

RAPPORT ANNUEL

019 - 020

PATRIMONIUM



Fonds Patrimonium Swiss Real Estate Fund de droit suisse de la catégorie « fonds immobiliers » créé pour Patrimonium Asset Management AG, Baar, par la direction du fonds GAM Investment Management (Switzerland) AG, Zürich.

Seule la version allemande fait foi

RAPPORT DE GESTION DU 1^{ER} AVRIL 2019 AU 31 MARS 2020

4	INTRODUCTION
5	LE MARCHÉ IMMOBILIER SUISSE
6	LE NIVEAU DES LOYERS
6	LE PORTEFEUILLE IMMOBILIER
7	LE TAUX DE VACANCE
9	LES RÉNOVATIONS
10	LES SURÉLÉVATIONS
11	LES PROJETS DE CONSTRUCTION
12	LE COMPTE DE FORTUNE
13	LE COMPTE DE RÉSULTAT
14	LA DISTRIBUTION ET LE RENDEMENT
14	LES PRESCRIPTIONS FISCALES
15	LE RAPPORT D'ÉVALUATION
17	VUE D'ENSEMBLE DU PORTEFEUILLE
24	RAPPORT FINANCIER

INTRODUCTION

Patrimonium Swiss Real Estate Fund (PSREF) est un fonds immobilier de droit suisse. Le fonds PSREF a été lancé le 20 novembre 2007 et a terminé son deuxième exercice le 31 mars 2020. Le portefeuille est principalement investi dans des immeubles résidentiels et mixtes et des projets de construction et surélévations situés sur le bassin lémanique et l'axe Fribourg, Bern, Bâle et Zoug et dans des segments de loyers modérés. La part d'immeubles résidentiels du fonds se situe à environ 75%.

Le développement du fonds se poursuit et atteindra prochainement le volume d'un milliard sous gestion. Grâce aux achats, à la gestion proactive du portefeuille, par les rénovations, les surélévations et le développement de nouveaux projets de construction, le versement du dividende garde sa stabilité.

L'augmentation de capital de septembre 2019 a été réalisée avec succès. La totalité des nouvelles parts ont été souscrites et ont permis un apport de capital de CHF 68 millions. Le produit de cette émission a permis au fonds de procéder à un achat, de rembourser une partie de la dette et de financer les projets de construction et surélévations en cours.

Durant le dernier exercice, le fonds PSREF a acquis en septembre 2019 un immeuble résidentiel de 12 appartements à la Place du Vallon 10 à Lausanne pour la somme de CHF 5 millions. L'acquisition d'immeubles existants dans le respect des critères d'investissement du fonds étant compliquée, le fonds continue sa croissance

par ses projets de surélévations. En effet, la surélévation de l'immeuble situé à la rue du Couchant 25 à Lausanne s'est terminée en octobre 2019, et celle de l'immeuble de la rue Hugo-de-Senger 7 à Genève en avril 2020. De nouvelles surélévations pour les immeubles de la rue de la Prulay 43 et Virginio-Malnati 65-67 à Meyrin et de la rue St-Denis 66 à Bulle sont en cours de planification, les permis de construire ayant été obtenus. Les divers projets de construction se poursuivent et se termineront entre mai et décembre 2020.

Ainsi au 31 mars 2020, les loyers encaissés sont de CHF 43.5 millions. Ces loyers permettent dès lors, et ce malgré une augmentation de capital en septembre 2019 avec 512'814 nouvelles parts, d'assurer le paiement d'un dividende de CHF 3.65. Pour le futur exercice 2020-2021, les projets de construction de Crissier, Montreux et Bâle, généreront un revenu locatif assurant un dividende plus élevé. Le potentiel d'augmentation moyen des loyers sur la part résidentielle du portefeuille existant est estimé par nos experts à CHF 54/m²/an.

La fortune totale du fonds est donc au 31 mars 2020 de CHF 989 millions. La valeur nette d'inventaire par part a augmenté de CHF 131.19 (après distribution) à CHF 135.27 (après distribution) donnant un rendement de placement du PSREF à 5.89% à la fin de cet exercice.

LE MARCHÉ IMMOBILIER SUISSE

Les facteurs démographiques, de croissance économique et d'emploi influencent de manière directe le marché immobilier, et ont subi les effets négatifs de la crise sanitaire. En effet, le confinement des pays a engendré une chute de la consommation privée et de la performance économique.

Le marché immobilier suisse reste positif et solidement ancré. La demande de logements reste soutenue. Malgré la crise du Coronavirus, la demande sur le marché immobilier suisse ne sera que sensiblement perturbée mais ne plongera pas. Grâce au soutien et aux mesures édictées par le Conseil Fédéral, les ménages suisses seront soutenus et leurs pertes minimisées. Mais il est désormais clair que la Suisse subira une récession. Malgré tout, la solidité de l'économie et les excédents des années précédentes permettront à la Suisse de faire face à cette crise.

Selon Wüest Partner il n'y aura pas d'effondrement du marché. Les immeubles d'habitation présentent un risque faible de correction des valeurs. En effet, la demande concernant les logements locatifs pourrait sensiblement diminuer dans le courant de cette année. Le nombre de logements vacants avait légèrement augmenté dans beaucoup de régions, et cela, même avant la crise sanitaire liée au nouveau coronavirus. Parmi les nombreuses conséquences à cette pandémie, on peut notamment s'attendre à quelques suppressions d'emplois, ainsi qu'à un taux d'immigration réduit, favorisant donc légèrement une hausse du taux de vacances des appartements. Des baisses de loyers pourraient de 1.5 à 2% donc être constatés à court terme pour les nouveaux objets en location.

En revanche, les revers, pour les immeubles commerciaux ou artisanaux situés dans des emplacements de seconde catégorie, seront plus importants. Une série d'insolvabilités, de fermetures d'entreprises et dans le commerce de détail seront à prévoir.

En ce qui concerne les facteurs démographiques, à la fin de l'année 2019, la population résidente en Suisse est de 8'603'900, en hausse de 0.7% par rapport à 2018¹. L'immigration de population a augmenté de 1.3% par rapport à 2018 pour les ressortissants de l'UE et l'AELE avec un total de 97'556 personnes. L'immigration provenant de pays tiers a baissé de 1.8% pour atteindre 42'998 personnes. Entre les arrivées et les départs de la Suisse, le solde migratoire est de 55'017 personnes, avec un total de 31'965 personnes en provenance de l'UE et de l'AELE. Selon le Secrétariat d'Etat aux Migrations (SEM), cette hausse est principalement liée aux autorisations délivrées à des travailleurs Roumains et Bulgares, au bénéfice de la libre circulation complète des personnes depuis le 1er juin 2019².

En conséquence, la demande de logements locatifs pour l'année 2020 devrait être en légère baisse, au vu du recul de l'immigration, du ralentissement du marché du travail, et de la baisse de consommation des ménages privés. Par ailleurs, le taux de vacance atteint 1.66% en juin 2019 (juin 2018 : 1.62%). Mais il reste largement inférieur à la moyenne dans certaines régions, ainsi que dans les centres urbains et leurs périphéries, c'est-à-dire à proximité des places de travail. Dans les cantons de Vaud et Genève, ces taux sont respectivement de 1.2% et 0.54%. Dans le canton de Bâle-Ville, ce taux est de 1.02%. En effet, plus la proximité avec les centres est grande et la micro-situation dans la commune favorable, plus le taux de vacance est faible.

Dans le domaine de la construction, l'offre sur le marché dépasse encore la demande. Le nombre de permis de construire pour des logements locatifs a augmenté dans les centres urbains en 2019. Une correction devra intervenir mais les intérêts négatifs l'en empêche pour l'instant, les investisseurs privilégiant toujours le marché immobilier. En effet, en 2020 un repli de l'activité de construction est attendu en raison des restrictions et de la réduction de l'activité des investisseurs dans les logements neufs.

¹ Source : Office Fédéral de la santé publique OFSP

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

LE NIVEAU DES LOYERS

Une baisse des prix de location des objets des projets de construction arrivant à terme devrait se faire quelque peu sentir et rester vacant un peu plus longtemps dans ce climat d'incertitude.

Avec la fermeture des frontières et l'incertitude économique, une légère baisse des loyers devrait se faire sentir dans les prochains mois. Le fonds étant principalement orienté sur le segment de la location de logements à des prix moyen, cette baisse n'aura pas d'impact fort sur les loyers.

L'augmentation des surfaces vacantes des dernières années exerce une pression sur les prix des loyers. Selon Wüest & Partner, le taux de croissance annuel des loyers a été en recul de 0.9% au 4^{ème} trimestre 2019, contre un recul de 2.1% au même trimestre de l'année 2018, soit une baisse nettement moins marquée en 2019. Le recul des prix des loyers sera beaucoup plus important dans les régions rurales et à la périphérie des villes. En revanche, la situation et les loyers restent stables dans les centres des agglomérations. La taille des appartements est un également facteur de la durée de la vacance. En effet, plus de 80% de ceux-ci trouvent preneurs en moins de 4 mois dans les centres urbains et leur proche périphérie.

La question du télétravail effectué pendant la crise sanitaire aura peut-être également un impact sur les conditions futures d'habitation. En effet, à travers le confinement les entreprises ont équipé leurs employés pour que ceux-ci puissent exercer en télétravail. La réduction des temps de trajets passés dans les bouchons, la productivité toujours au rendez-vous ont permis d'imaginer une autre façon de travailler. Si cette tendance se poursuit après cette crise, il pourrait émerger des personnes qui souhaiteraient des appartements plus grands, permettant d'avoir un espace dédié au télétravail dans leur logement.

La question du développement durable est également une question cruciale pour le secteur de l'immobilier. En effet, plus de 40% des émissions de gaz à effets de serre sont de la responsabilité de ce secteur. Les projets de construction sont depuis plusieurs années soumis à des contraintes de développement durable, que ce soit dans leur conception et leur production. Cette question fait partie d'une réflexion globale de Patrimonium.

Les critères ESG revêtant de l'importance pour les produits immobiliers de Patrimonium, nous avons décidé de mettre en place différents outils de gestion et d'investissements basés sur ces critères. Une charte a été mise en place concernant des critères de durabilité écologique des matériaux construction, d'efficacité énergétique avec les panneaux photovoltaïques, d'architecture et d'utilisation par les locataires de nos immeubles. Les nouveaux projets de construction sont par ailleurs construits selon les normes Minergie ou 2000Watts garantissant une réduction des émissions de CO₂ et une baisse des charges incombant aux locataires.

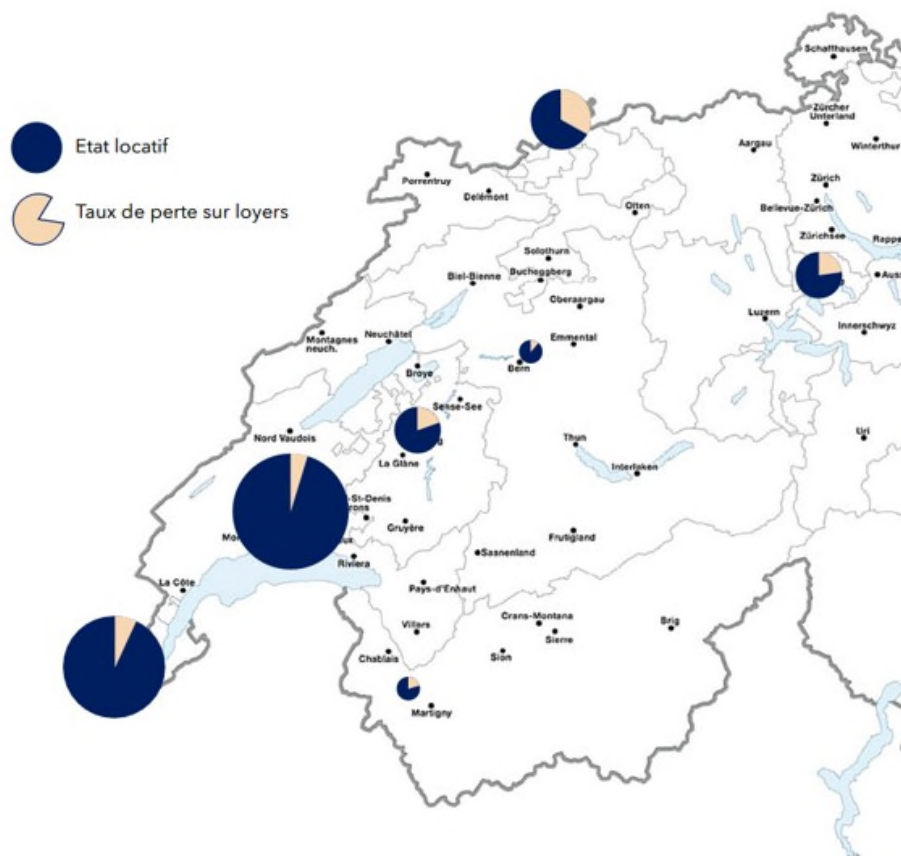
Fort de cette implication en matière de développement durable, Patrimonium a ainsi demandé la certification UNPRI (United Nations supported Principles for Responsible Investment).

LE PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Le portefeuille immobilier du fonds PSREF est composé au 31 mars 2020 de 51 immeubles locatifs, 8 immeubles mixtes, 5 immeubles commerciaux et 4 projets de construction. Sur la base de la valeur vénale, 75.2% sont dédiés à l'habitation, 6.1% aux immeubles mixtes, 10.2% aux immeubles commerciaux et 8.5% aux projets de construction. Au bilan, la valeur vénale totale en fin d'exercice est de CHF 979'711'300, soit une hausse de 8.48% par rapport à l'exercice précédent.

A la fin de l'exercice, la valeur vénale totale est répartie à 35.5% sur le canton de Genève et 39.2% sur le canton de Vaud, soit un total de 74.7% sur le bassin lémanique. Le reste des immeubles étant situé à 12.4% dans les cantons de Bâle-Ville et Bâle-Campagne, 5.4% dans le canton de Zoug, 5.6% dans le canton de Fribourg, 1.3% dans le canton du Valais et 0.6% dans le canton de Berne.

En détail, le portefeuille du fonds est composé à ce jour de 2427 appartements, dont 41% d'appartements de 1-2 pièces, 54% de 3-4 pièces et 5% de plus de 4 pièces, et 375 autres surfaces dont 38 surfaces de vente, 137 bureaux et 6 restaurants et cinémas. Après livraison des projets de construction, et pour le prochain exercice, le fonds augmentera son total d'appartement à 2619.





LES RÉNOVATIONS

Différents projets de rénovation d'envergure sont en planification et en cours d'exécution, et font partie intégrante de la stratégie du fonds du maintien à un standard de qualité de son parc immobilier, apportant croissance de loyers et de valeur de marché.

A l'avenue des Communes-Réunies 66A-70 à Grand-Lancy/GE, les travaux concernant la rénovation complète intérieure des 120 appartements et la réfection totale extérieure du bâtiment se poursuivent depuis 2018. Dans une démarche de développement durable et écologique, une partie de la façade sera équipée de panneaux photovoltaïques posés à la verticale, ainsi qu'en toiture. Les travaux de rénovation intérieure ont abouti à une restructuration partielle des appartements afin d'apporter aux locataires une qualité de vie agréable. La fin des travaux est prévue pour mi 2021.

A l'avenue des Alpes 71-73 à La Tour-de-Peilz/VD, les travaux de rénovation complète intérieure et extérieure ont commencé mi-2019 et se termineront à la fin de l'année 2020. Au vu de la situation géographique idéale de cette immeuble et son potentiel à moyen terme de hausse de loyers de plus de 50%, des travaux complets étaient indispensables pour cet objet. Pour les mêmes raisons, les travaux de rénovation intérieure des immeubles sis à la rue Hugo-de-Senger 7 à Genève et St-Denis 66 à Bulle/FR sont en cours de finition, et seront disponibles à la location à la fin du printemps 2020.

A la rue Efringerstrasse 2 à Bâle, la rénovation intérieure des 86 appartements, est en phase finale de planification. Un contrat d'entreprise totale a d'ores et déjà été signé. Les travaux commenceront à l'été 2020 et se dérouleront sur une période de 26 mois. Ces travaux se feront par étapes, à savoir une entrée après l'autre. Ce qui permettra de relouer les appartements plus rapidement.

Afin de garantir l'attractivité et le standard des immeubles, plusieurs rénovations et traitement de façade sont en cours ou planifiés dès le prochain exercice, telles les façades de immeubles situés aux Avanchets à Genève, à l'avenue de Morges 33 à Lausanne/VD, à l'avenue du Général Guisan 60/62 à Vevey/VD, au Chemin des Aulx 5 à Plan-les-Quates/GE et la rénovation complète de l'immeuble situé à l'avenue Vaudagne 33 à Meyrin/GE.





LES SURÉLEVATIONS

Plusieurs projets de surélévations ont été terminés durant l'exercice écoulé. La surélévation de l'immeuble situé à la rue du Couchant 25 à Lausanne s'est terminée en octobre 2019. Les 10 nouveaux appartements créés sont tous loués. Le coût des travaux de surélévation a représenté un montant de CHF 3 millions pour des loyers annuels supplémentaires de CHF 163'080. La surélévation de l'immeuble de la rue Hugo-de-Senger 7 à Genève est terminée depuis avril 2020. Les 11 nouveaux appartements ont nécessité un investissement de CHF 3.2 millions pour un loyer annuel généré de CHF 145'346.

Plusieurs autres projets de surélévation sont en phase de planification à différents stades. A la rue de la Prulay 43 a/b à Meyrin/GE, un permis de construire a été obtenu au début de l'année 2020. Le projet consiste en une surélévation de deux étages représentant 12 nouveaux logements de 2.5 à 4 pièces. Le coût total s'élèvera à environ CHF 4.3 millions pour un loyer annuel estimé de CHF 232'000. Les travaux commenceront au printemps 2020 et dureront sur une période de 13 mois.

A la rue St-Denis 66 à Bulle/FR, le permis de construire pour la création de 7 duplex de type loft entrera en force en mai 2020. Pour se différencier de la concurrence en matière de location d'appartements, la surélévation offrira 7 appartements en duplex de type « loft » pour plaire à une clientèle plus jeune et urbaine. Les revenus estimés sont de l'ordre de CHF 145'000 pour un investissement projeté de CHF 3.6 millions. Le début des travaux est prévu pour juin 2020 et se termineront en 2022.

A la rue Virginio-Malnati 65-67 à Meyrin/GE, une demande de permis de construire pour une surélévation d'un étage, soit 6 nouveaux appartements, est en cours d'aboutissement. La typologie prévue sera des appartements de 3, 4 et 5 pièces. Le rendement attendu sur ce projet est supérieur à 5%.

LES PROJETS DE CONSTRUCTION

Au cœur de l'ancien site industriel en pleine restructuration, c'est le long de la Baye de Montreux et à seulement quelques minutes de marche de la place du marché, que les 44 appartements du projet de construction des 3 immeubles locatifs dans le quartier de la « Corsaz » à Montreux seront disponibles à la location dès l'été 2020. Le volume d'investissement total de ce projet est de CHF 19.3 millions. Le loyer annuel attendu est de CHF 1'095'072. La mise en valeur de ce projet a été confiée à une gérance connaissant bien le marché locatif de la Riviera. Un site internet dédié à la location de projet a été élaboré, et le projet suscite l'enthousiasme et les demandes de location.

Le fonds a acquis, en 2017 et 2018, 4 entrées au total dans le projet « Oassis » à Crissier/VD, représentant un total de 70 appartements, 5 locaux commerciaux et une crèche. Les baux signés au 31 mars 2020, soit avant la livraison des immeubles à partir de mai 2020, sont de l'ordre de 61% et les appartements réservés sont de l'ordre de 20%. Il ne reste à la location qu'une petite surface commerciale de 124m², les autres étant louées à des commerces de services pour les locataires du quartier. Ce projet représente un volume total d'investissement de CHF 33.2 millions pour une revenu annuel de CHF 1'733'000. Pour s'inscrire dans un projet durable et offrir aux locataires une vie de quartier, l'application créée pour les futurs résidents a été lancée. Les locataires ayant signés des baux y ont déjà accès. La prochaine étape sera la mise en place de l'association de quartier qui permettra à chaque locataire d'y prendre part et de faire vivre son quartier.

La commercialisation des appartements débutera en mai 2018 avec l'aide de 3 régies renommées sur le bassin lémanique. Afin d'optimiser la mise en valeur des appartements, 2 appartements témoins seront prêts pour le début de la commercialisation.

La construction du projet de City-Gate, aux portes de la ville de Bâle, poursuit son avancement et sera terminé en octobre 2020. Le projet global forme un petit quartier résidentiel offrant des espaces verts attrayants et proposant une combinaison diversifiée avec appartements, restaurants, hôtels et services, ainsi qu'une application dédiée au quartier. Le fonds possède un immeuble offrant 78 appartements en location de 2.5 et 3.5 pièces, ainsi qu'un hôtel de 137 chambres. L'investissement total pour ce projet est de CHF 44.5 millions pour un revenu annuel estimé de CHF 2.5 millions.

Les immeubles de Baar/ZG, détenus en copropriété avec la fondation de placement Patrimonium, font l'objet d'un important projet de développement intégrant espaces commerciaux et logements. Le concours d'architecture a eu lieu et le bureau d'architecture ayant remporté ce concours est un bureau zurichois. Le projet qu'ils ont proposé s'inscrit parfaitement sur cette parcelle, offrant divers types de logements, que ce soit pour les familles ou les personnes âgées, ainsi que les surfaces commerciales, des activités et des bureaux pour un quartier à haute valeur ajoutée. La commune et le canton ont donné un préavis positif au zonage de la parcelle qui sera soumis à une votation populaire fin 2021. Un permis de construire pour 2022 est attendu.



LE COMPTE DE FORTUNE

Au 31 mars 2020, la valeur comptable totale des immeubles est de CHF 832'079'347 et la valeur vénale totale est de CHF 979'711'300. La provision pour impôts dus en cas de liquidation, c'est-à-dire en cas d'éventuelle vente des immeubles, se monte à CHF 31'056'812 et est estimée par PWC. Après déduction des impôts de liquidation, la fortune totale nette du fonds s'élève, au 31 mars 2020, à CHF 748'010'465.

Sur mandat de la direction de fonds et conformément à la Loi sur les placements collectifs de capitaux (LPCC), les valeurs vénales des immeubles ont été calculées selon la méthode du Discounted Cash Flow (DCF) par Wüest & Partner. Il en découle une valeur vénale totale, à la fin de l'exercice, de CHF 979'711'300. Le taux d'actualisation pondéré représente, en moyenne, 3.43% (année précédente: 3.60%).

Durant l'exercice écoulé, les divers travaux de rénovation des façades, toits, fenêtres, ascenseurs, salles de bains et cuisines, et les travaux de surélévation se sont élevés à CHF 19'241'800, les travaux de construction des nouveaux projets à CHF 28'873'714. Ces investissements ont eu une influence positive sur la valeur vénale des biens, sur les états locatifs des immeubles et la diminution des charges d'entretien.

Le financement par des fonds étrangers est, au 31 mars 2020, de CHF 199'883'104. Ce qui représente 20.4% de la valeur vénale totale des immeubles du fonds. Les hypothèques à taux fixes, d'une durée restante entre 1 et 5 ans, sont de l'ordre de 39% des crédits. Les 61% restants étant des hypothèques Libor à court terme. Suite à l'augmentation de capital de septembre 2019, une tranche d'hypothèque de CHF 68 millions, au taux d'intérêt de 0.7%, a été remboursée. Ainsi, le taux d'intérêt moyen à fin mars 2020 est de 1.40%.



LE COMPTE DE RÉSULTAT

Le fonds PSREF a clôturé l'exercice 2019-2020, le 31 mars 2020, sur un résultat net de CHF 18'271'098 après impôts et taxes.

Les loyers se montent, pour cet exercice, à CHF 43'455'308, soit une progression de 4.2% de l'état locatif par rapport à l'année dernière.

Le revenu total de CHF 45'052'613, du 1^{er} avril 2019 au 31 mars 2020, se décompose en CHF 43'455'308 de loyers encaissés, de CHF 256'407 de participation des souscripteurs aux revenus nets courus et CHF 1'340'897 étant d'autres revenus (divers revenus, subventions et divers revenus pour Baar). Le taux de perte sur loyers dû aux vacants et aux pertes de recouvrement est de 6.47% des loyers théoriques (année précédente: 4.84%). Une grande partie de ce taux est dû aux appartements vacants dans les immeubles en travaux ou bénéficiant d'une surélévation.

Les charges concernant les frais de réparation et de maintenance sont de CHF 3'862'676 ou 8.89% des loyers encaissés (année précédente 10.13%), les charges concernant les frais généraux des immeubles couvrant les frais de conciergerie, d'électricité, d'eau et les contrats d'assurances se montent à CHF 3'307'277 ou 7.61% des loyers encaissés (année précédente 7.03%). Ces charges sont restées stables au cours de l'exercice écoulé. La rémunération réglementaire versée aux gérances immobilières en charge des immeubles du fonds est de CHF 1'974'257 (année précédente CHF 1'832'797). La quote-part des frais d'exploitation du fonds (TER_{REF}GAV) a encore une fois diminué et passant de 0.82% à 0.79%.

Les impôts sur le bénéfice et le capital se montent à CHF 9'121'248 pour la période et sont supérieurs à 2019. Les principales raisons de cette augmentation d'impôts par rapport à l'exercice précédent sont dues d'une part à la conversion des déclarations fiscales selon LPCC à CO, mise en œuvre en 2019 avec effet pour les déclarations fiscales de 2017 et 2018. Ce changement a notamment entraîné une baisse des impôts sur les bénéfices mais une augmentation des impôts sur le capital à partir de 2017, mais ayant été comptabilisés en 2019. Et d'autre part, l'utilisation dans le canton de Genève de valeurs fiscales plus élevées que les valeurs vénale des immeubles selon le principe appliqué dans ce canton.³¹ Ainsi les provisions d'impôts ont été augmentées selon le principe de prudence.

En raison de l'augmentation de valeur vénale des immeubles existants du portefeuille et de l'achèvement des projets de construction, le gain en capital non-réalisé, y compris impôts de liquidation, s'élève à CHF 22'252'538.



DISTRIBUTION ET RENDEMENT

A la fin de cet exercice, au 31 mars 2020, une distribution totale de CHF 3.65 par part sera effectuée (Coupon 17). Le dividende est issu du revenu des loyers et est exonéré de l'impôt anticipé. La quote-part de distribution se monte donc à 107.57%.

La valeur nette d'inventaire par part augmente ainsi de CHF 131.19 (après distribution) à CHF 135.27 (après distribution) à la fin de l'exercice. Le rendement de placement s'inscrit à 5.89% sur la période.

LES PRESCRIPTIONS FISCALES

Conformément à la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct et la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes, les revenus et gains en capital issus d'immeubles et terrains détenus en propriété directe sont imposés au niveau du fonds. Le fonds bénéficie d'un taux d'impôt réduit entre 11% et 21% sur les bénéfices.

Il n'y a pas d'impôt anticipé retenu sur les distributions à des investisseurs suisses issus des bénéfices et gains en capitaux réalisés sur la valeur des immeubles et des terrains détenus en propriété directe par le fonds. Dans cette mesure, la distribution a aussi lieu sans déduction de l'impôt anticipé. De même, la valeur des parts de fonds détenues par l'investisseur n'est soumise à l'impôt sur la fortune que dans la partie qui ne se réfère pas à l'immobilier direct.

Les réglementations fiscales décrites précédemment se basent sur la situation juridique et pratique connue à ce jour et ne prétendent pas à être exhaustive. Tout changement dans la législation, la jurisprudence et les pratiques des autorités fiscales est expressément réservé.

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 (SFA-MA) entsprechen und ferner im Einklang stehen mit den branchenüblichen Bewertungsstandards. Der je Liegenschaft ausgewiesene Marktwert versteht sich als «Fair-Value», das heisst dem unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlich erzielbaren Verkaufspreis ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten. Angefangene Bauten werden zum Marktwert per Stichtag bilanziert.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

Ergebnisse

Das Liegenschaftsportfolio umfasst 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 Bestandsliegenschaften 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.

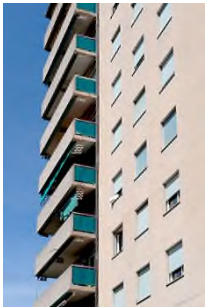
Diese Daten und Informationen stellen weder ein Angebot noch eine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf einer Immobilie, eines Wertpapiers/Wertrechts oder einer bestimmten Anlage- oder Handelsstrategie dar. Ebenso wenig sind die Daten und Informationen als Empfehlung für Investitionen oder als Anlageberatung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

LE PORTEFEUILLE IMMOBILIER

VAUD	LAUSANNE			
	Morges 33	Martinet 14-18	Vermont 24	Couchant 25
				
Type	Mixte	Résidentiel	Résidentiel	Résidentiel
Appartements	5	46	31	22
Autres surfaces	8	1	1	1
Etat locatif	298'827	817'099	398'235	325'548
Valeur comptable	4'076'249	13'153'747	5'658'610	6'158'606
Valeur vénale	5'081'000	16'160'000	8'936'000	8'025'000
	PRILLY			
	Chissiez 7	Vallon 10	Oron 11	Chablais 27-29
				
Type	Résidentiel	Résidentiel	Mixte	Mixte
Appartements	13	12	27	21
Autres surfaces	0	0	2	3
Etat locatif	178'309	193'428	440'294	417'999
Valeur comptable	3'018'550	4'865'360	5'751'563	6'096'851
Valeur vénale	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
				
Type	Mixte	Résidentiel	Résidentiel	Résidentiel
Appartements	8	8	91	64
Autres surfaces	3	3	8	1
Etat locatif	217'611	148'348	1'355'793	1'034'497
Valeur comptable	3'279'220	2'585'127	20'933'646	16'125'000
Valeur vénale	3'991'000	2'984'000	27'610'000	20'510'000

	CHAVANNES		BUSSIGNY	
	Industrie 11	Chêne 3-5	Blancherie 32	Industrie 43
				
Type	Résidentiel	Commercial	Résidentiel	Résidentiel
Appartements	56	0	14	35
Autres surfaces	0	23	5	0
Etat locatif	736'236	2'796'754	240'221	431'526
Valeur comptable	9'843'903	29'171'861	3'594'195	6'141'226
Valeur vénale	13'430'000	27'300'000	4'779'000	8'466'000
	ECUBLENS		CRISSIER	
	Neuve 1	Liseron 3-5	Mallieu 13	Conseil 19-21
				
Type	Résidentiel	Résidentiel	Résidentiel	Résidentiel
Appartements	24	46	36	35
Autres surfaces	0	0	1	19
Etat locatif	402'677	592'948	595'937	656'747
Valeur comptable	5'855'173	10'437'471	10'574'260	14'232'628
Valeur vénale	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
				
Type	Mixte	Résidentiel	Commercial	Résidentiel
Appartements	24	12	6	30
Autres surfaces	5	2	3	1
Etat locatif	691'629	158'228	188'233	497'924
Valeur comptable	12'808'874	3'392'682	4'663'990	6'847'188
Valeur vénale	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	
								
	Type	Résidentiel	Mixte		Résidentiel		Résidentiel	
	Appartements	34	5		4		12	
	Autres surfaces	0	28		1		0	
Etat locatif	376'142	206'436		62'282		199'184		
Valeur comptable	4'759'338	2'362'264		877'742		3'144'740		
Valeur vénale	6'505'000	2'808'000		1'201'000		3'185'000		
ORON-LA-VILLE				AIGLE		ECHANDENS		
Lausanne 15-21		Pautex 2-4		Toches 7-13				
								
Type	Résidentiel	Résidentiel		Résidentiel				
Appartements	44	36		155				
Autres surfaces	8	1		0				
Etat locatif	1'227'474	423'738		1'444'166				
Valeur comptable	17'721'818	7'019'848		36'693'604				
Valeur vénale	22'970'000	7'305'000		41'510'000				
GENÈVE				LE LIGNON		LES AVANCHETS		
Lignon 7		Lignon 31		G-Lévrier 10-11		C-du-Levant 1-4		
								
Type	Résidentiel	Résidentiel		Résidentiel		Résidentiel		
Appartements	59	23		44		72		
Autres surfaces	1	3		0		0		
Etat locatif	947'068	334'390		876'312		1'331'336		
Valeur comptable	13'180'241	5'342'023		13'244'814		21'923'388		
Valeur vénale	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
				
Type	Résidentiel	Résidentiel	Résidentiel	Résidentiel
Appartements	144	147	108	43
Autres surfaces	8	0	0	3
Etat locatif	2'865'742	2'613'123	2'068'557	990'943
Valeur comptable	43'579'541	42'818'815	32'031'684	13'748'045
Valeur vénale	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
				
Type	Résidentiel	Résidentiel	Résidentiel	Résidentiel
Appartements	36	45	24	49
Autres surfaces	2	2	0	8
Etat locatif	591'821	826'182	370'953	968'940
Valeur comptable	11'099'562	17'666'206	8'523'430	17'443'063
Valeur vénale	12'860'000	20'690'000	8'776'000	20'570'000
	GENÈVE	GRAND-LANCY	PLAN-LES-OUATES	
	Hugo-de-Senger 7	C-Réunies 66A-70	Aulx 5	
				
Type	Mixte	Résidentiel	Commercial	
Appartements	24	119	0	
Autres surfaces	4	8	20	
Etat locatif	499'585	1'391'576	673'528	
Valeur comptable	12'857'737	27'719'737	9'455'011	
Valeur vénale	13'500'000	27'980'000	11'180'000	

FRIBOURG		FRIBOURG		MARLY	
		Jura 12-12A	Sarine 4	Confin 12-18	Confin 21-23
					
	Type	Commercial	Résidentiel	Résidentiel	Résidentiel
	Appartements	9	8	48	18
	Autres surfaces	16	1	0	1
	Etat locatif	428'314	103'432	615'672	283'989
	Valeur comptable	7'969'843	1'578'394	9'342'361	4'191'021
	Valeur vénale	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
					
	Type	Résidentiel	Résidentiel	Résidentiel	Résidentiel
	Appartements	12	21	37	28
	Autres surfaces	2	6	2	5
	Etat locatif	152'265	246'719	585'011	376'809
	Valeur comptable	2'527'316	4'910'239	9'647'029	5'656'930
	Valeur vénale	2'582'000	3'278'000	9'789'000	7'087'000
		ROMONT		PONT-LA-VILLE	
		Billens 9	Village 50		
					
	Type	Mixte	Résidentiel		
	Appartements	9	12		
	Autres surfaces	5	0		
	Etat locatif	184'264	146'199		
	Valeur comptable	4'004'479	2'216'274		
	Valeur vénale	3'608'000	2'304'000		

BERN	KÖNIZ	
	Mösliweg 32	Mösliweg 34
		
	Type	Résidentiel
	Appartements	10
	Autres surfaces	2
	Etat locatif	127'072
	Valeur comptable	1'829'970
Valeur vénale	2'766'000	
	Résidentiel	
	10	
	0	
	153'071	
	2'168'974	
	3'359'000	

BÂLE	BÂLE	PRATTELN			
	Tangentenweg 50-56	Efringerstrasse 2	Dornachertrasse 189	Mattenweg 6	
					
	Type	Résidentiel	Résidentiel	Résidentiel	Résidentiel
	Appartements	126	86	11	13
	Autres surfaces	2	4	0	0
	Etat locatif	2'602'022	950'784	139'020	145'424
	Valeur comptable	49'380'193	12'598'977	2'322'119	3'156'721
Valeur vénale	61'610'000	18'460'000	2'943'000	4'061'000	

ZOUG	BAAR	
	Haldenstrasse 1-5	
		
	Type	Commercial
	Appartements	0
	Autres surfaces	146
	Etat locatif	3'624'882
	Valeur comptable	51'989'441
Valeur vénale	52'521'300	

VALAIS	MARTIGNY			
	Finettes 36			
				
Type	Résidentiel			
Appartements	65			
Autres surfaces	1			
Etat locatif	738'819			
Valeur comptable	12'246'819			
Valeur vénale	13'240'000			
PROJETS	CRISSIER	CRISSIER	MONTREUX	BÂLE
	PEC 1 – Oassis	PEC 3 – Oassis	La Corsaz	City-Gate
				
Type	Résidentiel	Résidentiel	Résidentiel	Mixte
Appartements	20	50	44	78
Autres surfaces	1	5	3	1
Etat locatif	-	-	-	-
Valeur comptable	7'370'652	19'826'078	18'376'242	26'290'646
Valeur vénale	7'717'000	20'740'000	20'190'000	34'380'000

26	CHIFFRES CLÉS
27	COMPTE DE FORTUNE
28	COMPTE DE RÉSULTAT
28	UTILISATION DU RÉSULTAT ET DU GAIN EN CAPITAL
29	PARTS EN CIRCULATION
29	VARIATION DE LA VALEUR NETTE D'INVENTAIRE
29	DISTRIBUTION
29	VARIATION DE LA FORTUNE NETTE DU FONDS
30	ACHATS ET VENTES
30	STRUCTURE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER
31	TRANSACTIONS AVEC LES PERSONNES PROCHES DU FONDS
31	LOCATAIRE PRINCIPAL
31	HYPOTHÈQUES
32	PRINCIPES POUR L'ÉVALUATION DU CALCUL DE LA VALEUR NETTE D'INVENTAIRE
32	ÉMISSION ET RACHATS
32	EXPLICATIONS SUR LE RAPPORT ANNUEL RÉVISÉ
33	INFORMATIONS SUR LES TIERS
33	ADMINISTRATION ET ORGANE
34	INFORMATIONS COVID 19 AYANT UNE IMPORTANCE ÉCONOMIQUE PARTICULIÈRE
35	INVENTAIRE DES IMMEUBLES
36	RAPPORT DE L'ORAGNE DE RÉVISION



CHIFFRES CLÉS	31.03.2020	31.03.2019
DONNÉES CLÉS		
Numéro de valeur	3499521	3499521
Emission de parts	512'814	749'498
Rachat de parts	-	-
Nombre de parts en circulation	5'384'560	4'871'746
Valeur d'inventaire par part (avant distribution)	138.92	135.04
Distribution du revenu par part	3.65	3.85
Distribution du gain en capital par part	0.00	0.00
Distribution avec impôt anticipé	0.00	0.00
Distribution totale sans impôt anticipé	3.65	3.85
Valeur d'inventaire par part après distribution	135.27	131.19
Cours de clôture	162.00	153.70
Cours le plus haut (durant l'exercice)	181.00	154.80
Cours le plus bas (durant l'exercice)	146.60	141.00
Capitalisation boursière	872'298'720	748'787'360
Agio	16.62%	13.82%
COMPTE DE FORTUNE		
Valeur vénale	979'711'300	903'085'500
Valeur comptable	832'079'347	778'564'529
Fortune totale du fonds	988'704'159	912'244'815
Coefficient d'endettement		
- en % des frais d'investissement	24.02%	27.36%
- en % de la valeur vénale	20.40%	23.59%
Quote-part des fonds étrangers	24.34%	27.88%
Fortune nette du fonds	748'010'465	657'890'073
RENDEMENT ET INDICATIONS SUR LA PERFORMANCE		
Rendement sur la distribution	2.25%	2.50%
Quote-part de distribution	107.57%	90.97%
Rentabilité sur les fonds propres (ROE)	5.58%	3.97%
Rendement du capital investi (ROIC)	4.55%	3.23%
Cours/ratio de revenu (P/E ratio)	20.63	27.58
Rendement de placement	5.89%	4.19%
Performance	8.05%	3.83%
Marge de bénéfice d'exploitation (EBIT marge)	67.39%	64.32%
Quote-part des frais d'exploitation du fonds (TERREF GAV)	0.79%	0.82%
Quote-part des frais d'exploitation du fonds (TERREF MV)	0.93%	1.02%
COMPTE DE RÉSULTAT		
Produit net/perte	18'271'098	20'617'479
Gain/perte en capital réalisé	0	0
Loyers encaissés	43'455'308	41'712'742
Taux de perte sur loyers	6.47%	4.84%

COMPTE DE FORTUNE AU 31 MARS 2020	31.03.2020	31.03.2019
ACTIFS	CHF	CHF
Produit des liquidités	6'467'318	7'461'866
Bien-fonds:		
- Immeubles résidentiels	737'433'000	692'121'000
- Immeubles commerciaux	99'803'300	103'588'500
- Immeubles mixtes	59'448'000	54'287'000
- Terrains, y. c. bâtiment à démolir, et projets de construction en cours	83'027'000	53'089'000
TOTAL DES BIEN-FONDS	979'711'300	903'085'500
Autres actifs	2'525'541	1'697'449
FORTUNE TOTALE DU FONDS	988'704'159	912'244'815
Engagements à court terme:		
- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	-121'520'604	-134'630'404
- Autres engagements à court terme	-9'753'778	-11'163'470
Total des engagements à court terme	-131'274'382	-145'793'874
Engagements à long terme:		
- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	-78'362'500	-78'362'500
Total des engagements à long terme	-78'362'500	-78'362'500
Total des engagements	-209'636'882	-224'156'374
FORTUNE NETTE AVANT IMPÔTS DUS EN CAS DE LIQUIDATION	779'067'277	688'088'441
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-31'056'812	-30'198'368
FORTUNE NETTE DU FONDS	748'010'465	657'890'073
Parts en circulation	5'384'560	4'871'746
Valeur d'inventaire nette par part	138.92	135.04
Montant de l'amortissement des biens-fonds	0.00	0.00
Montant des provisions pour réparations futures	0.00	0.00
Montant du compte des produits retenus pour réinvestissement	0.00	0.00
Nbre des parts annulées/résiliées pour fin de la prochaine année comptable	0.00	0.00
Montant total des engagements de paiement contractuels au jour de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans des immeubles	25'204'974	59'087'895 ³

³ Ce montant tient également compte des obligations de paiement pour les projets de construction déjà commencés durant l'exercice 2018-2019

COMPTE DE RÉSULTAT DU 01.04.2019 – 31.03.2020	31.03.2020	31.03.2019
REVENUS	CHF	CHF
Liquidités	0	0
Loyers encaissés	43'455'308	41'712'742
Intérêts négatifs	0	0
Autres revenus	1'340'897	681'068
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	256'407	637'073
TOTAL DES REVENUS	45'052'613	43'030'883
DÉPENSES		
Intérêts hypothécaires	2'960'188	2'570'710
Entretien et réparations	3'862'676	4'224'933
Administration des immeubles :		
- frais concernant les immeubles	3'307'277	2'930'647
Impôts et taxes	9'121'428	5'625'678
Frais d'évaluation et de révision	244'631	248'358
Rémunération réglementaire :		
- à la direction de fonds	4'755'199	4'540'700
- à la banque de dépôt	298'754	256'408
- au gérant	1'974'257	1'832'797
Autres dépenses	257'105	183'174
TOTAL DES DÉPENSES	26'781'515	22'413'404
RÉSULTAT NET	18'271'098	20'617'479
Gains et pertes de capital réalisés	0	0
RÉSULTAT RÉALISÉ	18'271'098	20'617'479
Gains et pertes de capital non réalisés, y.c. impôts de liquidation	22'252'538	5'078'155
RÉSULTAT TOTAL DE L'EXERCICE	40'523'636	25'695'634
UTILISATION DU RÉSULTAT	31.03.2020	31.03.2019
Résultat net de l'année courante	18'271'098	20'617'479
Gain en capital disponible pour être réparti	0	0
Report de l'année précédente	3'246'299	1'385'042
Résultat disponible pour être réparti	21'517'396	22'002'521
Bénéfice prévu pour la distribution aux investisseurs	-19'653'644	-18'756'222
RÉSULTAT À REPORTER	1'863'752	3'246'299
UTILISATION DU GAIN EN CAPITAL	31.03.2020	31.03.2019
Gain en capital réalisé	0	0
Gain en capital de l'année précédente	5'258'696	4'021'630
Gain disponible pour être réparti	5'258'696	4'021'630
Distribution	0	0
RÉSULTAT À REPORTER	5'258'696	4'021'630

PARTS EN CIRCULATION	31.03.2020	31.03.2019
Etat en début d'exercice	4'874'746	4'122'248
Parts émises durant l'exercice	512'814	749'498
Parts rachetées durant l'exercice	0	0
Parts en circulation à la fin de l'exercice	5'384'560	4'871'746
VARIATION DE LA VALEUR NETTE D'INVENTAIRE		
Valeur d'inventaire par part	138.92	135.04
Distribution du revenu	3.65	3.85
Distribution du gain en capital	0.00	0.00
Valeur d'inventaire par part après distribution	135.27	131.19
DISTRIBUTION		
Distribution du revenu par part sans impôt anticipé (Coupon 16)	3.65	3.85
Distribution du gain par part sans impôt anticipé	0.00	0.00
Distribution par part avec impôt anticipé	0.00	0.00
Distribution brute	3.65	3.85
Impôt anticipé (35%)	0.00	0.00
Distribution totale	3.65	3.85
VARIATION DE LA FORTUNE NETTE DU FONDS		
Fortune nette du fonds en début d'exercice	657'890'073	548'737'868
Distribution	-18'756'222	-14'427'868
Solde des mouvements des parts	68'352'978	97'884'439
Bénéfice total	40'523'636	25'695'634
FORTUNE NETTE DU FONDS À LA FIN DE L'EXERCICE	748'010'465	657'890'073

DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE	FORTUNE NETTE DU FONDS	VALEUR NETTE D'INVENTAIRE PAR PART
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

ACHATS AU 31 MARS 2020

Durant l'exercice un immeuble résidentiel a été acheté.

VILLE	ADRESSE	CANTON	TYPLOGIE	DATE D'ACHAT	PRIX D'ACHAT*
Lausanne	Place du Vallon 10	Vaud	Résidentiel	01.09.2019	4'600'000

* frais d'achat exclus

VENTES AU 31 MARS 2020

Durant l'exercice aucun immeuble n'a été vendu.

STRUCTURE DU PARC IMMOBILIER AU 31 MARS 2020

CHF	VALEUR COMPTABLE	VALEUR VÉNALE	VALEUR ASSURANCE
Immeubles résidentiels	605'728'347	737'433'000	585'940'563
Immeubles commerciaux	103'250'145	99'803'300	146'970'900
Immeubles mixtes	51'237'237	59'448'000	50'980'373
Terrains, y. c. bâtiment à démolir, et projets de construction en cours	71'863'618	83'027'000	66'854'530
TOTAL	832'079'347	979'711'300	850'746'366

%	VALEUR COMPTABLE	VALEUR VÉNALE	VALEUR ASSURANCE
Immeubles résidentiels	72.80%	75.27%	68.87%
Immeubles commerciaux	12.41%	10.19%	17.28%
Immeubles mixtes	6.16%	6.07%	5.99%
Terrains, y. c. bâtiment à démolir, et projets de construction en cours	8.64%	8.47%	7.86%
TOTAL	100.00%	100.00%	100.00%

TRANSACTIONS AVEC LES PERSONNES PROCHES DU FONDS

La direction de fonds confirme qu'aucune valeur immobilière n'a été cédée à des personnes proches et que les autres affaires avec des personnes proches ont été effectuées selon les conditions usuelles du marché (chiffre 44f. des directives concernant les fonds immobiliers de la Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA du 2 avril 2008, état au 13 septembre 2016).

LOCATAIRE PRINCIPAL

Au 31 mars 2020, aucun locataire ne représente à lui seul, un revenu locatif égal ou supérieur à 5%. (chiffre 66 des directives concernant les fonds immobiliers de la Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA du 2 avril 2008, état au 13 septembre 2016).

HYPOTHÈQUES

CRÉDITS	DE	À	DURÉE	MONTANT EN CHF	TAUX D'INTÉRÊT
Prêts hypothécaires avec une durée de 1 à 5 ans					
Hypothèque à taux fixe	31.07.2016	31.07.2021	1.34 ans	2'785'000	1.12%
Hypothèque à taux fixe	25.10.2016	25.10.2021	1.57 ans	400'000	1.12%
Hypothèque à taux fixe	31.07.2016	31.07.2021	1.34 ans	1'927'500	1.07%
Hypothèque à taux fixe	01.07.2013	30.06.2023	3.25 ans	21'175'000	2.83%
Hypothèque à taux fixe	01.07.2014	30.06.2024	4.25 ans	21'025'000	2.40%
Prêts hypothécaires avec une durée supérieure à 5 ans					
Hypothèque à taux fixe	01.10.2014	30.09.2025	5.50 ans	31'050'000	2.53%
Prêts hypothécaires à court terme					
Hypothèque Libor			1 mois	121'520'604	0.63% ⁴
TOTAL				199'883'104	1.40%

CRÉDITS REMBOURSÉS DURANT L'EXERCICE

Une hypothèque de CHF 68'000'000, avec un taux d'intérêt de 0.70%, a été remboursée durant l'exercice.

CRÉDITS ACCORDÉS DURANT L'EXERCICE

De nouvelles hypothèques LIBOR d'un montant total de CHF 84'661'000, avec un taux d'intérêt de 0.70% et une durée d'un mois, ont été accordées durant l'exercice.

⁴ Les hypothèques ont été souscrites durant l'exercice au taux d'intérêt de 0.70%. Ce taux a ensuite baissé à 0.63% dès le 29.02.2020.

PRINCIPES POUR L'ÉVALUATION DU CALCUL DE LA VALEUR D'INVENTAIRE NETTE

La valeur nette d'inventaire est calculée selon la fortune totale du fonds, moins les hypothèques et autres engagements, moins les impôts dus en cas de liquidation, divisé par le nombre total de parts en circulation. La valeur nette d'inventaire est recalculée lors de l'émission et du rachat des parts ainsi que la fin de l'exercice sur la base de la valeur vénale actualisée. La valeur d'inventaire nette est calculée à deux décimales après la virgule.

ÉMISSIONS ET RACHATS

Entre le 1^{er} avril 2019 et le 31 mars 2020, 512'814 nouvelles parts de Patrimonium Swiss Real Estate Fund ont été émises. Aucune part n'a été dénoncée.

EXPLICATIONS DU RAPPORT ANNUEL RÉVISÉ AU 31 MARS 2020

Le rapport annuel du PSREF couvre la période du 1^{er} avril 2019 au 31 mars 2020.

RÉMUNÉRATIONS

INDEMNITÉS ET FRAIS		MAXIMUM		EFFECTIF
Pour la direction et l'administration	§19 al. 1	1.05%	de la fortune moyenne du fonds	0.53%
Pour les travaux de construction et de rénovation	§19 al. 4	3%	des coûts de construction	0.00%
Pour les achats et ventes	§19 al. 4	2%	du prix d'achat et/ou de vente	2.00%
Honoraires de gestion	§19 al. 4	5%	des loyers bruts encaissés	4.51%
Pour l'administration, le règlement du trafic des paiements, la surveillance de la direction de fonds	§19 al. 1	1.05%	de la fortune moyenne du fonds	0.0425%
Commission d'émission de nouvelles parts	§18 al. 1	5%	de la valeur d'inventaire des nouvelles parts émises	2.00%

MÉTHODE D'ÉVALUATION

Au nom de la direction de fonds et en conformité avec la loi sur les placements collectifs de capitaux, les valeurs vénales, au 31 mars 2020, ont été calculées selon la méthode DCF – Discounted Cash Flow de Wüest & Partner AG.

Selon l'article 88 al.2 LPCC, les articles 92 et 93 OPCC, ainsi que les directives pour les fonds immobiliers de la SFA (lien : www.sfa.ch), les immeubles du fonds sont estimés régulièrement par des experts indépendants, accrédités par l'autorité de surveillance, sur la base d'une méthode dynamique de rendement (méthode DCF).

Les placements sont évalués au prix qui pourrait en être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Lors de l'acquisition ou de l'aliénation de biens-fonds dans la fortune du fonds ainsi qu'à la clôture de chaque exercice, la valeur vénale des biens-fonds figurants dans la fortune du fonds doit être vérifiée par les experts chargés des estimations. La valeur vénale de chaque immeuble représente le prix probablement réalisable en présence d'un flux d'affaires normal et dans l'hypothèse d'un comportement diligent d'achat et de vente. De cas en cas, notamment lors de l'achat et de la vente d'immeubles du fonds, d'éventuelles opportunités se présentant sont exploitées au mieux dans l'intérêt du fonds. Il peut dès lors en résulter des différences par rapport aux évaluations. Le taux d'actualisation pondéré est, en moyenne, de 3.43%.



INFORMATIONS SUR LES TIERS

EXPERTS CHARGÉS DES ESTIMATIONS

Andreas Ammann, dipl. Architecte EPFL/SIA, partenaire chez Wüest Partner AG, Zürich

Ivan Anton, dipl. Architecte ETH ▪ MSc Real Estate (CUREM), partenaire chez Wüest Partner AG, Zürich

DÉLÉGATION POUR LES DÉCISIONS D'INVESTISSEMENT ET LA GESTION DU PORTEFEUILLE

La direction du fonds a mandaté Patrimonium Asset Management AG, Baar, ci-après « PAM », pour l'assister dans l'essentiel des activités immobilières du fonds de placement.

La direction du fonds a notamment délégué à PAM la sélection des immeubles dont l'achat est envisagé, la conclusion des actes d'achats, la gestion des immeubles acquis, la mise en place des financements hypothécaires ainsi que la tenue de la comptabilité des biens immobiliers détenus. Les modalités détaillées de ce mandat font l'objet d'un contrat conclu entre la direction du fonds et PAM.

DÉLÉGATION D'AUTRES TÂCHES

La gestion comptable du fonds a été déléguée à State Street International GmbH, Munich, succursale de Zürich (anciennement State Street Bank GmbH, Munich, succursale de Zürich).

La comptabilité et la gestion concernant les immeubles est déléguée, par Patrimonium Asset Management AG, à la Régie du Rhône SA, dont le siège est à Genève, et à Privera AG, dont le siège est à Bern-Gümligen.

ADMINISTRATION ET ORGANE

DIRECTION DE FONDS

GAM Investment Management (Switzerland) AG
Hardstrasse 201
8005 Zürich

CHANGEMENT DANS LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Au 1^{er} avril 2019, Messieurs Tristan Brenner, Dominique Rütimann, Thomas Graf, Daniel Durrer et Mme Clare Forster ont rejoint l'équipe de direction. M. Tristan Brenner a été nommé directeur général. M. Christoph Widmer a démissionné de son poste de directeur général et a quitté la direction. Mme Agnès Stutz a également quitté la direction.

Au 6 décembre 2019, Mme Clare Forster a quitté la direction.

Au 1^{er} janvier 2020, M. Christoph Widmer a rejoint la direction.

Au 3 mars 2020, M. Patrick Moser a quitté la direction.

BANQUE DE DÉPÔT

Banque Cantonale Vaudoise
Place St-François 14
1001 Lausanne

ORGANE DE RÉVISION

KPMG AG
Räffelstrasse 28
8036 Zürich

INFORMATIONS COVID 19 AYANT UNE IMPORTANCE ÉCONOMIQUE PARTICULIÈRE

La crise Covid-19 doit être considérée comme une "question d'une importance économique ou juridique particulière" au sens de l'article 89, paragraphe 1, point g), de la LPCC. Dans ce contexte, des informations spécifiques sur les effets et risques connus ou attendus doivent être quantifiées pour le fonds immobilier suisse Patrimonium.

69,45 % des revenus du fonds sont générés par le type d'utilisation "résidentiel", 10,63 % par l'utilisation de bureaux, 4,42 % par les surfaces de vente au détail, 4,02 % par les surfaces industrielles, 2,6 % par les hôtels (résidence d'étudiants à Echandens), 2,34 % par l'entreposage/la logistique, 0,56 % par la gastronomie et 0,3 % par les locataires du secteur culturel. Le reste est réparti sur différents types d'utilisation.

49 locataires potentiellement touchés par la crise du Covid-19 ont été identifiés. Parmi eux, 27 ont demandé une réduction de loyer.

Les pertes de loyer possibles ont été calculées dans quatre scénarios. Deux scénarios tiennent compte des

délibérations actuelles du Conseil national et du Conseil des États, tandis que deux autres supposent des pertes de revenus plus élevées. Tous les scénarios ont été mis à la disposition de l'auditeur.

La perte de revenu calculée sur un exercice financier s'élève à 0.25 % - maximum -1.37 % du revenu locatif réel. Même le scénario irréaliste selon lequel tous les revenus locatifs de tous les locataires qui ne sont pas affectés au type d'utilisation "résidentiel" seront perdus à 100 % pendant deux ans n'aurait qu'un impact simulé estimé à environ 0.91 % sur la valeur marchande des biens.

Sur la base des scénarios, la direction du Fonds n'a aucune indication que les estimations de la juste valeur des biens immobiliers au 31 mars 2020 seront sensiblement affectées par la crise Covid-19. En collaboration avec le gestionnaire de portefeuille et les évaluateurs indépendants Wüest Partner, la société de gestion du fonds suit en permanence l'évolution du marché

INVENTAIRE DES IMMEUBLES

VILLE	ADRESSE	DATE D'ACHAT	VALEUR COMPTABLE 31.03.2020	VALEUR VÉNALE 31.03.2020	LOYERS NETS RÉALISÉS	TAUX PERTE LOYERS
IMMEUBLES RÉSIDENTIELS			EN CHF	EN CHF	EN CHF	EN %
Aigle	Chemin de Pautex 2-4	VD 10.01.08	7'019'847.95	7'305'000.00	423'738.30	0.0%
Bâle	Efringerstrasse 2	BS 21.01.08	12'598'976.94	18'460'000.00	455'360.00	52.1%
Bâle	Dornachstrasse 189	BS 21.01.08	2'322'119.05	2'943'000.00	139'020.00	0.0%
Bâle	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%
Fribourg	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%
IMMEUBLES COMMERCIAUX						
Baar	Haldenstrasse 1-5/Langgasse 40	ZG 01.10.15	51'989'440.76	52'521'300.00	3'087'821.64	13.7%
Fribourg	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%
IMMEUBLES MIXTES						
Genève	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%
TERRAINS, Y C. BÂTIMENT À DÉMOLIR, ET PROJETS DE CONSTRUCTION EN COURS						
Bâle	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%

* Immeubles en PPE

En orange, les immeubles en rénovation complète ou en surélévation



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 dazugehörenden 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

CONTACT

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