

TRUSTSTONE REAL ESTATE SICAV

Geprüfter Jahresbericht per 31.03.2024

INHALT

TRUSTSTONE REAL ESTATE SICAV, SWISS REAL ESTATE I, TEILVERMÖGEN ANLEGERAKTIONÄRE KENNZAHLEN	4
TÄTIGKEITSBERICHT VOM 1. APRIL 2023 BIS 31. MÄRZ 2024	5
GESCHÄFTSBERICHT 2023-2024	6
LIEGENSCHAFTSBESTAND	9
STRATEGIE	11
ENTWICKLUNG UND RENOVATION VON IMMOBILIEN	12
NACHHALTIGKEITSENTWICKLUNG	15
JAHRESRECHNUNG VOM 1. APRIL 2023 BIS 31. MÄRZ 2024	18
TEILVERMÖGEN ANLEGERAKTIONÄRE	19
– Vermögensrechnung und Aktien im Umlauf.....	19
– Erfolgsrechnung.....	20
AUFSTELLUNG DER KÄUFE UND VERKÄUFE	21
HYPOTHEKARSCHULDEN IM DETAIL	22
ANGABEN ZU DEN EFFEKTIVEN ENTSCHÄDIGUNGEN	23
ÜBRIGE INFORMATIONEN	24
INFORMATIONEN ÜBER DRITTE UND DIE FONDSLEITUNG	25
IMMOBILIENINVENTAR	26
IMMOBILIENPORTFOLIO	28
TEILVERMÖGEN UNTERNEHMENSAKTIONÄRE	30
– Bilanz und Aktien im Umlauf.....	30
– Erfolgsrechnung.....	31
GESAMTVERMÖGEN DER SICAV	32
– Vermögensrechnung und Aktien im Umlauf.....	32
– Erfolgsrechnung.....	33
BERICHT DER REVISIONSSTELLE	35

TRUSTSTONE REAL ESTATE SICAV, SWISS REAL ESTATE I – TEILVERMÖGEN ANLEGERAKTIONÄRE KENNZAHLEN

		31.03.2024	31.03.2023
Gesamtfondsvermögen	CHF	119'930'751.60	109'881'871.57
Nettofondsvermögen	CHF	84'054'805.80	79'044'671.81
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	CHF	113'947'000.00	104'200'000.00
Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	CHF	1'560'000.00	1'513'000.00

Informationen der vorhergehenden Jahre

	Aktien im Umlauf	Nettofondsvermögen	Nettoinventarwert pro Aktie	Ausschüttung des Kapitalgewinns pro Aktie	Ausschüttung des Reingewinns pro Aktie	Gesamtausschüttung
31.03.2022	977'163	CHF 72'977'696.19	CHF 74.68	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00
31.03.2023	1'036'610	CHF 79'044'671.81	CHF 76.25	CHF 0.00	CHF 1.14	CHF 1.14
31.03.2024	1'143'612	CHF 84'054'805.80	CHF 73.50	CHF 0.00	CHF 0.60	CHF 0.60

Nach den AMAS-Richtlinien berechnete Kennzahlen

	31.03.2024	31.03.2023
Mietausfallrate ¹	18.30%	19.23%
Fremdfinanzierungsquote	28.01%	27.00%
Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge)	38.99%	56.40%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF GAV)	0.85%	0.85%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF MV) ²	1.18%	1.19% ³
Eigenkapitalrendite (ROE)	-2.12%	2.06%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	-1.08%	1.96%
Ausschüttungsrendite ²	0.82%	1.50% ⁴
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	85.28%	100.02%
Agio/Disagio ²	N/A ²	N/A ⁵
Anlagerendite	-2.14%	2.10%

Performance TrustStone real estate SICAV

	Seit Bestehen des Fonds	31. März 2024	31. März 2023
TrustStone Real Estate SICAV ²	4.81%	-1.40%	1.69% ⁶
SXI Real Estate® Funds TR	9.57%	11.72%	-11.85%

Die vergangenen Performances und Renditen sind kein Indikator für aktuelle oder zukünftige Performances oder Renditen. Die Performance- und Renditedaten wurden ohne Berücksichtigung der bei Ausgabe und Rücknahme der Aktien erhobenen Kommissionen und Kosten und auf der Basis der sofortigen Wiederanlage etwaiger Ausschüttungen berechnet.

¹ Die renovationsbedingten Leerstände sind nicht enthalten.

² Wechsel des Anbieters für den ausserbörslichen Handel mit Aktien ab dem 1. Februar 2024.

³ In dem per 31.03.2023 veröffentlichten Bericht wurde diese Kennzahl auf der Grundlage des Marktkurses berechnet und mit 1,26% ausgewiesen.

⁴ In dem per 31.03.2023 veröffentlichten Bericht wurde diese Kennzahl auf der Grundlage des Marktkurses berechnet und mit 1,64% ausgewiesen.

⁵ In dem per 31.03.2023 veröffentlichten Bericht wurde diese Kennzahl auf der Grundlage des Marktkurses berechnet und mit -8.85% ausgewiesen.

⁶ In dem per 31.03.2023 veröffentlichten Bericht wurde diese Kennzahl auf der Grundlage des Marktkurses berechnet und mit -7.02% ausgewiesen.

TÄTIGKEITSBERICHT VOM 1. APRIL 2023 BIS 31. MÄRZ 2024



Rue du Mûrier 13, 15, Montreux

GESCHÄFTSBERICHT 2023-2024

Das Teilvermögen Anlegeraktionäre des Fonds TrustStone real estate SICAV hat sein drittes Geschäftsjahr, das am 31. März 2024 endete, mit einem rückläufigen Ergebnis abgeschlossen - dies in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld, das von Inflation und höheren Zinsen geprägt war. Die Mieteinnahmen stiegen um 15.4% auf CHF 4.3 Millionen. Der Jahresüberschuss beträgt CHF 804'631, was die Ausschüttung einer steuerfreien Dividende von CHF 0.60 pro Anteil ermöglicht.

Anlagepolitik und Strategie

TrustStone real estate SICAV («SICAV») ist eine kollektive Kapitalanlage nach Schweizer Recht, die in Form einer Investmentgesellschaft mit variablem Kapital (SICAV) aufgesetzt ist und als offener Immobilienfonds im Sinne des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) vom 23. Juni 2006 gilt.

Die SICAV wurde am 7. Oktober 2020 lanciert und besteht aus zwei Teilvermögen:

- Teilvermögen Unternehmensaktionäre
- Teilvermögen Anlegeraktionäre – Swiss Real Estate I

Das Portfolio des Teilvermögens "Anlegeraktionäre" setzt sich aktuell aus bestehenden Wohnliegenschaften im tieferen Mietpreissegment, Gewerbeliegenschaften mit langfristigen Mietverträgen, gemischt genutzten Objekten, idealerweise mit Entwicklungs- oder Aufstockungspotenzial, sowie Neubauprojekten zusammen. Diese Anlageobjekte befinden sich vor allem am Genferseebecken sowie in den Kantonen Freiburg, Genf, Basel und Tessin.

Der Fonds verwaltet per Ende März 2024 ein Vermögen von rund CHF 120 Millionen und setzt sein Ertrags- und Wertwachstum dank Zukäufen, proaktiver Bewirtschaftung des bestehenden Portfolios sowie Renovations-, Umbau- und Neubauprojekten fort. Diese Strategie erlaubt es auf lange Sicht, Wert für die Anleger zu generieren.

Die vorgenommenen und begonnenen Renovationen in Liegenschaften des Portfolios ermöglichen es, die energetischen Massnahmen fortzusetzen, um den Energieverbrauch der Immobilien zu optimieren und deren Effizienz zu verbessern.

Einführung

In einem von steigenden Inflation und geopolitischen Unruhen dominierten globalen makroökonomischen Umfeld hat der Schweizer Immobilienmarkt auch im Jahr 2023 erneut Stabilität und Widerstandsfähigkeit bewiesen.

Nach fünf aufeinander folgenden Zinserhöhungen durch die Schweizerische Nationalbank (SNB) wurde Anfang Jahr eine erste Zinssenkung von 25 Basispunkte vorgenommen,

wodurch der aktuelle Zinssatz auf 1.5% gesenkt wurde. Die Abschwächung der Inflation lässt weitere Senkungen erwarten.

Gemäss den neuesten Prognosen erwartet die SNB für das Jahr 2024 eine jährliche Inflation von 1.4%, unterhalb des Ziels von 2%. Diese Senkung der Leitzinsen unterstützt die Realwirtschaft und den Immobiliensektor, indem sie die Kosten für Hypothekarkredite senkt und die Attraktivität anderer Vermögensklassen wie der als risikolos geltenden Bundesanleihen verringert.

Die ausgewogenen Struktur des Portfolios, das Wohn- und gemischt-genutzte Liegenschaften (54.6% des Portfolios) sowie Gewerbeimmobilien umfasst, ist die SICAV auf dem schweizerischen Immobilienmarkt gut positioniert.

Entwicklung Wohnimmobilienmarkt

Auf dem Wohnungsmarkt bleibt die Nachfrage stark. Die Bevölkerung in der Schweiz wächst weiterhin in einem dynamischen Tempo, angezogen vom Arbeitsmarkt und der Lebensqualität. Darüber hinaus nimmt der Flächenverbrauch pro Kopf seit Jahrzehnten kontinuierlich zu, was zu einem Rückgang der Belegungsdichte pro Wohnung führt. Dies hauptsächlich aufgrund der Bevölkerungsalterung und der Abwanderung von Kindern und Partnern aus Familienwohnungen. Aufgrund der steigenden Mieten werden diese Personen nicht dazu ermutigt, aus ihrer aktuellen Wohnungen auszuziehen, da ein Umzug insbesondere in den Kantonen Waadt, Genf, Zürich, Zug und Tessin meist mit einer Erhöhung der Mietkosten verbunden ist. Schliesslich machen die hohen Preise für Eigentumswohnungen den Erwerb einer Wohnung für viele Haushalte unerschwinglich.

Das Angebot an Mietwohnungen bleibt unter der Nachfrage, und diese Situation dürfte sich im Jahr 2024 nicht verändern. Zudem befindet sich die Erteilung von Baugenehmigungen seit 2012 auf dem niedrigsten Stand, was sich negativ auf das Angebot auswirkt.

Diese Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage äussert sich in einem Mangel, der durch eine Leerstandsquote unter dem Gleichgewichtsniveau in 21 der 26 Kantone sowie einen erhöhten Druck auf die Mieten auswirkt. Im Jahr 2023 stiegen die Mieten im Angebot um 4.7%, was den stärksten Anstieg seit 2008 darstellt. Dieser Trend dürfte sich im Jahr 2024 mit

¹ Hauptquelle: Immo-Monitoring 2024-2, Frühlingsausgabe, von Wüest Partner

einer prognostizierten Steigerung von +4.1% fortsetzen. Auch die vertraglich geregelten Mieten, werden eine prognostizierte Steigerung von rund +1.9% im Jahr 2024 erfahren. Laut Marktspezialisten dürfte dieses Ungleichgewicht die Bewertungen von Wohnliegenschaften in den nächsten Quartalen anhalten.

Entwicklung Geschäftsimmobiliemarkt

Obwohl sich die Konjunktur weiter verlangsamt, bleibt die Schaffung von Arbeitsplätzen positiv und die Anzahl der offenen Stellen hoch. Eine Zunahme der Arbeitslosenquote bleibt auf niedrigem Niveau.

Auf der Angebotsseite sind die Baugesuche auf dem niedrigsten Stand seit dem Jahr 2000, was das Angebot und den Neubau einschränkt. Dennoch steigt die Leerstandsquote insbesondere bei nicht renovierten und nicht den Nachhaltigkeitsstandards entsprechen Gebäuden. In einigen Regionen führt die gleichzeitige Fertigstellung zahlreicher grosser Projekte vorübergehend zu einer regionalen Leerstandsquote (z.B. im Westen von Lausanne), während die neuen Flächen absorbiert werden.

Die Mieten sollten stabil bleiben, wobei eine Prognose von -1% für die Mieten in der Genferseeregion gilt. Attraktive und leicht zugängliche Standorte (mit Dienstleistungen oder Prämien) sollten weiterhin Mieter finden, da der Markt für Gewerbecommodien heterogener ist als der für Wohnimmobilien. Marktstudien geben hierzu weniger Prognosen und allgemeine Trends für die Bewertungen in den kommenden Quartalen an.

Portfolio

Trotz der Kombination all dieser Faktoren ist der durchschnittliche Diskontsatz (nominal) des Portfolios auf 4.10% (31.03.2023: 4.07%) gestiegen und die Bewertungen der Liegenschaften der SICAV haben zum 31. März 2024 insgesamt leicht abgenommen.

Die signifikantesten Rückgänge betreffen das gemischtgenutzte Gebäude in Renens/VD und das kommerziellgenutzte Gebäude in Etoy/VD.

Fondsvermögen

Während des Geschäftsjahres 2023-24 erreichte der Marktwert des Portfolios CHF 115'507'000, was einem Anstieg von CHF 9'794'000 (+9.3%) im Vergleich zum letzten Abschluss entspricht. Gemäss Kollektivanlagengesetz (KAG) wurden die Verkehrswerte der Immobilien nach der «Discounted Cash Flow»-Methode (DCF-Methode) durch unsere Immobilienexperten Wüest Partner AG und CBRE AG neu ermittelt.

Dieses Wachstum ist hauptsächlich auf den Erwerb eines neuen Objekts durch Sacheinlage in Höhe von CHF 8'933'000 (Genf/GE) sowie auf die Wertsteigerung anderer Immobilien im Portfolio um CHF 699'000 zurückzuführen.

Die in die Liegenschaften getätigten Investitionen von CHF 3.6 Millionen sind nicht vollständig in den Marktwerten der Immobilien berücksichtigt.

Ein nicht realisierter Wertverlust von CHF 2'741'477 (2022/23: CHF 525'337) wurde verbucht (ohne Berücksichtigung der latenten Steuerauswirkung). Diese Wertminderung ist

grösstenteils auf zwei Immobilien zurückzuführen. Einerseits auf die Immobilie an der Rue du Caudray 32, 34, 36 Renens/VD (CHF -1'580'371), wo der Diskontierungssatz um 15 Basispunkte gestiegen ist und die laufenden energetischen Sanierungsarbeiten noch nicht vollständig in der Bewertung berücksichtigt wurden und andererseits auf die Immobilie an der En Courta Rama 10 in Etoy/VD, wo die Kündigung eines gewerblichen Mieters und die Erhöhung des zulässigen Kostenanteils die Bewertung belastet haben (CHF -1'479'858). Der Rest des Wertverlusts erklärt sich durch die leichte Erhöhung des gewichteten durchschnittlichen Diskontierungssatzes.

Ohne eine weitere Änderung der Zinssätze sollten die Abschlüsse der energetischen Sanierungsarbeiten und die laufenden Bemühungen um die Baugenehmigung für die Erweiterung in Renens/VD (siehe S. 12) dennoch ermöglichen, diesen nicht realisierten Verlust im nächsten Geschäftsjahr zu reduzieren oder sogar vollständig auszugleichen. In Etoy/VD sollte die nach dem 31. März 2024 erfolgte Neuvermietung der während des Geschäftsjahres 2023-2024 gekündigten Flächen ebenfalls dazu beitragen, diesen nicht realisierten Verlust zu mindern (siehe S. 10).

Im Berichtszeitraum wurden die Investitionen in energetische Sanierungsarbeiten (Renens/VD und Pully/VD) und die Ausbaumassnahmen in der kommerziell genutzten Liegenschaft in Etoy/VD durch Schulden finanziert. Kleinere Renovierungen wurden durch operative Einnahmen finanziert. Im Zusammenhang mit dem Erwerb des neuen Gebäudes in Genf/GE wurde eine bestehende Hypothek mit einem Zinssatz von 1.60% übernommen.

Daher hat sich der Verschuldungsgrad des Fonds während des Geschäftsjahres von 27.00% im Vorjahr auf 28.01% zum 31. März 2024 erhöht. Die Gesamtschulden sind ebenfalls um CHF 28'542'000 auf CHF 32'352'860 gestiegen.

Kurzfristige Hypotheken machen 73.4% der Gesamtschulden aus, und solche mit einer Laufzeit von 1 bis 5 Jahren machen 26.6% aus. Der gewichtete Durchschnittszinssatz beträgt 1.81% (31.03.2023: 1.67%) bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 1.23 Jahren.

Die Rückstellung für Steuern im Falle einer Liquidation (anfallende Steuern bei einer Veräusserung der Immobilien), beläuft sich auf CHF 199'799 (31.03.2023: CHF 291'594). Diese Rückstellung ist aufgrund der Wertminderung der Immobilien im Portfolio, die zu einem nicht realisierten Wertverlust geführt hat, gesunken.

Somit beläuft sich das Gesamtvermögen des Fonds auf CHF 119'930'752. Nach Abzug des Verschuldungsanteils und der Liquidationssteuern beträgt das Nettovermögen des Fonds zum 31. März 2024 CHF 84'054'806 (31. März 2023: CHF 79'044'672)

Erfolgsrechnung

In diesem Geschäftsjahr hat die SICAV eine durchgezogene Entwicklung durchlaufen. Der Anstieg der Aufwendungen, insbesondere durch ausserordentliche Kosten, konnte nicht durch den Anstieg der Einnahmen gedeckt werden. Das Wachstum der Einnahmen in der Grössenordnung von 15.4%, ist auf mehrere Faktoren zurückzuführen: Die Mieterträge aus dem Erwerb während des Geschäftsjahres (CHF 323'532, +8.7%), die Reduzierung des Leerstands und die Auswirkungen der

Indexierung (CHF 169'403, +4.5%), sowie auf die vollständige jährliche Mieteinnahmen der in den vorherigen Geschäftsjahren 2022-23 erworbenen Immobilien in Yverdon-les-Bains/VD und Montreux/VD (CHF 82'025, 2.2%). Somit belaufen sich die Mieteinnahmen für den Zeitraum vom 1. April 2023 bis zum 31. März 2024 auf CHF 4'304'785, was einer Steigerung von CHF 574'961 gegenüber dem Vorjahr von CHF 3'729'824 entspricht.

Die Ausgaben waren aufgrund von ausserordentlichen Kosten höher als im vorherigen Geschäftsjahr. Die zusätzlichen Kosten sind auf Abrechnungen von Nebenkosten von leerstehende Flächen sowie Bildung von Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen zurückzuführen.

Die Instandhaltungs- und Reparaturkosten sind gesunken und belaufen sich auf CHF 402'127, was 9.3% der eingenommenen Mieten entspricht (10.4% im Vorjahr).

Die laufenden Immobilienkosten wie Hauswartdienstleistungen, Strom, Heizung, Wasser sowie Wartungs- und Versicherungsverträge, sind erheblich auf CHF 905'126 gestiegen und machen 21.0% der eingenommenen Mieten in diesem Geschäftsjahr aus (8.0% im Vorjahr).

Dieser Anstieg erklärt sich durch die Erfassung der Abrechnungen von Nebenkosten und Zusatzkosten für die Zeiträume 2020-21, 2021-22 und 2022-23, deren Kosten für die leerstehenden Flächen vom Vermieter getragen werden. Diese Neuordnung hatte einen negativen Einfluss auf die laufenden Kosten von CHF 461'156 (was 10.8% der eingenommenen Mieten entspricht). Ohne diese einmalige Korrektur liegt das Niveau der laufenden Kosten für den Zeitraum bei 10.2%.

Trotz einer Verringerung der Hypothekenlast im Verhältnis zu den eingenommenen Einnahmen, die von 13.6% auf 12.9% in diesem Geschäftsjahr gesunken ist, ist der gewichtete Durchschnittszinssatz bis zum 31. März 2024 auf 1.81% gestiegen (gegenüber 1.67% am 31. März 2023).

Während des Zeitraums von Mitte Juni 2023 bis Mitte März 2024 blieb der SARON-Satz auf seinem höchsten Niveau und stieg von etwa 1.4% auf etwa 1.7%. Dieser Anstieg hatte negative Auswirkungen auf die kurzfristigen Tranchen, die Verlängerungen der fälligen Kredite sowie auf die neuen Auszahlungen.

Im März 2024 hat die SNB den Referenzzinssatz um 25 Basispunkte gesenkt. Laut den Markterwartungen dürfte der Referenzzinssatz bis Ende des Geschäftsjahres 2024/25 1% erreichen. Die fälligen Tranchen und die neuen Kredite wurden daher kurzfristig abgeschlossen, um von den niedrigeren Zinsen profitieren zu können. Die Restlaufzeit der Fremdfinanzierung hat sich von 1.61 Jahren im letzten Geschäftsjahr auf 1.23 Jahre verkürzt.

Die Vergütung an die Immobilienverwaltungen beträgt CHF 152'481 (vorheriges Geschäftsjahr: CHF 127'781) und bleibt stabil bei 3.5% der erwirtschafteten Mieten. Die Fondsbetriebsaufwandsquote (TERREFGAV) beträgt wie im Vorjahr 0.85% und liegt unter dem Maximalwert.

Zudem wurden Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen in der Höhe von CHF 212'811 gebildet und betreffen mehrere Mieter in verschiedenen Immobilien.

Somit beträgt das Nettoergebnis des Geschäftsjahres CHF 804'631 und ermöglicht die Ausschüttung einer Dividende von CHF 0.60 aus den Ergebnissen, was einer Ausschüttung von 85% des verfügbaren operativen Ergebnisses entspricht und eine Ausschüttungsrendite von 0.98% bietet.

Im Berichtszeitraum hatte die Wertminderung einiger Immobilien im Portfolio negative Auswirkungen, was zu einem nicht realisierten Kapitalverlust von CHF -2'741'477 führte. Die SICAV TrustStone schliesst somit ihr Geschäftsjahr 2023/24 mit einem Gesamtergebnisverlust von CHF -1'845'051 ab und weist eine Eigenkapitalrendite von -2.12% (2022/23: 2.06%) aus.

Erwartungen für das nächste Geschäftsjahr

Die Prognosen für die Ergebnisse des nächsten Geschäftsjahres vom 1. April 2024 bis zum 31. März 2025 stimmen positiv. Die Einnahmen werden aufgrund der Bemühungen zur Senkung der wirtschaftlichen (siehe S. 10) und der Verringerung der technischen Leerstandsquote dank des Abschlusses der laufenden energetischen Renovierungsarbeiten weiterhin wachsen. Abhängig des Projektfortschritts der neuen Wohnungen im Stockwerkeigentum in Pully/VD (siehe S. 11), können aussergewöhnliche Einnahmen realisiert werden.

Auf der Kostenseite sollten diese stabil bleiben, ohne Beeinträchtigung von aussergewöhnliche Aufwendungen. Zudem sollte die energetische Renovierung der Gebäude die Wartungskosten senken. Schliesslich könnten mit Voranschreiten der laufenden Entwicklungsprojekten und Erreichung wichtiger Meilensteine (z.B. Erhalt der Baugenehmigung für Renens/VD und Genehmigung des Bebauungsplans in Muttenz/BL), die Bewertungen des Portfolios positiv beeinflusst werden.

LIEGENSCHAFTSBESTAND

Die SICAV konzentriert sich mit ihrer Anlagestrategie auf Wohnimmobilien, gemischt genutzte Immobilien und Geschäftsliegenschaften im urbanen Raum (Genferseebecken, Freiburg, Neuenburg, Basel, Zürich, Bern) und in verkehrsmässig gut erschlossenen, stadtnahen Gebieten in der Schweiz sowie auf Bau- und Entwicklungsprojekte. Im Laufe dieses Geschäftsjahres hat die SICAV eine neue Wohnimmobilie im Kanton Genf erworben. Mit dieser Akquisition konnte der Wohnanteil des Portfolios erhöht und die geografische Diversifizierung verbessert werden. Langfristig wird die Realisierung der Entwicklungsprojekte dazu beitragen, das Portfolio mehrheitlich in Wohnimmobilien umzuwandeln.

Immobilienportfolio

Die SICAV hat im Juli 2023 ein Wohngebäude mit 12 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten im Stadtzentrum von Genf (GE) (durch eine Sacheinlage) für einen Betrag von CHF 8'814'777 (inklusive Kaufnebenkosten) erworben. Das Gebäude erzielt eine jährliche Mieteinnahme von CHF 351'312. Die Liegenschaft weist eine Mietreserve von 25% auf und bietet die Möglichkeit, das Dachgeschoss mit 2 Wohnungen auszubauen.

Am 31. März 2024 besteht das Immobilienportfolio aus 6 Wohnimmobilien im Wert von CHF 42'221'000 (36.6% des Verkehrswertes), 4 Gewerbeimmobilien im Wert von CHF 52'472'000 (45.4% % des Verkehrswertes), 2 gemischt genutzte Immobilien im Wert von CHF 19'254'000 (16.7% des Verkehrswertes) und einem Baugrundstück im Wert von CHF 1'560'000 (1.4% des Verkehrswertes). Der Gesamtverkehrswert beträgt CHF 115'507'000. Zudem besteht ein Darlehen von 2 Millionen, das mit einer Schuldbriefgarantie an ein Bauprojekt gebunden ist. Mittelfristig ist vorgesehen, die Gewerbeimmobilie in Muttetz/BL in ein Wohnquartier umzuwandeln.

Das Immobilienportfolio ist mit 62.7% des Immobilienvermögens im Kanton Waadt übergewichtet. Weiter befinden sich Immobilienvermögen im Kanton Freiburg (12.7%), gefolgt von den Kantonen Basel-Landschaft (10.1%), Genf (7.9%) und Tessin (6.6%).

Der Anteil der indexierten Mietverträge beträgt 20.1%, wodurch die Möglichkeit besteht, die Mieten bei Änderungen des Verbraucherpreisindex (VPI) in Zeiten der Inflation anzupassen.

Die Erträge des Fonds stammen zu 43.6% aus der Vermietung von Wohnungen, zu 47.2% von Verkaufs-, Büro- und Gewerbeflächen und zu 7.1% von Parkplätzen. Damit ist eine Diversifizierung der Erträge nach Verwendungszweck und geografischem Standort gegeben. Die verbleibenden 2.1% stammen aus sonstigen Räumlichkeiten und Nebengebäuden.

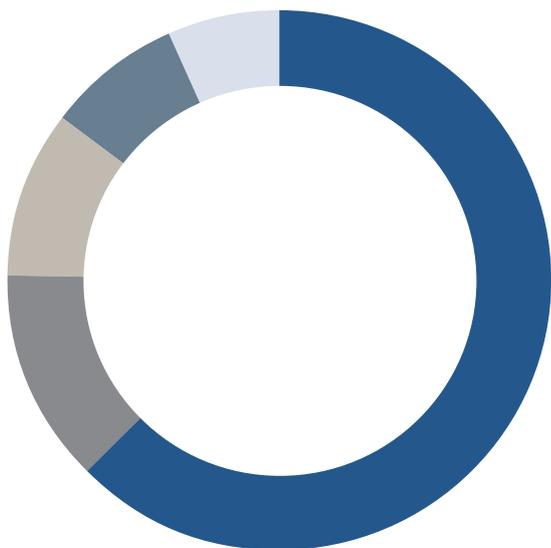
Im Einzelnen setzt sich das Fondsportfolio derzeit aus 169 Wohnungen, 88 Gewerbemietflächen, bei denen es sich überwiegend um Büro- oder Lagerflächen handelt, und 322 Parkplätzen zusammen. Die Diversifikation und typologische Verteilung im Bereich Wohnen mit 33.7% Ein- bis Zwei-Zimmer-Wohnungen, 64.5% Drei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen und 1.8% Wohnungen mit mehr als vier Zimmern, erlaubt es, eine breite Nachfrage aus der Bevölkerung abzudecken.

Der Fonds hält ansonsten weder Immobilien in Miteigentümerschaft noch Stockwerkseigentum.

CHF	VERKEHRSWERT		VERSICHERUNGSWERT	
Wohnbauten	41'076'291	35.83%	42'221'000	36.55%
Kommerzielle genutzte Liegenschaften	52'054'369	45.40%	52'472'000	45.43%
Gemischt genutzte Bauten	20'419'666	17.81%	19'254'000	16.67%
Bauland einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	1'099'170	0.96%	1'560'000	1.35%
TOTAL	114'649'496	100.00%	115'507'000	100.00%

Portfoliostruktur nach Kantonen

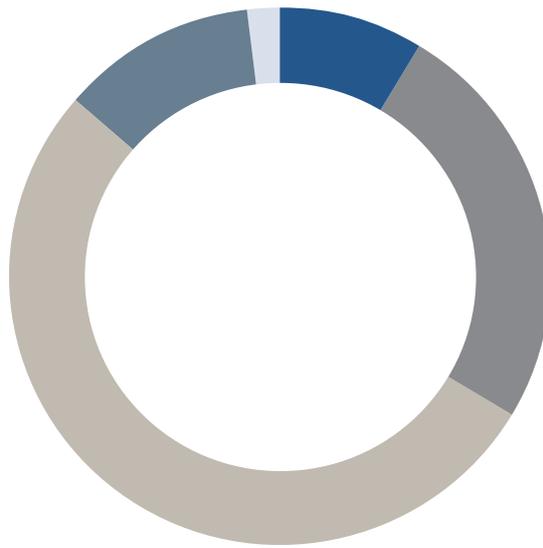
(Basis: Marktwert)



- Waadt 62.7%
- Freiburg 12.7%
- Basel 10.1%
- Genf 7.9%
- Tessin 6.6%

Portfoliostruktur nach Wohnbautypen

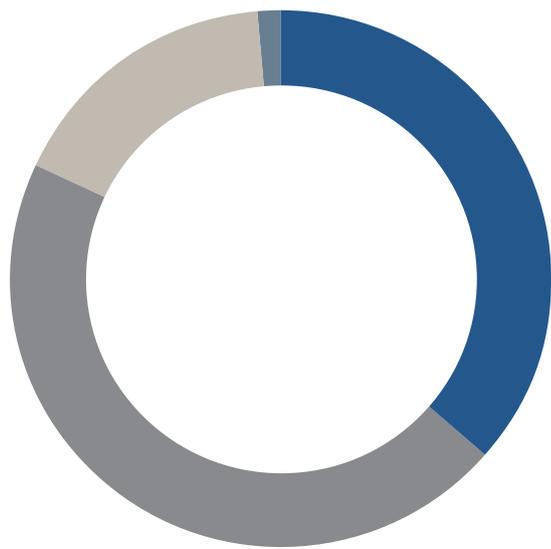
(Basis: Anzahl Wohnungen)



- 1-1,5 Zimmer 8.88%
- 2-2,5 Zimmer 24.85%
- 3-3,5 Zimmer 52.66%
- 4-4,5 Zimmer 11.83%
- > 4,5 Zimmer 1.78%

Portfoliostruktur nach Nutzungsart

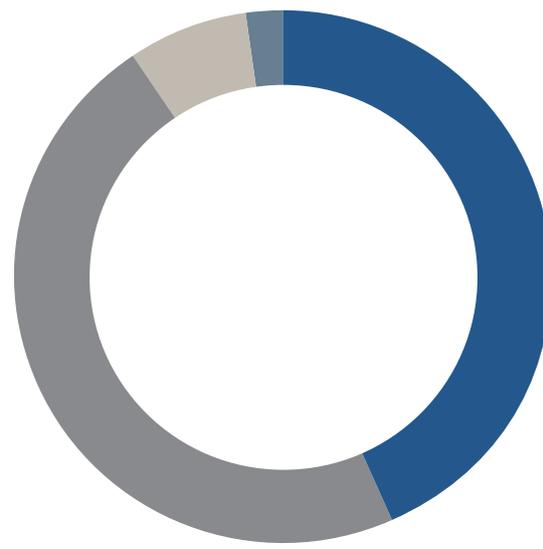
(Basis: Marktwert)



- Wohnbau 36.55%
- Kommerziell 45.43%
- Gemischt 16.67%
- Bauland 1.35%

Mieteinnahmen nach Nutzungsart

(Basis: Mieterträge)



- Wohnungen 43.60%
- Verkaufs-, Büro- und Gewerbeflächen 47.20%
- Parkplätze 7.10%
- Sonstiges 2.10%

STRATEGIE

Die jährlichen Bruttomieteinnahmen der SICAV sind um 11.3% gestiegen und belaufen sich auf CHF 5.4 Millionen pro Jahr. Dieser Anstieg ist auf den Erwerb eines neuen Objekts zu Beginn des Geschäftsjahres sowie auf die Erhöhung der Einnahmen aus den anderen Immobilien durch ein aktives Portfoliomanagement zurückzuführen. Trotz eines Rückgangs der Mietzinsausfallrate und der Leerstandsquote in den vorherigen Perioden, stellt der Leerstand immer noch ein Mietpotenzial von CHF 1.1 Millionen dar. Mittelfristig verfügt die SICAV über ein erhebliches Mietsteigerungspotenzial von CHF 4.5 Millionen. Dieses Potenzial ergibt sich aus der erwarteten Reduzierung des Leerstands und der Entwicklung der laufenden Projekte, ohne die Realisierung der geschätzten Mietreserve von 18% zu berücksichtigen.

Entwicklung der Mieterträge

Die Bruttomieteinnahmen des Fonds belaufen sich für das Geschäftsjahr 2023/24 auf CHF 5'416'101 (2022/23: CHF 4'864'300). Nach Abzug des wirtschaftlichen und baubedingten Leerstands in der Höhe von CHF 1'062'217 sowie der Mietzinsenkungen in Höhe von CHF 49'100 belaufen sich die vereinnahmten Mieterträge auf CHF 4'304'785 und entsprechen einem Anstieg von 15.4% gegenüber dem Vorjahr.

Mit dem Erwerb in Form einer Sacheinlage der Liegenschaft an der Rue Voltaire 22 in Genf/GE wurden zusätzliche Einnahmen für das Geschäftsjahr von CHF 323'532 (+8.7%) generiert. Die Reduzierung des Leerstands, die Erhöhungen des Hypothekarreferenzzinssatzes und Veränderung des Konsumentenpreisindex haben zu einem Anstieg um CHF 169'403 (+4.5%) der eingenommenen Mieten beigetragen. Zudem generierten die von den zwei im vorherigen Geschäftsjahr erworbenen Liegenschaften in Yverdon-les-Bains/VD und Montreux/VD eine volljährige Mieteinnahme von CHF 82'025 (+2.2%).

Auf dem Anteil von 43.6% der Einnahmen des Fonds aus Wohnobjekten gibt es zwei Möglichkeiten zur Verbesserung der Mieteinnahmen:

- Mietzinsindexierung: Seit 2022 sind neue Mietverträge indexiert und erlauben es, im Falle einer Inflation, die Mieten zu erhöhen. Derzeit sind 20.1% der Mieten indexiert.
- Die Realisierung der Mietreserve stellt ein nicht zu vernachlässigendes Wachstumspotenzial dar. Bei einem Mieterwechsel werden ältere Wohnungen renoviert und gemäss dem geltenden gesetzlichen Rahmen an die Marktpreise angepasst. Die Fondsexperten schätzen die Mietreserve auf 18% ein.

Über einen Zeithorizont von 2 bis 3 Jahren liegt der angestrebte Anstieg der potenziellen und vereinnahmten Mietzinsen für das aktuelle Portfolio bei CHF 1.2 Millionen. Folgende Faktoren sollen dazu beitragen:

- Die vollständige Vermietung des Geschäftshauses in Etoy (VD) und auslaufen der Mietzinskonzessionen: ~CHF 938'000.
- Auswirkung aus Renovationsarbeiten und Aufstockung der drei Wohnimmobilien in Pully (VD): ~CHF 196'000.
- Auswirkung aus Renovationsarbeiten der Wohnimmobilie in Renens (VD): ~CHF 71'000.

In einem Zeitraum von weniger als 5 Jahren dürften die Mieteinnahmen der SICAV weiter steigen und überwiegend auf Wohnimmobilien entfallen. Aufgrund des Entwicklungs- und Verdichtungsprojekts in Muttetz (BL) und der Wohnraumerweiterung in Renens (VD) wird erwartet, dass die jährlichen zusätzlichen Einnahmen gegenüber der Situation am 31. März 2024 um CHF 3.16 Millionen steigen.

Leerstandsquote

Im Laufe des abgeschlossenen Geschäftsjahres sank die Gesamtleerstandsquote von 20.7% auf 19.8%, was insgesamt CHF 1'062'217 entspricht. Der wirtschaftliche Leerstand reduzierte sich von 18.9% (31.03.23) auf 17.2% während der baubedingten Leerstands von 1.8% (31.03.23) auf 2.5% stieg.

Trotz erheblicher Bemühungen zur Reduzierung des wirtschaftlichen Leerstands in der Gewerbeliegenschaft in Etoy (VD) von CHF 907'400, entspricht 85.4% des Gesamtleerstands. Während des Geschäftsjahres hat ein Mieter, der eine Fläche von 321 m² belegte, seinen Mietvertrag gekündigt und die Räumlichkeiten verlassen. Zwei neue Mietverträge mit Laufzeiten von 5 und 10 Jahren für eine Gesamtfläche von 645 m² und einer jährlichen Nettomiete von CHF 143'212 konnten abgeschlossen werden. Es gibt bereits fortgeschrittene Gespräche mit Interessenten über die Vermietung einer Fläche von rund 850 m².

Die Arbeiten zur Unterteilung der leerstehenden Etage von 858 m² im 2. Stock wurden im März 2024 abgeschlossen. Nun stehen bis zu 9 bereits eingerichtete und sofort verfügbare Büroflächen zur Verfügung. Eine Cafeteria, sanitäre Anlagen und ein 26 m² grosser Konferenzraum stehen den Nutzern dieser Flächen zur Verfügung. Die vollständige Vermietung dieser Räume wird die jährlichen Mieteinnahmen um etwa CHF 250'000 erhöhen.

Um die Anbindung des Gebäudes an den öffentlichen Nahverkehr zu verbessern und eine Alternative zum Bus zu bieten, wurde in Zusammenarbeit mit den benachbarten Geschäften und Unternehmen eine Station für Elektrofahrräder eingerichtet. Dies ergänzt das Angebot in der Region und erleichtert die Verbindung zu den Bahnhöfen Allaman und Etoy.

Der Anstieg der baubedingten Leerstandsquote auf 2.5% ist hauptsächlich auf die energetischen Renovationsarbeiten im Juni 2023 in Renens (VD) zurückzuführen. Der restliche Anteil resultiert aus Renovierungen und Auffrischungen von Wohnungen, die bei Mieterwechseln durchgeführt werden.

ENTWICKLUNG UND RENOVATION VON IMMOBILIEN

Renovierungen und Erweiterungen

Chemin de Ruisselet 18, 20, 22, Pully/VD

Die Baubewilligung zur Aufstockung und energetischen Renovation der Gebäude an der Chemin du Ruisselet 18, 20, 22 in Pully wurde im März 2023 erteilt. Das Projekt sieht die Schaffung von 6 neuen Wohnungen (vier 2.5-Zimmer-Wohnungen und zwei 1.5-Zimmer-Wohnungen) im Dachgeschoss vor, im Dachgeschoss sowie die energetische Sanierung mit Ersatz der Ölheizung der drei Gebäude vor.

Die Gesamtinvestition beläuft sich auf CHF 6.5 Millionen, wovon CHF 3.7 Millionen auf die energetische Sanierung entfallen. Dieser Betrag umfasst unter anderem die Brandschutzsanierung des Gebäudes sowie die Isolierung der Aussenhülle, den Austausch der Fenster und die Umstellung von der Ölheizung auf eine Wärmepumpe. Gemäss dem Waadtländer Gesetz über die Erhaltung und Förderung von Mietobjekten (Mieterschutzgesetz LPPPL) unterliegen die Gebäude für einen Zeitraum von 5 Jahren einer Mietkontrolle, die eine jährliche Erhöhung von etwa CHF 65'000 ab Abschluss der Arbeiten zulässt, jedoch keine Einschränkungen für spätere Erhöhungen nach diesem Kontrollzeitraum vorschreibt, um sich den Marktmieten anzunähern.

Für die Aufstockung wird ein Betrag von CHF 2.8 Millionen veranschlagt. Die neu geschaffenen Wohnungen werden den jährlichen Mietertrag um CHF 131'000 erhöhen. Die Bauarbeiten haben im Mai 2024 begonnen und werden bis Januar 2025 dauern.

Chemin de Ruisselet 16, Pully/VD

Die Bewilligung für den Rückbau eines freistehenden Hauses und zur Erstellung einer Wohnliegenschaft mit 7 Wohnungen wurde im März 2023 erteilt.

Im Juli 2024 wird ein Änderungsantrag mit dem Ziel, anstelle von 7 Mietapartments 3 geräumigere Wohnungen im Stockwerkeigentum zu erstellen, eingereicht.

Die Gesamtinvestition, einschliesslich Kauf des Baugrundstücks, beläuft sich auf etwa CHF 3.8 Millionen. Eine Veräusserung dieser 3 Einheiten birgt für die SICAV ein interessantes Gewinnpotential.

Dieses Bauprojekt wird nach Abschluss der energetischen Sanierung und Aufstockung der benachbarten Gebäude in der Chemin du Ruisselet 18, 20, 22 Anfang des Jahres 2025 in Angriff genommen.



Gebäude am Chemin du Ruisselet 22 in Pully, kurz vor Beginn der energetischen Sanierungs- und Aufstockungsarbeiten im Mai 2024.



Visualisierung des Bauprojekts am Chemin du Ruisselet 16 in Pully.

Rue du Caudray 32, 34, 36, Renens/VD

Die umfassenden Renovierungsarbeiten des 1971 erbauten Gebäudes in der Rue du Caudray 32, 34, 36 in Renens konnten im Juli 2023 beginnen und verlaufen planmässig. Voraussichtlich wird das Projekt im August 2025 abgeschlossen. Während den Bauarbeiten konnten die Mieter in ihren Wohnungen bleiben.

Das Projekt erfordert eine Investition von CHF 4.5 Millionen, wobei ein Teil der Kosten auf die Mieter umgelegt wird. Dieser Betrag umfasst insbesondere die Renovierung der Küchen, Bäder, Sanierung der Aussenhülle sowie Ersatz der Ölheizung durch Anbindung an die Fernwärmeheizung (CAD Ouest).

Gemäss dem Gesetz LPPPL unterliegen die Gebäude einer Mietkontrolle von 5 Jahren, die ab Abschluss der Arbeiten eine jährliche Erhöhung von etwa CHF 71'000 zulässt, jedoch keine Begrenzung für spätere Erhöhungen nach diesem Zeitraum vorsieht, um sich den Marktmieten anzupassen. Um die verbleibende Ausnutzung auf diesem Grundstück zu nutzen, ist ein Erweiterungsprojekt in Ausarbeitung, das den Bau eines neuen 4-stöckigen Gebäudes mit 17 Wohnungen vorsieht. Der geplante Antrag hat sich aufgrund zusätzlicher Anforderungen der Gemeindebehörden leicht verzögert. Nach dem aktuellen Planungsstand erscheint ein Baustart im ersten Halbjahr 2025 realistisch.

Diese Erweiterung in der Höhe von geschätzten CHF 6.7 Millionen, führt zur Auflösung der derzeit 2 vermieteten Gewerbeflächen, was zu zusätzlichen Mieterträgen um etwa CHF 300'000 pro Jahr führt.



Komplette Renovierung der bestehenden Gebäude an der Rue du Caudray 32, 34, 36 in Renens.



Standort der Erweiterung des neuen Gebäudes, das die Gewerbeinheit ersetzt.

Entwicklungen

St. Jakobsstrasse 90, Muttenz/BL

Die Gebäude an der St. Jakobsstrasse 90 in Muttenz sind Teil eines Quartierplans ("Brügglimatt"), der zusammen mit der Gemeinde Muttenz entwickelt wird und es ermöglichen soll, die Parzellen, die derzeit der Gewerbezone zugeordnet sind, in ein Quartier mit Wohnnutzung umzuwandeln.

So fand am 31. Oktober 2023 der Informationsanlass für die Bevölkerung statt, an dem das Ergebnis des städtebaulichen Studienauftrags und der aktuelle Stand der Entwicklung vorgestellt wurden. Gemäss der aktuellen Planung ist die Rechtskraft des Quartierplans «Brügglimatt» für 2026 vorgesehen, gefolgt von den Baugesuchen. Um bei der Entwicklungsplanung weiterhin von Mieteinnahmen profitieren zu können, wurde das Mietverhältnis mit dem Autohaus Garage Dona bis April 2026 verlängert.

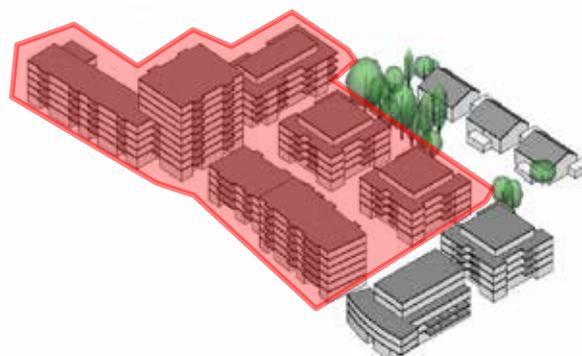
Im Februar 2024 genehmigte der Gemeinderat von Muttenz das preisgekrönte Projekt als Grundlage für die zukünftige Quartiersplanung.

Derzeit finden Arbeitssitzungen mit den Gemeindediensten statt, und ein Workshop mit der Bevölkerung ist auf Ende des Sommers geplant, um den Anwohnern und der Bevölkerung die Möglichkeit zum Austausch zu bieten, bevor der Quartiersplan an den Kanton Basel-Landschaft geschickt wird.

Insgesamt umfasst der Quartiersplan 8 Gebäude, von denen 6 auf den Grundstücken von TrustStone real estate SICAV liegen. Die Realisierung des Projekt würden das Portfolio der SICAV mit etwa 140 Wohnungen und 1.200 m² Gewerbefläche ergänzen und prognostizierte jährliche Mieteinnahmen von ~CHF 3.2



Luftaufnahme der Parzellen der SICAV an der St-Jakobsstrasse 90 in Muttenz.



Visualisierung des Quartierplans „Brügglimatt“ auf den Parzellen der SICAV.



Indikative Darstellung der Bauprojekte im Quartier Brügglimatt.

Millionen generieren. Das veranschlagte Investitionsvolumen für die Erstellung des Werkes beträgt rund CHF 60 Millionen. Parallel dazu wird auch die Realisierung von zwei Gebäuden in Form von Stockwerkeigentumswohnungen in Betracht gezogen, um allfällig Liquidität zur Realisierung des Bauprojekt zu schaffen und einen interessanten Mehrwert zu generieren.

Rue Voltaire 22, Genf /GE

Nach dem Erwerb dieses Gebäudes im Juli 2023 wurde ein Architekturbüro beauftragt, die Machbarkeit der Einrichtung von Wohnungen im Dachgeschoss zu untersuchen. Zwei Wohnungen mit jeweils 3.5 und 4.5 Zimmern können erstellt werden. Ein Baugesuch wird in naher Zukunft eingereicht.

NACHHALTIGKEITSENTWICKLUNG

Gemäss den neuesten Statistiken trägt der Immobiliensektor zu 25% der Treibhausgasemissionen bei. Zudem werden immer noch 58% der Immobilien mit fossilen Brennstoffen betrieben. Um die Ziele des Pariser Abkommens gemäss den Vorgaben der Schweizerischen Eidgenossenschaft zu erreichen, muss die Renovierungsrate von Gebäuden in der Schweiz, die heute bei 1% liegt, bis 2030 auf 2.5% und bis 2050 auf 4% steigen.

Daher ist es von entscheidender Bedeutung, den Übergang zu sauberer Energie zu beschleunigen. Eine Konvergenz von Politik und Instrumenten wurde durch die neue schweizerische Bundesstrategie bis 2050, die CO²-Abgabe und die kantonalen Energievorschriften erreicht.

In diesem Zusammenhang ist die Umstellung der Gebäudewärmeversorgung auf erneuerbare Energien, die Verbesserung der Isolierung und die Erweiterung der Photovoltaikfläche ein erster Schritt zur Erreichung der Ziele.

Um Eigentümer zur Beschleunigung des Gebäudesanierungsprozesses zu motivieren, bietet die Politik verschiedene Instrumente zur Renovierung an, wie z. B. das Modell der kantonalen Subventionen, die Eigentümern für Investitionen in die energetische Sanierung entschädigen.

Für Eigentümer von Renditeobjekten ist der Wert ihres Portfolios ein zentraler Aspekt. Die langfristigen negativen Auswirkungen auf den Wert von Immobilien, die nicht energetisch saniert wurden, nehmen zu. Um diesen Wert zu erhalten, müssen Investitionen in Immobilien, Auswirkungen auf die Mieten und Diskontsätze gegeneinander abgewogen werden.

Der ökologische Übergang kann nur unter Berücksichtigung des damit verbundenen wirtschaftlichen Werts erfolgen. Die finanziellen Auswirkungen einer energetischen Renovierung müssen dem Eigentümer durch eine Wertsteigerung seiner Immobilie, dem Mieter durch eine Senkung seiner Nebenkosten und der Umwelt durch eine Verringerung der CO²-Produktion zugutekommen.

Die TrustStone real estate SICAV ist sich seiner Umweltverantwortung bewusst und hat eine Änderung des Prospekts und des Anlagereglements vorgenommen, die eine Verantwortung für die energetische Sanierung seines Immobilienvermögens beinhaltet. In diesem Sinne wurde seit mehreren Jahren ein Energiemonitoring für die Immobilien eingeführt.

Unterstützt durch das Unternehmen Signa-Terre, einem Spezialisten auf dem Gebiet der Verbrauchsüberwachung und der Modellierung von energetischen Renovierungen, hat der Fonds seine strategische Planung auf der Grundlage der Kriterien nachhaltiger Entwicklung festgelegt. Jährlich werden die vier Pfeiler (CO², Heizung, Strom und Wasser) überwacht, die für die energetische Renovierung des Portfolios ausschlaggebend sind.

Die Verbrauchssperimeter, die bei der Berechnung der Indizes berücksichtigt werden, umfassen Scope 1 und 2. Scope 1 betrifft die direkten Emissionen von Gas- und Ölheizungen. Scope 2 umfasst die indirekten Emissionen aus Fernwärmanlagen, dem Stromverbrauch in den Gemeinschaftsbereichen der Gebäude wie Flur- und Parkplatzbeleuchtung, Wäschereien, Belüftung, usw.

Umweltkennzahlen des Portfolio

Die Asset Management Association Switzerland (AMAS) veröffentlichte am 31. Mai 2022 die Umweltkennzahlen für Immobilienfonds. Diese Kennzahlen sind Teil der freiwilligen Selbstregulierung der Asset Management Association Switzerland im Bereich der Nachhaltigkeit und werden somit getrennt von den klassischen „Immobilienfonds-Indizes“ geregelt.

Ab diesem Geschäftsbericht wird die SICAV die Kennzahlen veröffentlichen, um künftig eine klare Entwicklung aufzeigen zu können.

Die Berechnungsmethodik der Energiekennzahlen basiert auf dem tatsächlichen Verbrauch der Gebäude, der Norm SIA 2031 und der Energiebezugsfläche (EBF). Da die Verbrauchsdaten des Gebäudes in Etoy/VD für das Jahr 2022 nicht verfügbar sind, hat dieses Gebäude, das 6'698 m² EBF (34% der gesamten EBF) repräsentiert, die Abdeckungsrate und Verbrauchsergebnisse negativ beeinflusst. Dies ist besonders bedeutsam, da das Gebäude neu ist und das energieeffizienteste im Portfolio ist.

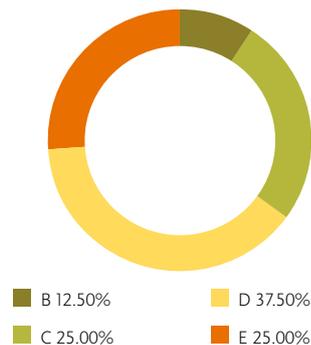
Total Energiebezugsfläche (EBF)**19'651****2022**

CO²	
Energiebezugsfläche (EBF)	8'026
Abdeckungsgrad	40.84%
Tonnen CO ²	242
Treibhausgasemissionen	30.09
Intensität von Treibhausgasemissionen in kg CO ² -Äquivalent/m ²	0.0037491
Label	C
Wärmeenergieverbrauch	
Energiebezugsfläche (EBF)	8'026
Abdeckungsgrad	40.84%
Energieverbrauch	939'735
Wärmeaufwandsindex (WAI)	422
Energieintensität	117.09
Label	D
Energieträgermix	
Fernwärme	0.00%
Gas	37.68%
Öl	62.32%
Allgemeinstrom (Scope 1 + 2)	
Energiebezugsfläche (EBF)	12'126
Abdeckungsgrad	61.71%
Energieverbrauch	67'806
Energieintensität	5.59
Label	C
Wasser	
Energiebezugsfläche (EBF)	12'126
Abdeckungsgrad	61.71%
Wasserverbrauch	13'602
Wasserverbrauch	1.12
Label	B

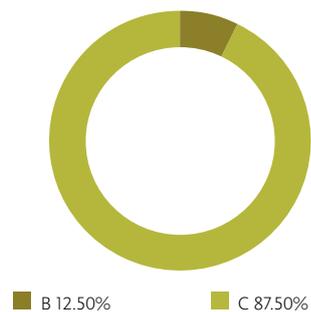
Der durchschnittliche Wärmeaufwandindex (WAI) des Portfolios betrug im Jahr 2022 422 MJ/m² und die CO²-Emissionen des Portfolios 30.09 kg/m²/Jahr. Die Ziele des Schweizer CO²-Gesetzes definieren für das Jahr 2030 einen Wärmeaufwandindex (WAI) von 350 MJ/m² und eine jährliche CO²-Emission von 15 kg/m². Für 2050 liegen diese Indikatoren bei 230 MJ/m² und 5 kg CO²/m².

Im Allgemeinen haben die Gemeinden das Ausmass der Umstellung von fossilen Heizsystemen in der Schweizer Immobilienlandschaft erkannt und setzen auf Fernwärmenetze, die auf erneuerbaren Energien basieren. Es ist geplant, die Gebäude in Renens/VD bis 2024 und diejenigen in Montreux/VD bis 2032 an das Fernwärmenetz anzuschliessen. Ab 2025 werden die Gebäude in Pully/VD Wärmepumpensysteme nutzen. Diese Veränderungen werden sich positiv auf den Wärmeaufwandindex (WAI) und die CO²-Emissionen auswirken.

Verteilung nach Wärmeverbrauchslabel

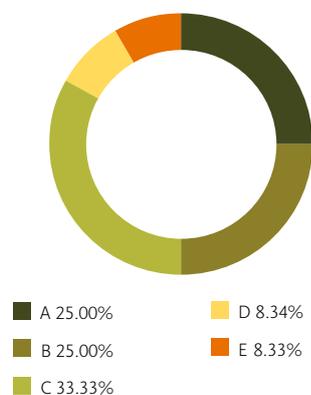


Verteilung nach CO² Produktionslabel

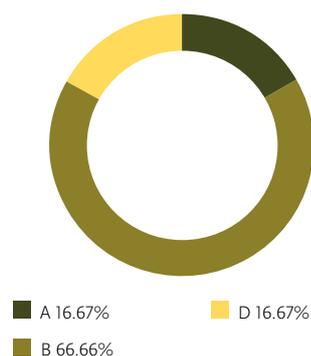


Der Stromverbrauch der SICAV beträgt im Jahr 2022 5.59 kWh pro Quadratmeter. Die laufenden und geplanten Renovierungen ermöglichen eine weitere Reduzierung des Stromverbrauchs durch den Austausch von Beleuchtungssystemen, die Installation von Photovoltaik-Paneelen usw. Die Beteiligung an verschiedenen Programmen wie ECO21 im Kanton Genf oder Equiwatt im Kanton Waadt, die Subventionen anbieten, wird fortgesetzt. Der Wasserverbrauch der SICAV beträgt im Jahr 2022 1.12 m³ pro Quadratmeter.

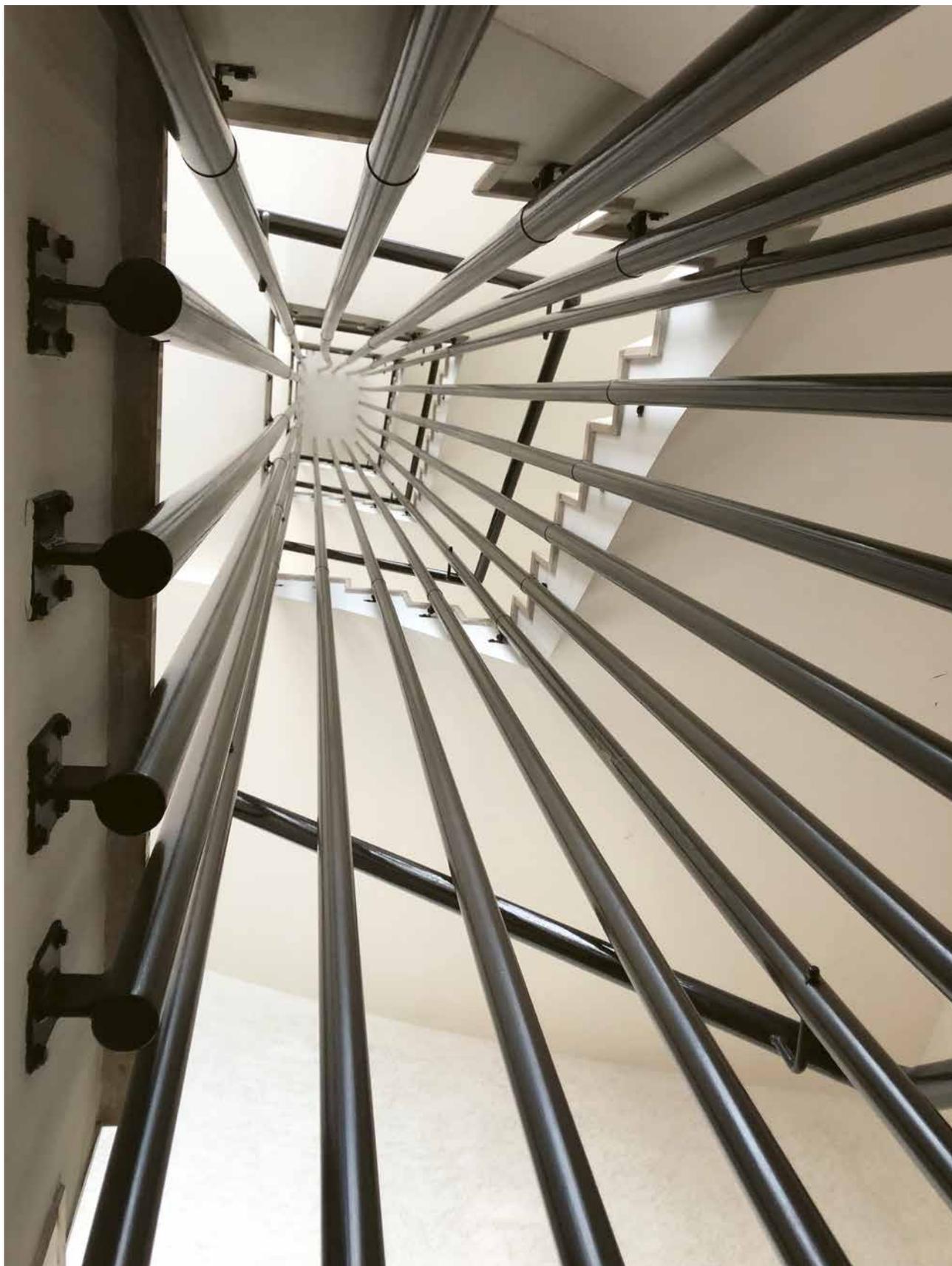
Portfolio nach Elektrizitäts-Label



Portfolio nach Wasser-Label



JAHRESRECHNUNG VOM 1. APRIL 2023 BIS 31. MÄRZ 2024



TEILVERMÖGEN ANLEGERAKTIONÄRE

Vermögensrechnung und Aktien im Umlauf

Vermögen	31.03.2024 CHF	31.03.2023 CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	424'983.87	275'000.53
Grundstücke, aufgeteilt in :		
- Wohnbauten	42'221'000.00	31'848'000.00
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	52'472'000.00	53'429'000.00
- Gemischt genutzte Bauten	19'254'000.00	18'923'000.00
- Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	1'560'000.00	1'513'000.00
- Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Darlehen ¹	2'000'000.00	0.00
Total Grundstücke	117'507'000.00	105'713'000.00
Sonstige Vermögenswerte	1'998'767.73	3'893'871.04
GESAMTFONDSVERMÖGEN	119'930'751.60	109'881'871.57
Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :		
- Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	23'746'300.00	8'890'000.00
- Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	3'323'286.80	2'003'605.76
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :		
- Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	8'606'560.00	19'652'000.00
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	84'254'604.80	79'336'265.81
Geschätzte Liquidationssteuern	-199'799.00	-291'594.00
NETTOFONDSVERMÖGEN	84'054'805.80	79'044'671.81
Veränderung des Nettofondsvermögens	01.04.2023 - 31.03.2024 CHF	01.04.2022 - 31.03.2023 CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	79'044'671.81	72'977'696.19
Ausschüttung	-1'181'735.40	0.00
Saldo der Bewegungen von Aktien	8'036'920.22	4'475'170.16
Gesamterfolg	-1'845'050.83	1'591'805.46
FONDSVERMÖGEN AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	84'054'805.80	79'044'671.81
Anzahl Aktien im Umlauf	01.04.2023 - 31.03.2024	01.04.2022 - 31.03.2023
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	1'036'610	977'163
Anzahl ausgegebene Aktien	107'002	59'447
STAND AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	1'143'612	1'036'610
NETTOINVENTARWERT PRO AKTIE	73.50	76.25

¹ In den Vorjahren unter «Sonstige Vermögenswerte» ausgewiesen.

Erfolgsrechnung

Ertrag	01.04.2023 - 31.03.2024	01.04.2022 - 31.03.2023
	CHF	CHF
Einnahmen aus Bank-Sichteinlagen	74.56	0.00
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	4'304'784.54	3'729'823.95
Übrige Erträge	230'172.54	250'201.63
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Aktien	0.00	36'262.67
TOTAL ERTRÄGE	4'535'031.64	4'016'288.25
Aufwendung		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	553'976.84	508'310.66
- Baurechtszins	127'409.20	191'113.80
Unterhalt und Reparaturen	402'126.80	387'264.90
Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in :		
- Liegenschaftsaufwand	905'125.61	298'351.56
- Liegenschaftssteuern	197'225.00	167'043.00
- Verwaltungsaufwand	152'481.41	127'780.95
- Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	212'811.04	0.00
Steuern auf Einkommen und Vermögen	320'018.00	380'875.00
Schätzungs- und Prüfaufwand	56'883.67	67'425.36
Reglementarische Vergütungen :		
- an die Fondsleitung	593'145.99	484'561.89
- an die Depotbank	39'885.01	35'988.00
Sonstiger Aufwand	169'311.60	186'071.98
TOTAL AUFWAND	3'730'400.17	2'834'787.10
Nettoertrag	804'631.47	1'181'501.15
Realisierter Erfolg	804'631.47	1'181'501.15
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	-2'741'477.30	525'337.31
Liquidationssteuern (Veränderung)	91'795.00	-115'033.00
GESAMTERFOLG	-1'845'050.83	1'591'805.46
Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag	804'631.47	1'181'501.15
Vortrag des ordentlichen Ertrages aus dem Vorjahr	3'187.01	3'421.26
ZUR VERTEILUNG VERFÜGBARER BETRAG	807'818.48	1'184'922.41

	01.04.2023 - 31.03.2024 CHF	01.04.2022 - 31.03.2023 CHF
Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	686'167.20	1'181'735.40
Zur Auszahlung an die Anleger vorgesehener Betrag	686'167.20	1'181'735.40
Vortrag auf neue Rechnung		
Ordentlicher Ertrag	121'651.28	3'187.01
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	121'651.28	3'187.01

AUFSTELLUNG DER KÄUFE UND VERKÄUFE

KÄUFE

KANTON	ORT	ADRESSE	DATUM ¹	ANTRITTSDATUM	KAUFPREIS CHF
GE ²	Genf	Rue Voltaire 22	31.07.2023	01.04.2023	8'369'500.00
TOTAL					8'369'500.00

VERKÄUFE

In der erwähnten Zeitperiode fanden keine Liegeschäftsverkäufe statt.

¹ Datum der Eigentumsübertragung im Grundbuch.

² Sacheinlage : Immobilie gegen Aktientausch gekauft.

HYPOTHEKARSCHULDEN IM DETAIL

ZINS- SATZ	AUFNAHME- DATUM	VERFALLS- DATUM	KAPITAL PER 31.03.2023	AUFGE- NOMMEN	ZURÜCK- BEZAHLT	KAPITAL PER 31.03.2024
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (<1 Jahr)						
2.24%	10.07.2023	10.08.2023	0	200'000	200'000	0
1.05%	01.01.2021	29.08.2023	140'000	0	140'000	0
2.25%	10.08.2023	11.09.2023	0	200'000	200'000	0
2.16%	24.08.2023	25.09.2023	0	600'000	600'000	0
2.05%	29.09.2022	29.09.2023	3'000'000	0	3'000'000	0
2.05%	30.09.2022	30.09.2023	500'000	0	500'000	0
2.21%	25.07.2023	30.09.2023	0	1'500'000	1'500'000	0
2.15%	11.09.2023	11.10.2023	0	200'000	200'000	0
2.15%	29.09.2023	31.10.2023	0	4'730'000	4'730'000	0
2.15%	25.09.2023	31.10.2023	0	600'000	600'000	0
2.15%	11.10.2023	13.11.2023	0	200'000	200'000	0
2.15%	13.11.2023	29.11.2023	0	200'000	200'000	0
2.15%	06.11.2023	06.12.2023	0	300'000	300'000	0
2.21%	31.10.2023	31.01.2024	0	5'345'000	5'345'000	0
2.15%	06.12.2023	06.02.2024	0	300'000	300'000	0
2.15%	21.12.2023	23.02.2024	0	440'000	440'000	0
2.15%	21.02.2024	18.03.2024	0	440'000	440'000	0
2.15%	16.02.2024	18.03.2024	0	250'000	250'000	0
2.09%	18.03.2024	18.04.2024	0	250'000	0	250'000
2.11%	06.02.2024	06.05.2024	0	331'300	0	331'300
2.08%	18.03.2024	21.05.2024	0	690'000	0	690'000
1.89%	28.03.2024	28.06.2024	0	200'000	0	200'000
2.10%	19.01.2024	19.07.2024	0	400'000	0	400'000
2.07%	07.10.2020	30.09.2024	6'325'000	0	0	6'325'000
1.55%	07.10.2020	30.01.2025	6'000'000	0	0	6'000'000
1.40%	01.01.2021	31.01.2025	4'275'000	0	70'000	4'205'000
1.98%	31.01.2024	31.01.2025	0	5'345'000	0	5'345'000
1.80%¹			20'240'000	22'721'300	19'215'000	23'746'300
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (von 1 bis 5 Jahren)						
2.10%	07.10.2020	31.03.2026	5'250'000	0	0	5'250'000
1.60%	31.07.2023	16.10.2026	0	332'560	0	332'560
1.90%	07.10.2020	30.09.2027	700'000	0	0	700'000
1.20%	01.05.2022	11.05.2028	40'000	0	0	40'000
1.20%	01.05.2022	11.05.2028	725'000	0	10'000	715'000
1.39%	01.05.2022	11.05.2028	1'587'000	0	18'000	1'569'000
1.86%¹			8'302'000	332'560	28'000	8'606'560
1.81%¹	1.25²		28'542'000	23'053'860	19'243'000	32'352'860

¹ Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz.

² Restlaufzeit Fremdfinanzierungen (in Jahren).

ANGABEN ZU DEN EFFEKTIVEN ENTSCHÄDIGUNGEN

Entschädigung der Fondsleitung	MAXIMALSATZ	EFFEKTIVER SATZ
Verwaltungskommission	1.1% (min. CHF 450'000.-)	0.71%
Ausgabekommission	3.00%	0.52%
Rücknahmekommission	5.00%	N/A
Kommission für den Kauf und Verkauf von Liegenschaften	3.00%	1.20%
Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften	5.00%	3.54%
Kommission für die Erstellung von Bauten und umfassenden Renovationen	3.00%	N/A
Entschädigung der Depotbank		
Kommission für die Erhaltung des Fondsvermögens, die Ausführung des Zahlungsverkehrs und die Aufsicht der Fondsleitung	0.05% (min. CHF 30'000.-)	0.0475%
Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger	0.25%	0.00%
Kommission für die Aufbewahrung nicht verpfändeter Schuldbriefe (pro Schuldbrief)	CHF 125.-	CHF 125.-

Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Immobilienkäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften.

Baufträge und Investitionen in Liegenschaften : **CHF 9'238'000.00**

ÜBRIGE INFORMATIONEN

Hauptmieter

Per 31. März 2024 hat den Fonds zwei Mieter, bei denen die Mieteinnahmen 5% oder mehr der gesamten Mieteinnahmen des Immobilienfonds ausmachen (Randziffer 66 der Richtlinien für Immobilienfonds der Asset Management Association Switzerland AMAS vom 2. April 2008, Stand am 05. August 2021):

Autohaus Wederich, Donà AG (8.83%)
Ecole Montessori La Côte Sàrl (7.76%)

Generelles

Amortisationen

Es wurde kein Betrag für Abschreibungen verwendet.

Rückstellungen für künftige Reparaturen

Es wurde kein Betrag für zukünftige Reparaturen zugewiesen.

Vorgesehenen Reinvestitionen

Es wurde keine Beträge zur Reinvestition vorgesehen.

Auf Ende des nächsten Geschäftsjahres gekündigten Aktien

62'153 Aktien wurden zur Rücknahme bis zum Ende des nächsten Geschäftsjahres, also zum 31.03.2025, vorgelegt.

Informationen zu Derivaten

Der Fonds hält keine Derivate.

Schätzungsprinzipien für das Fondsvermögen (Schätzungsmethode und quantitative Angaben zu den Hypothesen des Schätzungsmodells) und die Berechnung des Nettoinventarwerts

Gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und der Richtlinie der Asset Management Association Switzerland (AMAS) erfolgte die Bewertung der Liegenschaften von unabhängigen Schätzungsexperten nach der «Discounted Cash Flow»-Methode (DCF). Diese Bewertung beruht auf dem Ertragspotenzial jeder Liegenschaft und prognostiziert die künftigen Erträge und Aufwendungen auf einen vorgegebenen Zeitraum. Die so berechneten Cashflows werden abgezinst, und mithilfe der Summe dieser Beträge sowie des Residualwertes der Liegenschaft kann der Verkehrswert ermittelt werden. Dieser entspricht dem fairen Marktwert einer Liegenschaft zum Zeitpunkt der Bewertung.

Die Experten bestätigen, dass die Bewertungen mit den gesetzlichen Bestimmungen der KAG und der KKV und den Richtlinien der AMAS konform sind sowie den üblichen Bewertungsnormen im Immobiliensektor entsprechen. Gemäss den Swiss Valuation Standards stellt der angegebene Marktwert pro Immobilie den «richtigen Wert» dar. Anders ausgedrückt kann er als geeigneter Verkaufspreis unter normalen Bedingungen im aktuellen Markt betrachtet werden, ohne allfällige Transaktionskosten zu berücksichtigen.

Der Verkehrswert jeder Immobilie stellt den möglichen zu realisierendem Preis, unter normalen Geschäftsabläufen und der Hypothese eines entsprechenden Engagements von Käufen und Verkäufen dar. Von Fall zu Fall, insbesondere anlässlich bei Käufen und Verkäufen von Immobilien, werden allfällige sich ergebende Opportunitäten in bester Weise im Interesse des Fonds ausgeschöpft. Infolgedessen können sich Differenzen in Bezug zu den Bewertungen ergeben.

Methode von CBRE AG

Für die Bewertung des Marktwerts wurde die «Discounted Cash Flow» - Methode angewendet. Der geschätzte Wert der Immobilien entspricht dem aktuellen Wert (Marktwert), der durch die Summe zukünftiger Cashflows bestimmt wird, die sich auf die erbrachten Nettoerträge bis heute basieren, ohne einen eventuellen Eigentumswechsel oder Änderungen bezüglich Grundstücksgewinnsteuer, Mehrwertsteuer, Kapitalkosten oder Kosten und Provisionen im Zusammenhang mit einer Eigentumsübertragung zu berücksichtigen. Die Nettoerträge sind zu einem eigenen Satz für jede Liegenschaft diskontiert, entsprechend ihrer Chancen und Risiken, der Marktkonditionen und des angepassten Risikos. Die Jahre 1 bis 10 sind im Detail modelliert, ab dem 11. Jahr ist die stabilisierte Miete kapitalisiert.

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 3.37% und 4.10% (nominal).

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3.87% (nominal).

Methode von Wüest Partner AG

Die Bewertungen wurden einheitlich mittels der Discounted Cashflow-Methode (DCF) durchgeführt. Ausgenommen davon wären allfällige unbebaute Grundstücke, welche mit der Vergleichswert- und Residualwertmethode bewertet worden sind. Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt je Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d. h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Dem Bewertungsexperten stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte je Liegenschaft der vergangenen Jahre, die aktuelle Vermietungssituation sowie umfassende Marktinformationen zur Verfügung. Auf dieser Basis schätzt er die zu erwartenden künftigen Cashflows und legt den Diskontierungssatz fest.

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 2.70% und 3.70% (real), was nominal 3.98% und 5.00% entspricht.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3.02 % (real), was nominal 4.31% entspricht.

Schätzungsprinzipien der Bankguthaben

Bankguthaben werden mit ihrem Nominalwert berücksichtigt. Im Falle nennenswerter Veränderungen der Bonität wird die Bewertungsgrundlage der Bankguthaben auf Zeit den neuen Umständen angepasst.

Berechnungsprinzip des Nettoinventarwerts

Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, abzüglich Eventualverbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie bei der allfälligen Liquidation des Immobilienfonds anfallender Steuern, dividiert durch die Anzahl der Aktien im Umlauf. Er wird auf CHF 0.01 gerundet.

Mitteilung zu Vorgängen mit besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

Am 26.01.2024 hat die FINMA die von der Fondsleitung und der Depotbank eingereichten Änderungen des Prospekts mit integriertem Anlagereglement genehmigt, wie sie am 29.01.2024 und 01.02.2024 auf Swissfunddata publiziert wurden.

Die neuen Fondsdokumente sind per 29.01.2024 in Kraft getreten und beinhalten im Wesentlichen folgende Änderungen: Nachhaltigkeit, Handel und Wechsel beauftragter Hauptverantwortlicher der Schätzungsexperten (Wüest Partner SA, Philippe Bach durch Vincent Clapasson ersetzt).

Die Details zu diesen und weiteren Änderungen sind dem entsprechenden Prospekts mit integriertem Anlagereglement vom Februar 2024 zu entnehmen.

INFORMATIONEN ÜBER DRITTE UND DIE FONDSLEITUNG

Vermögensverwalter

Patrimonium Asset Management AG
Zugerstrasse 74
6340 Baar

Schätzungsexperten

Bei Wüest Partner AG : Pieter Stolz und Nico Müller
Bei CBRE: Yves Cachemaille und Sönke Thiedemann

Fondsleitung

Solutions & Funds SA
Promenade de Castellane 4
Case Postale 283
1110 Morges

Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise
Place St-François 14
1001 Lausanne

Delegation von Teilaufgaben

Die Liegenschaftsbuchhaltung wurde von der Patrimonium Asset Management AG an die Privera AG mit Sitz in Bern-Gümligen delegiert. Die Liegenschaftsbewirtschaftung wurde an die Privera AG, FIDI SA (Sitz in Renens), Gerama SA (Sitz in Freiburg) und Comp-toir Immobilier SA (Sitz in Genf) delegiert.

Prüfgesellschaft

PricewaterhouseCoopers SA
Av. Giuseppe Motta 50
1211 Genève 2

Verwaltungsrat der SICAV

Peter Jäggi – Präsident
Edouard Dubuis – Vize-Präsident
Jean-Yves Rebord – Mitglied

Spezialist im Bereich Energie und Klimaauswirkungen

Signa-Terre SA
Rue du Vidolet 23
1202 Genève

IMMOBILIENINVENTAR

Kanton	Ort / Adresse	Gestehungs- kosten	Verkehrswert	Erzielte Brutto- mieteinnahmen ¹	Leerstände gesamt ²
		CHF	CHF	CHF	
WOHNBAUTEN					
FR	Freiburg				
	Route du Champs-des-fontaines 5, 7, 9	5'923'382	5'890'000	281'886	0.76%
	Route du Champs-des-fontaines 15, 17, 19	5'853'354	6'270'000	289'405	0.49%
GE	Genf				
	Rue Voltaire 22	8'937'845	9'095'000	323'532	0.93%
TI	Locarno				
	Via Angelo Nessi 9	7'434'034	7'660'000	386'294	0.22%
VD	Montreux				
	Rue du Mûrier 13, 15	4'495'456	4'562'000	158'647	3.60%
	Pully				
	Chemin du Ruisset 18, 20, 22	8'432'220	8'744'000	338'192	1.42%
TOTAL		41'076'291	42'221'000	1'777'956	
KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN					
BL	Muttenz				
	Sankt Jakobs-Strasse 90 ³	9'977'066	11'690'000	640'740	0.00%
FR	Bulle				
	Rue Pierre-Sciobéret 11	1'769'082	2'486'000	112'320	0.00%
VD	Etoy				
	En Courta Rama 10	37'171'817	35'160'000	995'252	47.69%
	Yverdon				
	Rue du Lac 18	3'136'404	3'136'000	135'320	0.00%
TOTAL		52'054'369	52'472'000	1'883'632	
GEMISCHT GENUTZTE BAUTEN					
VD	Lutry				
	La Conversion / Route de la Conversion 289	2'840'502	2'984'000	135'180	0.00%
	Renens				
	Rue du Caudray 32, 34, 36	17'579'163	16'270'000	508'017	0.00%
TOTAL		20'419'666	19'254'000	643'197	

Kanton	Ort / Adresse	Gestehungs- kosten	Verkehrswert	Erzielte Brutto- mieteinnahmen ¹	Leerstände gesamt ²
		CHF	CHF	CHF	

BAULAND, EINSCHLIESSLICH ABBRUCHOBJEKTE, UND ANGEFANGENE BAUTEN

VD	Pully				
	Chemin de Rennier 28 ⁴	1'099'170	1'560'000	0	0.00%
TOTAL		1'099'170	1'560'000	0	

HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH GESICHERTE KREDITE

TI	Locarno				
	Quartiere Nuovo	2'000'000	2'000'000	0	0.00%
TOTAL		2'000'000	2'000'000	0	

ZUSAMMENFASSUNG

Wohnbauten einschliesslich Stockwerkeigentum und Baurecht	41'076'291	42'221'000	1'777'956	
Kommerziell genutzte Liegenschaften einschliesslich Stockwerkeigentum	52'054'369	52'472'000	1'883'632	
Gemischt genutzte Bauten einschliesslich Stockwerkeigentum	20'419'666	19'254'000	643'197	
Bauland einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	1'099'170	1'560'000	0	
Hypotheken und andere hypothekarisch gesicherte Kredite	2'000'000	2'000'000	0	
TOTAL	116'649'496	117'507'000	4'304'785	17.70%

¹ Vom 01.04.2023 bis 31.03.2024

² Die renovationsbedingten Leerstände sind hier nicht enthalten.

³ Liegenschaften in Baurecht.

⁴ Das Gebäude «Chemin de Rennier 28» wird Teil der Wohngruppe «Chemin du Ruisselet 18, 20, 22», wenn es in Betrieb genommen wird.

Gemäss Artikel 84 Abs. 2 der KKV-FINMA sind die Immobilien des Fonds in der Bewertungskategorie von Anlagen klassifiziert, die aufgrund am Markt nicht beobachtbaren Parametern mittels adäquater Bewertungsmodelle unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden.

IMMOBILIENPORTFOLIO

FREIBURG



FREIBURG

Route du Champ-des-Fontaines 5, 7, 9

Typ	Wohnbau
Wohnungen	25
Andere Fläche	0
Gestehungskosten (GK)	5'923'382
Verkehrswert (VKW)	5'890'000
Soll-Mietertrag	289'740
Rendite/GK	4.89%
Rendite/VKW	4.92%



FREIBURG

Route du Champ-des-Fontaines 15, 17, 19

Typ	Wohnbau
Wohnungen	25
Andere Fläche	1
Gestehungskosten (GK)	5'853'354
Verkehrswert (VKW)	6'270'000
Soll-Mietertrag	333'180
Rendite/GK	5.69%
Rendite/VKW	5.31%



BULLE

Rue Pierre-Sciobéret 11

Typ	Kommerziell
Wohnungen	0
Andere Fläche	3
Gestehungskosten (GK)	1'769'082
Verkehrswert (VKW)	2'486'000
Soll-Mietertrag	112'320
Rendite/GK	6.35%
Rendite/VKW	4.52%

WAADT



PULLY

Chemin du Ruisset 18, 20, 22

Typ	Wohnbau
Wohnungen	23 (28)
Andere Fläche	0
Gestehungskosten (GK)	8'432'220
Verkehrswert (VKW)	8'744'000
Soll-Mietertrag	352'656
Rendite/GK	4.39%
Rendite/VKW	4.42%



RENEUS

Rue du Caudray 32, 34, 36

Typ	Gemischt
Wohnungen	34
Andere Fläche	8
Gestehungskosten (GK)	17'579'163
Verkehrswert (VKW)	16'270'000
Soll-Mietertrag	567'297
Rendite/GK	3.66%
Rendite/VKW	3.59%



ETOY

En Courta Rama 10

Typ	Kommerziell
Wohnungen	0
Andere Fläche	14
Gestehungskosten (GK)	37'171'817
Verkehrswert (VKW)	35'160'000
Soll-Mietertrag	1'918'426
Rendite/GK	5.26%
Rendite/VKW	5.34%



LUTRY

Rte de la Conversion 289

Typ	Gemischt
Wohnungen	4
Andere Fläche	3
Gestehungskosten (GK)	2'840'502
Verkehrswert (VKW)	2'984'000
Soll-Mietertrag	135'180
Rendite/GK	4.76%
Rendite/VKW	4.34%



YVERDON-LES-BAINS

Rue du Lac 18

Typ	Kommerziell
Wohnungen	5
Andere Fläche	2
Gestehungskosten (GK)	3'136'404
Verkehrswert (VKW)	3'136'000
Soll-Mietertrag	138'600
Rendite/GK	4.53%
Rendite/VKW	4.28%



MONTREUX

Rue du Mürrier 13, 15

Typ	Wohnbau
Wohnungen	13
Andere Fläche	6
Gestehungskosten (GK)	4'495'456
Verkehrswert (VKW)	4'562'000
Soll-Mietertrag	169'200
Rendite/GK	3.87%
Rendite/VKW	3.53%



PULLY

Chemin de Rennier 28'

Typ	Wohnbau (projekt)
Wohnungen	7
Andere Fläche	0
Gestehungskosten (GK)	1'099'170
Verkehrswert (VKW)	1'560'000
Soll-Mietertrag	135'000
Rendite/GK	4.15% ²
Rendite/VKW	3.40% ²

TESSIN



LOCARNO

Via Angelo Nessi 9

Typ	Wohnbau
Wohnungen	25
Andere Fläche	2
Gestehungskosten (GK)	7'434'034
Verkehrswert (VKW)	7'660'000
Soll-Mietertrag	389'048
Rendite/GK	5.23%
Rendite/VKW	5.09%

BASEL- LANDSCHAFT



MUTTENZ

St. Jakobsstr. 90-100 /
Gartenstr. 115-117

Typ	Kommerziell
Wohnungen	6
Andere Fläche	21
Gestehungskosten (GK)	9'977'066
Verkehrswert (VKW)	11'690'000
Soll-Mietertrag	640'740
Rendite/GK	6.42%
Rendite/VKW	5.45%

GENÈVE



GENÈVE

Rue Voltaire 22

Typ	Wohnbau
Wohnungen	12
Andere Fläche	3
Gestehungskosten (GK)	8'937'845
Verkehrswert (VKW)	9'095'000
Soll-Mietertrag	366'432
Rendite/GK	4.10%
Rendite/VKW	4.03%

¹ Das Gebäude «Chemin de Rennier 28» wird Teil der Wohngruppe «Chemin du Ruisselet 18, 20, 22», wenn es in Betrieb genommen wird.

² Erwartete Rendite nach der Fertigstellung der Bauarbeiten

TEILVERMÖGEN UNTERNEHMENSaktionÄRE

Bilanz und Aktien im Umlauf

Bilanz	31.03.2024 CHF	31.03.2023 CHF
Aktiven		
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	250'433.46	250'000.00
Sonstige Vermögenswerte	233.40	0.00
TOTAL AKTIVEN	250'666.86	250'000.00
Passiven		
Aktienkapital :		
Capital actions	250'000.00	250'000.00
Résultat de l'exercice	666.86	0.00
TOTAL PASSIVEN	250'666.86	250'000.00

Anzahl Aktien im Umlauf	01.04.2023 31.03.2024	01.04.2022 31.03.2023
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	250'000	250'000
STAND AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	250'000	250'000
NETTOINVENTARWERT PRO AKTIE	1.00	1.00

Aktionäre, die mehr als 5% der Aktien halten :

Patrimonium Asset Management AG (50.98%)
 Chriscico S.A. (32.35%)
 Jan Henrik Jebsen (16.67%)

Erfolgsrechnung

Ertrag	01.04.2023- 31.03.2024 CHF	01.04.2022 - 31.03.2023 CHF
Einnahmen aus Bank-Sichteinlagen	666.86	0.00
TOTAL ERTRÄGE	666.86	0.00
TOTAL AUFWAND	0.00	0.00
Nettoertrag	666.86	0.00
Realisierter Erfolg	666.86	0.00
GESAMTERFOLG	666.86	0.00

GESAMTVERMÖGEN DER SICAV

Vermögensrechnung und Aktien im Umlauf

Vermögen	31.03.2024 CHF	31.03.2023 CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	675'417.33	525'000.53
Grundstücke, aufgeteilt in :		
- Wohnbauten	42'221'000.00	31'848'000.00
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	52'472'000.00	53'429'000.00
- Gemischt genutzte Bauten	19'254'000.00	18'923'000.00
- Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	1'560'000.00	1'513'000.00
- Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Darlehen ¹	2'000'000.00	0.00
Total Grundstücke	117'507'000.00	105'713'000.00
Sonstige Vermögenswerte	1'999'001.13	3'893'871.04
GESAMTFONDSVERMÖGEN	120'181'418.46	110'131'871.57
Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :		
- Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	23'746'300.00	8'890'000.00
- Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	3'323'286.80	2'003'605.76
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :		
- Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	8'606'560.00	19'652'000.00
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	84'505'271.66	79'586'265.81
Geschätzte Liquidationssteuern	-199'799.00	-291'594.00
NETTOFONDSVERMÖGEN	84'305'472.66	79'294'671.81
Anzahl Aktien im Umlauf	01.04.2023 - 31.03.2024 CHF	01.04.2022 - 31.03.2023 CHF
Teilvermögen Anlegeraktionäre		
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	1'036'610	977'163
Anzahl ausgegebene Aktien	107'002	59'447
STAND AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	1'143'612	1'036'610
Anzahl Aktien im Umlauf	01.04.2023 - 31.03.2024 CHF	01.04.2022 - 31.03.2023 CHF
Unternehmensaktionäre		
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	250'000	250'000
STAND AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	250'000	250'000

¹ In den Vorjahren unter «Sonstige Vermögenswerte» ausgewiesen.

Erfolgsrechnung

Ertrag	01.04.2023 - 31.03.2024 CHF	01.04.2022 - 31.03.2023 CHF
Einnahmen aus Bank-Sichteinlagen	741.42	0.00
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	4'304'784.54	3'729'823.95
Übrige Erträge	230'172.54	250'201.63
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Aktien	0.00	36'262.67
TOTAL ERTRÄGE	4'535'698.50	4'016'288.25
Aufwendungen		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	553'976.84	508'310.66
- Baurechtszins	127'409.20	191'113.80
Unterhalt und Reparaturen	402'126.80	387'264.90
Liegenschaftsverwaltung, aufgeteilt in :		
- Liegenschaftsaufwand	905'125.61	298'351.56
- Liegenschaftssteuern	197'225.00	167'043.00
- Verwaltungsaufwand	152'481.41	127'780.95
- Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	212'811.04	0.00
Steuern auf Einkommen und Vermögen	320'018.00	380'875.00
Schätzungs- und Prüfaufwand	56'883.67	67'425.36
Reglementarische Vergütungen :		
- an die Fondsleitung	593'145.99	484'561.89
- an die Depotbank	39'885.01	35'988.00
Sonstiger Aufwand	169'311.60	186'071.98
TOTAL AUFWAND	3'730'400.17	2'834'787.10
Nettoertrag	805'298.33	1'181'501.15
Realisierter Erfolg	805'298.33	1'181'501.15
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	-2'741'477.30	525'337.31
Liquidationssteuern (Veränderung)	91'795.00	-115'033.00
GESAMTERFOLG	-1'844'383.97	1'591'805.46

	01.04.2023 - 31.03.2024 CHF	01.04.2022 - 31.03.2023 CHF
Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag	805'298.33	1'181'501.15
Vortrag des ordentlichen Ertrages aus dem Vorjahr	3'187.01	3'421.26
ZUR VERTEILUNG VERFÜGBARER BETRAG	808'485.34	1'184'922.41
Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	686'167.20	1'181'735.40
ZUR AUSZAHLUNG AN DIE ANLEGER VORGESEHENER BETRAG	686'167.20	1'181'735.40
Vortrag auf neue Rechnung		
Ordentlicher Ertrag	122'318.14	3'187.01
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	122'318.14	3'187.01

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der TrustStone real estate, Crissier

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnungen

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnungen der TrustStone real estate – bestehend aus Teilvermögen der Anlegeraktionäre einschliesslich der weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. a–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG), dem Teilvermögen der Unternehmeraktionäre sowie die daraus erstellte Gesamtrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) – nachfolgend gesamthaft als «die Jahresrechnungen» bezeichnet – zum 31. März 2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die Jahresrechnungen (seite 4 und seiten 18 bis 34) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten, dem Anlagereglement und dem Prospekt.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnungen» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der SICAV unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnungen und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zu den Jahresrechnungen erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zu den Jahresrechnungen oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats für die Jahresrechnungen

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung der Jahresrechnungen in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz, den dazugehörenden Verordnungen und Statuten, dem Anlagereglement und dem Prospekt und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung der Jahresrechnungen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern sind.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnungen

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnungen als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern sind, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in

PricewaterhouseCoopers SA, avenue Giuseppe-Motta 50, case postale, 1211 Genève 2
Téléphone: +41 58 792 91 00, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers SA ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnungen getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in den Jahresrechnungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der SICAV abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrats ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnungen existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Erfolges des Teilvermögens der Anlegeraktionäre sowie des Bilanzgewinnes des Teilvermögens der Unternehmeraktionäre dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht und empfehlen, die vorliegenden Jahresrechnungen zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers SA

Marc-Olivier Cadoche
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Prüfer

Tiphaine Boudart

Genf, 27. Juni 2024



PATRIMONIUM ASSET MANAGEMENT AG

Zugerstrasse 74
CH – 6340 Baar
T +41 58 787 00 00
F +41 58 787 00 01
E investor@patrimonium.ch

www.patrimonium.ch/truststone