 69 Liegenschaften (inklusive einem Neuzugang).

Die für die Bewertungen relevanten Unterlagen wurden durch die Fondsleitung sowie die zuständigen Verwaltungsgesellschaften aufbereitet. Die Schätzungen basieren auf der Beurteilungen und Analyse dieser Unterlagen, den turnusgemässen 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

Infolge der zweiten Welle der COVID-19-Pandemie mit steigenden Infektionszahlen sind in vielen Ländern erneut einschneidende Massnahmen in Kraft gesetzt worden, verschärft worden bzw. werden Verschärfungen erwartet. Die Folgen der Massnahmen für den Immobilienmarkt sind noch nicht vollständig absehbar und im Moment schlecht quantifizierbar, weil nur eine beschränkte Anzahl aktueller Vergleichsabschlüsse und Transaktionen mit den Randbedingungen der zweiten Welle vorliegen. Entsprechend ist die Bewertungsunsicherheit aktuell erhöht. Aufgrund der bisherigen Erfahrung und Evidenz seit der ersten Welle der Pandemie hat sich jedoch gezeigt, dass insbesondere die Transaktionspreise von Wohnliegenschaften nicht negativ beeinflusst wurden; die Transaktionspreise von Mehrfamilienhäusern sind im Verlaufe der letzten 12 Monate gar spürbar angestiegen.

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.

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 69 Liegenschaften. Im vergangenen Geschäftsjahr wurde eine Liegenschaft in Vevey 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.

Per 31. März 2021 wird der Marktwert des Gesamtportfolios mit CHF 1'059'278'300 bewertet. Die 68 bereits in der Vorbewertung vorhandenen Liegenschaften werden neu mit CHF 1'053'071'300

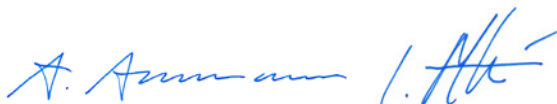
bewertet. Die Wertveränderung inklusive getätigter Investitionen (Sanierungen und Neubauten) von rund CHF 40.2 Mio. auf diesen 68 Liegenschaften beträgt im Vergleich zu den Vorjahresbewertungen vom 31.03.2020 (CHF 979'711'300) insgesamt +7.5 % (+ CHF 73'360'000). Bereinigt um die getätigten Investitionen beträgt die Aufwertung + 3.4 %. Im Jahr 2020 wurde die Liegenschaft Av. du Général-Guisan 78 in Vevey (Nr. 533086) erworben, diese wurde mit einem Marktwert von CHF 6'207'000 eingewertet. Im gleichen Zeitraum wurden keine Liegenschaften veräussert.

Gegenüber dem 31. März 2020 verändert sich der Wert des Gesamtportfolios im Total um + CHF 79'567'000 respektive + 8.1 % (inklusive Zukauf).

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 Liegenschaften per 31. März 2021 wird mit 3.26 % ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2.9 % bis 4.3 % reicht. Die aktuelle Bruttorendite über sämtliche Liegenschaften liegt bei 4.9 %.

Zürich, den 31. März 2021



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.

Infolge der zweiten Welle der COVID-19-Pandemie mit steigenden Infektionszahlen sind in vielen Ländern erneut einschneidende Massnahmen in Kraft gesetzt worden, verschärft worden bzw. werden Verschärfungen erwartet. Die Folgen der Massnahmen für den Immobilienmarkt sind noch nicht vollständig absehbar und im Moment schlecht quantifizierbar, weil noch wenige aktuelle Vergleichsabschlüsse und Transaktionen mit den Randbedingungen der zweiten Welle vorliegen. Entsprechend ist die Bewertungsunsicherheit aktuell erhöht.

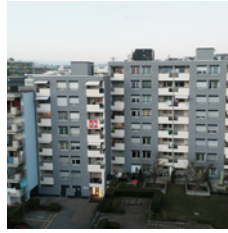
IMMOBILIENPORTFOLIO

WAADT



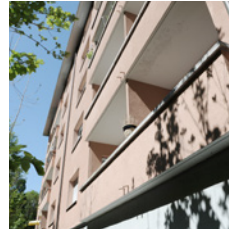
LAUSANNE
Morges 33

Typ	Gemischter Bau
Wohnungen	5
Andere Fläche	8
Gestehungskosten (GK)	4'077'589
Verkehrswert (VKW)	5'101'000
Soll-Mietertrag	288'659
Rendite/GK	7.1%
Rendit/VKW	5.7%



LAUSANNE
Martinet 14-18

Typ	Wohnbau
Wohnungen	46
Andere Fläche	1
Gestehungskosten (GK)	13'382'064
Verkehrswert (VKW)	17'140'000
Soll-Mietertrag	819'390
Rendite/GK	6.1%
Rendit/VKW	4.8%



LAUSANNE
Vermont 24

Typ	Wohnbau
Wohnungen	31
Andere Fläche	1
Gestehungskosten (GK)	5'658'610
Verkehrswert (VKW)	9'139'000
Soll-Mietertrag	419'940
Rendite/GK	7.4%
Rendit/VKW	4.6%



LAUSANNE
Couchant 25

Typ	Wohnbau
Wohnungen	22
Andere Fläche	1
Gestehungskosten (GK)	6'360'989
Verkehrswert (VKW)	8'113'000
Soll-Mietertrag	319'375
Rendite/GK	5.0%
Rendit/VKW	3.9%



LAUSANNE
Chissiez 7

Typ	Wohnbau
Wohnungen	13
Andere Fläche	0
Gestehungskosten (GK)	3'020'273
Verkehrswert (VKW)	4'219'000
Soll-Mietertrag	171'418
Rendite/GK	5.7%
Rendit/VKW	4.1%



LAUSANNE
Vallon 10

Typ	Wohnbau
Wohnungen	12
Andere Fläche	0
Gestehungskosten (GK)	4'865'360
Verkehrswert (VKW)	5'269'000
Soll-Mietertrag	192'198
Rendite/GK	4.0%
Rendit/VKW	3.6%



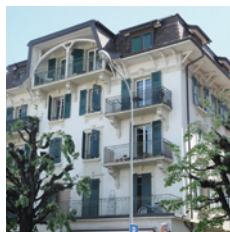
LAUSANNE
Oron 11

Typ	Gemischter Bau
Wohnungen	27
Andere Fläche	2
Gestehungskosten (GK)	5'759'563
Verkehrswert (VKW)	9'295'000
Soll-Mietertrag	421'051
Rendite/GK	7.3%
Rendit/VKW	4.5%



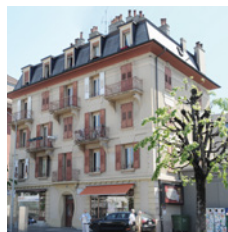
PRILLY
Chablais 27-29

Typ	Gemischter Bau
Wohnungen	21
Andere Fläche	3
Gestehungskosten (GK)	6'131'665
Verkehrswert (VKW)	8'009'000
Soll-Mietertrag	432'617
Rendite/GK	7.1%
Rendit/VKW	5.4%



PRILLY
Chablais 35

Typ	Gemischter Bau
Wohnungen	8
Andere Fläche	3
Gestehungskosten (GK)	3'365'807
Verkehrswert (VKW)	4'136'000
Soll-Mietertrag	240'996
Rendite/GK	7.2%
Rendit/VKW	5.8%



PRILLY
Chablais 39

Typ	Wohnbau
Wohnungen	8
Andere Fläche	3
Gestehungskosten (GK)	2'585'127
Verkehrswert (VKW)	3'048'000
Soll-Mietertrag	154'055
Rendite/GK	6.0%
Rendit/VKW	5.1%



RENENS
Préfaully 48-56

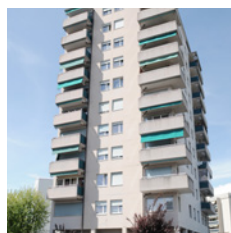
Typ	Wohnbau
Wohnungen	91
Andere Fläche	8
Gestehungskosten (GK)	20'944'793
Verkehrswert (VKW)	28'990'000
Soll-Mietertrag	1'391'091
Rendite/GK	6.5%
Rendit/VKW	4.7%



RENENS
Lac 25 b-c-d-e

Typ	Wohnbau
Wohnungen	64
Andere Fläche	1
Gestehungskosten (GK)	16'312'728
Verkehrswert (VKW)	21'500'000
Soll-Mietertrag	1'073'491
Rendite/GK	6.6%
Rendit/VKW	5.0%

WAADT

**RENENS**

Industrie 11

Typ	Wohnbau
Wohnungen	56
Andere Fläche	0
Gestehungskosten (GK)	9'922'187
Verkehrswert (VKW)	14'070'000
Soll-Mietertrag	741'782
Rendite/GK	7.5%
Rendit/VKW	5.3%

**RENENS**

Chêne 3-5

Typ	Kommerzieller Bau
Wohnungen	0
Andere Fläche	23
Gestehungskosten (GK)	29'302'620
Verkehrswert (VKW)	26'500'000
Soll-Mietertrag	2'789'267
Rendite/GK	9.5%
Rendit/VKW	10.5%

**CHAVANNES**

Blancherie 32

Typ	Wohnbau
Wohnungen	14
Andere Fläche	5
Gestehungskosten (GK)	3'636'566
Verkehrswert (VKW)	5'034'000
Soll-Mietertrag	251'212
Rendite/GK	6.9%
Rendit/VKW	5.0%

**BUSSIGNY**

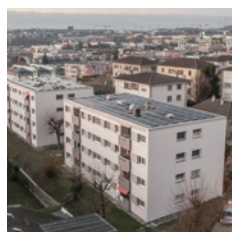
Industrie 43

Typ	Wohnbau
Wohnungen	35
Andere Fläche	0
Gestehungskosten (GK)	6'253'657
Verkehrswert (VKW)	8'794'000
Soll-Mietertrag	437'404
Rendite/GK	7.0%
Rendit/VKW	5.0%

**ECUBLENS**

Neuve 1

Typ	Wohnbau
Wohnungen	24
Andere Fläche	0
Gestehungskosten (GK)	5'890'837
Verkehrswert (VKW)	7'998'000
Soll-Mietertrag	399'951
Rendite/GK	6.8%
Rendit/VKW	5.0%

**CRISSIER**

Liseron 3-5

Typ	Wohnbau
Wohnungen	46
Andere Fläche	0
Gestehungskosten (GK)	10'466'953
Verkehrswert (VKW)	13'160'000
Soll-Mietertrag	586'608
Rendite/GK	5.6%
Rendit/VKW	4.5%

**CRISSIER**

Lentillières 5 a-b-c

Typ	Wohnbau
Wohnungen	50
Andere Fläche	5
Gestehungskosten (GK)	22'629'825
Verkehrswert (VKW)	26'720'000
Soll-Mietertrag	1'193'565
Rendite/GK	5.3%
Rendit/VKW	4.5%

**CRISSIER**

Lentillières 1 e

Typ	Wohnbau
Wohnungen	20
Andere Fläche	1
Gestehungskosten (GK)	9'396'906
Verkehrswert (VKW)	10'650'000
Soll-Mietertrag	491'257
Rendite/GK	5.2%
Rendit/VKW	4.6%

**PULLY**

Mallieu 13

Typ	Wohnbau
Wohnungen	36
Andere Fläche	1
Gestehungskosten (GK)	10'575'390
Verkehrswert (VKW)	13'520'000
Soll-Mietertrag	593'211
Rendite/GK	5.6%
Rendit/VKW	4.4%

**MONTREUX**

Corsaz 27-31

Typ	Wohnbau
Wohnungen	44
Andere Fläche	3
Gestehungskosten (GK)	18'914'302
Verkehrswert (VKW)	21'860'000
Soll-Mietertrag	1'087'404
Rendite/GK	5.7%
Rendit/VKW	5.0%

**VEVEY**

Conseil 19-21

Typ	Wohnbau
Wohnungen	35
Andere Fläche	19
Gestehungskosten (GK)	14'248'588
Verkehrswert (VKW)	14'810'000
Soll-Mietertrag	643'687
Rendite/GK	4.5%
Rendit/VKW	4.3%

**VEVEY**

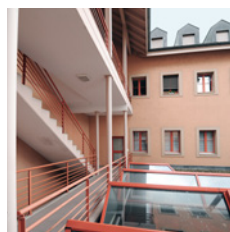
Guisan 60-62

Typ	Gemischter Bau
Wohnungen	24
Andere Fläche	5
Gestehungskosten (GK)	12'979'163
Verkehrswert (VKW)	13'830'000
Soll-Mietertrag	614'201
Rendite/GK	4.7%
Rendit/VKW	4.4%

WAADT



	VEVEY Guisan 74-78	LA TOUR-DE-PEILZ Alpes 71-73	YVERDON Moulins 30	YVERDON Moulins 109-113
Typ	Kommerzieller Bau	Wohnbau	Kommerzieller Bau	Wohnbau
Wohnungen	0	12	6	30
Andere Fläche	12	2	3	1
Gestehungskosten (GK)	5'904'540	4'122'442	4'802'362	6'886'427
Verkehrswert (VKW)	6'207'000	4'024'000	2'069'000	9'156'000
Soll-Mietertrag	287'700	164'306	197'406	491'328
Rendite/GK	4.9%	4.0%	4.1%	7.1%
Rendit/VKW	4.6%	4.1%	9.5%	5.4%

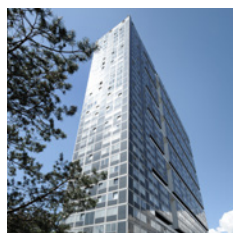


	YVERDON Guimps 44-46	YVERDON Remparts 11	ORBE Davall 15	CORCELLES Cherbuin 27-31
Typ	Wohnbau	Gemischter Bau	Wohnbau	Wohnbau
Wohnungen	34	5	4	12
Andere Fläche	0	28	1	0
Gestehungskosten (GK)	4'761'206	2'372'700	877'742	3'144'740
Verkehrswert (VKW)	6'377'000	2'853'000	1'227'000	3'201'000
Soll-Mietertrag	389'616	190'250	64'472	200'984
Rendite/GK	8.2%	8.0%	7.3%	6.4%
Rendit/VKW	6.1%	6.7%	5.3%	6.3%



	ORON-LA-VILLE Lausanne 15-21	AIGLE Pautex 2-4	ECHANDENS Toches 7-13
Typ	Wohnbau	Wohnbau	Wohnbau
Wohnungen	44	36	155
Andere Fläche	8	1	0
Gestehungskosten (GK)	17'721'818	7'019'848	36'700'712
Verkehrswert (VKW)	23'140'000	7'470'000	40'640'000
Soll-Mietertrag	1'201'810	415'834	1'738'523
Rendite/GK	6.8%	5.9%	4.7%
Rendit/VKW	5.2%	5.6%	4.3%

GENF

**LE LIGNON**

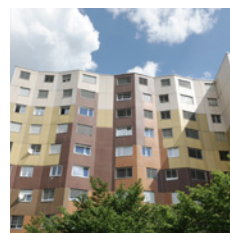
Lignon 7

Typ	Wohnbau
Wohnungen	59
Andere Fläche	1
Gestehungskosten (GK)	13'762'901
Verkehrswert (VKW)	17'930'000
Soll-Mietertrag	943'883
Rendite/GK	6.9%
Rendit/VKW	5.3%

**LE LIGNON**

Lignon 31

Typ	Wohnbau
Wohnungen	23
Andere Fläche	3
Gestehungskosten (GK)	5'428'901
Verkehrswert (VKW)	7'488'000
Soll-Mietertrag	336'310
Rendite/GK	6.2%
Rendit/VKW	4.5%

**LES AVANCHETS**

Grange-Lévrier 10-11

Typ	Wohnbau
Wohnungen	44
Andere Fläche	0
Gestehungskosten (GK)	13'250'354
Verkehrswert (VKW)	18'010'000
Soll-Mietertrag	880'320
Rendite/GK	6.6%
Rendit/VKW	4.9%

**LES AVANCHETS**

Croix-du-Levant 1-4

Typ	Wohnbau
Wohnungen	72
Andere Fläche	0
Gestehungskosten (GK)	22'619'689
Verkehrswert (VKW)	29'600'000
Soll-Mietertrag	1'404'368
Rendite/GK	6.2%
Rendit/VKW	4.7%

**LES AVANCHETS**

Croix-du-Levant 15-22

Typ	Wohnbau
Wohnungen	144
Andere Fläche	8
Gestehungskosten (GK)	46'143'697
Verkehrswert (VKW)	57'240'000
Soll-Mietertrag	2'845'860
Rendite/GK	6.2%
Rendit/VKW	5.0%

**LES AVANCHETS**

F-Durafour 11-16

Typ	Wohnbau
Wohnungen	147
Andere Fläche	0
Gestehungskosten (GK)	43'204'161
Verkehrswert (VKW)	55'520'000
Soll-Mietertrag	2'641'393
Rendite/GK	6.1%
Rendit/VKW	4.8%

**MEYRIN**

Golettes 2-18

Typ	Wohnbau
Wohnungen	108
Andere Fläche	0
Gestehungskosten (GK)	32'232'655
Verkehrswert (VKW)	46'300'000
Soll-Mietertrag	2'066'553
Rendite/GK	6.4%
Rendit/VKW	4.5%

**MEYRIN**

Vaudagne 33

Typ	Wohnbau
Wohnungen	43
Andere Fläche	3
Gestehungskosten (GK)	14'080'248
Verkehrswert (VKW)	20'150'000
Soll-Mietertrag	985'865
Rendite/GK	7.0%
Rendit/VKW	4.9%

**MEYRIN**

Prulay 43 a-b

Typ	Wohnbau
Wohnungen	36
Andere Fläche	2
Gestehungskosten (GK)	14'274'396
Verkehrswert (VKW)	17'160'000
Soll-Mietertrag	613'030
Rendite/GK	4.3%
Rendit/VKW	3.6%

**MEYRIN**

Virginio-Malnati 59-63

Typ	Wohnbau
Wohnungen	45
Andere Fläche	2
Gestehungskosten (GK)	17'778'799
Verkehrswert (VKW)	21'560'000
Soll-Mietertrag	764'277
Rendite/GK	4.3%
Rendit/VKW	3.5%

**MEYRIN**

Virginio-Malnati 65-67

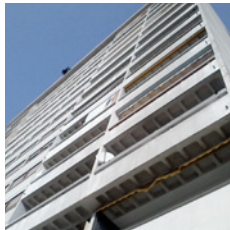
Typ	Wohnbau
Wohnungen	24
Andere Fläche	0
Gestehungskosten (GK)	8'769'524
Verkehrswert (VKW)	9'353'000
Soll-Mietertrag	359'379
Rendite/GK	4.1%
Rendit/VKW	3.8%

**VEYRIER**

Castelver 2-4

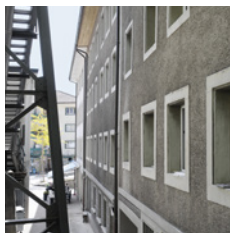
Typ	Wohnbau
Wohnungen	49
Andere Fläche	8
Gestehungskosten (GK)	17'471'123
Verkehrswert (VKW)	21'670'000
Soll-Mietertrag	992'786
Rendite/GK	5.7%
Rendit/VKW	4.6%

GENÈVE

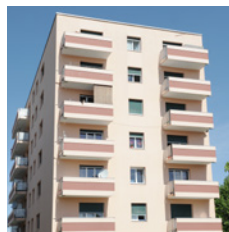


	GENÈVE Hugo-de-Senger 7	GRAND-LANCY C-Réunies 66a - 70	PLAN-LES-OUATES Aulx 5
Typ	Gemischter Bau	Wohnbau	Kommerzieller Bau
Wohnungen	35	119	0
Andere Fläche	4	8	20
Gestehungskosten (GK)	13'211'156	31'944'339	9'528'253
Verkehrswert (VKW)	14'380'000	30'530'000	11'620'000
Soll-Mietertrag	604'572	1'344'723	691'475
Rendite/GK	4.6%	4.2%	7.3%
Rendit/VKW	4.2%	4.4%	6.0%

FREIBURG



	FREIBURG Jura 12-12 a	FREIBURG Sarine 4	MARLY Confin 12-18	MARLY Confin 21-23
Typ	Kommerzieller Bau	Wohnbau	Wohnbau	Wohnbau
Wohnungen	9	8	48	18
Andere Fläche	16	1	0	1
Gestehungskosten (GK)	7'974'843	1'607'761	9'395'836	4'197'441
Verkehrswert (VKW)	6'581'000	1'908'000	12'850'000	5'372'000
Soll-Mietertrag	447'939	108'512	616'810	274'329
Rendite/GK	5.6%	6.7%	6.6%	6.5%
Rendit/VKW	6.8%	5.7%	4.8%	5.1%



	MARLY Corbaroch 24	BULLE St-Denis 66	VILLARS/GLÂNE Villars-Vert 23	VILLARS/GLÂNE Villars-Vert 32
Typ	Wohnbau	Wohnbau	Wohnbau	Wohnbau
Wohnungen	12	21	37	28
Andere Fläche	2	6	2	5
Gestehungskosten (GK)	2'527'316	7'548'839	9'685'297	5'656'930
Verkehrswert (VKW)	2'678'000	5'350'000	9'795'000	7'137'000
Soll-Mietertrag	145'969	244'397	456'909	387'119
Rendite/GK	5.8%	3.2%	4.7%	6.8%
Rendit/VKW	5.5%	4.6%	4.7%	5.4%

FREIBURG**ROMONT**

Billens 9

Typ	Gemischter Bau
Wohnungen	9
Andere Fläche	5
Gestehungskosten (GK)	4'025'364
Verkehrswert (VKW)	3'684'000
Soll-Mietertrag	154'199
Rendite/GK	3.8%
Rendit/VKW	4.2%

**PONT-LA-VILLE**

Village 50

Typ	Wohnbau
Wohnungen	12
Andere Fläche	0
Gestehungskosten (GK)	2'243'196
Verkehrswert (VKW)	2'446'000
Soll-Mietertrag	144'045
Rendite/GK	6.4%
Rendit/VKW	5.9%

BERN**KÖNIZ**

Mösliweg 32

Typ	Wohnbau
Wohnungen	10
Andere Fläche	2
Gestehungskosten (GK)	1'859'561
Verkehrswert (VKW)	2'877'000
Soll-Mietertrag	124'671
Rendite/GK	6.7%
Rendit/VKW	4.3%

**KÖNIZ**

Mösliweg 34

Typ	Wohnbau
Wohnungen	10
Andere Fläche	0
Gestehungskosten (GK)	2'168'974
Verkehrswert (VKW)	3'477'000
Soll-Mietertrag	152'530
Rendite/GK	7.0%
Rendit/VKW	4.4%

BASEL**BASEL**

Efringerstrasse 2

Typ	Wohnbau
Wohnungen	86
Andere Fläche	4
Gestehungskosten (GK)	15'671'832
Verkehrswert (VKW)	20'110'000
Soll-Mietertrag	929'057
Rendite/GK	5.9%
Rendit/VKW	4.6%

**BASEL**

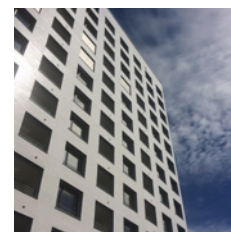
Tangentenweg 50-56

Typ	Wohnbau
Wohnungen	126
Andere Fläche	2
Gestehungskosten (GK)	49'530'193
Verkehrswert (VKW)	66'720'000
Soll-Mietertrag	2'375'232
Rendite/GK	4.8%
Rendit/VKW	3.6%

**BASEL**

Dornacherstrasse 189

Typ	Wohnbau
Wohnungen	11
Andere Fläche	0
Gestehungskosten (GK)	2'322'119
Verkehrswert (VKW)	3'174'000
Soll-Mietertrag	137'015
Rendite/GK	5.9%
Rendit/VKW	4.3%

**BASEL**

St-Jakobstrasse 193-195

Typ	Gemischter Bau
Wohnungen	78
Andere Fläche	2
Gestehungskosten (GK)	41'303'068
Verkehrswert (VKW)	49'300'000
Soll-Mietertrag	2'495'784
Rendite/GK	6.0%
Rendit/VKW	5.1%

BASEL



PRATTELN

Mattenweg 6

Typ	Wohnbau
Wohnungen	13
Andere Fläche	0
Gestehungskosten (GK)	3'162'732
Verkehrswert (VKW)	4'188'000
Soll-Mietertrag	141'467
Rendite/GK	4.5%
Rendit/VKW	3.4%

ZUG



BAAR

Haldenstrasse 1-5

Kommerzieller Bau

	0
	146
	52'333'051
	52'521'300
	3'531'223
	6.7%
	6.7%

WALLIS



MARTIGNY

Finettes 36

Typ	Wohnbau
Wohnungen	65
Andere Fläche	1
Gestehungskosten (GK)	12'285'016
Verkehrswert (VKW)	13'330'000
Soll-Mietertrag	763'589
Rendite/GK	6.2%
Rendit/VKW	5.7%

BERICHT DER REVISIONSSTELLE



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 (Seite 4,5,22-33) 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 2021 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 2021 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

Stefan Biland
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 08. Juni 2021

PATRIMONIUM ASSET MANAGEMENT AG

ZUG

Zugerstrasse 74

CH – 6340 Baar

T + 41 58 787 00 00

F + 41 58 787 00 01

E investor@patrimonium.ch

www.patrimonium.ch/swissrealestatefund