

RAPPORT ANNUEL

016 - 017

PATRIMONIUM
Swiss Real Estate Fund



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 2016 AU 31 MARS 2017

INTRODUCTION	4
LE MARCHÉ IMMOBILIER SUISSE	6
LE NIVEAU DES LOYERS	6
LE PORTEFEUILLE IMMOBILIER	7
LE TAUX DE VACANCE	7
LES RÉNOVATIONS	8
LES SURÉLÉVATIONS	10
LES PROJETS DE CONSTRUCTION	11
LE COMPTE DE FORTUNE	12
LE COMPTE DE RÉSULTAT	13
LA DISTRUBUTION ET LE RENDEMENT	14
LES PRESCRIPTIONS FISCALES	14
LE RAPPORT D'ÉVALUATION	15
VUE D'ENSEMBLE DU PORTEFEUILLE	16

INTRODUCTION

Patrimonium Swiss Real Estate Fund (PSREF) est un fonds immobilier de droit suisse. Le fonds investit dans des immeubles résidentiels et mixtes et des projets de construction principalement situés sur le bassin lémanique et l'axe Fribourg-Bern-Bâle et dans des segments de loyers modérés. La part d'immeubles résidentiels du fonds se situe à environ 85%.

Le fonds PSREF a été lancé le 20 novembre 2007 et a terminé son neuvième exercice le 31 mars 2017.

Avec une fortune de CHF 751 millions, le fonds se rapproche de son objectif d'atteindre un volume de CHF 1 milliard sans toutefois négliger les critères stricts d'investissement régissant le fonds.

Alors que le marché offre actuellement peu d'opportunités d'achat d'immeubles existants selon les critères du fonds, les projets de construction et surélévation sont une étape importante dans la stratégie de croissance. Grâce aux surélévations et projets de construction, la croissance du fonds est assurée, ce qui implique le développement du fonds et une politique de dividende stable.

Grâce à la combinaison de notre stratégie de conservation des immeubles à long terme et à la gestion proactive du portefeuille (par les rénovations et le développement de nouveaux projets de construction), la valeur nette d'inventaire par part a augmenté de CHF 122.37 (après distribution) à CHF 126.09 (après distribution). Ainsi, le rendement de placement du PSREF atteint 5.70% à la fin de cet exercice.

Durant le dernier exercice, le fonds PSREF a vendu 5 appartements situé à la Route des Toches 9 à Echandens/VD pour CHF 2 millions et les deux immeubles à Granges/SO pour la somme de CHF 5 millions. En décembre 2016, le fonds a acquis un immeuble de 36 appartements à la Rue Virginio-Malnati 59-63 à Meyrin/GE. Le prix de vente de l'immeuble était de CHF 11.8 millions, soit un rendement de 4.7% pour un état locatif annuel de CHF 549'984.

Les loyers encaissés ont augmenté de 9.65% à CHF 38.1 millions. Ces revenus supplémentaires de CHF 3.4 millions sont en grande partie issus de l'encaissement pour une année complète des appartements situés à Echandens/VD et Erlenmatt/BS, de l'achat de Virginio-Malnati à Meyrin/GE ainsi que des hausses de loyer après rénovation.

Le produit de l'augmentation de capital de l'exercice précédent a été utilisé en partie pour rembourser une partie de la dette et maintenir le taux d'endettement à 25.47%. Le reste a été utilisé pour financer les projets en cours de construction et de rénovation, ainsi que pour l'achat d'immeubles existants.

Afin de consolider durablement l'accroissement de l'état locatif annuel global, le programme de rénovation et surélévation des immeubles se poursuivra. Ainsi, le potentiel d'augmentation moyen des loyers sur la part résidentielle du portefeuille existant est estimé par nos experts à 39.-/m²/an.

L'installation de modules photovoltaïques sur plusieurs immeubles, en plus de l'aspect écologique positif, donne au fonds des revenus supplémentaires avec un rendement attractif. Dès début 2017, une plate-forme informatique a été mise en place afin de visionner à distance l'ensemble de la production de notre parc photovoltaïque. Actuellement environ 20 installations sont connectées avec la plate-forme. Les revenus générés par ces panneaux, de début 2014 à début 2017, se monte à plus de CHF 270 000.



LE MARCHÉ IMMOBILIER SUISSE

La demande pour les investissements immobiliers se poursuit sans relâche, ce qui se reflète dans les prix élevés des immeubles. Les rendements stables de cette classe d'actifs, ainsi que le manque d'opportunités d'investissement alternatives, soutiennent la demande.

En outre, des facteurs tels que la croissance de la population, la typologie, les taux d'intérêt, etc. continuent à favoriser un tel environnement immobilier.

La population suisse a augmenté en 2016 à 8'417'700* habitants. Cette croissance de 90'600* personnes correspond à une croissance stable de plus de 1.1%. Selon l'Office fédéral des migrations (ODM), la migration nette en 2016 a été de 75'400 personnes (2015: 71'900 personnes). Cela représente une augmentation par rapport à l'année précédente de 4.9%.

Le comportement de la population suisse face au marché résidentiel est en train de changer. De nouveaux modèles d'habitation et de nouveaux besoins sur la taille des appartements influent sur le potentiel locatif des immeubles résidentiels. La taille des ménages continue de diminuer. En 2015, la taille moyenne des ménages était de 2.25* personnes par ménage. En effet, 63% des ménages en suisse sont composés d'une à trois personnes, dont 35.1%* sont des personnes seules, et sont largement locataires (plus de 60. En conséquence, l'offre actuelle de logements doit être ajustée à l'avenir pour répondre à cette demande. Des nouvelles exigences relatives à la numérisation, que ce soit dans le domaine de l'automatisation des bâtiments, des économies d'énergie ou des services, sont également en hausse.

Par ailleurs, en 2017, les taux d'intérêt restent faibles. L'environnement économique avec des taux négatifs donnent aux investissements dans l'immobilier résidentiel un potentiel attractif par rapport à d'autres possibilités d'investissements et se poursuivront dans le futur. Il en découle une augmentation dans les projets de construction, principalement dans des projets offrant des immeubles locatifs.

Beaucoup de projets de développement, même dans des endroits excentrés, ont été réalisés dans toute la Suisse. Ainsi, le taux de vacance variera d'une région à l'autre mais aussi en fonction de la typologie des immeubles, et devrait continuer à augmenter. Les locataires bénéficieront donc d'une recherche plus aisée et de loyers en baisse. L'excédent d'offre devrait s'observer davantage dans les agglomérations où l'activité de construction est plus soutenue. Uniquement dans les centres urbains, où la rareté de terrains et une forte réglementation inhibent la construction, l'offre de logement restera généralement faible. Malgré ces faits, le marché immobilier se déplace vers un marché sain. Le taux de vacance moyen en Suisse est passé de 1.19%* en 2015 à 1.21%*.

LE NIVEAU DES LOYERS

Selon Wüest & Partner, les fondamentaux du marché locatif suisse sont toujours solides. En raison du niveau élevé de l'offre de biens en location, et avec un essoufflement de la croissance démographique, Wüest & Partner prédit selon l'Immo-Monitoring 2017 une évolution négative des loyers de -0.9% en moyenne suisse mais avec une baisse plus marquée sur l'arc lémanique (-1.4%), le canton de Genève (-2.1%) et du Valais (-2.1%).

Cette légère variation négative est due en partie à l'arrivée sur le marché de projets de construction terminés. En raison des prix élevés de l'immobilier dans les centres, et compte tenu des possibilités limitées de développement, beaucoup d'investisseurs se sont tournés vers les régions périphériques. Dans ces régions, les taux de vacance ont donc augmentés.

Par ailleurs, le taux d'inflation en nette régression participe également à cette stagnation. Ainsi, le taux de vacance devrait donc augmenter, surtout dans les régions périphériques

Selon l'Office Fédéral de la Statistique, le loyer moyen par canton est toujours supérieur en comparaison avec le portefeuille du fonds PSREF. Par exemple, le loyer moyen pour le canton de Vaud est de CHF 1'292, mais de CHF 1'166 pour les immeubles du fonds situé dans ce même canton. A Genève, le loyer moyen est de CHF 1'424, et de CHF 1'310 pour les immeubles du fonds. La différence avec les loyers moyens pour les immeubles du PSREF est donc non négligeable. Malgré une tendance des loyers légèrement à la baisse, le fonds PSREF est bien placé pour continuer à adapter positivement ses loyers.

* Source: Office Fédéral de la Statistique, OFS

LE PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Le portefeuille immobilier du fonds PSREF est composé au 31 mars 2017 de 49 immeubles locatifs, 7 immeubles mixtes et 5 immeubles commerciaux. Sur la base de la valeur vénale, 84.8% sont dédiés à l'habitation, 5.2% aux immeubles mixtes et 10.0% aux immeubles commerciaux. La valeur vénale totale en fin d'exercice est de CHF 740'130'000.

Environ 73.7% du portefeuille, sur la base de la valeur vénale, est situé sur le bassin lémanique. La valeur est répartie à 40.0% sur le canton de Genève, 33.7% sur le canton de Vaud et 10.5% dans les cantons de Bâle-Ville et Bâle-Campagne, 7.0% dans le canton de Zoug, 5.8% dans le canton de Fribourg, 1.7% dans le canton du Valais et 1.3% dans le canton de Berne.

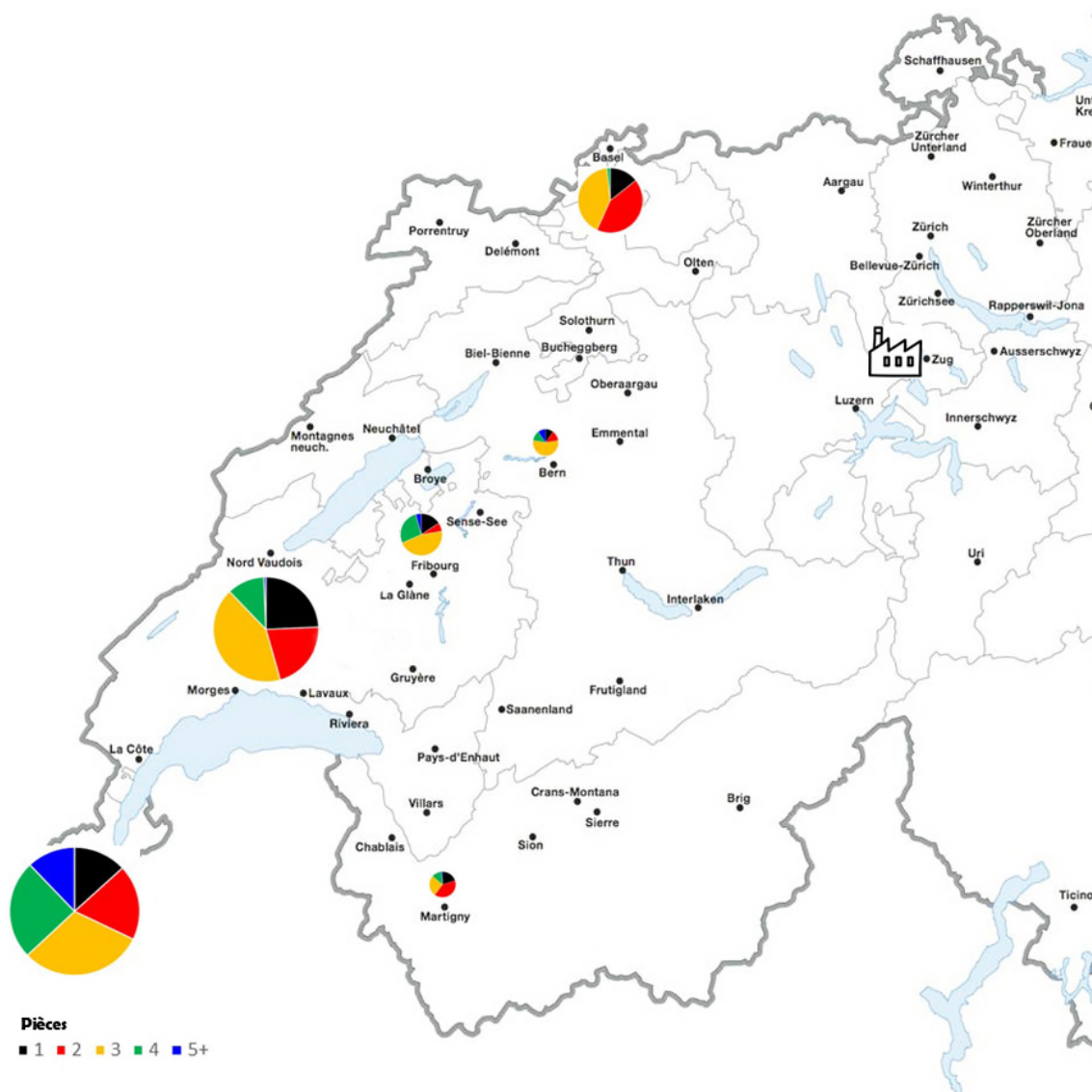
Suite à l'achat de l'immeubles à la Rue Virginio-Malnati 59-63 (36 appartements) à Meyrin/GE, la vente des 2 immeubles (32 appartements) de Granges/SO et des 5 appartements à Echandens/VD, le nombre d'appartements dans le portefeuille est composé au 31 mars 2017 de 2'324 appartements. Au 31 mars 2017, le portefeuille est composé de 150 bureaux et surfaces commerciales, 29 surfaces de vente, 4 cinémas et restaurants, 132 dépôts et 2'263 places de parkings.

LE TAUX DE VACANCE

Le taux de vacance concernant les appartements du fonds PSREF se situe au 31 mars 2017 à 0.86% contre 1.42% pour l'exercice précédent. Après la vente des 2 immeubles de Granges/SO, le taux de vacance a significativement baissé. Ce taux de vacance ne tient pas compte des appartements vacants pour cause de travaux de rénovation (2.37%).

Dans les cantons de Vaud, Genève et Fribourg, le taux de vacance économique est respectivement de 0.44%, 0.33% et 0.61%. Le taux de vacance dû aux travaux est à Genève de 2.43% (immeubles en rénovation complète Prulay 43a/b et Castelser 2-4). A l'Avenue des Communes-Réunies 66A-70 au Grand-Lancy/GE, le turnover pour les studios est important, et fait augmenter le taux de vacance dû aux travaux que nous devons réaliser en vue de leur relocation. Dans le canton de Vaud, le taux de vacance dû aux travaux est de 2.08%. Il est plus élevé que l'année précédente à cause des travaux de surélévation et de rénovation des immeubles de Pully et Vevey.

Dans les cantons de Bâle-Ville et Bern, le taux de vacance économique se situe entre 2.5% et 4.6%. Pour le canton de Bâle, plusieurs appartements sont vacants dans les immeubles de Tangentenweg 50-56 (Erlenmatt). En effet, l'engouement pour les appartements neufs est important mais en contrepartie le turnover la première année de location est aussi important.





LES RÉNOVATIONS

La stratégie de rénovation proactive et complète des immeubles se poursuit. En effet, cette politique nous permet d'améliorer la qualité et le standard des immeubles, d'augmenter les loyers après travaux et d'accroître la valeur de marché de ces biens.

Cette année encore, plusieurs immeubles sont en cours ou en fin de rénovation. Les travaux des immeubles de la Rue de la Golette 2-18 à Meyrin/GE, du Chemin de Pautex 2-4 à Aigle/VD et de la Rue du Chablais 39 à Prilly/VD étant terminés, seuls les immeubles de la Rue de la Prulay 43 a/b à Meyrin/GE et du Chemin de Castelve 2-4 à Veyrier/GE sont encore en chantier. Ceux-ci seront terminés avant la fin du deuxième trimestre de cette année.

Les travaux de la rue des Moulins 30 à Yverdon/VD consistant en la reconversion d'un ancien cinéma en un jardin d'enfant sont terminés depuis la fin de l'année 2016. Au même titre que la crèche de Tangentenweg 50 à Bâle/BS dont les travaux avaient débuté en septembre 2016 pour se terminer en début d'année 2017.

Les travaux de rénovation de façade pour les immeubles du Lignon 7 et Lignon 31 sont en cours de réalisation et estimons l'avancement du projet à 30%.

Pour les années à venir, le programme de rénovation se poursuivra. A Efringerstrasse 2 à Bâle-ville, un immeuble de 86 appartements, qui se trouve idéalement dans la ville, sera rénové. Son état nécessite une rénovation complète. Une étude portant sur une rénovation avec de nouveaux types de logements, et incluant l'enveloppe du bâtiment, va être lancée en 2017. Le début des travaux est planifié pour 2018.

A l'Avenue des Communes-Réunies 66A/70 au Grand-Lancy/GE, une réfection complète intérieure et de l'enveloppe du bâtiment, façade et toiture, améliorant la consommation d'énergie, fait l'objet d'une demande de permis de construire en cours. Les travaux débuteront durant le premier semestre 2018.

Concernant l'immeuble situé à l'Avenue des Alpes 71-73 à La Tour-de-Peilz/VD, une rénovation intérieure complète, de la façade, ainsi que la mise aux normes de l'électricité sont prévus pour fin 2017.



LES SURÉLEVATIONS

Dans le cadre de l'optimisation du portefeuille, de nouveaux projets de surélévation sont prévus dans les cantons de Genève, Vaud et Fribourg.

Premièrement, en ce qui concerne l'immeuble de la rue de la Prulay 43 a/b à Meyrin/GE, la demande préalable au permis de construire a été acceptée pour une surélévation de deux étages représentant 12 nouveaux logements de 1 à 4 pièces pour une surface habitable totale de 716 m². En outre, la rénovation totale de la partie existante du bâtiment fait également partie du projet. Le coût total s'élèvera à environ CHF 4.3 millions pour la surélévation.

A la rue Hugo-de-Senger 7 à Genève, le bureau d'architecte avec lequel nous travaillons habituellement pour les surélévations va déposer un permis de construire au second trimestre 2017. L'ensemble du projet inclut la réfection du dernier étage et la création d'un étage en attique apportant 4 appartements supplémentaires ainsi que la rénovation intérieure complète de l'immeuble existant,

Une étude préalable est en cours pour la surélévation de 2 étages de l'immeuble de Vaudagne 33 à Meyrin/GE. Les perspectives pour cette surélévation sont attractives au vu de son emplacement dans la commune de Meyrin dans la banlieue de Genève.

Suite à la récente acquisition, en décembre 2016, de l'immeuble Virginio-Malnati 59-63 à Meyrin/GE et à l'étude de son potentiel inexploité, nous avons pris la décision de surélever cet immeuble. Le début des travaux de surélévation sont programmés pour démarrer en juin prochain, pour un coût total de CHF 3.5 millions. Cette surélévation nous permettra d'ajouter 9 nouveaux logements à l'état locatif actuel.

Deuxièmement, les différents projets de surélévation situés dans le canton de Vaud progressent rapidement. Au Chemin de Mallieu 13 à Pully/VD, un étage en attique avec 4 duplex de 85m² et leur terrasse sont en cours de réalisation. Le permis de construire a été délivré en mars 2016. La construction a débuté en début de mois d'avril. Selon le planning, les appartements seront livrés au mois de novembre 2017. Le rendement espéré est supérieur à 6%.

Les combles de l'immeuble de la Rue du Conseil 19-21 à Vevey/VD seront transformés en 4 nouveaux appartements de 3 pièces allant de 54m² à 84 m². Les appartements existants seront rénovés en même temps que la transformation des combles. Le début des est programmé pour la mi-mai de cet exercice et dureront jusqu'au 3^{ème} trimestre 2018. Le rendement espéré est supérieur à 5%.

L'immeuble du Chemin du Couchant 25 à Lausanne/VD permet la construction de deux étages supplémentaires et d'un attique offrant 10 appartements supplémentaires dans l'immeuble. La demande de permis a été acceptée en 2016 mais un recours contre le permis délivré est en cours au Tribunal cantonal vaudois.

Et finalement, l'immeuble situé dans le centre de la ville de Bulle dans le canton de Fribourg profitera de la création de 9 duplex de type loft grâce à l'aménagement des combles et l'ajout d'un étage supplémentaire. Cette surélévation sera résolument audacieuse de par son architecture à la fois moderne et avec une touche de rétro. Le permis de construire sera déposé durant le prochain semestre de l'année 2017.





LES PROJETS DE CONSTRUCTION

Le plan de quartier de la Route de la Corsaz à Montreux/VD a été définitivement adopté par le Canton de Vaud au début de l'année 2017. Suite à cette approbation, l'avancement du projet avec les architectes progresse et la dépose du permis de construire se fera dès le mois de juin 2016.

Afin de s'intégrer dans le quartier de la Corsaz faisant partie de la partie historique de Montreux, les immeubles respecteront ce type architectural de cette époque avec des toits à la Mansart entre autres. La construction porte sur 3 immeubles locatifs, avec un rez-de-chaussée dédié à l'activité, et offrant un état locatif annuel projeté supérieur à CHF 1 million. Selon le planning établi, le chantier débutera dans le courant de l'automne 2017.

A moyen terme, un changement de zonage de la parcelle sis à Baar/ZG sera effectué. Ce changement permettrait une offre élargie et un mix entre résidentiel et commercial. Le potentiel de développement sera défini plus en détail dans un avenir proche

LE COMPTE DE FORTUNE

Au 31 mars 2017, la valeur comptable totale des immeubles est de CHF 643'944'886 et la valeur vénale totale est de CHF 740'130'000. La provision pour impôts dus en cas de liquidation, c'est-à-dire en cas d'éventuelle vente des immeubles, se monte à CHF 20'469'721 et est estimée par PWC. Après déduction des impôts de liquidation, la fortune totale nette du fonds s'élève, au 31 mars 2017, à CHF 533'178'995.

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 740'130'000. Le taux d'actualisation pondéré représente, en moyenne, 3.82% (année précédente: 3.97%).

Durant l'exercice, les divers travaux de rénovation des façades, toits, fenêtres, ascenseurs, salles de bains et cuisines se sont élevés à CHF 8'316'309 et les travaux de construction des nouveaux projets à CHF 630'220. Ces investissements ont eu une influence positive sur la valeur vénale des biens.

Le financement par des fonds étrangers est, au 31 mars 2017, de CHF 188'477'186. Ce qui représente 25.47% de la valeur vénale totale des immeubles du fonds. Les hypothèques à taux fixes, d'une durée restante de 1, 4, 6, 7 et 8 ans, sont de l'ordre de 57% des crédits, les 43% restants étant des hypothèques à taux variables d'un mois. Ce qui représente un taux d'intérêt moyen de 1.87%.



LE COMPTE DE RÉSULTAT

Le fonds PSREF a clôturé l'exercice 2016/2017, le 31 mars 2017, sur un résultat net de CHF 13'561'930 après impôts et taxes.

Les loyers se montent, pour l'exercice 2016/2017, à CHF 38'112'733, soit une progression de 9.65% de l'état locatif par rapport à l'année dernière. Cette augmentation est due en majeure partie aux augmentations de loyers après travaux, ainsi que les encaissements de loyers pour une année des immeubles de la Route des Toches 7-13 à Echandens/VD, Erlenmatt à Bâle-ville, la copropriété sis à Baar/ZG et l'achat de l'immeuble de la rue Virginio-Malnati 59-63 à Meyrin/GE.

Le revenu total de CHF 39'080'166, du 1^{er} avril 2016 au 31 mars 2017, se décompose en CHF 38'112'733 de loyers encaissés et CHF 967'433 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 5.79% des loyers théoriques (année précédente: 4.32%). En vue du développement du projet à Baar, Cette hausse est stratégique et due en partie aux surfaces laissées volontairement vacantes à Baar dans le cadre du projet de développement.

Les charges concernant les frais de réparation et de maintenance sont de CHF 4'904'958 ou 12.87% des loyers encaissés (année précédente 11.65%), 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 3'225'423 ou 8.46% des loyers encaissés (année précédente 8.24%). La rémunération réglementaire versée aux gérances immobilières en charge des immeubles du fonds est de CHF 1'723'207 (année précédente CHF 1'561'429). La quote-part des frais d'exploitation du fonds (TER) a diminué de 0.88% à 0.86%.

Les impôts sur le bénéfice et le capital se montent à CHF 7'620'576 pour la période.

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 14'810'292.





DISTRIBUTION ET RENDEMENT

A la fin de cet exercice, au 31 mars 2017, une distribution totale de CHF 3.25 par part a été effectuée (Coupon 14).

Le dividende est issu du revenu des loyers et est exonéré de l'impôt anticipé. Le ratio de distribution est de 98.79%.

La valeur nette d'inventaire par part augmente ainsi de CHF 122.37 (après distribution) à CHF 126.09 (après distribution) à la fin de l'exercice. Le rendement de placement s'inscrit à 5.70% sur la période.

LES PRESCRIPTIONS FISCALES

En vertu de la loi sur l'impôt fédéral direct, les revenus et gains en capital issus d'immeubles et de terrains détenus en propriété directe sont imposés au niveau du fonds de placement. Le fonds bénéficie d'un taux d'impôt réduit entre 9% et 19% 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. Il n'y a également pas d'impôt sur la fortune.

Les investisseurs étrangers des pays qui ont une convention de double imposition avec la Suisse bénéficieront du remboursement de l'impôt anticipé par les autorités fiscales suisses.

Les considérations fiscales qui précèdent se basent sur la situation juridique et la pratique connues à ce jour. Tout changement de la législation, de la jurisprudence et de la pratique des autorités fiscales demeure expressément réservé.

LE RAPPORT D'ÉVALUATION

Auftrag

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

Im Auftrag der Fondsleitung hat Wüest Partner AG für die Zwecke der Rechnungslegung sämtliche der gehaltenen Liegenschaften per 31.3.2017 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 61 Bestandsliegenschaften (inklusive Neuzugänge). Zum Zeitpunkt der Bewertung befinden sich keine Liegenschaften in der Bauphase.

Die für die Bewertungen relevanten Unterlagen wurden durch die Fondsleitung sowie die zuständigen Verwaltungsgesellschaften aufbereitet. Die Schätzungen basieren einerseits auf der Beurteilung und Analyse dieser Unterlagen, turnusgemässer Besichtigungen vor Ort sowie der Einschätzung der allgemeinen und spezifischen Marktsituation je Liegenschaft. Die bei der FINMA für den «Patrimonium Swiss Real Estate Fund» akkreditierten Schätzungsexperten der Wüest Partner AG haben das gesamte Mandat in Abstimmung mit der Fondsleitung von der Definition der Bewertungsparameter und der Eingabe der Daten in die Bewertungssoftware über die eigentlichen Bewertungsarbeiten bis zum Controlling und zur Abgabe der Ergebnisse, neutral und nur dem Auftrag der unabhängigen Bewertung verpflichtet, durchgeführt.

Bewertungsstandards

Die Wüest Partner AG bestätigt, dass die Bewertungen den gesetzlichen Vorschriften des Kollektivanlagengesetzes (KAG) und der Kollektivanlagenverordnung (KKV) sowie den Richtlinien der Swiss Funds & Asset Management Association (SFA-MA) entsprechen und ferner im Einklang stehen mit den branchenüblichen Bewertungsstandards. Der je Liegenschaft ausgewiesene Marktwert versteht sich als «Fair-Value», das heisst dem unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlich erzielbaren Verkaufspreis ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten.

Die Bewertung unbebauter Grundstücke erfolgt nach dem Prinzip der effektiv entstandenen Kosten. Angefangene Bauten werden zum Verkehrswert bewertet. Diese Bewertung wird jährlich einer Werthaltigkeitsprüfung unterzogen.

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 61 Liegenschaften. Im vergangenen Geschäftsjahr wurden beide Neubauprojekte fertiggestellt, somit sind sämtliche Liegenschaften Bestandsobjekte. Die Liegenschaften befinden sich in fünf Gemeinden der Deutschschweiz und 32 Gemeinden des Welschlandes. Mehrheitlich sind es Wohnobjekte, vereinzelt sind auch Geschäftsobjekte und gemischt genutzte Liegenschaften darunter. Im vergangenen Geschäftsjahr wurden zwei Wohnliegenschaften in Grenchen veräussert, sowie eine Wohnliegenschaft in Meyrin hinzugekauft. Das Portfolio verfügt über drei wirtschaftliche Einheiten, nämlich «Les Avanchets» (vier Objekte), «Le Lignon» (zwei Objekte) und «Köniz» (zwei Objekte). Per 31.3.2017 wird der Marktwert des Gesamtportfolios mit CHF 740'130'000 bewertet. Die 60 bereits in der Vorbewertung vorhandenen Liegenschaften werden neu mit CHF 728'330'000 bewertet. Die Wertveränderung inklusive getätigter Investitionen von rund CHF 7.57 Mio. auf den Bestandsliegenschaften im Vergleich zu den Vorjahresbewertungen vom 31.3.2016 (CHF 704'750'500) beträgt insgesamt + 3.3 % (+ CHF 23'579'500). Bereinigt um die getätigten Investitionen beträgt die Aufwertung 2.2 %. Im Jahr 2016 wurde die Liegenschaft Rue Virginio-Malnati 59, 61, 62 in Meyrin erworben, diese wurde mit einem Marktwert von CHF 11'800'000 eingewertet. Der Wert des Gesamtportfolios beträgt somit CHF 740'130'000. Gegenüber dem 31.3.2016 verändert sich der Wert des Gesamtportfolios um + CHF 31'207'500 respektive + 4.4 %.

Die geplanten Sanierungsarbeiten für die nächsten zehn Jahre wurden überprüft. In der Folge wurden sowohl die Terminierung als auch der Investitionsumfang bei einzelnen Liegenschaften neu eingeschätzt und wenn nötig angepasst.

Die in den Bewertungen verwendeten Diskontierungssätze beruhen auf einer laufenden Beobachtung des Immobilienmarkts, insbesondere der in Freihandtransaktionen bezahlten Renditen. Der durchschnittliche, marktwertgewichtete, netto, reale Diskontierungssatz aller Bestandsliegenschaften per 31.3.2017 wird mit 3.8 % ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 3.5 % bis 4.6 % reicht. Die aktuelle Bruttorendite über sämtliche Bestandsliegenschaften liegt bei 5.6 %.

Zürich, den 31. März 2017
Wüest Partner AG



Andreas Ammann
(Mandatsleiter)

Nabil Aziz

Ivan Anton

LAUSANNE



Adresse	Morges 33
Prix de revient	4'016'883
Valeur vénale	4'860'000
Etat locatif	297'064
Appartements	5
Autres surfaces	8

Lausanne



Adresse	Martinet 14-18
Prix de revient	11'326'956
Valeur vénale	14'900'000
Etat locatif	786'389
Appartements	46
Autres surfaces	1

Lausanne



Adresse	Vermont 24
Prix de revient	5'641'384
Valeur vénale	7'740'000
Etat locatif	383'765
Appartements	31
Autres surfaces	1

Lausanne



Adresse	Couchant 25
Prix de revient	2'631'967
Valeur vénale	3'160'000
Etat locatif	161'258
Appartements	12
Autres surfaces	1

Lausanne



Adresse	Oron 11
Prix de revient	5'676'100
Valeur vénale	7'460'000
Etat locatif	413'424
Appartements	27
Autres surfaces	2

Lausanne



Adresse	Chissiez 7
Prix de revient	2'779'019
Valeur vénale	3'430'000
Etat locatif	174'439
Appartements	13
Autres surfaces	0

PRILLY



Adresse	Chablais 27-29
Prix de revient	6'052'125
Valeur vénale	7'610'000
Etat locatif	416'587
Appartements	21
Autres surfaces	3

Prilly



Adresse	Chablais 35
Prix de revient	3'213'218
Valeur vénale	3'770'000
Etat locatif	239'556
Appartements	8
Autres surfaces	3

Prilly



Adresse	Chablais 39
Prix de revient	2'568'288
Valeur vénale	2'770'000
Etat locatif	145'169
Appartements	8
Autres surfaces	3

RENENS



Adresse	Préfaully 48-56
Prix de revient	20'784'529
Valeur vénale	23'700'000
Etat locatif	1'332'426
Appartements	91
Autres surfaces	7

Renens



Adresse	Lac 25 b/c/d/e
Prix de revient	14'172'957
Valeur vénale	17'500'000
Etat locatif	1'011'716
Appartements	64
Autres surfaces	1

Renens



Adresse	Industrie 11
Prix de revient	9'560'702
Valeur vénale	12'300'000
Etat locatif	716'272
Appartements	56
Autres surfaces	0

CHAVANNES/RENS



Adresse	Blancherie 32
Prix de revient	3'357'520
Valeur vénale	4'400'000
Etat locatif	237'048
Appartements	14
Autres surfaces	5

BUSSIGNY



Adresse	Industrie 43
Prix de revient	6'003'865
Valeur vénale	7'280'000
Etat locatif	414'468
Appartements	35
Autres surfaces	0

ECUBLENS



Adresse	Neuve 1
Prix de revient	5'665'781
Valeur vénale	7'170'000
Etat locatif	347'098
Appartements	24
Autres surfaces	0

CRISSIER



Adresse	Liseron 3-5
Prix de revient	9'919'242
Valeur vénale	10'500'000
Etat locatif	578'040
Appartements	46
Autres surfaces	0

PULLY



Adresse	Mallieu 13
Prix de revient	7'320'034
Valeur vénale	8'700'000
Etat locatif	446'898
Appartements	32
Autres surfaces	1

VEVEY



Adresse	Conseil 19-21
Prix de revient	7'808'668
Valeur vénale	8'840'000
Etat locatif	551'725
Appartements	35
Autres surfaces	19

LA TOUR-DE-PEILZ



Adresse	Alpes 71-73
Prix de revient	2'336'197
Valeur vénale	2'570'000
Etat locatif	156'590
Appartements	15
Autres surfaces	2

YVERDON



Adresse	Moulins 30
Prix de revient	3'401'907
Valeur vénale	2'570'000
Etat locatif	194'425
Appartements	6
Autres surfaces	3

Yverdon



Adresse	Moulins 109-113
Prix de revient	6'568'033
Valeur vénale	7'650'000
Etat locatif	469'201
Appartements	30
Autres surfaces	1

Yverdon



Adresse	Guimps 44-46
Prix de revient	4'270'652
Valeur vénale	5'610'000
Etat locatif	355'932
Appartements	34
Autres surfaces	0

Yverdon



Adresse	Remparts 11
Prix de revient	2'336'160
Valeur vénale	2'700'000
Etat locatif	197'429
Appartements	5
Autres surfaces	28

ORBE



Adresse	Davall 15
Prix de revient	877'742
Valeur vénale	1'090'000
Etat locatif	63'660
Appartements	4
Autres surfaces	1

CORCELLES/PAYERNE



Adresse	Cherbuin 27
Prix de revient	3'087'255
Valeur vénale	2'990'000
Etat locatif	195'512
Appartements	12
Autres surfaces	0

ORON-LA-VILLE



Adresse	Lausanne 15-21
Prix de revient	17'670'679
Valeur vénale	21'300'000
Etat locatif	1'247'068
Appartements	44
Autres surfaces	8

AIGLE



Adresse	Pautex 2-4
Prix de revient	7'019'848
Valeur vénale	6'630'000
Etat locatif	390'350
Appartements	36
Autres surfaces	1

MONTREUX



Adresse	Rte de la Corsaz
Prix de revient	1'542'180
Valeur vénale	1'420'000
Etat locatif	57'400
Appartements	0
Autres surfaces	40

ECHANDENS



Adresse	Toches 7-13
Prix de revient	36'693'604
Valeur vénale	38'500'000
Etat locatif	1'721'302
Appartements	160
Autres surfaces	0

MARTIGNY



Adresse	Finettes 36
Prix de revient	11'922'348
Valeur vénale	12'600'000
Etat locatif	734'243
Appartements	65
Autres surfaces	1

VALAIS

LE LIGNON

Adresse	Lignon 7
Prix de revient	11'979'497
Valeur vénale	15'000'000
Etat locatif	918'865
Appartements	59
Autres surfaces	1

Le Lignon

Adresse	Lignon 31
Prix de revient	4'894'309
Valeur vénale	5'910'000
Etat locatif	336'000
Appartements	23
Autres surfaces	3

LES AVANCHETS

Adresse	G.-Lévrier 10-11
Prix de revient	12'256'319
Valeur vénale	15'000'000
Etat locatif	852'128
Appartements	44
Autres surfaces	0

Les Avanchets

Adresse	C.-du-Levant 1-4
Prix de revient	20'763'892
Valeur vénale	24'200'000
Etat locatif	1'361'328
Appartements	72
Autres surfaces	0

Les Avanchets

Adresse	C.-du-Levant 15-22
Prix de revient	41'593'202
Valeur vénale	47'800'000
Etat locatif	2'807'834
Appartements	144
Autres surfaces	8

Les Avanchets

Adresse	F.-Durafour 11-16
Prix de revient	40'095'079
Valeur vénale	46'700'000
Etat locatif	2'559'756
Appartements	147
Autres surfaces	0

MEYRIN

Adresse	Golettes 2-18
Prix de revient	31'399'936
Valeur vénale	41'800'000
Etat locatif	2'043'071
Appartements	108
Autres surfaces	0

Meyrin

Adresse	Vaudagne 33
Prix de revient	13'520'774
Valeur vénale	17'800'000
Etat locatif	970'762
Appartements	43
Autres surfaces	3

Meyrin

Adresse	Prulay 43a/b
Prix de revient	9'807'303
Valeur vénale	9'860'000
Etat locatif	582'415
Appartements	36
Autres surfaces	2

Meyrin

Adresse	V.Mainati 59-63
Prix de revient	12'200'764
Valeur vénale	11'800'000
Etat locatif	553'632
Appartements	32
Autres surfaces	1

VEYRIER

Adresse	Castelvèr 2-4
Prix de revient	15'694'637
Valeur vénale	16'500'000
Etat locatif	932'994
Appartements	49
Autres surfaces	8

PLAN-LES-OUATES

Adresse	Aux 5
Prix de revient	8'877'117
Valeur vénale	11'200'000
Etat locatif	681'102
Appartements	0
Autres surfaces	20

GRAND-LANCY



Adresse	C-Réunies 66a-70
Prix de revient	21'365'702
Valeur vénale	23'800'000
Etat locatif	1'303'913
Appartements	119
Autres surfaces	8

GENEVE



Adresse	Hugo-de-Senger 7
Prix de revient	7'853'576
Valeur vénale	8'590'000
Etat locatif	490'480
Appartements	24
Autres surfaces	4

FRIBOURG



Adresse	Jura 12-12a
Prix de revient	7'718'251
Valeur vénale	6'710'000
Etat locatif	486'100
Appartements	9
Autres surfaces	16

Fribourg



Adresse	Sarine 4
Prix de revient	1'559'039
Valeur vénale	1'720'000
Etat locatif	104'138
Appartements	8
Autres surfaces	1

MARLY



Adresse	Confin 12-18
Prix de revient	9'134'155
Valeur vénale	11'200'000
Etat locatif	558'838
Appartements	48
Autres surfaces	0

FRIBOURG

Marly



Adresse	Confin 21-23
Prix de revient	4'107'424
Valeur vénale	4'770'000
Etat locatif	271'152
Appartements	18
Autres surfaces	1

Marly



Adresse	Corbaroche 24
Prix de revient	2'469'316
Valeur vénale	2'400'000
Etat locatif	149'941
Appartements	12
Autres surfaces	2

VILLARS-SUR-GLÂNE



Adresse	Villars-Vert 32
Prix de revient	5'616'891
Valeur vénale	6'520'000
Etat locatif	377'089
Appartements	28
Autres surfaces	5

BULLE



Adresse	St-Denis 66
Prix de revient	4'204'579
Valeur vénale	4'230'000
Etat locatif	244'572
Appartements	21
Autres surfaces	6

ROMONT



Adresse	Billens 9-9a
Prix de revient	3'964'798
Valeur vénale	3'500'000
Etat locatif	180'715
Appartements	9
Autres surfaces	5

PONT-LA-VILLE



Adresse	Village 50
Prix de revient	2'172'983
Valeur vénale	2'190'000
Etat locatif	142'414
Appartements	12
Autres surfaces	0

BERNE

BUSSWIL B. BÜREN



Adresse	Bütigenstr. 52-54
Prix de revient	3'370'566
Valeur vénale	3'700'000
Etat locatif	227'294
Appartements	20
Autres surfaces	1

KÖNIZ



Adresse	Mösliweg 32
Prix de revient	1'829'970
Valeur vénale	2'480'000
Etat locatif	125'508
Appartements	10
Autres surfaces	2

Köniz



Adresse	Mösliweg 34
Prix de revient	2'168'974
Valeur vénale	3'120'000
Etat locatif	154'854
Appartements	10
Autres surfaces	0

BÂLE

BÂLE



Adresse	Efringerstrasse 2
Prix de revient	11'618'979
Valeur vénale	16'700'000
Etat locatif	894'478
Appartements	86
Autres surfaces	4

Bâle



Adresse	Domacherstr. 189
Prix de revient	2'189'089
Valeur vénale	2'540'000
Etat locatif	139'866
Appartements	11
Autres surfaces	0

Bâle



Adresse	Tangentenweg 50-56
Prix de revient	48'103'963
Valeur vénale	54'900'000
Etat locatif	2'204'542
Appartements	126
Autres surfaces	2

PRATTELN



Adresse	Mattenweg 6
Prix de revient	3'151'544
Valeur vénale	3'670'000
Etat locatif	157'800
Appartements	13
Autres surfaces	0

BAAR



Adresse	Haldenstrasse 1-5
Prix de revient	51'747'418
Valeur vénale	52'100'000
Etat locatif	4'065'495
Appartements	0
Autres surfaces	165

RAPPORT FINANCIER DU 1^{ER} AVRIL 2016 AU 31 MARS 2017

CHIFFRES CLÉS	25
COMPTE DE FORTUNE	26
COMPTE DE RÉSULTAT	27
PARTS EN CIRCULATION / VARIATION DE LA VALEUR D'INVENTAIRE NETTE / DISTRIBUTION	29
ACHATS / VENTES	30
STRUCTURE DU PARC IMMOBILIER	30
TRANSACTIONS AVEC DES PERSONNES PROCHES DU FONDS/ LOCATAIRE PRINCIPAL	31
HYPOTHÈQUES	31
PRINCIPES POUR L'ÉVALUATION DU CALCUL DE LA VALEUR NETTE D'INVENTAIRE	31
ÉMISSION / RACHATS	32
EXPLICATIONS SUR LE RAPPORT ANNUEL RÉVISÉ	32
INFORMATIONS SUR LES TIERS	33
ADMINISTRATION ET ORGANE	33
INFORMATIONS SUR LES AFFAIRES QUI ONT UNE IMPORTANCE ÉCONOMIQUE OU JURIDIQUE PATRICULIÈRE	34
INVENTAIRE DES IMMEUBLES	35
RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION	36



CHIFFRES CLÉS

31.03.2017

31.03.2016

DONNÉES CLÉS

Numéro de valeur	3499521	3499521
Emission de parts	-	515'281
Rachat de parts	-	-
Nombre de parts en circulation	4'122'248	4'122'248
Valeur d'inventaire par part (avant distribution)	129.34	125.37
Distribution du revenu par part	3.25	3.00
Distribution du gain en capital par part	0.00	0.00
Distribution avec impôt anticipé	0.00	0.00
Distribution totale sans impôt anticipé	3.25	3.00
Valeur d'inventaire par part après distribution	126.09	122.37
Cours de clôture	152.50	142.30
Cours le plus haut (durant l'exercice)	153.90	153.00
Cours le plus bas (durant l'exercice)	144.50	131.50
Capitalisation boursière	628'642'820	586'595'890
Agio	17.90%	16.29%

COMPTE DE FORTUNE

Valeur vénale	740'130'000	708'922'500
Valeur comptable	643'944'886	629'743'703
Fortune totale du fonds	751'069'149	712'958'543
Coefficient d'endettement		
- en % des frais d'investissement	29.27%	28.35%
- en % de la valeur vénale	25.47%	25.18%
Quote-part des fonds étrangers	29.01%	29.25%
Fortune nette du fonds	533'178'995	504'443'379

RENDEMENT ET INDICATIONS SUR LA PERFORMANCE¹

Rendement sur la distribution	2.13%	2.11%
Quote-part de distribution	98.79%	96.55%
Rentabilité sur les fonds propres (ROE)	5.54%	6.50%
Rendement du capital investi (ROIC)	4.40%	5.45%
Cours/ratio de revenu (P/E ratio)	21.88	16.80
Rendement de placement	5.70%	6.34%
Performance	9.42%	-0.66%
Marge de bénéfice d'exploitation (EBIT marge)	61.90%	63.96%
Quote-part des frais d'exploitation du fonds (TER _{REF} GAV)	0.86%	0.88%
Quote-part des frais d'exploitation du fonds (TER _{REF} MV)	1.04%	n/a

COMPTE DE RÉSULTAT

Produit net/perte	13'561'930	11'207'977
Gain/perte en capital réalisé	363'394	401'919
Loyers encaissés	38'112'733	34'758'244
Taux de perte sur loyers	5.79%	4.32%

¹ Les chiffres clés au 31.03.2017 ont été adaptés selon la nouvelle politique de la SFAMA pour les fonds immobiliers (état au 13.09.2016).

COMPTE DE FORTUNE AU 31 MARS 2017
31.03.2017
31.03.2016

ACTIFS	CHF	CHF
Produits des liquidités	10'500'622	3'604'846
Bien-fonds :		
- Immeubles résidentiels	627'640'000	598'730'000
- Immeubles commerciaux	74'000'000	73'249'500
- Immeubles mixtes	38'490'000	36'943'000
- Terrains, y compris bâtiment à démolir, et projets de construction en cours	0	0
TOTAL DES BIENS-FONDS	740'130'000	708'922'500
Autres actifs	438'528	431'197
FORTUNE TOTALE DU FONDS	751'069'149	712'958'543
Engagements à court terme:		
- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	-81'443'686	-76'606'186
- Autres engagements à court terme	-8'943'247	-12'452'617
Total des engagements à court terme	-90'386'933	-89'058'803
Engagements à long terme:		
- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	-107'033'500	-101'921'000
Total des engagements à long terme	-107'033'500	-101'921'000
Total des engagements	-197'420'433	-190'979'803
FORTUNE NETTE AVANT IMPÔTS DUS EN CAS DE LIQUIDATION	553'648'717	521'978'740
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-20'469'721	-17'535'361
FORTUNE NETTE DU FONDS	533'178'995	504'443'379
Parts en circulation	4'122'248	4'122'248
Valeur d'inventaire par part	129.34	122.37 ¹
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	9'200'343	7'236'563

¹ après distribution

COMPTE DE RÉSULTAT DU 1ER AVRIL 2016 AU 31 MARS 2017
31.03.2017
31.03.2016

REVENUS	CHF	CHF
Liquidités	0	9
Loyers encaissés	38'112'733	34'758'244
Autres revenus	967'433	931'687
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	0	66'987
TOTAL DES REVENUS	39'080'165	35'756'927
DÉPENSES		
Intérêts hypothécaires	3'444'440	3'642'358
Intérêts négatifs	1'942	0
Entretien et réparations	4'904'958	4'048'051
Administration des immeubles : - frais concernant les immeubles	3'225'423	2'862'427
Impôts et taxes	7'620'576	8'115'240
Frais d'évaluation et de révision	244'908	251'406
Rémunération réglementaire : - à la direction de fonds	3'853'013	3'905'951
- au gérant	1'723'207	1'561'429
Autres dépenses	499'770	162'088
TOTAL DES DÉPENSES	25'518'235	24'548'950
RÉSULTAT NET	13'561'930	11'207'977
Gains et pertes de capital réalisés	363'394	401'919
RÉSULTAT RÉALISÉ	13'925'324	11'609'896
Gains et pertes de capital non réalisés, y compris impôts de liquidation	14'810'292	21'200'645 ¹
RÉSULTAT TOTAL DE L'EXERCICE	28'735'616	32'810'541
UTILISATION DU RÉSULTAT		
Résultat net de l'année courante	13'561'930	11'207'977
Gain en capital disponible pour être réparti	0	0
Report de l'année précédente	396'332	9'256
Résultat disponible pour être réparti	13'958'262	11'217'233
Bénéfice prévu pour la distribution aux investisseurs	-13'397'306	-10'820'901
RÉSULTAT À REPORTER	560'956	396'332
UTILISATION DU GAIN EN CAPITAL		
Gain en capital réalisé	363'394	401'919
Gain en capital de l'année précédente	3'228'802	2'826'882
Gain disponible pour être réparti	3'592'196	3'228'801
Distribution	0	0
RÉSULTAT À REPORTER	3'592'196	3'228'801

¹ Gains et pertes en capital non réalisés, impôts de liquidation exclus



**PARTS EN CIRCULATION / VARIATION DE LA VALEUR
D'INVENTAIRE / DISTRIBUTION**
31.03.2017
31.03.2016
PARTS EN CIRCULATION

Etat en début d'exercice	4'122'248	3'606'967
Parts émises durant l'exercice	0	515'281
Parts rachetées durant l'exercice	0	0
Parts en circulation à la fin de l'exercice	4'122'248	4'122'248

VARIATION DE LA VALEUR NETTE D'INVENTAIRE

Valeur d'inventaire par part	129.34	125.37
Distribution du revenu	3.25	3.00
Distribution du gain en capital	0.00	0.00
Valeur d'inventaire par part après distribution	126.09	122.37

DISTRIBUTION

Distribution du revenu par part sans impôt anticipé (Coupon 13)	3.25	3.00
Distribution du gain par part sans impôt anticipé	0.00	0.00
Distribution par part avec impôt anticipé	0.00	0.00
Distribution brute	3.25	3.00
Impôt anticipé (35%)	0.00	0.00
Distribution totale	3.25	3.00

VARIATION DE LA FORTUNE NETTE DU FONDS

Fortune nette du fonds en début d'exercice	504'443'379	437'899'975
Distribution	-	-23'445'284
Solde des mouvements des parts	-	63'740'257
Bénéfice total	28'735'616	32'810'541
Variation des impôts de liquidation	-	-6'562'110

FORTUNE NETTE DU FONDS À LA FIN DE L'EXERCICE
533'178'995
504'443'379
DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE
FORTUNE NETTE DU FONDS
VALEUR NETTE D'INVENTAIRE PAR PART

31.03.2017	533'178'995	129.34
31.03.2016	504'443'379	122.37 ¹
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

¹ après distribution

ACHATS AU 31 MARS 2017

L'achat d'un immeuble a été effectué durant l'exercice.

VILLE	ADRESSE	CANTON	TYPLOGIE	DATE D'ACHAT	PRIX D'ACHAT*
Meyrin	V.-Malnati 59-63	Genève	Immeuble résidentiel	22.12.2016	11'400'000

* frais d'achat exclus

VENTES AU 31 MARS 2017

Deux immeubles et 5 appartements ont été vendus durant l'exercice.

VILLE	ADRESSE	CANTON	TYPLOGIE	DATE DE VENTE	PRIX DE VENTE*
Grenchen	Karl-Mathystrasse 18-18A	Soleure	Immeuble résidentiel	30.06.2016	2'800'000
Grenchen	Karl-Mathystrasse 48-48A	Soleure	Immeuble résidentiel	30.06.2016	2'200'000
Echandens	Route des Toches 9**	Vaud	Immeuble résidentiel	01.04.2016	2'067'550

* impôts sur les gains immobiliers et frais de transaction exclus

** vente de 5 appartements, plus places de parkings, en PPE

STRUCTURE DE PARC IMMOBILIER AU 31 MARS 2017

CHF	VALEUR COMPTABLE	VALEUR VÉNALE	VALEUR D'ASSURANCE
Immeubles résidentiels	537'445'153	627'640'000	547'094'462
Immeubles commerciaux	73'386'873	74'000'000	93'239'765
Immeubles mixtes	33'112'861	38'490'000	34'801'309
Terrains, y compris bâtiment à démolir, et projets de construction en cours	0	0	0
TOTAL	643'944'886	740'130'000	675'135'536

%	VALEUR COMPTABLE	VALEUR VÉNALE	VALEUR D'ASSURANCE
Immeubles résidentiels	83.46%	84.80%	81.03%
Immeubles commerciaux	11.40%	10.00%	13.81%
Immeubles mixtes	5.14%	5.20%	5.15%
Terrains, y compris bâtiment à démolir, et projets de construction en cours	0.00%	0.00%	0.00%
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 18 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 2017, aucun locataire ne représente à lui seul, un revenu locatif égal ou supérieur à 5%.

HYPOTHÈQUES

CRÉDIT	DE	À	DURÉE	MONTANT EN CHF	TAUX D'INTÉRÊT
Prêt hypothécaires avec une durée de 1 à 5 ans					
Hypothèques à taux fixes	01.07.2008	30.06.2018	1.25 ans	28'671'000	3.50%
Hypothèques à taux fixes	31.07.2016	31.07.2021	4.34 ans	2'785'000	1.12%
Hypothèques à taux fixes	25.10.2016	25.10.2021	4.57 ans	400'000	1.12%
Hypothèques à taux fixes	31.07.2016	31.07.2021	4.34 ans	1'927'500	1.07%
Prêt hypothécaires avec une durée supérieure à 5 ans					
Hypothèques à taux fixes	01.07.2013	30.06.2023	6.25 ans	21'175'000	2.83%
Hypothèques à taux fixes	01.07.2014	30.06.2024	7.25 ans	21'025'000	2.40%
Hypothèques à taux fixes	01.10.2014	30.09.2025	8.50 ans	31'050'000	2.53%
Prêt hypothécaires à court terme					
Hypothèques Libor			1 mois	81'443'686	0.70%
TOTAL				188'477'186	1.87%

CRÉDITS REMBOURSÉS DURANT L'EXERCICE

Une hypothèque Libor d'un montant de CHF 1'450'000, avec taux d'intérêt de 0.70% et de durée 1 mois, a été remboursée durant l'exercice.

CRÉDITS ACCORDÉS DURANT L'EXERCICE

Une nouvelle hypothèque Libor d'un montant de CHF 6'287'500, avec taux d'intérêt de 0.70% et de durée 1 mois, a été accordée durant l'exercice. De nouvelles hypothèques à taux fixes, de CHF 3'185'000 avec taux d'intérêt de 1.12% et une durée de 4 ans, et de CHF 1'927'500 avec au taux d'intérêt de 1.07% et une durée de 4 ans, ont été accordées durant l'exercice.

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

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.

ÉMISSION

Entre le 1^{er} avril 2016 et le 31 mars 2017, aucune nouvelle émission de parts de Patrimonium Swiss Real Estate Fund n'a eu lieu.

RACHATS

Aucune part n'a été dénoncée.

EXPLICATIONS DU RAPPORT ANNUEL RÉVISÉ AU 31 MARS 2017

Le rapport annuel de Patrimonium Swiss Real Estate Fund couvre la période du 1^{er} avril 2016 au 31 mars 2017.

RÉMUNÉRATIONS

INDEMNITÉS ET FRAIS		MAXIMAL		ACTUEL
Pour la direction et l'administration	§19 al.1	1.05%	de la fortune moyenne du fonds	0.5264%
Pour les travaux de rénovation et de construction	§19 al.4	3%	des coûts de construction	0%
Pour l'achat et la vente	§19 al.4	2%	du prix de vente et/ou achat	2.00%
Honoraires de gestion	§19 al.4	5%	des loyers bruts encaissés	4.52%
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 actions émises	0%

MÉTHODE D'ÉVALUATION

Au nom de la direction de fonds et en conformité avec la loi sur les placements collectifs de capitaux, les valeurs vénale, au 31 mars 2017, 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 bien-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 3.82% pour l'exercice 2016/2017.



INFORMATIONS SUR LES TIERS

EXPERTS CHARGÉS DES ESTIMATIONS

Andreas Amman, architecte EPFL/SIA, partenaire chez Wüest & Partner AG, Zürich

Ivan Anton, architecte ETH et MSc Real Estate (CUREM), directeur chez Wüest & Partner AG, Zürich

Nabil Aziz, ingénieur civil EPFL, diplôme IEI + MBA, partenaire chez Wüest & Partner AG, Genève

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, et à Moser Vernet & Cie dont le siège est à Genève.

ADMINISTRATION ET ORGANE

DIRECTION DE FONDS

GAM Investment Management (Switzerland) AG
Hardstrasse 201
8005 Zürich

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Rolf Aeberhard, Directeur jusqu'au 30.06.2016

Roman Aschwanden, Directeur dès le 01.07.2016

Christoph Widmer, Directeur adjoint

Daniel Koller

Dirk Spiegel, jusqu'au 31.01.2017

Andreea Stefanescu, du 12.04.2016 au 03.10.2016

Agnes Stutz, dès le 01.07.2016

BANQUE DE DÉPÔT

Banque Cantonale Vaudoise
Place St-François 14
1001 Lausanne

ORGANE DE RÉVISION

KPMG AG
Badenerstrasse 172
8026 Zürich

INFORMATIONS SUR LES AFFAIRES QUI ONT UNE IMPORTANCE ECONOMIQUE OU JURIDIQUE PARTICULIÈRE

1) Modification du contrat de fonds

Avec la publication du 08.12.2016, les investisseurs ont été informés des modifications suivantes du contrat de fonds de placement :

Communication aux investisseurs de PATRIMONIUM SWISS REAL ESTATE FUND

GAM Investment Management (Switzerland) AG, Zurich en tant que direction du fonds et la Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne, en tant que banque dépositaire envisagent de modifier le contrat de fonds de placement relevant de la catégorie « fonds immobiliers » (le « **fonds immobilier** »).

Les investisseurs du fonds immobilier sont rendus attentifs aux modifications et au délai d'opposition y afférent par le biais de cette publication unique.

A) Modifications apportées au contrat de fonds

§ 6 – Parts et classes de parts

La nouvelle formulation du chiffre 2 tient compte du fait que le fonds immobilier n'a qu'un seul organe de publication. Toutefois, l'organe de publication reste le même (pas de changement matériel).

§ 13 – Dérivés

Le paragraphe est adapté aux exigences, resp. aux prescriptions de l'OPC-FINMA du 27 août 2014. Les règles à respecter lors de la compensation des positions en instruments financiers dérivés ainsi que les exigences que les actifs acceptés comme sûretés lors d'opérations OTC doivent remplir sont notamment précisées.

§ 19 – Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds

La formulation du chiffre 3, let. b), d) et e) est adaptée à la formulation de l'art. 37, al. 2, let. c), e) et f) OPC.

B) Modification du prospectus, resp. du prospectus simplifié

Les modifications du contrat de fonds de placement, en particulier celles concernant les exigences, resp. les prescriptions de la nouvelle OPC-FINMA (voir ci-dessus

les indications relatives au § 13) se reflètent également dans la partie correspondante du prospectus. Le prospectus et le prospectus simplifiés sont en outre actualisés.

Conformément à l'art. 41, al. 1 et 2^{bis} en combinaison avec l'art. 35a, al. 2 OPC, les investisseurs sont informés que le contrôle et la vérification de la conformité légale des modifications du contrat de fonds de placement par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA portent exclusivement sur la modification du § 13 du contrat de fonds de placement mentionnée dans la présente publication.

Conformément à l'art. 27, al. 3 de la LPCC, les investisseurs sont rendus attentifs qu'ils disposent d'un délai de 30 jours pour faire valoir des objections à l'encontre des modifications prévues du contrat de fonds de placement auprès de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA, Laupenstrasse 27, 3003 Berne, ou exiger le remboursement en espèces de leurs parts conformément aux modalités de rachat du fonds de placement.

Aucune objection n'a été formulée. Les modifications précitées ont été approuvées par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA en date du 26.01.2017 et sont entrées en vigueur le 01.02.2017.

2) Questions importantes concernant l'interprétation de la loi et du contrat de fonds

Durant la période sous revue, aucune question importante relative à l'interprétation de la loi et du contrat de fonds de placement n'a été traitée.

3) Changement de direction du fonds et de banque dépositaire

Durant la période sous revue, aucun changement de direction du fonds ou de banque dépositaire n'a eu lieu.

4) Litiges

Aucun litige concernant le fonds de placement n'a été soulevé durant la période sous revue.



INVENTAIRE DES IMMEUBLES

VILLE	ADRESSE		DATE D'ACHAT	VALEUR COMPTABLE 31.03.2017	VALEUR VÉNALE 31.03.2017**	LOYERS NETS RÉALISÉS	TAUX DE PERTE SUR LOYERS
IMMEUBLES RÉSIDENTIELS				EN CHF	EN CHF	EN CHF	EN %
Aigle	Chemin de Pautex 2-4	VD	10.01.08	7'019'847.95	6'630'000.00	386'108.80	1.09%
Bâle	Efringerstrasse 2	BS	21.01.08	11'618'979.04	16'700'000.00	828'564.56	7.37%
Bâle	Dornachstrasse 189	BS	21.01.08	2'189'088.55	2'540'000.00	137'106.00	1.97%
Bâle	Tangentenweg 50-56	BS	14.06.13	48'103'962.63	54'900'000.00	2'015'979.90	3.42%
Bulle	Rue St-Denis 66	FR	18.03.08	4'204'578.93	4'230'000.00	132'052.00	46.01%
Bussigny-près-Lausanne	Rue de l'Industrie 43	VD	06.05.08	6'003'864.70	7'280'000.00	409'128.00	1.29%
Busswil	Büetigenstrasse 52-54	BE	31.03.08	3'370'566.00	3'700'000.00	206'542.20	9.13%
Chavannes	Avenue de Blancherie 32	VD	20.12.07	3'537'519.75	4'400'000.00	237'048.00	0.00%
Corcelles/Payerne*	Vers-chez-Cherbuin 27-31	VD	19.02.08	3'087'255.15	2'990'000.00	193'581.50	0.99%
Crissier*	Chemin du Liseron 3-5	VD	20.12.07	9'919'241.75	10'500'000.00	567'003.40	1.91%
Echandens*	Route des Toches 7-13	VD	04.02.13	36'693'604.09	38'500'000.00	1'717'702.00	0.21%
Ecublens	Rue Neuve 1	VD	06.05.08	5'665'780.65	7'170'000.00	389'840.00	0.16%
Fribourg	Rue de la Sarine 4-4a	FR	18.03.08	1'559'038.60	1'720'000.00	103'483.00	0.63%
Grand-Lancy	Avenue des Communes-Réunies 66A-70	GE	01.05.14	21'365'701.81	23'800'000.00	1'256'640.60	3.63%
Köniz	Möslweg 32	BE	28.02.08	1'829'969.75	2'480'000.00	122'638.00	2.29%
Köniz	Möslweg 34	BE	28.02.08	2'168'973.75	3'120'000.00	154'629.00	0.15%
La Tour-de-Peilz	Avenue des Alpes 71-73	VD	25.04.08	2'336'196.55	2'570'000.00	156'589.80	0.00%
Lausanne	Rue du Couchant 25	VD	01.04.08	2'631'967.45	3'160'000.00	134'760.00	16.43%
Lausanne	Chemin de Vermont 24	VD	06.05.08	5'641'384.14	7'740'000.00	379'160.50	1.20%
Lausanne	Chemin du Martinet 14-18	VD	30.09.08	11'326'955.85	14'900'000.00	785'864.10	0.07%
Lausanne	Chemin de Chissiez 7	VD	17.12.08	2'779'019.42	3'430'000.00	171'863.85	1.48%
Le Lignon	Avenue du Lignon 31	GE	13.12.07	4'894'308.85	5'910'000.00	331'440.00	1.36%
Le Lignon	Avenue du Lignon 7	GE	13.12.07	11'979'496.57	15'000'000.00	893'295.92	2.78%
Les Avanchets	Avenue Grange Lévrier 10-11	GE	13.12.07	12'265'319.10	15'000'000.00	837'312.70	1.74%
Les Avanchets	Rue Croix-du-Levant 1-4	GE	30.10.09	20'763'892.15	24'200'000.00	1'346'970.00	1.05%
Les Avanchets	Rue Croix-du-Levant 15-22	GE	30.10.09	41'593'202.22	47'800'000.00	2'802'196.00	0.20%
Les Avanchets	Rue François-Durafour 11-16	GE	30.10.09	40'095'078.70	46'700'000.00	2'542'040.00	0.69%
Marly	Route du Confin 21-23	FR	29.11.07	4'107'424.40	4'770'000.00	269'832.00	0.49%
Marly	Route de Corbaroche 24	FR	18.03.08	2'469'316.00	2'400'000.00	133'311.00	11.09%
Marly	Rte du Confin 12-18 + Pralettes 17-19	FR	30.04.08	9'134'154.94	11'200'000.00	540'063.50	3.36%
Martigny	Rue des Finettes 36	VS	28.05.13	11'922'348.00	12'600'000.00	715'828.80	2.51%
Meyrin	Rue de la Prulay 43 A und B	GE	01.09.08	9'807'302.92	9'860'000.00	511'863.00	12.11%
Meyrin	Rue de la Golette 2-18	GE	01.04.09	31'399'935.89	41'800'000.00	1'986'213.00	2.78%
Meyrin*	Avenue de Vaudagne 33	GE	16.04.08	13'520'773.55	17'800'000.00	967'492.50	0.34%
Meyrin	Rue Virginio-Malnati 59-63	GE	22.12.16	12'200'764.40	11'800'000.00	108'000.00	0.00%
Orbe	Rue Davall 15	VD	07.05.08	877'742.25	1'090'000.00	63'660.00	0.00%
Oron-la-Ville	Rte de Lausanne 15-21	VD	26.11.09	17'670'678.94	21'300'000.00	1'056'767.80	15.26%
Pont-la-Ville	Route du Village 50	FR	18.03.08	2'172'983.10	2'190'000.00	135'974.00	4.52%
Pratteln	Mattenweg 6	BL	21.01.08	3'151'543.85	3'670'000.00	157'320.00	0.30%
Prilly	Avenue du Chablais 39	VD	07.05.08	2'568'287.60	2'770'000.00	141'296.00	2.67%
Pully	Chemin de Mallieu 13	VD	25.06.08	7'320'033.70	8'700'000.00	413'120.00	7.56%
Renens	Avenue de Préfaully 48-56	VD	29.01.08	20'784'528.90	23'700'000.00	1'329'996.00	0.18%
Renens	Rue du Lac 25 b-c-d-e	VD	15.04.08	14'172'957.15	17'500'000.00	990'928.50	2.05%
Renens	Rue de l'Industrie 11	VD	30.01.09	9'560'701.80	12'300'000.00	714'552.00	0.24%
Vevey	Rue du Conseil 19-21	VD	15.01.08	7'808'667.70	8'840'000.00	467'980.00	15.18%
Veyrier	Chemin de Castelver 2-4	GE	17.12.07	15'694'636.65	16'500'000.00	821'152.50	11.99%
Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 32	FR	06.05.08	5'616'891.12	6'520'000.00	368'939.20	2.16%
Yverdon	Rue des Moulins 109-113	VD	30.01.08	6'568'033.35	7'650'000.00	452'625.50	3.53%
Yverdon	Rue Roger-de-Guimps 44-46	VD	30.01.08	4'270'652.30	5'610'000.00	343'521.50	3.49%
TOTAL				537'445'152.61	627'640'000.00	31'929'976.63	3.47%
IMMEUBLES COMMERCIAUX							
Baar	Haldenstrasse 1-5/Langgasse 40	ZG	01.10.15	51'747'418.23	52'100'000.00	2'977'319.45	19.80%
Fribourg	Avenue du Jura 12-12A	FR	30.01.08	7'718'250.90	6'710'000.00	389'976.00	19.77%
Montreux	Route de la Corsaz	VD	14.12.07	1'542'179.70	1'420'000.00	56'480.00	1.60%
Plan-les-Ouates	Ch. des Aulx 5	GE	03.02.11	8'977'116.75	11'200'000.00	512'922.00	24.69%
Yverdon	Rue des Moulins 30	VD	06.05.08	3'401'907.35	2'570'000.00	103'450.74	46.24%
TOTAL				73'386'872.93	74'000'000.00	4'040'148.19	21.24%
IMMEUBLES MIXTES							
Genève	Hugo-de-Senger 7	GE	17.01.08	7'853'576.30	8'590'000.00	471'634.00	3.84%
Lausanne	Avenue de Morges 33	VD	30.11.07	4'016'882.78	4'860'000.00	282'454.00	4.92%
Lausanne	Route d'Oron 11	VD	06.05.08	5'676'100.45	7'460'000.00	389'728.50	5.73%
Prilly	Avenue du Chablais 27-29	VD	30.11.07	6'052'124.55	7'610'000.00	411'447.00	1.94%
Prilly	Avenue du Chablais 35	VD	07.05.08	3'213'218.10	3'770'000.00	239'556.00	0.00%
Romont	Route de Billens 9-9a	FR	21.01.08	3'964'798.45	3'500'000.00	179'089.50	0.90%
Yverdon	Rue des Remparts 11	VD	07.05.08	2'336'160.20	2'700'000.00	196'029.00	0.71%
TOTAL				33'112'860.83	38'490'000.00	2'169'938.00	3.05%
TERRAINS, Y COMPRIS BÂTIMENT À DÉMOLIR, ET PROJETS EN COURS DE CONSTRUCTION							
				0.00	0.00	0.00	0.00%
TOTAL				0.00	0.00	0.00	0.00%
TOTAL				643'944'886.37	740'130'000.00	38'112'732.82	5.79%

* Immeubles en PPE

** Les expertises ont été basées sur les états locatifs réels du 31.03.2017. Tous les objets sont représentés avec la même catégorie d'évaluation, selon les dispositions de l'article 84 § 2 OPC-FINMA

RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION

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 2017 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 2017 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

Astrid Keller
Zugelassene Revisionsexpertin
Leitende Revisorin

Volkan Gökdemir
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 28. Juni 2017

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