

PATRIMONIUM SWISS REAL ESTATE FUND

Jahresbericht 2024

INHALT

WICHTIGES IN KÜRZE	5
---------------------------------	----------

TÄTIGKEITSBERICHT VOM 1. APRIL 2023 BIS ZUM 31. MÄRZ 2024

– Geschäftsbericht 2023-2024	9
– Liegenschaftsbestand	12
– Strategie	14
– Entwicklung und Renovation von Immobilien	16
– Nachhaltigkeitsentwicklung	20

JAHRESRECHNUNG VOM 1. APRIL 2023 BIS ZUM 31. MÄRZ 2024

– Vermögensrechnung per 31. März 2024	28
– Erfolgsrechnung per 31. März 2024	29
– Steuern und Abgaben	30
– Verwendungen des Erfolges und Kapitalgewinns	30
– Anzahl Anteile, Nettoinventarwert und Ausschüttung	31
– Nettofondsvermögen und Inventarwerte	32
– Ankäufe und Verkäufe	32
– Hypotheken	33
– Grundsätze für die Bewertung und Berechnung des Nettoinventarwertes	34
– Vergütungen	34
– Übrige Informationen	35
– Informationen über Dritte und Organe	36
– Inventar der Grundstücke	38
– Bewertungsbericht	40
– Immobilienportfolio.....	42
– Bericht der Revisionsstelle	49



Avenue du Lignon 31, Vernier

WICHTIGES IN KÜRZE

Verkehrswert	CHF 1'209 Mio.	Mietzinseinnahmen	CHF 51.8 Mio.
Liegenschaften	71	Fremdfinanzierungsquote	24.92%
Wohnungen	2'622	Durchschnittlicher Zinssatz	1.92%

ECKDATEN	31.03.2024	31.03.2023
Valorennummer	3'499'521	3'499'521
Ausgabe Fondsanteile	-	336'535
Anzahl Anteile im Umlauf	5'721'095	5'721'095
Inventarwert pro Anteil (vor Ausschüttung)	149.17	151.33
Ausschüttung Erfolg	3.22	3.33
Ausschüttung Kapitalgewinn	0.48	0.67
Total Ausschüttung nicht VSt.-pflichtig	3.70	4.00
Inventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	145.47	147.33
Schlusskurs	173.00	156.50
Höchster Kurs (Berichtsperiode)	173.50	202.90
Tiefster Kurs (Berichtsperiode)	138.00	144.20
Börsenkapitalisierung	989'749'435	895'351'368
Agio	15.98%	3.42%

VERMÖGENSRECHNUNG

Verkehrswert der Grundstücke	1'209'088'000	1'175'744'600
Gestehungskosten der Grundstücke	985'368'859	943'380'138
Gesamtfondsvermögen	1'215'194'344	1'182'123'637
- Fremdfinanzierungsquote		
- in % der Gestehungskosten	30.57%	26.84%
- in % der Verkehrswerte	24.92%	21.54%
Fremdkapitalquote	29.77%	26.76%
Nettofondsvermögen	853'413'454	865'762'595

RENDITEN UND PERFORMANCEANGABEN	31.03.2024	31.03.2023
Ausschüttungsrendite	2.14%	2.56%
Ausschüttungsquote	115.06%	123.54%
Eigenkapitalrendite (ROE)	1.22%	2.98%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	1.37%	2.48%
Kurs/Gewinnverhältnis (P/E Ratio)	93.95	34.28
Anlagerendite	1.25%	3.11%
Performance	13.14%	-16.15%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	64.01%	60.20%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV)	0.71%	0.72%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} MV)	0.90%	0.87%

ERFOLGSRECHNUNG

Nettogewinn/ -verlust	18'397'744	18'523'237
Realisierte Kapitalgewinne /-verluste	3'432'578	0
Mietzinseinnahmen	51'850'816	48'819'354
Mietzinsausfallrate (inklusive Inkassoverluste)	3.84%	4.43%

LEERSTAND	31.03.2024	%	31.03.2023	%	Ref
Soll-Mietertrag (A)	56'493'101		54'862'809		
Baubedingter Leerstand (B)	-2'571'240	4.55%	-3'779'698	6.89%	B/A
Total Mieterträge (vermietbare Flächen) (C)	53'921'861		51'083'111		
Wirtschaftlicher Leerstand (D)	-1'829'277	3.39%	-2'165'455	4.24%	D/C
Debitorenverlust (E)	-241'768	0.45%	-98'302	0.19%	E/C
Ist-Mietertrag	51'850'816		48'819'354		
Mietzinsausfallrate (einschliesslich Schuldenverluste)	3.84%		4.43%		



Route de la Corsaz 27-31, Montreux

Bild : Yannic Bartolozzi

TÄTIGKEITSBERICHT VOM 1. APRIL 2023 BIS ZUM 31. MÄRZ 2024



Bild : Yannic Bartolozzi

Chemin des Lentillères, Crissier

GESCHÄFTSBERICHT 2023-2024

Der Patrimonium Swiss Real Estate Fund hat das Geschäftsjahr 2023-2024 trotz eines schwierigen wirtschaftlichen Umfelds, das durch höhere Zinssätze als im vorherigen Geschäftsjahr geprägt war, mit einem stabilen Nettogewinn abgeschlossen. Nach einer Phase allgemein rückläufiger Agios bei Schweizer Immobilienfonds stiegen diese im letzten Quartal des Jahres 2023 wieder an. Der Fonds schliesst sein Geschäftsjahr 2023/24 mit einem Agio von 15.98% ab.

Die Mieteinnahmen im Geschäftsjahr stiegen um 6.21% auf CHF 51'850'816 (2022/23: CHF 48'819'354), Der Nettoinventarwert sank von CHF 151.33 auf CHF 149.17, was eine Anlagerendite von 1.25 % und eine Gesamtdividende nach Steuern von CHF 3.70 pro Anteil ergibt.

Anlagepolitik und Strategie

Der Patrimonium Swiss Real Estate Fund ist ein an der Schweizer Börse notierter Immobilienfonds nach Schweizer Recht, der am 20. November 2007 aufgelegt wurde. Das Portfolio besteht hauptsächlich aus Wohn- und gemischt genutzten Immobilien, die im städtischen Einzugsgebiet des Genferseebeckens und entlang der Achse Freiburg, Bern, Basel liegen. Die Mehrheit der Immobilien ist im mittleren Mietpreissegment positioniert und richtet sich an die Mittelschicht. Die Strategie umfasst Investitionen und langfristige Entwicklungsplanung, was sich in der Performance des Fonds sowie in stabilen Dividenden und Erträgen niederschlägt.

Tätigkeitsbericht Geschäftsjahr 2023-2024

Trotz eines herausfordernden Umfelds für den Immobiliensektor in der Schweiz im vergangenen Jahr, hat sich der Fonds stabil entwickelt. Er ist im Bereich der Wohnimmobilien mit preisgünstigen Mieten gut positioniert und kann turbulenten Zeiten an den Finanzmärkten standhalten. Die urbane Lage der Liegenschaften, vorhandene Mietreserven und die Wohntypologie der Immobilien des Fonds bieten Potential für weiteres Wachstum.

Die Ankündigung der Schweizerischen Nationalbank (SNB) im März 2024, den Leitzins, nach mehreren aufeinanderfolgenden Zinserhöhungen, von 1.75% auf 1.50% zu senken, hat dem Immobiliensektor wieder positiven Aufwind verliehen. Dadurch erholten sich die Werte der Fonds an den Börsenmärkten.

Der Wohnungsmangel in den städtischen Zentren, unterstützt durch ein Bevölkerungswachstum, eine sinkende Inflation und einen attraktiven Arbeitsmarkt, sowie ein Mangel an Bauprojekten, die von einem Grossteil der Bevölkerung abgelehnt werden, verschärfen den Anstieg der Mieten für bestehende Objekte.

Die Mieteinnahmen für den Zeitraum 2023/24 stiegen somit um mehr als 6.2% im Vergleich zum Vorjahr, was sowohl auf die Reduzierung der Leerstandsquote von 3.2%), die inflationsbedingten Mieterhöhungen von 1.1% als auch auf neue Wohnungsankäufe zurückzuführen ist, die 1.9% dieses Wachstums ausmachen. Die mit den Gebäuden verbundenen Ausgaben, ohne Zinsen und Steuern, sanken um mehr als 11%. Im Gegensatz dazu stiegen die Hypothekarbelastungen von CHF 3.4 Millionen auf CHF 5.9 Millionen aufgrund neuer kurzfristiger Auszahlungen und Erneuerungen. Investitionen zur Wertsteigerung von Entwicklungs- und Transformationsprojekten sowie energetischen Gebäudesanierungen werden fortgesetzt.

Trotz dieser Faktoren blieb der Marktwert des Portfolios zum 31. März 2024 im Vergleich zum Vorjahr, ohne Berücksichtigung von An- und Verkäufen sowie Bauprojekten, unverändert. Durch die vom Fonds getätigten Akquisitionen stieg der Gesamtmarktwert des Portfolios von CHF 1'176 Millionen auf CHF 1'209 Millionen, obwohl die durchschnittliche Kapitalisierungsrate, die von den Fondsexperten berechnet wurde, von 3.00% auf 3.02% stieg.

Die Energiewende bleibt eine grosse Herausforderung für Immobilieneigentümer. Mit der Anpassung des Fondsvertrags und klarer Zieldefinition hat der Fonds sich entsprechend positioniert. Der Patrimonium Swiss Real Estate Fund verpflichtet sich, Treibhausgasemissionen und Wärmeverbrauch zu reduzieren und die Energieversorgung der Gebäude zugunsten nichtfossiler Energiequellen zu verbessern.

Um diesen neuen Ansatz zu verfolgen, werden die tatsächlichen Verbrauchs- und Emissionsdaten jedes Jahr für alle Gebäude des Fonds gemessen, um die konkreten Ergebnisse der energetischen Sanierungspolitik der Gebäude zu bewerten.

Fondsvermögen

Im Geschäftsjahr 2023/24 belief sich der Gesamtverkehrswert des Fonds auf CHF 1'209'088'000. Die Neubewertung der Immobilien, die im Auftrag der Fondsleitung und gemäss dem Gesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) durchgeführt wurde, erfolgte durch unsere Immobilienexperten Wüest Partner AG mittels der Discounted Cash Flow (DCF)-Methode.

Der gewichtete Diskontierungssatz beträgt durchschnittlich 3,02% (im Vergleich zu 3,00% im Vorjahr) für das gesamte Portfolio. Im Allgemeinen blieb die Erhöhung des Diskontierungssatzes für Wohnimmobilien stabil, während gemischte und gewerbliche genutzte Immobilien im Durchschnitt eine Erhöhung dieses Satzes um 0,1% verzeichneten.

Auf der einen Seite stieg der Wert von Wohnimmobilien, insbesondere aufgrund von Mietsteigerungen durch Indexierungen sowie durch Mieterhöhungen aufgrund Renovationsbedingtem Mieterwechsel. Auf der anderen Seite verzeichneten gemischt genutzte und gewerbliche genutzte Immobilien, insbesondere solche, deren Flächen für Hotels, Geschäfte oder Restaurants genutzt werden können, aufgrund der Erhöhung des Diskontierungssatzes durch Wüest Partner durchschnittlich einen Wertverlust von 1,3%.

Die in die Immobilien getätigten Investitionen spiegelten sich nicht vollständig in den Verkehrswerten der Immobilien wider. Tatsächlich wurde ein nicht realisierter Wertverlust von 5'834'602 (2022/23: CHF +9'864'467) verbucht, ohne den Effekt latenter Steuern. Dies erklärt sich grösstenteils durch eine Wertminderung der Liegenschaften St-Jakobstrasse 193-195 in Basel-Stadt (-CHF 980'000) und Route des Toches 7-13 in Echandens/VD (-CHF 1'620'000), wobei letztere von den Experten teilweise als Hotelimmobilie mit einem höheren Risiko im Vergleich zu Wohnimmobilien eingestuft wurde. Dieser Verlust erklärt sich aber auch durch die Durchführung von Renovierungsarbeiten am elektrischen System mehrerer Liegenschaften gemäss dem Gesetz über die Verordnung über elektrische Niederspannungsinstallationen (NSI) (-CHF 1 Mio.) sowie durch die energetischen Sanierungen, die in den Liegenschaften Route de Villars-Vert 32 in Villars-sur-Glâne/FR und Chemin de Vermont 24 in Lausanne/VD durchgeführt wurden. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für diese Arbeiten mussten Investitionen getätigt werden, die jedoch noch nicht in den Wert der Liegenschaften im März 2024 eingeflossen sind (-CHF 900'000).

Der Anstieg der Verschuldungsquote ist auf die im Berichtsjahr getätigten Netto-Akquisitionen/-Veräusserungen sowie auf die Kapitalinvestitionen im Zusammenhang mit der Gebäudeerhaltungspolitik zurückzuführen, insbesondere auf das laufende Bauprojekt in Renens/VD (Chemin du Chêne 3-5). Die ausgeschüttete Dividende stammt zum einen aus dem operativen Ergebnis des vergangenen Jahres (CHF 3.33) und zum anderen aus dem Teil des vorgetragenen realisierten Kapitalgewinns (CHF 0.67).

Die Schätzung der im Falle einer Liquidation fälligen Steuern steigt um CHF 1.34 Millionen, trotz eines negativen Nettoeffekts der Neubewertungen. Der Perimeter-Effekt stellt eine Abnahme von CHF 0.43 Mio. dar, hauptsächlich aufgrund des Verkaufs der Liegenschaft Chemin du Liseron 3-5 in Crissier/VD, wodurch die Steuer fällig wird. Demgegen-

über führt der Steuersatz-Effekt zu einer Erhöhung um CHF 1.77 Millionen. Diese Satzdifferenz ergibt sich hauptsächlich aus einer Erhöhung des Genfer Steuersatzes um 1,5%. Nach der Abschaffung der kommunalen Gewerbesteuer hat der Kanton Genf beschlossen, diese durch eine Erhöhung der Zusatzabgaben zu kompensieren. Obwohl der Fonds nicht der Gewerbesteuer unterworfen war, ist er dennoch von der Erhöhung der "centimes additionnels" betroffen.

Das Gesamtvermögen des Fonds beläuft sich somit auf CHF 1'215'194'344. Nach Abzug des Verschuldungsanteils und der Liquidationssteuern beläuft sich das Nettovermögen des Fonds am 31. März 2024 auf CHF 853'413'454. (2022/23: CHF 865'762'595).

Erfolgsrechnung

Die Inflation, die die Schweiz im vergangenen Jahr erlebte, hatte einen positiven Einfluss auf die Erträge des Fonds. Tatsächlich sind 86,3% der Mietverträge des Fonds an den Schweizer Verbraucherpreisindex (VPI) gebunden, was zu höheren Mieten führte.

Der Fonds hat im letzten Geschäftsjahr zwei Gebäude erworben, was sich positiv auf die eingenommenen Mieten von 0,5% auswirkte. Zudem profitierte der Fonds von einem vollen Jahresinkasso für das Gebäude in Kloten/ZH von 1,4% und konnte seine Leerstandsquote bei den Wohnungen von 3,2% deutlich senken. Infolgedessen betrugen die eingenommenen Mieteinnahmen für den Zeitraum vom 1. April 2023 bis zum 31. März 2024 CHF 51'850'816 (2022/23: CHF 48'819'314), was einer Steigerung von 6,21% gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Die Kosten für Wasser und Strom stiegen im vergangenen Jahr nur geringfügig an. Darüber hinaus verzeichneten die nicht dem Mieter zurechenbaren Heiz- und Betriebskosten einen deutlichen Rückgang (-8,17%). Diese Kosten wurden im letzten Jahr von den Mietern getragen, da die Wohnungen in den Gebäuden, in denen die Bauarbeiten abgeschlossen waren, neu vermietet wurden. Die Ausgaben für Hausmeisterdienste blieben ebenfalls stabil.

Die Gesamtkosten für die Gebäude (Hausmeister, Wasser, Strom, Versicherungen) beliefen sich auf CHF 4'107'793, was einem Rückgang von 7,68% über den Zeitraum entspricht (2022/23: CHF 4'449'357).

Die Ausgaben für den Unterhalt der Gebäude, sowohl für die Wohnungen als auch für die gemeinschaftlichen Teile der Gebäude, sind dank einer aktiven Verwaltung der Gebäude und der in den letzten Jahren durchgeführten umfangreichen Renovierungen erheblich gesunken (-17,9%), von CHF 6'459'844 im Geschäftsjahr 2022/23 auf CHF 5'307'335 im aktuellen Geschäftsjahr 2023/24.

Die reglementarische Vergütung an die Immobilienverwaltungen, die für die Liegenschaften des Fonds verantwortlich sind, beträgt CHF 1'682'333 (2022/23: 1'623'659) und basiert weiterhin auf einem stabilen Satz von 3,2% der in Rechnung gestellten Mieten.

Während des Zeitraums von Mitte Juni 2023 bis Mitte März 2024 blieb der Saron-Referenzsatz auf seinem Höchststand und stieg von ca. 1,4% auf ca. 1,70%. Dieser Anstieg wirkte sich bis Ende März 2024 negativ auf unsere kurzfristige

Verschuldung aus. Erst im März begann die SNB den Referenzzinssatz zu senken. Gemäss den Markterwartungen sollte dieser Satz sich weiter reduzieren und sich bis zum Ende des Geschäftsjahres 2024/25 auf etwa 1% einpendeln. Während dieses Zeitraums wurde an der inversen Zinskurve gearbeitet und den Grossteil der Erhöhung der Verschuldung in längeren Laufzeiten umgeschichtet, um das zuvor erwähnte Ziel anzustreben. Infolgedessen stieg der Anteil der langfristigen Finanzierung auf 51% der Gesamtverschuldung. Die gewichteten durchschnittlichen Fremdkapitalkosten stiegen von 1.77 % Ende März 2023 auf 1.92 % Ende März 2024 (einschliesslich des positiven Effekts eines bereits etablierten Forward-Kontrakts), gingen aber im Vergleich zum Zwischenstand vom September 2023, der bei 2.1% lag, leicht zurück.

Die Abweichung des Hypothekarzinsaufwands gegenüber dem Vorjahr von CHF 2'484'052 bei einem kumulierten Wert von CHF 5'919'078 erklärt sich durch einen Volumeneffekt von CHF 318'650 und einen Zinseffekt von CHF 2'165'402.

Die bevorstehende Fälligkeit eines sehr alten langfristigen Kredits, der auf eine neue lange Laufzeit refinanziert werden muss, sowie die erwartete Entwicklung der kurzfristigen Zinssätze werden Schlüsselfaktoren sein, um die durchschnittlichen Fremdkapitalkosten zu senken und die Ausschüttungsfähigkeit des Fonds zu optimieren und aufrecht zu erhalten. Darüber hinaus behält der Fonds eine gesunde Diversifizierung seiner Gegenparteien mit Kantonalbanken, Geschäftsbanken, Versicherungen und private Anlagen, um je nach Marktzyklus von günstigen Bedingungen profitieren zu können.

Folglich beläuft sich der Nettoertrag des Geschäftsjahres auf CHF 18'397'744 (2022/23: CHF 18'523'237). Die in diesem Jahr ausgeschüttete Gesamtdividende wird CHF 3.70 betragen, davon CHF 3.22 aus den Erträgen und CHF 0.48 aus den Kapitalgewinnen, und eine Ausschüttungsrendite von 2.14% bieten. Die Betriebsaufwandsquote des Fonds (TER_{REFGAV}) sinkt auf 0.71%.

Während des betrachteten Zeitraums stieg das Gesamtsteueraufkommen auf CHF 9'070'346 (2022/23: CHF 8'989'832) für das am 31. März 2024 endende Geschäftsjahr. Diese Steigerung resultiert aus drei Hauptkomponenten: CHF 1'362'363 (2022/23: CHF 985'153) an Gewinnsteuer, CHF 5'829'896 (2022/23: CHF 6'148'041) an Steuern auf das steuerbare Kapital und CHF 1'878'088 (2022/23: CHF 1'856'638) für die Grundstücksteuer. Diese Steuerlast wird durch eine Rückstellung für das Risiko einer Änderung der Praxis des Kantons Genf sowie durch eine Belastung an Verzugszinsen im Zusammenhang mit der Entscheidung des Bundesgerichts zugunsten des Kantons Genf in Höhe von insgesamt CHF 1'282'665 ergänzt.

Der Kanton Genf warf auch Fragen bezüglich der Abzugsfähigkeit von Abschreibungen auf Zeiträume auf, in denen die Steuern noch nicht endgültig festgelegt sind. Die Fondsleitung äusserte ihr Missfallen über die offenbar geänderte Praxis der Steuerbehörde. Es finden derzeit Gespräche mit den Steuerberatern des Fonds statt, aber bislang wurde in dieser Angelegenheit noch keine Entscheidung getroffen. Dennoch hat die Fondsleitung vorsorglich eine Rückstellung für das Risiko gebildet, die sich auf CHF 841'516 beläuft.

Das realisierte Ergebnis beinhaltet den Verkauf des Gebäudes Liseron 3-5 in Crissier/VD für CHF 14.2 Millionen. Nach Berücksichtigung der Steuern und des Einstandspreises beläuft sich das Nettoergebnis aus der Veräusserung auf CHF 3'600'628. Um eine transparente Darstellung des kumulierten realisierten Ergebnisses der veräusserten Liegenschaft zu gewährleisten, wurde der nicht realisierte Gewinn aus früheren Perioden, einschliesslich latenter Steuern, in diese Rubrik umgegliedert, so dass die tatsächlichen Auswirkungen ersichtlich sind. Folglich beläuft sich der realisierte Nettoveräusserungsgewinn auf CHF 3'432'578.

Der Fonds schliesst das Geschäftsjahr 2023/24 mit einem Gesamtergebnis von CHF 10'535'239 ab und bietet eine Eigenkapitalrendite von 1.22% (2022/23: 2.98%). Die bereits identifizierten Investitionsmöglichkeiten, die im kommenden Geschäftsjahr realisiert werden könnten, sowie die erwarteten Auswirkungen der Zinssenkungen auf die Diskontsätze ermöglichen uns, das kommende Geschäftsjahr optimistisch anzugehen.

LIEGENSCHAFTSBESTAND

Seit seiner Gründung hat der Fonds eine Anlagestrategie festgelegt, die sich vorwiegend auf Wohnimmobilien konzentriert, die sich im städtischen Einzugsgebiet des Genferseebeckens sowie in den Städten entlang der Achse Freiburg, Bern und Basel befinden. Diese Gebiete weisen eine hohe Nachfrage nach Mietwohnungen, sowie ein starkes Bevölkerungswachstum auf. Die Konzentration auf urbane Lagen mit Mieten im moderaten Preissegment, hat es dem Fonds ermöglicht, sich gegenüber den Unsicherheiten des Immobilienmarktes als widerstandsfähig zu erweisen.

Immobilienportfolio

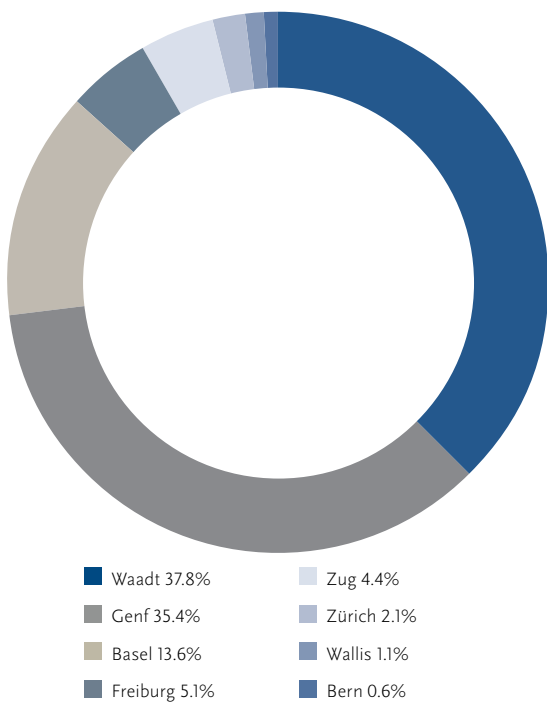
Im Verlaufe des vergangenen Geschäftsjahres erwarb der Fonds im September 2023 ein gemischtgenutztes Gebäude mit neun Wohnungen und vier Gewerbeeinheiten in Puplinge im Kanton Genf für CHF 7'711'899 und einem jährlichen Mietertrag von CHF 325'068. Des Weiteren wurde im März 2024 ein reines Wohngebäude mit 42 Wohnungen in Lausanne, Avenue de Morges 16-18, für CHF 19'576'091 inkl. Kaufnebenkosten und einem jährlichen Mietertrag von CHF 831'513 erworben. Zuletzt erfolgte am 28. März 2024 der Verkauf des Wohngebäudes am Chemin du Liseron 3-5 in Crissier/VD, welches vom Fonds im Jahr 2008 erworben wurde mit einem Nettogewinn von rund CHF 3.4 Mio. Die Jahresmiete von CHF 617'315 wurde somit über das gesamte Geschäftsjahr 2023/24 vereinnahmt. Somit ergibt sich ein Immobilienportfolio bestehend aus 54 Wohnimmobilien (CHF 931'650'000, 77.1% der Verkehrswerte), 10 gemischtgenutzte Immobilien (CHF 126'314'000, 10.4% der Verkehrswerte),

6 Geschäftsimmobilien (CHF 103'124'000, 8.5% der Verkehrswerte) und einem Bauprojekt von CHF 48'000'000 (4.0% der Verkehrswerte). Der Verkehrswert des gesamten Immobilienportfolio per 31. März 2024 beläuft sich auf CHF 1'209'088'000.

Die Immobilien des Fonds konzentrieren sich hauptsächlich auf die Kantone Waadt und Genf (73.2%). Der Rest des Portfolios befindet sich in den Kantonen Basel (13.6%), Freiburg (5.1%), Wallis (1.1%) und Bern (0.6%).

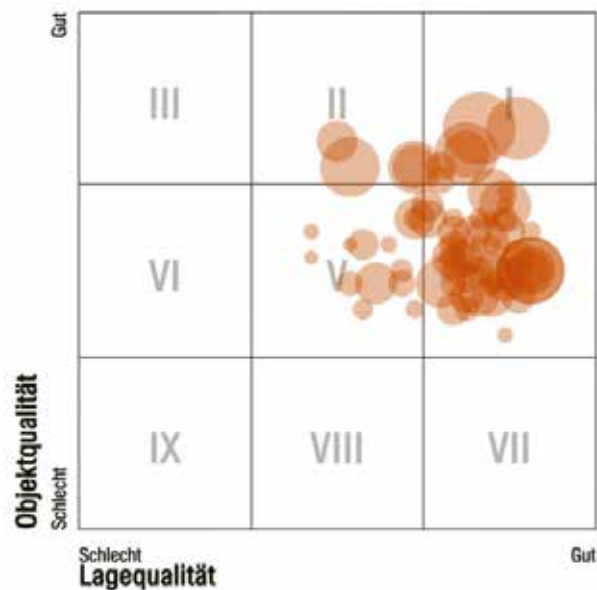
Der Fonds besitzt im Miteigentum mit der Patrimonium Anlagestiftung zwei Industrie-/Geschäftsliegenschaften in Baar/ZG (PSREF-Anteil 67%) und Kloten/ZH (PSREF-Anteil 51%), was 4.4% des Portfoliowertes im Kanton Zug und 2.1% im Kanton Zürich entspricht.

Portfoliostruktur nach Kantonen*

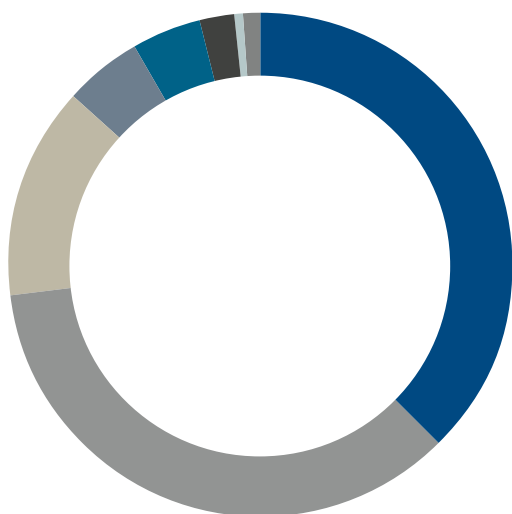


*Basis : Verkehrswert 31.03.2024

Übersicht über die Liegenschafts Qualitätsmerkmale**

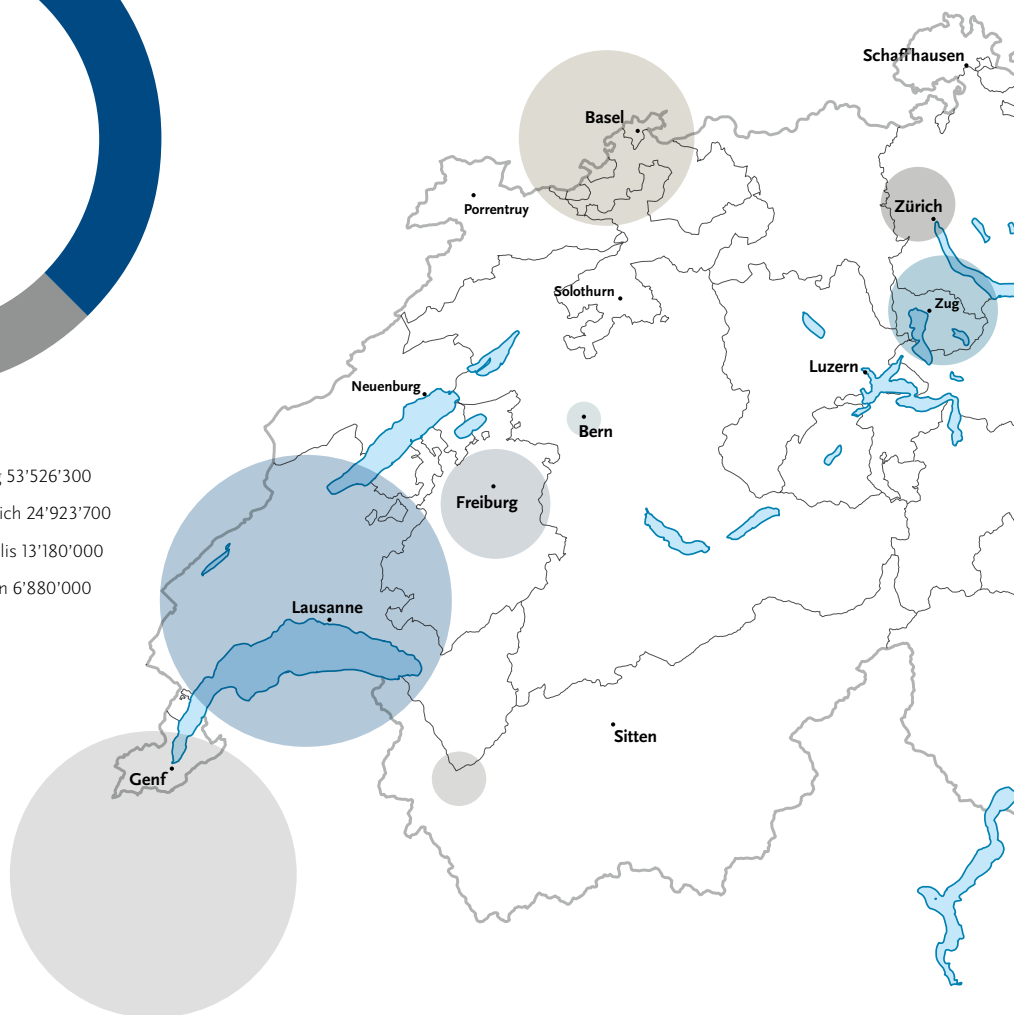


**Qualitätsmerkmale gemäss Wüest Partner AG



■ Waadt 457'220'000	■ Zug 53'526'300
■ Genf 428'136'000	■ Zürich 24'923'700
■ Basel 164'163'000	■ Wallis 13'180'000
■ Freiburg 61'059'000	■ Bern 6'880'000

Basis : Verkehrswert 31.03.2024



CHF	GESTEHUNGSKOSTEN		VERKEHRSWERT		VERSICHERUNGSWERT	
Wohnbauten	722'617'535	73.33%	931'650'000	77.05%	648'192'737	71.60%
Kommerzielle genutzte Liegenschaften	104'388'036	10.59%	103'124'000	8.53%	116'365'335	12.85%
Bauten mit gemischter Nutzung	106'434'802	10.80%	126'314'000	10.45%	87'524'384	9.67%
Bauland einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	51'928'486	5.27%	48'000'000	3.97%	53'178'785	5.87%
TOTAL	985'368'859		1'209'088'000		905'261'241	

STRATEGIE

Die Mieteinnahmen stiegen im Vergleich zum Vorjahr von CHF 48.82 Millionen auf CHF 51.85 Millionen. Dieser Anstieg ist hauptsächlich darauf zurückzuführen, dass die fertig gestellten Wohnungen in den Gebäuden, die umfassend renoviert wurden, vollständig vermietet sind, sowie durch die Käufe generierten Mieteinnahmen, die im letzten Geschäftsjahr getätigt wurden.

Mieterträge aus dem Portfolio

Der theoretische Mietspiegel des Fonds beträgt für das Geschäftsjahr 2023/24 CHF 56'493'101 (2022/23: CHF 54'862'809). Trotz des Mietausfalls aufgrund des Umbauprojekts in Renens/VD, Chemin du Chêne 3-5, stiegen die eingenommenen Erträge von CHF 48'820'997 im Vorjahr auf CHF 51'850'816, was einem Zuwachs von 6.21% entspricht.

Dank des Kaufs der Liegenschaften in Puplinge/GE und Lausanne/VD betragen die zusätzlichen Einnahmen in diesem Geschäftsjahr CHF 257'638 (+0.5%). Die Mieteinnahmen der im Oktober 2022 erworbenen Liegenschaft in Kloten/ZH entsprechen ebenfalls einem vollen Jahresinkasso und belaufen sich auf zusätzliche CHF 668'083 (+1.4%).

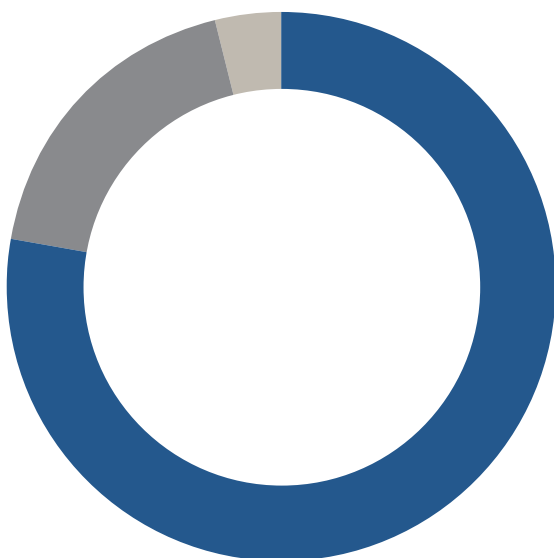
Die Reduzierung der Leerstandsquote in Liegenschaften, deren umfassende Renovationsarbeiten abgeschlossen wurden (Efringerstrasse 2 in Basel-Stadt und Avenue des Communes-Réunies 70 in Grand-Lancy/GE), sowie an einigen weniger gefragten Standorten wie der Liegenschaft an der Rue des Finettes 36 in Martigny/VS, trägt zu einem

Wachstum der eingenommenen Mieten um CHF 1'544'635 (+3.2%) bei.

Die Mietverträge der Wohnobjekte im Fonds sind zu 86% an die Veränderung des Konsumentenpreisindex (KPI) gebunden. Die inflationsbedingten Mieterhöhungen führten auch in diesem Jahr zu einem Anstieg der Mieten um CHF 561'106 (+1.1%), wobei den Mietern bereits ähnliche Erhöhungen für die Jahre 2022 und 2023 mitgeteilt worden waren.

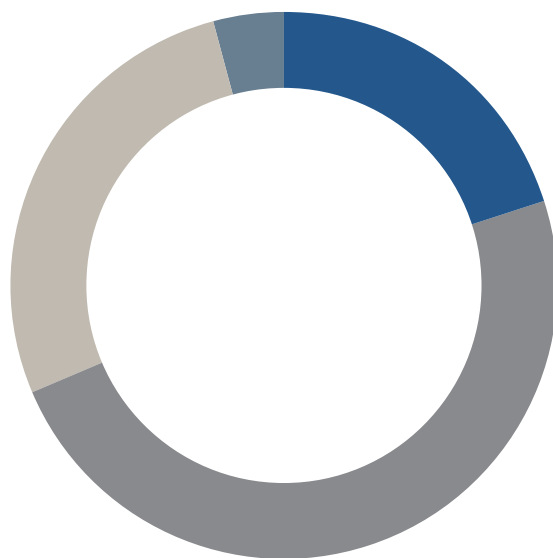
Aufgrund der Anlagestrategie des Fonds, die auf Wohnimmobilien ausgerichtet ist, stammen über 78% der jährlichen Mieteinnahmen des Fonds aus der Vermietung von Wohnungen. Die Mieteinnahmen aus Verkaufsflächen, Büros und Gewerbeflächen machen 18% der gesamten Mieteinnahmen aus. Der Rest, 4%, stammt aus der Vermietung von Parkplätzen. Laut den Experten des Fonds erlaubt die Mietreserve des Fonds einen Anstieg der Mieten um mehr als 10% auf durchschnittlich CHF 276/m² pro Jahr für den Wohnbereich.

Mieteinnahmen nach Nutzungsart*



■ Wohnen 77.83%
 ■ Kommerziell 18.46%
 ■ Parken 3.72%

Übersicht der Wohnungen nach Mietpreisen



■ < CHF 1'000 20% ■ CHF 1'000 - CHF 1'499 48%
 ■ CHF 1'500 - CHF 1'999 27% ■ > CHF 2'000 4%

*Basis: Mieteinnahmen 2023/24

Leerstandsquote

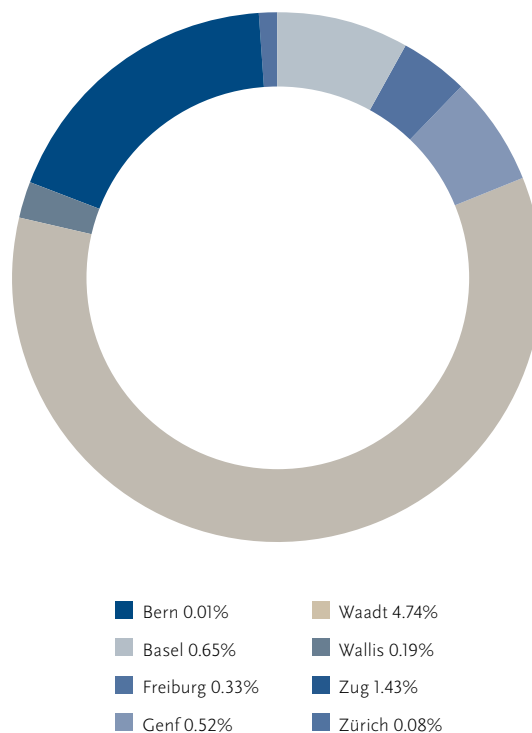
Insgesamt konnte die Leerstandsquote des Fonds verbessert werden. Sie verringerte sich von insgesamt 11.13% im Geschäftsjahr 2022/23 auf 7.94% im aktuellen Geschäftsjahr.

Die Mietzinsausfallquote der leerstehenden Mieteinheiten aufgrund von Bauarbeiten betrug 4.55% (-CHF 2'571'240), während sie im vorherigen Geschäftsjahr 6.89% betrug. Die baubedingte Leerstandsquote repräsentiert die Flächen, die aufgrund von Renovierungs- oder Umbauarbeiten nicht vermietet werden können. Das Umbauprojekt des Geschäftshauses am Chemin du Chêne 3-5 in Renens/VD, das aufgrund des laufenden Totalumbaus nicht vermietet werden kann, führt zu einem jährlichen Verlust von CHF 2'170'596.

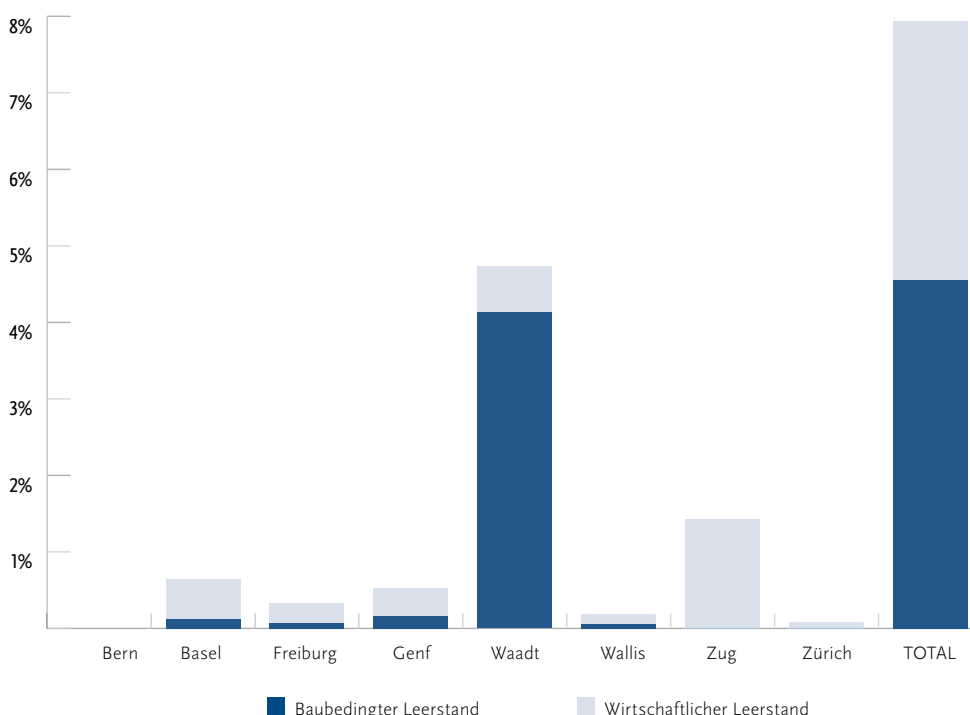
Die Mietzinsverlustquote der wirtschaftlich leerstehenden Mieteinheiten beträgt 3.39% (-CHF 1'829'277) (Vorjahr 2022/23 4.24%). Durch die Neuvermietung der Wohnungen konnte die wirtschaftliche Leerstandsquote in den Gebäuden Efringerstrasse 2 in Basel-Stadt von 57% auf 10%, Avenue des Communes-Réunies 70 in Grand-Lancy/GE von 22% auf 3% und Rue des Finettes 36 in Martigny/VS von 26% auf 9% deutlich verringert werden.

Ein Mietvertrag für die letzte leerstehende Geschäftsfläche im Gebäude Route de la Corsaz 27-31 in Montreux/VD, die für eine Kinderkrippe genutzt werden soll, und der Abschluss eines Mietvertrags mit einer Physiotherapiepraxis für eine verfügbare Fläche an der Route du Jura 12 in Freiburg/FR wurden im April 2024 unterzeichnet. Die Vermietung von 25 Parkplätzen in der Garage des Gebäudes an der St. Jakobstrasse 193-195 in Basel-Stadt an einen Mieter, wurde ebenfalls im April 2024 abgeschlossen. Einzelheiten zu den Leerstandsquoten pro Gebäude finden sich im Gebäudeinventar am Ende des Berichts.

Gesamtleeerstandsquote nach Kantonen



Technische und wirtschaftliche Leerstandsquote nach Kantonen



ENTWICKLUNG UND RENOVATION VON IMMOBILIEN

Bauprojekte



Bild: Lilim Architekten SIA

Spinnerei, Baar

Der Fonds ist Mitbesitzerin eines Grundstücks von rund 50'000 m² in Baar/ZG gemeinsam mit der Patrimonium Anlagestiftung. Auf diesem Grundstück befinden sich zwei Geschäftshäuser, eine Halle und eine denkmalgeschützte ehemalige Spinnerei mit Büros und Geschäften, die eine Mietfläche von über 36'000 m² umfassen. Das bereits vor mehreren Jahren initiierte Projekt zur zukünftigen Entwicklung wird fortgesetzt. Der neue Quartierplan, der eine Vielfalt an Aktivitäten auf einer bebauten Fläche von 72'000 m² mit zahlreichen hochwertigen Aussenbereichen vorsieht, wurde im November 2023 zur Volksabstimmung gestellt und mit einer grossen Mehrheit angenommen. Allerdings wurde eine Beschwerde eingereicht, und das Verfahren zur Aufhebung dieser Beschwerde ist im Gange. Die Stellungnahme der Gemeinde zur Aufhebung der Beschwerde wurde an den Kanton weitergeleitet. Die Stellungnahme der Eigentümerseite wird bis Ende April versandt, woraufhin ein Treffen mit dem Einsprecher organisiert wird.

Gemäss dem Architekturkonzept wird das historische Spinnereigebäude im Zentrum des zukünftigen Stadtteils promi-

enter gestaltet. Nördlich davon wird ein grosser belebter Platz mit Cafés, Restaurants und Geschäften entstehen. Die Gestaltung der Aussenanlagen enthält viel „Grün“ und wird durch verschiedene Baumpflanzungen und einer Wasserfläche, die die Natur in den Kern des Viertels bringt, komplementiert. Im südlichen Teil des Viertels, auf der ruhigeren Seite, werden die meisten Wohnungen entstehen, die einen schönen Blick auf die Grünflächen bieten. In Zukunft werden etwa 370 Wohnungen oder mehr als 28'000 m² für die zukünftigen Bewohner des Viertels zur Verfügung stehen. Die bestehenden Flächen für lokale Unternehmen bleiben erhalten und werden durch ein Hotel, Büros, Kultur-, Freizeit- und Bildungseinrichtungen sowie Geschäfte ergänzt. Die bisherigen Parkplätze, die einen Grossteil der Fläche des Geländes einnehmen, werden unterirdisch verlegt, um mehr Platz zu schaffen. Es ist beabsichtigt, eine Vielfalt an Nutzungsmöglichkeiten anzubieten, um dem Viertel eine Mischung und Attraktivität zu verleihen. Die projizierten Einnahmen für dieses neue Viertel belaufen sich auf rund CHF 18 Millionen für das gesamte Projekt, was zusätzliche Einnahmen von CHF 12 Millionen für den Fonds bedeuten.

Seit 2019 befinden sich zwei angrenzende Parzellen vor den Toren von Vevey, an der Avenue du Général-Guisan 60-62 und 74-78 gegenüber dem symbolträchtigen Hauptsitz von Nestlé, im Besitz des Fonds. Das Baupotenzials dieser Parzellen umfasst ein Erdgeschoss plus 6 Stockwerken, was mehr als 3'400 m² zusätzlicher Geschossfläche entspricht. Ziel ist es, innerhalb eines Zeitrahmens von 10 Jahren ein Projekt zu entwickeln, das aus Wohnungen und Geschäften besteht. Die Machbarkeitsstudie wurde bereits durchgeführt. Der nächste Schritt wird in Form eines Workshops erfolgen, an dem verschiedene beteiligte Parteien, darunter die Eigentümerin der Parzellen (Teil des neuen kommunalen Richtplans), Experten, Architekten und das Stadtplanungsamt der Stadt Vevey beteiligt sein werden.

Durch die Verbindung von Modernität und Umweltfreundlichkeit mit der geplanten Neugestaltung der Avenue du

Général-Guisan würde das Projekt dem Stadteingang eine neue Dynamik verleihen.

Der Fonds ist Mitbesitzerin zweier Parzellen in einem industriell geprägten Quartier in der Gemeinde Kloten/ZH, gemeinsam mit der Patrimonium Anlagestiftung. Die beiden bestehenden Gebäude werden derzeit ausschliesslich für eine industrielle Nutzung vermietet. Die Gemeinde Kloten plant seit vielen Jahren eine Umzonung dieses Viertels, die im nächsten Jahr formell beschlossen werden soll. Dank dieser von den Gemeindebehörden gewünschten Umzonung wird der Fonds die Möglichkeit erhalten, sein Mietangebot in der Deutschschweiz durch den Bau von rund 8'800 m² Wohnraum und 4'000 m² Gewerbefläche zu erweitern. Dieser neue Stadtteil wird zudem mit der geplanten Erweiterung des Zürcher Stadtrams perfekt an den öffentlichen Verkehr angeschlossen sein.



Avenue du Général-Guisan 74-78, Vevey



Avenue du Général-Guisan 60-62, Vevey

Umbauprojekte



Bild: Yves André

Chemin du Chêne 3-5, Renens

Das Projekt an der Chemin du Chêne 3-5 in Renens hat ein Investitionsvolumen von rund CHF 47 Millionen. Es handelt sich um den Umbau der ehemaligen Coop-Büros und eines alten Lagerhauses in ein gemischt genutztes Gebäude mit 53 Lofts, einem Restaurant und gewerblichen Einrichtungen. Das Projekt stellt einen innovativen Umbau dar und ist ein herausragendes Beispiel dafür, wie man eine industrielle Struktur renovieren und einer neuen sinnvollen Nutzung zu führen kann.

Die Hauptmerkmale des Projekts lassen sich in verschiedene Bereiche untergliedern. Die Primärstruktur des Gebäudes wird in ihrem ursprünglichen Zustand erhalten und mit einer neuen Funktion versehen. Zum Beispiel werden die ehemaligen Entladerampen als Balkone für die zukünftigen Wohnungen genutzt. Viele der Einrichtungsgegenstände wurden sorgfältig demontiert und für eine neue Verwendung in einem anderen Gebäude weiterverkauft, darunter Doppelböden, Sanitäranlagen und das Gebälk. Die alten Zugangstore zum Aussenbereich dienen als Elemente für Kletterpflanzen und erinnern an die industrielle Vergangenheit des Geländes. Darüber hinaus wird die derzeit asphaltierte Fläche zu einem grossen grünen Park mit 77 gepflanzten Bäumen umgestaltet.

In Hinblick auf die Renovierung und Energieoptimierung wird das alte Gebäude, das zwischen 150'000 und 200'000 Liter Heizöl verbrauchte, an das Fernwärmesystem angeschlossen.

Das Projekt sieht ausserdem eine vollständige Renovierung der Gebäudehülle vor, um ein GEAK-B-Label für Energieeffizienz zu erhalten. Parallel dazu werden auch die technischen Systeme vollständig erneuert. Das bestehende Wärmeerzeugungssystem wird durch neue Lüftungssysteme ersetzt werden, die der Nutzung des Gebäudes entsprechen. Dadurch wird das Gesamteffizienzlabel von D auf B angehoben. Wir werden von Subventionen in Höhe von ca. CHF 1.2 Millionen für den Energiegewinn profitieren.

Das Projekt befindet sich derzeit in der Bauphase und macht gute Fortschritte. Die Abbrucharbeiten im Inneren sind fast abgeschlossen. In den vorhandenen Bodenplatten wurden grosse Öffnungen geschaffen, wodurch natürliche Lichtschächte im gesamten Gebäude entstehen.

Die Zimmermanns- und Dachdeckerarbeiten an den Gebäuden sind in vollem Gange. Unser technisches Team stellt sicher, dass jeder Aspekt der Planung und jedes bauliche Detail unserer endgültigen Vision des Projekts entspricht, das zu einer wichtigen Referenz für den Fonds und zu einem Meilenstein auf dem Weg zur Energiewende werden wird.



Efringerstrasse 2, Basel-Stadt

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 entschädigt werden.

Für Eigentümer von Renditeobjekten ist der Wert ihres Portfolios ein Schlüsselaspekt. Die langfristigen negativen Auswirkungen auf den Wert von Immobilien, die nicht energetisch saniert wurden, nehmen zu. Um diesen 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.

Der Patrimonium Swiss Real Estate Fund ist sich seiner Umweltverantwortung bewusst und hat eine Änderung des Fondsvertrags 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 von Signa-Terre berechneten Kennzahlen wurden von PricewaterhouseCoopers AG geprüft.

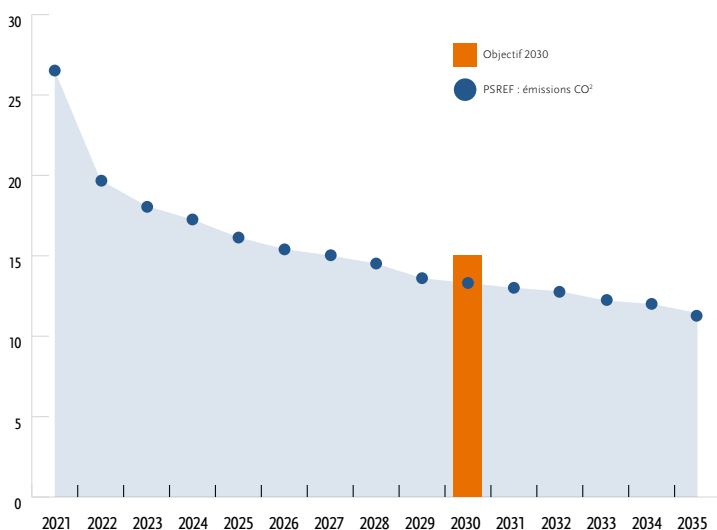
Die Verbrauchssperimeter, die bei der Berechnung der Indizes berücksichtigt werden, umfassen Scope 1 und 2. Scope 1 betrifft die direkten Emissionen von Gas- und Ölheizungen. Scope 2 umfasst die indirekten Emissionen aus Fernwärmanlagen, dem Stromverbrauch in den Gemeinschaftsbereichen der Gebäude wie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

ESG-Kennzahlen auf dem Portfolio

Die Asset Management Association Switzerland (AMAS) hat Umweltkennzahlen für Immobilienfonds definiert und basieren auf der Energiebezugsfläche (EBF) der Gebäude.

Patrimonium veröffentlicht diese Kennzahlen, bei denen es sich um den Deckungsgrad, die Energieintensität und ihren Mix sowie die Treibhausgasemissionen handelt. Die Berechnung der Kennzahlen für das Jahr 2022 wurde von den Spezialisten der Firma Signa-Terre durchgeführt.

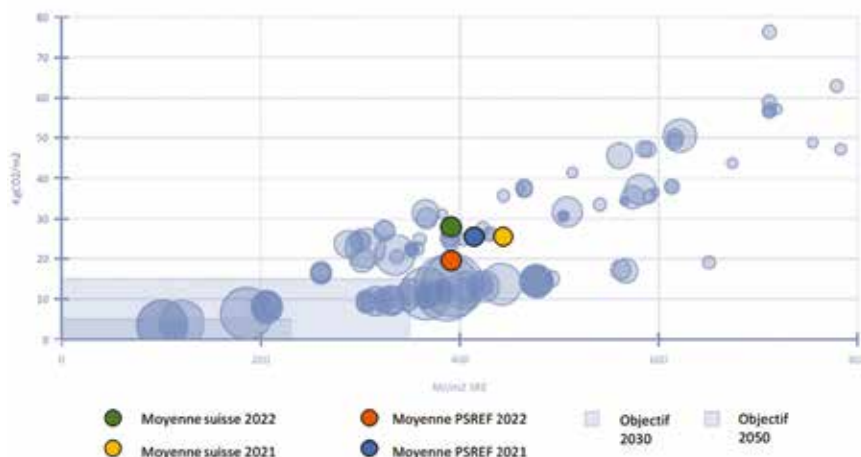
Projektion der CO²-Reduktion des Portfolios*



Die folgende Grafik zeigt die Verteilung der Gebäude nach ihrem Wärmeverbrauch (anhand des IDC) und ihren CO²-Emissionen pro Quadratmeter (für den Wärmeanteil und den Stromverbrauch der Gemeinschaftsräume).

Die Grösse der Kreise ist proportional zur Energiebezugsfläche (EBF) des jeweiligen Gebäudes. Die beiden Rechtecke stellen die Ziele für 2030 und 2050 in Bezug auf die Energiestrategie des Bundes dar.

Nachhaltigkeitsauswertung des PSREF*



*Berechnet von Signa-Terre gemäss der projektierten energetischen Renovierungsplanung

Die Methodik zur Berechnung der Energiekennzahlen basiert auf dem tatsächlichen Verbrauch der Gebäude, der Norm SIA 2031 und der Energiebezugsfläche (EBF). Die für 2022 berechnete Energiebezugsfläche ist kleiner als die für 2021,

da die Fläche des Gebäudes Chemin du Chêne 3-5 in Renens (EBF= 11'894 m²) wegen umfassenden Umbaus vollständig leer steht, nicht berücksichtigt wird,

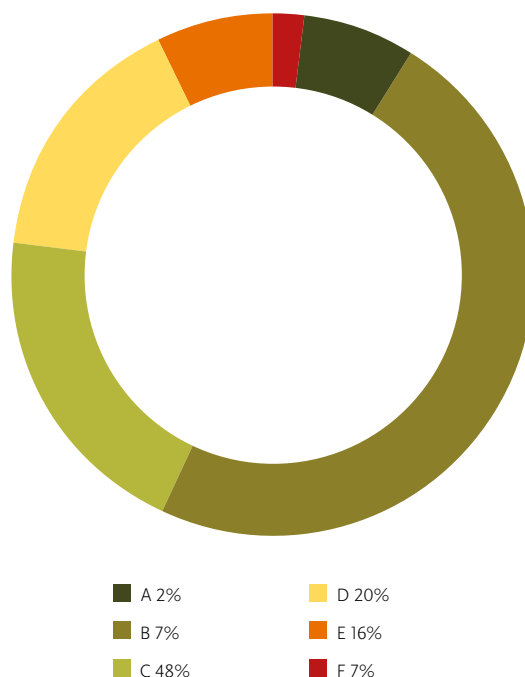
Total Energiebezugsfläche (EBF)

	2022	2021
CO²	273'672 m²	286'548 m²
Energiebezugsfläche (EBF)	212'471 m ²	181'064 m ²
Abdeckungsgrad	77.64%	63.19%
Tonnen CO ²	4'185	4'803
Treibhausgasemissionen	19.70 kg/CO ² /m ²	26.52 kg/CO ² /m ²
Intensität von Treibhausgasemissionen in kg CO ² -Äquivalent/m ²	0.0000927 kg/CO ² /m ²	0.000146468 kg/CO ² /m ²
Label	B	C
Wärmeenergieverbrauch		
Energiebezugsfläche (EBF)	217'510 m ²	181'882 m ²
Abdeckungsgrad	79.48%	63.47%
Energieverbrauch	23'656'973 kWh	21'609'031 kWh
Wärmeaufwandsindex (WAI)	392 MJ/m ²	406 MJ/m ²
Energieintensität	108.76 kWh/m ²	118.81 kWh/m ²
Label	C	C
Energieträgermix		
Fernwärme	60.81%	50.25%
Gas	22.22%	21.82%
Öl	16.97%	27.92%
Allgemeinstrom (Scope 1 + 2)		
Energiebezugsfläche (EBF)	229'637 m ²	241'731 m ²
Abdeckungsgrad	83.91%	84.36%
Energieverbrauch	1'770'076 kWh	1'504'993 kWh
Energieintensität	7.71 kWh/m ²	6.23 kWh/m ²
Label	C	C
Wasser		
Energiebezugsfläche (EBF)	221'193 m ²	236'512 m ²
Abdeckungsgrad	80.82%	82.54%
Wasserverbrauch	303'410 m ³	303'402 m ³
Wasserverbrauch	1.37 m ³ /m ²	1.28 m ³ /m ²
Label	C	C

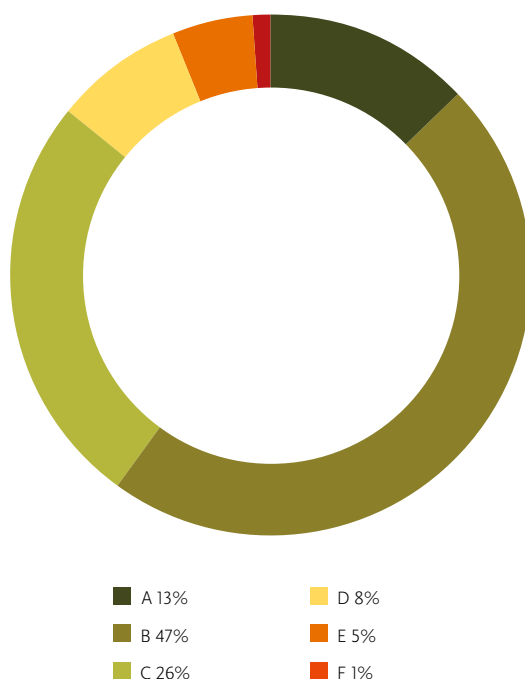
Der durchschnittliche Wärmeaufwandsindex (WAI) im Jahr 2022 für den PSREF-Bestand beträgt 392 MJ/m² (Jahr 2021: 406 MJ/m²). Die CO²-Emissionen des Portfolios betragen im Jahr 2022 19.7 kg/m²/Jahr (Jahr 2021: 26.52 kg/m²/Jahr). Die Ziele des Schweizer CO²-Gesetzes definieren für das Jahr 2030 einen Wärmeaufwandsindex (WAI) von 350 MJ/m² und eine jährliche Emission von Treibhausgasen CO² 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 Bausubstanz auf den Einsatz von Fernwärmenetzen, die auf erneuerbaren Energien basieren, erkannt. In den Städten Yverdon, Lausanne, Prilly, Renens, Chavannes, Ecublens und Bussigny werden innerhalb der nächsten zwei Jahre die Fernwärmeanschlüsse für mehrere Gebäude des Fonds eingeführt. Die Auswirkungen dieser Änderungen auf den Wärmeindex (WI) und die CO²-Emissionen werden sich direkt auf diese beiden Faktoren auswirken.

Verteilung nach Wärmeverbrauchslabel



Verteilung nach CO² Produktionslabel

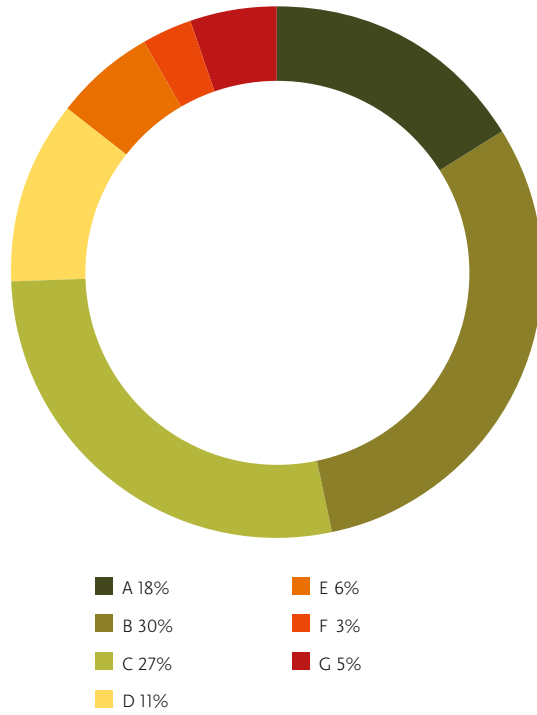


Der Stromverbrauch des Fonds liegt im Jahr 2022 bei 7.71 kWh/Jahr (Jahr 2021: 6.23 kWh/Jahr). Dieser Anstieg ist auf vier Gebäude des Fonds zurückzuführen, die einen erheblichen Anstieg des Stromverbrauchs aufweisen. Eine Untersuchung dieses erhöhten Verbrauchs und seiner Ursachen ist im Gange.

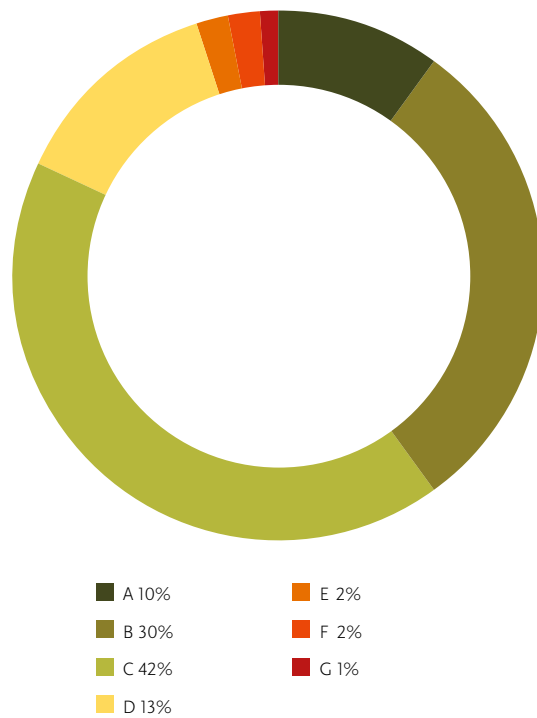
Die Reduzierung des Stromverbrauchs in den Gebäuden bleibt weiterhin ein zentraler Schwerpunkt der Renovierung des Fonds. Die Beteiligung an verschiedenen Programmen, wie ECO21 im Kanton Genf oder Equiwatt im Kanton Waadt, die Subventionen anbieten, wird fortgesetzt.

Der Wasserverbrauch des Fonds betrug im Jahr 2022 bei 1.37 m³/m² (Jahr 2021: 1.28 m³/m²). Dieser leichte Anstieg des Wasserverbrauchs in der Gesamtheit der realen Daten des Fonds ist grösstenteils auf zwei Gebäude zurückzuführen. Zum einen auf das Gebäude in der Route de la Corsaz 27-31 in Montreux/VD, in dem die Gewerbeflächen hauptsächlich für medizinische Zwecke vermietet wurden. Zum anderen auf den Abschluss der umfassenden Renovierungsarbeiten am Gebäude in der Efringerstrasse 2 in Basel-Stadt, das während der Bauarbeiten grösstenteils geräumt war und von den neuen Mietern bezogen wurde. Diese beiden Sonderfälle hatten direkten Einfluss auf den erhöhten Wasserverbrauch. Dieser leichte Anstieg ist somit die logische Folge der Reduzierung der Leerstandsquote des Portfolios.

Portfolio nach Elektrizitäts-Label



Portfolio nach Wasser-Label



SSREI Indikator

SSREI – Swiss Sustainable Real Estate Index
Factsheet, 13. Mai 2024



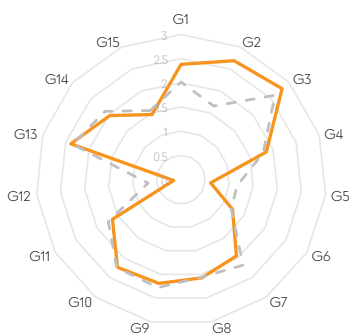
Portfolio: Patrimonium Swiss Real Estate Fund | Anzahl Liegenschaften: 68 | Hauptnutzfläche HNF: 210'520 m²

Rating	Portfolio	SSREI
	1.66	1.71
Wohnen	1.72	1.73
Büro	1.37	1.82
Retail	1.50	1.68

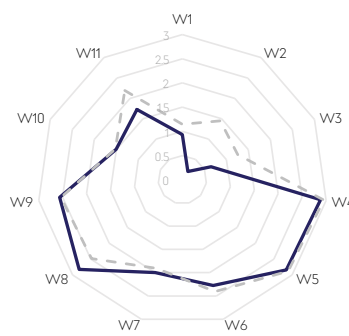
Indikatoren

Auswertung der 36 Bewertungsindikatoren und Benchmark-Vergleich nach Bereichen:

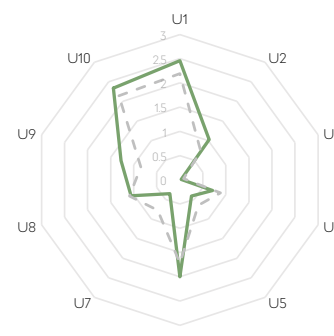
Gesellschaft $\bar{1.84}$ σ 1.84



Wirtschaft $\bar{1.86}$ σ 2.07



Umwelt $\bar{1.17}$ σ 1.11



G1 Städtebau und Architektur	2.38	2.02
G2 Nutzungsdichte	2.69	1.67
G3 Grundversorgung und öffentliche Begegnungsorte	2.81	2.61
G4 Barrierefreiheit	1.85	1.79
G5 Soziale Kontakte im Innenraum	0.61	1.17
G6 Soziale Kontakte im Aussenraum	1.23	1.20
G7 Subjektive Sicherheit	1.95	2.18
G8 Nutzungsflexibilität und -variabilität	2.07	2.06
G9 Gebrauchsqualität	2.19	2.28
G10 Tageslicht	2.24	2.25
G11 Lärmbelastung	1.64	1.74
G12 Lüftungskonzept	0.15	0.69
G13 Radon	2.40	2.36
G14 Sommerlicher Wärmeschutz	1.98	2.11
G15 Gebäudehülle	1.47	1.56

W1 Bewirtschaftungskosten und Instandsetzung	0.94	1.15
W2 Werterhalt/Instandhaltung	0.21	1.45
W3 Wartungs- und Rückbauvoraussetzungen	0.65	1.26
W4 Eigentumsverhältnisse und -rechte	2.88	2.95
W5 Altlastenbelastung	2.84	2.89
W6 Naturgefahren	2.27	2.40
W7 Potenzial an erneuerbaren Energien	2.00	1.91
W8 Anbindung an ÖV	2.82	2.48
W9 Zugang zu Parzelle und Gebäude	2.57	2.54
W10 Mietpreise	1.51	1.52
W11 Leer-/Belegungsstand	1.73	2.20

U1 Materialaufwand Rohbau	2.46	2.20
U2 Wärmeerzeugung Betrieb	1.03	0.73
U3 Materialqualität Rohbau	0.03	0.08
U4 Materialqualität Ausbau	0.71	0.88
U5 Energiebedarf Wärme	0.41	0.65
U6 Abfalltrennung	2.00	1.72
U7 Angebot an Auto- und Velo-Parkplätzen	0.35	0.78
U8 Biodiversität	1.06	1.09
U9 Bodenversiegelung	1.28	0.84
U10 Ausnützung	2.33	2.14

Soziale Auswirkungen und Wohlbefinden unserer Mieter

Im Rahmen unseres integrierten ESG-Ansatzes ermitteln wir die sozialen Auswirkungen und legen besonderen Wert auf das Wohlbefinden und den Komfort der Mieter durch gut gestaltete Gebäude, die ihre Lebensqualität verbessern. Wir fördern einen offenen, bedarfs- und lösungsorientierten Dialog mit den Mietern, der über die Immobilienverwalter oder in einigen Fällen direkt geführt wird.

Seit 2023 führt Patrimonium in Zusammenarbeit mit dem Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) und der Société Générale de Surveillance (SGS) eine Selbstbewertung für einen Teil des Immobilienbestands des Fonds durch. Der SSREI ermöglicht es den Immobilienbesitzern, das Nachhaltigkeitsprofil jeder einzelnen Bestandsimmobilie des Fonds zu kartieren und dem Portfolio über die Energiemassnahmen hinaus eine Gesamtpunktzahl zu geben.

Mithilfe der SSREI-Bewertung überprüfen wir systematisch den aktuellen Zustand unseres Immobilienvermögens anhand verschiedener Faktoren wie natürliche Beleuchtung, Belüftung, Mobilität, Zugänglichkeit der Gebäude und Sicherheit. In unseren Wohngebäuden achten wir darauf, benutzerfreundliche Räume mit erschwinglichen Mieten zu schaffen. Wir bevorzugen effiziente Geräte und natürliche Lösungen für Klimatisierung, Belüftung und Beleuchtung, indem wir z. B. die Nutzung von natürlichem Licht maximieren.

Darüber hinaus fördern wir, wo immer möglich, die neue Mobilität mit der Installation von Ladestationen, der Schaffung von Fahrradparkplätzen und der Integration von Fussgängerwegen in der Nähe von öffentlichen Verkehrsmitteln. Wir bewerten auch die Sicherheit von Gebäuden, indem wir ihre Lage und Zugänglichkeit analysieren.

Bei Gebäuderenovierungen bieten wir den Mietern zusätzliche Unterstützung, indem wir eine alternative Wohnung im Gebäude zur Verfügung stellen, damit sie während der Renovierungsarbeiten im selben Gebäude bleiben können.

Die SSREI-Analyse für 2024 umfasst 68 Gebäude im Vergleich zu den 52 Gebäuden, die 2023 bewertet wurden. Das erzielte und im März 2024 geprüfte Endergebnis liegt bei 1,66 auf einer Skala von 1 bis 3, wobei 3 die höchste Bewertung darstellt. Die Ergebnisse des SSREI liefern wichtige Informationen und Hinweise auf mögliche Verbesserungen.

Verantwortungsvoller Umgang mit Immobilien

Nachhaltigkeit ist ein grundlegender Pfeiler unseres Immobilienmanagements und zielt auf die Sicherung der langfristigen Rentabilität ab. Konkret bedeutet dies, dass neben den üblichen wirtschaftlichen Faktoren auch soziale und ökologische Aspekte in unsere Entscheidungen einbezogen werden. Das Engagement aller Mitarbeiter ist entscheidend für die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie in jedem Verantwortungsbereich, vom Erwerb über den Bau und die Entwicklung bis hin zur Instandhaltung der Fondsimmobilen. Die am Fondsmanagement beteiligten Mitarbeiter verfügen über die erforderlichen ESG-Kompetenzen und -Kenntnisse und nehmen an speziellen Schulungen teil, die auf ihre Verantwortlichkeiten zugeschnitten sind.

Darüber hinaus können die Auswirkungen des Klimawandels und die damit verbundenen extremen Wetterereignisse erhebliche Risiken für unsere Immobilien darstellen. Es liegt in unserer Verantwortung, im Auftrag unserer Investoren die Klimarisiken unserer Immobilien zu identifizieren und geeignete Massnahmen zu ergreifen, um diese Risiken zu minimieren.

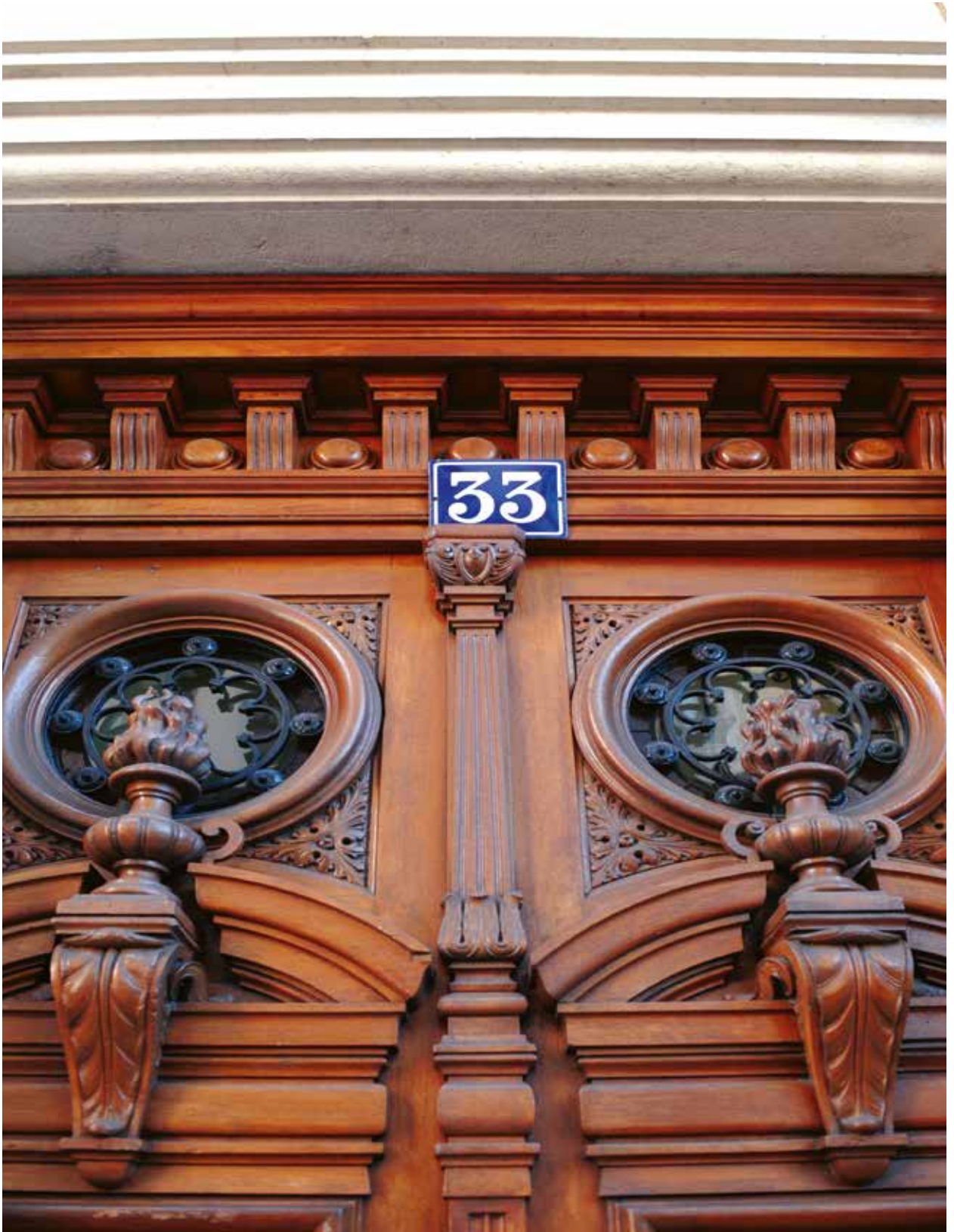
Der Vorstand von Patrimonium analysiert die Risiken jährlich, um neue Möglichkeiten zu identifizieren und die Risiken zu minimieren. Die Anlagepolitik, die im Fondsvertrag festgelegt ist, gewährleistet die Einhaltung der Vorschriften und die Reduzierung der Risiken.

Verstärkte Kommunikation und Transparenz

Wir halten uns an internationale Gesetze, Verordnungen und Konventionen sowie an Empfehlungen für ökologisches Bauen. Unser Fonds wird in den Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) aufgenommen. Dies spiegelt unseren Beitrag zur Förderung von Transparenz und Vergleichbarkeit auf dem Schweizer Immobilienmarkt und zur Förderung nachhaltiger Investitionen wider.

Darüber hinaus legt Patrimonium jedes Jahr seinen Fortschritt und seine ESG-Integration offen, indem es die von den Vereinten Nationen unterstützten Prinzipien für verantwortungsbewusstes Investieren (UNPRI) und die UN Global Compact (Communication on Progress) unterzeichnet hat.

JAHRESRECHNUNG VOM 1. APRIL 2023 BIS ZUM 31. MÄRZ 2024



Avenue de Morges 33, Lausanne

VERMÖGENSRECHNUNG PER 31. MÄRZ 2024

	31.03.2024	31.03.2023
VERMÖGEN		
Bankguthaben auf Sicht	4'193'759	4'324'945
Grundstücke aufgeteilt in:		
- Wohnbauten	931'650'000	923'858'000
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	103'124'000	104'257'600
- Bauten mit gemischter Nutzung	126'314'000	119'179'000
- Bauland einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	48'000'000	28'450'000
TOTAL GRUNDSTÜCKE	1'209'088'000	1'175'744'600
Sonstige Vermögenswerte	1'912'585	2'054'092
GESAMTFONDSVERMÖGEN	1'215'194'344	1'182'123'637
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
- Kurzfristige Hypothekarschulden	-138'025'000	-136'175'000
- Kurzfristige Darlehen und Kredite	-30'000'000	-20'000'000
- Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-13'732'004	-17'654'342
Langfristige Verbindlichkeiten		
- Langfristige Hypothekarschulden	-133'225'000	-97'075'000
Total Verbindlichkeiten	-314'982'004	-270'904'342
NETTOFONDSVERMÖGEN VOR GESCHÄTZTEN LIQUIDATIONSSTEUERN	900'212'340	911'219'295
Geschätzte Liquidationssteuern	-46'798'886	-45'456'701
NETTOFONDSVERMÖGEN	853'413'454	865'762'595

ÜBRIGE INFORMATIONEN

Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	0.00	0.00
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	0.00	0.00
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltener Erträge	0.00	0.00
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0.00	0.00
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Grundstückkäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften	24'616'900	39'095'100

ERFOLGSRECHNUNG PER 31. MÄRZ 2024

	31.03.2024	31.03.2023
ERTRÄGE		
Erträge aus Bankguthaben	0	1'643
Mietzinseinnahmen	51'850'816	48'819'354
Aktivierete Bauzinsen	71'271	
Sonstige Erträge	670'422	1'088'890
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0	336'535
TOTAL ERTRÄGE	52'592'508	50'246'422
AUFWENDUNGEN		
Hypothekarzinsen	5'919'078	3'435'025
Unterhalt und Reparaturen	4'909'296	5'826'680
Instandsetzung	398'039	633'164
Liegenschaftsaufwand	4'107'793	4'449'357
Steuern und Abgaben ¹	10'353'012	8'989'832
Schätzungsaufwand	112'699	106'550
Prüfaufwand ²	137'766	114'915
Reglementarische Vergütungen an die Fondsleitung	6'117'638	6'007'734
Reglementarische Vergütungen an die Depotbank	276'394	357'429
Reglementarische Vergütungen an die Immobilienverwalter	1'682'333	1'623'659
Sonstige Aufwendungen	180'740	178'840
TOTAL AUFWENDUNGEN	34'194'765	31'723'185
NETTOERTRAG	18'397'744	18'523'237
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	3'432'578	0
REALISierter ERFOlg	21'830'322	18'523'237
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-7'694'455	7'162'515
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste, einschliesslich Liquidationssteuern, realisiert während der Periode	-3'600'628	0
GESAMTERFOlg	10'535'239	25'685'752

¹ Siehe Details zu Steuern und Abgaben auf der nächsten Seite.

² Davon gesetzliche Revision TCHF 135 (Vorjahr TCHF 115). Darüber hinaus wurden keine weiteren Dienstleistungen von der gesetzlichen Revisionsstelle erbracht.

STEUERN UND ABGABEN

	31.03.2024	31.03.2023
Grundsteuer	1'878'088	1'856'638
Direkte Ertragssteuer (ohne Veräusserung)	1'362'363	985'153
Direkte Steuer auf dem Kapital	5'829'896	6'148'041
Risiko einer Praxisänderung des Kantons Genf bei der Anwendung von Abschreibungen auf Immobilien (a)	941'516	0
Verzugszinsen aufgrund des im April 2023 bestätigten Urteils des Bundesgericht (b)	341'149	0
NETTO STEUER	10'353'012	8'989'832

- a) Für die Geschäftsjahre 2018 und 2019 nahm die Genfer Steuerverwaltung eine Korrektur der Abschreibungen auf den in Genf gelegenen Gebäuden vor. Wir haben bei der betreffenden Steuerbehörde eine Beschwerde gegen diese Praxisänderung eingereicht. Aus Vorsichtsgründen haben wir für die Auswirkungen einer solchen Entscheidung für die oben genannten und die folgenden Zeiträume Rückstellungen gebildet. Sollte sich das Risiko nicht bewahrheiten, würde diese Rückstellung aufgelöst werden.
- b) Nach dem für den Kanton Genf positiven Entscheid des Bundesgerichts bezüglich der Bestimmung des Immobilienwerts für die Kapitalsteuer sowie für die Ergänzungssteuer musste der PSREF für die von der Beschwerde abgedeckten Zeiträume (2016-2019) Verzugszinsen zahlen.

VERWENDUNGEN DES ERFOLGES UND KAPITALGEWINNS

	31.03.2024	31.03.2023
VERWENDUNG DES ERFOLGES		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	18'397'744	18'523'237
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0	0
Vortrag des Vorjahres	31'331	559'340
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	18'429'075	19'082'577
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg	-18'421'926	-19'051'246
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	7'149	31'331
VERWENDUNG DES KAPITALGEWINNS		
Realisierte Kapitalgewinne	3'432'578	0
Kapitalgewinne aus Vorjahren	1'425'562	5'258'696
Zur Verteilung verfügbarer Kapitalgewinn	4'858'140	5'258'696
Ausschüttung	-2'746'126	-3'833'134
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	2'112'014	1'425'562

ANZAHL ANTEILE, NETTOINVENTARWERT UND AUSSCHÜTTUNG

	31.03.2024	31.03.2023
ANZAHL ANTEILE IM UMLAUF		
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	5'721'095	5'384'560
Ausgegebene Anteile	0	336'535
Zurückgenommene Anteile	0	0
Stand am Ende der Berichtsperiode	5'721'095	5'721'095
VERÄNDERUNG NETTOINVENTARWERT		
Inventarwert pro Anteil	149.17	151.33
Ausschüttung Erfolg	3.22	3.33
Ausschüttung Kapitalgewinn	0.48	0.67
Inventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	145.47	147.33
AUSSCHÜTTUNG		
Ausschüttungsbetrag Erfolg nicht VSt.-pflichtig (Coupon 18)	3.22	3.33
Ausschüttungsbetrag Kapitalgewinn nicht VSt.-pflichtig	0.48	0.67
Ausschüttungsbetrag brutto	3.70	4.00
Total Ausschüttung	3.70	4.00
VERÄNDERUNG DES NETTOFONDSVERMÖGEN		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	865'762'595	810'683'876
Ausschüttungen	-22'884'380	-20'461'328
Saldo aus dem Anteilsverkehr	0	49'854'295
Gesamterfolg	10'535'239	25'685'752
NETTOFONDSVERMÖGEN AM ENDE DER PERIODE	853'413'454	865'762'595

NETTOFONDSVERMÖGEN UND INVENTARWERTE

ANGABEN FRÜHERER JAHRE	NETTOFONDSVERMÖGEN	INVENTARWERT PRO ANTEIL
31.03.2024	853'413'454	149.17
31.03.2023	865'762'595	151.33
31.03.2022	810'683'876	150.56
31.03.2021	773'594'875	143.67
31.03.2020	748'010'465	138.92
31.03.2019	657'890'073	135.04
31.03.2018	548'737'868	133.12
31.03.2017	533'178'995	129.34
31.03.2016	504'443'379	122.37
31.03.2015	437'899'975	121.40
31.03.2014	364'811'533	119.53
31.03.2013	356'732'455	116.88

ANKÄUFE UND VERKÄUFE

ANKÄUFE

ORT	ADRESSE	KANTON	ART DER LIEGENSCHAFT	ERWERBSDATUM	KAUFPREIS*
Puplinge	Rue de Graman 87-89	Genf	Gemischt	01.09.2023	7'711'899
Lausanne	Avenue de Morges 16-18	Waadt	Wohnbau	01.03.2024	19'576'091

* inkl. Kaufkosten

VERKÄUFE

ORT	ADRESSE	KANTON	ART DER LIEGENSCHAFT	VERKAUFSDATUM	VERKAUFPREIS**
Crissier	Chemin du Liseron 3-5	Waadt	Wohnbau	28.03.2024	13'461'720

** inkl. Verkaufskosten und Steuerabzug vom abgezogenen Grundstücksgewinn

HYPOTHEKEN

KREDITART	VON	BIS	RESTLAUFZEIT	BETRAG IN CHF	ZINSSATZ
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken					
Festhypothek	05.02.2024	05.11.2024	7 Monate	40'000'000	1.85%
Festhypothek	01.07.2014	30.06.2024	3 Monate	21'025'000	2.40%
Festhypothek	26.03.2024	26.04.2024	1 Monat	63'500'000	1.86%
Festhypothek	05.02.2024	05.04.2024	0.3 Monat	8'000'000	2.09%
Festhypothek	28.03.2024	26.04.2024	1 Monat	5'500'000	1.86%
				138'025'000	
Festhypotheken mit einer Laufzeit von 1 – 5 Jahren					
Festhypothek	01.10.2014	30.09.2025	1.50 Jahren	31'050'000	2.53%
Festhypothek	03.11.2023	03.11.2025	1.67 Jahren	6'000'000	1.89%
Festhypothek	13.03.2023	13.03.2026	1.98 Jahren	15'000'000	1.95%
Festhypothek	23.06.2022	23.06.2026	2.26 Jahren	20'000'000	2.10%
Festhypothek	26.03.2024	26.03.2026	2.26 Jahren	16'000'000	1.57%
Festhypothek	28.03.2024	29.03.2027	3.00 Jahren	14'000'000	1.45%
Festhypothek	02.08.2022	02.08.2027	3.38 Jahren	10'000'000	1.54%
Festhypothek	01.07.2023	30.06.2028	4.31 Jahren	21'175'000	1.64%
				133'225'000	
				271'250'000	
KURZFRISTIGE DARLEHEN UND KREDITE				BETRAG IN CHF	ZINSSATZ
Private Finanzierung	31.01.2024	30.04.2024		10'000'000	1.80%
Private Finanzierung	29.02.2024	28.05.2024		20'000'000	1.73%
				30'000'000	
TOTAL				301'250'000	1.92%

GRUNDSÄTZE FÜR DIE BEWERTUNG UND BERECHNUNG DES NETTOINVENTARWERTES

Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, abzüglich allfälliger Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie abzüglich bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds erwarteten Steuern und Abgaben, dividiert durch die Anzahl der sich im Umlauf befindenden Anteile. Der Nettoinventarwert wird jeweils auf Ende des Rechnungsjahres und des Rechnungshalbjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen in Schweizer Franken berechnet. Er wird auf einen Rappen gerundet.

Im Auftrag der Fondsleitung und in Übereinstimmung mit dem Kollektivanlagegesetz wurden die Verkehrswerte per 31.03.2024 nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) von Wüest Partner AG neu ermittelt.

Gemäss Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den AMAS-Richtlinien für die Immobilienfonds werden die Immobilien des Fonds regelmässig von unabhängigen, bei der

Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungsexperten anhand einer dynamischen Ertragswertmethode geschätzt. Die Bewertung erfolgt zum Preis, der bei einem sorgfältigen Verkauf zum Zeitpunkt der Schätzung erzielt worden wäre. Bei Erwerb oder Veräusserung von Grundstücken sowie beim Abschluss jedes Rechnungsjahres muss der Verkehrswert von den Schätzungsexperten neu überprüft werden. Der Verkehrswert stellt einen, bei gewöhnlichem Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- bzw. Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis dar. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, eventuelle Opportunitäten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Dies kann zu Abweichungen von den Bewertungen führen. Der durchschnittliche Diskontierungsfaktor beträgt für das abgeschlossene Geschäftsjahr 3.02%.

VERGÜTUNGEN

ENTSCHÄDIGUNGEN UND KOSTEN		MAXIMAL	EFFEKTIV
Für die Leitung und Verwaltung, die Ausführung des Zahlungsverkehrs, Depotbank und die Aufsicht der Fondsleitung.	§19 Ziff.1	1.05% des Gesamtfonds-vermögens	0.54%
Für die Erstellung von Bauten	§19 Ziff.4	3% der Baukosten	3%
Für die Erstellung von umfassenden Renovationen	§19 Ziff.5	7% der Baukosten	7%
Entschädigung bei Kauf und Verkauf von Liegenschaften	§19 Ziff.4	3% des Kaufs- und Verkaufspreises	2%
Entschädigung für die Liegenschaftsverwaltung	§19 Ziff.4	5% der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen	3.2%
Für die Zeichnungskommission	§18 Ziff.1	5% des Nettoinventarwertes der neu emittierten Anteile	n/a

ÜBRIGE INFORMATIONEN

Geschäfte zwischen Fonds und dem Fonds nahestehenden Personen

Die Fondsleitung bestätigt, dass keine Übertragung von Immobilienwerten von bzw. an nahestehende Personen stattgefunden hat (Randziffer 54ff. der Richtlinien für Immobilienfonds der Asset Management Association Switzerland AMAS vom 2. April 2008, Stand am 05. August 2021).

Hauptmieter

Per 31. März 2024 sind auf keinen Mieter des Fonds 5% oder mehr der gesamten Mieteinnahmen des Immobilienfonds entfallen (Randziffer 66 der Richtlinien für Immobilienfonds der Asset Management Association Switzerland AMAS vom 2. April 2008, Stand am 05. August 2021).

Emission und Rücknahmen

Zwischen dem 1. April 2023 und dem 31. März 2024 wurden keine neuen Anteile des Patrimonium Swiss Real Estate Fund emittiert. Es wurden keine Anteile gekündigt.

Fondsvertraganpassung

Die von der Patrimonium Asset Management AG, Baar, als Fondsleitung, mit Zustimmung der Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne, als Depotbank beantragten Änderungen des Fondsvertrages und Prospekts des Patrimonium SWISS REAL ESTATE FUND, schweizerischer Anlagefonds der Art «Immobilienfonds», wie sie 2. Februar 2024 und am 26. Februar 2024 (Ergänzung zur Publikation) auf der elektronischen Plattform «www.swissfunddata.ch» als Publikationsorgan dieses Anlagefonds publiziert wurden, wurden von der FINMA genehmigt und traten per 8. März 2024 in Kraft. Nachfolgend sind die relevanten Änderungen zusammengefasst. Für weiterführende Details wird auf die Publikationen verwiesen.

1. Die Fondsleitung führt die Möglichkeit ein, für sich und deren Beauftragte Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit für die folgende Dienstleistungen zu bezahlen: - Organisation von Roadshows; - Teilnahme an Veranstaltungen und Messen; - Herstellung von Werbematerial; - Schulung von Vertriebsmitarbeitern. Weitere Ausführungen zum Retrozessionen sind dem § 19, Ziffer 8 des Fondsvertrages bzw. den Kapiteln 1.12.1 und 1.12.3 des Prospektes zu entnehmen.
2. Der Fondsvertrag und der Prospekt sehen nun die Erhebung folgender Prozentsätze vor, die bei der Ausgabe bzw. Rücknahme von Anteilen zugeschlagen bzw. abgezogen werden und die dem Fondsvermögen zugutekommen. Damit werden Nebenkosten im Zusammenhang mit der Anlage bzw. Verkauf der Anteile gedeckt. Zuschlag zum Inventarwert: höchstens 1.5% Abzug vom Inventarwert: höchstens 1.5% Des Weiteren kann für die Auszahlung des Liquidationsbetrages im Falle der Auflösung des Immobilienfonds den Anlegern auf dem Inventarwert ihrer Anteile eine Kommission von 0.5% berechnet werden. Weitere Details finden sich im § 18, Ziffer 3 des Fondsvertrages bzw. dem Kapitel 1.12.4 des Prospektes.
3. Schliesslich wird im Fondsvertrag in § 19, Ziffer 5, Buchst. b) neu festgehalten, dass die Kommission, welche die Fondsleitung für ihre Bemühungen im Zusammenhang mit der Erstellung von Bauten, Renovationen und Umbauten erhält, maximal 7% betragen darf.

INFORMATIONEN ÜBER DRITTE UND ORGANE

Fondsleitung

Patrimonium Asset Management AG
Zugerstrasse 74
6340 Baar/ZG

Verwaltungsrat der Fondsleitung

Präsident

Manuel Leuthold: mit Mandaten als Präsident des Verwaltungsrats der ML Leuthold SA, Compenswiss, Banque Cantonale de Genève, VARIA US Properties AG, Enki Capital SA, NID SA, COPTIS und weiteren Verwaltungsratsmandaten mit Fundim SA, Sustainable Real Estate Investment SICAV und Clinique Générale Beaulieu Holding SA.

Vize-Präsident

Christoph Syz: CEO der Patrimonium Asset Management AG, mit Verwaltungsratsmandaten und Stiftungsratsmandat innerhalb der Patrimonium Gruppe

Mitglieder

Dr. Daniel Heine: Stellvertretender CEO der Patrimonium Asset Management AG mit Verwaltungsratsmandaten und Stiftungsratsmandat innerhalb der Patrimonium Gruppe und Portfoliogesellschaften.

Caroline Clemetson: mit Mandaten als Präsidentin des Verwaltungsrats der Global Funds SA und weiteren Verwaltungsratsmandaten bei Schellenberg Wittmer AG, Twelve Capital AG und Suisse NEGOCE.

Peter Jäggi: mit Mandaten als Präsident des Verwaltungsrats der JADE property AG und Truststone Real Estate SICAV und weiteren Verwaltungsratsmandaten bei Pridomus AG, Pridomus Facility Management GmbH, Commit Solutions AG, Terravalor AG, achesa Management AG und Evodrop AG.

Geschäftsleitung der Fondsleitung

Christoph Syz, CEO und Bereichsleiter 'Real Estate' mit Verwaltungsratsmandaten und Stiftungsratsmandat innerhalb der Patrimonium Gruppe.

Dr. Daniel Heine, Stellvertretender CEO und Bereichsleiter 'Private Debt' mit Verwaltungsratsmandaten und Stiftungsratsmandat innerhalb der Patrimonium Gruppe und Portfoliogesellschaften.

Jürg Hürzeler, Bereichsleiter 'ESG und Risk', mit Mandat als Präsident des Verwaltungsrats der Drawag Immobilien AG und Verwaltungsratsmandat bei Montanya Hotel Resorts SA.

Christophe Morize, Bereichsleiter 'Investor Relations' mit einem Verwaltungsratsmandat bei Swiss Fresh Water.

Werner Schnorf, Bereichsleiter 'Private Equity' mit Verwaltungsratsmandaten innerhalb der Patrimonium Gruppe und Portfoliogesellschaften sowie einem Verwaltungsratsmandat bei Bollag Guggenheim AG.

Reto Schwager, Bereichsleiter 'Infrastruktur' mit Verwaltungsratsmandaten bei Nextech Invest AG und ESG-AM AG sowie Besitzer der NextStage GmbH.

Alain Stocker, CFO mit einem Verwaltungsratsmandat innerhalb der Patrimonium Gruppe und Besitzer der Flamingos Vision Sàrl

Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise
Place St-François 14
1001 Lausanne

Prüfgesellschaft

KPMG AG
Badenerstrasse 172
8036 Zürich

Akkreditierte Schätzungsexperten

Andreas Ammann, dipl. Architekt EPFL/SIA, Partner bei der Firma Wüest Partner AG, Zürich

Ivan Anton, Architekt ETH, MSc Real Estate (CUREM), Partner bei der Firma Wüest Partner AG, Zürich

Delegation und Teilaufgaben

Die Liegenschaftsbuchhaltung wurde von der Patrimonium Asset Management AG an die Régie du Rhône mit Sitz in Genf, an die Privera AG mit Sitz in Bern-Gümligen und die Liegenschaftsbewirtschaftung an verschiedene Anbieter delegiert.

Spezialist im Bereich Energie und Klimaauswirkungen

Signa-Terre SA
Rue du Vidolet 23
1202 Genf



Bild: Yves André

Chemin du Chêne 3-5, Renens

INVENTAR DER GRUNDSTÜCKE

Ort	Adresse	Erwerbs-Datum	Gestehungs-Kosten 31.03.2024	Verkehrswert 31.03.2024	Erzielte Brutto-Erträge	Leerstand Total	Leerstand	Leerstand (Bauarbeiten)	
WOHNBAUTEN			in CHF	in CHF	in CHF	in %	in %	in %	
Aigle	Chemin de Pautex 2-4	VD	10-01-08	7'021'680.50	8'376'000.00	445'509.00	0.1%	0.1%	0.0%
Basel	Efringerstrasse 2	BS	21-01-08	23'263'014.07	32'080'000.00	1'142'578.75	12.3%	12.3%	0.0%
Basel	Dornachstrasse 189	BS	21-01-08	2'382'186.60	3'205'000.00	89'349.00	24.5%	0.0%	24.5%
Basel	Tangentenweg 50-56	BS	14-06-13	49'597'407.23	70'950'000.00	2'551'784.80	1.9%	1.9%	0.0%
Bulle	Rue St-Denis 66	FR	18-03-08	10'011'293.54	7'822'000.00	312'466.15	2.9%	2.9%	0.0%
Bussigny-près-Lausanne	Rue de l'Industrie 43	VD	06-05-08	6'587'918.57	9'404'000.00	454'952.00	2.5%	1.4%	1.2%
Chavannes	Avenue de Blancherie 32	VD	20-12-07	3'751'889.78	5'121'000.00	258'525.00	0.0%	0.0%	0.0%
Corcelles/Payerne*	Vers-chez-Cherbuin 27-31	VD	19-02-08	3'145'730.80	3'236'000.00	193'653.00	2.9%	2.9%	0.0%
Crissier	Chemin des Lentillières 1E	VD	31-07-18	10'072'776.81	11'870'000.00	502'284.20	0.4%	0.4%	0.0%
Crissier	Chemin des Lentillières 5 A-B-C	VD	28-07-17	24'339'804.70	29'190'000.00	1'212'887.59	0.4%	0.4%	0.0%
Crissier	Chemin du Liseron 3-5	VD				617'315.00	1.1%	1.1%	0.0%
Echandens*	Route des Toches 7-13	VD	04-02-13	36'737'760.14	38'330'000.00	1'735'522.00	0.0%	0.0%	0.0%
Ecublens	Rue Neuve 1	VD	06-05-08	6'142'522.07	8'783'000.00	371'786.00	10.1%	5.9%	4.2%
Freiburg	Rue de la Sarine 4-4a	FR	18-03-08	1'665'550.15	1'805'000.00	108'840.00	0.0%	0.0%	0.0%
Grand-Lancy	Avenue des Communes-Réunies 66A-70	GE	01-05-14	33'645'478.15	36'690'000.00	1'341'445.00	3.7%	3.7%	0.0%
Köniz	Möslweg 32	BE	28-02-08	1'925'552.10	3'139'000.00	130'080.00	2.0%	2.0%	0.0%
Köniz	Möslweg 34	BE	28-02-08	2'177'016.20	3'741'000.00	155'753.00	1.4%	1.4%	0.0%
La Tour-de-Peilz	Avenue des Alpes 71-73	VD	25-04-08	5'437'525.16	4'594'000.00	168'155.00	0.6%	0.0%	0.6%
Lausanne	Rue du Couchant 25	VD	01-04-08	6'420'308.28	9'179'000.00	338'186.00	0.0%	0.0%	0.0%
Lausanne	Chemin de Vermont 24	VD	06-05-08	5'901'211.44	9'660'000.00	430'312.00	0.0%	0.0%	0.0%
Lausanne	Chemin du Martinet 14-18	VD	30-09-08	13'589'358.36	18'300'000.00	840'545.00	0.6%	0.1%	0.5%
Lausanne	Chemin de Chissiez 7	VD	17-12-08	3'020'272.97	4'446'000.00	185'943.00	0.0%	0.0%	0.0%
Lausanne	Place du Vallon 10	VD	01-09-19	5'159'749.10	5'703'000.00	194'176.50	1.4%	0.3%	1.2%
Lausanne	Avenue de Morges 16-18	VD	01-03-24	19'576'091.20	19'950'000.00	69'290.00	0.0%	0.0%	0.0%
Le Lignon	Avenue du Lignon 31	GE	13-12-07	6'297'615.54	8'436'000.00	350'089.00	1.8%	1.0%	0.8%
Le Lignon	Avenue du Lignon 7	GE	13-12-07	15'247'487.09	20'320'000.00	987'975.00	1.3%	1.0%	0.3%
Les Avanchets	Avenue Grange Lévrier 10-11	GE	13-12-07	13'883'516.87	20'120'000.00	882'091.50	3.4%	0.3%	3.1%
Les Avanchets	Rue Croix-du-Levant 1-4	GE	30-10-09	23'464'804.89	31'360'000.00	1'455'831.00	0.3%	0.3%	0.0%
Les Avanchets	Rue Croix-du-Levant 15-22	GE	30-10-09	48'156'099.08	61'140'000.00	2'977'993.50	0.8%	0.2%	0.6%
Les Avanchets	Rue François-Durafour 11-16	GE	30-10-09	45'058'195.22	60'520'000.00	2'749'764.00	0.6%	0.1%	0.5%
Marly	Route du Confin 21-23	FR	29-11-07	4'258'116.35	5'523'000.00	270'240.00	2.0%	1.0%	0.9%
Marly	Route de Corbaroche 24	FR	18-03-08	2'603'260.36	2'823'000.00	144'541.00	1.0%	1.0%	0.0%
Marly	Rte du Confin 12-18 + Pralettes 17-19	FR	30-04-08	9'421'650.57	13'900'000.00	600'117.00	4.4%	3.4%	0.9%
Martigny	Rue des Finettes 36	VS	28-05-13	12'927'445.59	13'180'000.00	651'590.30	14.1%	9.3%	4.8%
Meyrin	Rue de la Prulay 43 A und B	GE	01-09-08	15'431'136.63	21'880'000.00	889'680.00	0.4%	0.4%	0.0%
Meyrin	Rue de la Golette 2-18	GE	01-04-09	32'316'852.24	50'000'000.00	2'127'284.36	2.6%	2.4%	0.2%
Meyrin*	Avenue de Vaudagne 33	GE	16-04-08	14'656'423.59	22'430'000.00	980'578.00	3.4%	1.4%	2.0%
Meyrin	Rue Virginio-Malnati 59-63	GE	22-12-16	18'018'529.47	22'830'000.00	782'343.00	0.5%	0.5%	0.0%
Meyrin	Rue Virginio-Malnati 65-67	GE	01-12-18	12'191'918.22	14'850'000.00	502'558.00	0.6%	0.6%	0.0%
Montreux	Route de la Corsaz 27-31	VD	14-12-07	20'101'653.92	25'470'000.00	1'043'422.00	3.6%	3.6%	0.0%
Orbe	Rue Davall 15	VD	07-05-08	948'163.50	1'270'000.00	44'155.00	34.3%	23.3%	11.0%
Oron-la-Ville	Rte de Lausanne 15-21	VD	26-11-09	17'735'374.61	22'540'000.00	1'142'079.00	6.7%	6.7%	0.0%
Pont-la-Ville	Route du Village 50	FR	18-03-08	2'290'655.10	2'504'000.00	129'034.00	16.2%	10.2%	6.0%
Pratteln	Mattenweg 6	BL	21-01-08	3'175'284.90	4'408'000.00	115'642.00	23.4%	0.0%	23.4%
Prilly	Avenue du Chablais 39	VD	07-05-08	2'585'127.05	3'143'000.00	160'975.00	0.0%	0.0%	0.0%
Pully	Chemin de Mallieu 13	VD	25-06-08	10'575'390.47	14'180'000.00	607'496.00	0.6%	0.6%	0.0%
Renens	Avenue de Préfaully 48-56	VD	29-01-08	22'153'424.99	32'760'000.00	1'416'520.00	1.0%	0.4%	0.5%
Renens	Rue du Lac 25 b-c-d-e	VD	15-04-08	16'908'160.50	23'330'000.00	1'074'740.00	0.9%	0.2%	0.7%
Renens	Rue de l'Industrie 11	VD	30-01-09	10'464'650.86	15'120'000.00	765'963.00	1.6%	0.4%	1.3%
Vevey	Rue du Conseil 19-21	VD	15-01-08	14'271'465.47	15'550'000.00	687'309.75	1.7%	1.7%	0.0%
Veyrier	Chemin de Castelver 2-4	GE	17-12-07	17'622'399.67	22'670'000.00	1'050'242.50	0.1%	0.1%	0.0%
Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 32	FR	06-05-08	5'734'370.37	6'980'000.00	353'623.45	7.6%	4.9%	2.6%
Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 23	FR	11-05-17	9'728'703.83	10'320'000.00	464'588.60	3.0%	3.0%	0.0%
Yverdon	Rue des Moulins 109-113	VD	30-01-08	7'391'736.43	9'663'000.00	467'789.00	7.1%	3.4%	3.8%
Yverdon	Rue Roger-de-Guimps 44-46	VD	30-01-08	5'425'823.36	6'856'000.00	371'611.00	6.4%	2.5%	3.8%
TOTAL				722'617'534.66	931'650'000.00	40'099'203.95			

Ort	Adresse	Erwerbs-Datum	Gestehungs-Kosten 31.03.2024	Verkehrswert 31.03.2024	Erzielte Brutto-Erträge	Leerstand Total	Leerstand	Leerstand (Bauarbeiten)
KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN			in CHF	in CHF	in CHF	in %	in %	in %
Baar	Haldenstrasse 1-5/Langgasse 40	ZG 01-10-15	53'329'012.65	53'526'300.00	2'762'051.98	21.1%	21.1%	0.0%
Freiburg	Avenue du Jura 12-12A	FR 30-01-08	8'028'773.65	5'622'000.00	366'865.50	14.5%	11.6%	2.9%
Plan-les-Ouates	Chemin des Aulx 5	GE 03-02-11	9'633'235.62	11'440'000.00	745'002.00	0.1%	0.1%	0.0%
Vevey	Avenue Général-Guisan 74-78	VD 01-10-20	5'911'390.18	5'699'000.00	260'000.00	0.0%	0.0%	0.0%
Yverdon	Rue des Moulins 30	VD 06-05-08	5'159'090.70	1'913'000.00	128'204.00	36.2%	13.3%	22.9%
Kloten	Steinackerstrasse 35-39	ZH 01-10-22	22'326'533.50	24'923'700.00	1'340'479.17	3.1%	3.1%	0.0%
TOTAL			104'388'036.30	103'124'000.00	5'602'602.65			

BAUTEN MIT GEMISCHTER NUTZUNG			en CHF	en CHF	en CHF	en %	en %	en %
Basel	St-Jakobstrasse 193-195	BS 12-12-18	44'696'618.13	53'520'000.00	2'380'386.40	3.9%	3.9%	0.0%
Genf	Hugo-de-Senger 7	GE 17-01-08	13'260'969.32	15'550'000.00	596'206.00	5.0%	5.0%	0.0%
Lausanne	Avenue de Morges 33	VD 30-11-07	4'338'889.07	5'495'000.00	283'810.00	6.5%	6.5%	0.0%
Lausanne	Route d'Oron 11	VD 06-05-08	5'887'256.60	10'050'000.00	428'858.00	3.0%	1.0%	2.0%
Prilly	Avenue du Chablais 27-29	VD 30-11-07	6'810'012.73	8'824'000.00	428'259.80	2.6%	0.5%	2.1%
Prilly	Avenue du Chablais 35	VD 07-05-08	3'365'807.04	4'282'000.00	240'568.00	0.0%	0.0%	0.0%
Puplinge	Rue de Graman 87-89	GE 01-09-23	7'711'899.00	7'900'000.00	188'348.00	0.0%	0.0%	0.0%
Romont	Route de Billens 9-9a	FR 21-01-08	4'538'068.51	3'760'000.00	166'607.00	5.5%	5.5%	0.0%
Vevey	Avenue Général-Guisan 60-62	VD 01-01-19	13'360'873.14	14'080'000.00	639'432.00	1.7%	1.4%	0.2%
Yverdon	Rue des Remparts 11	VD 07-05-08	2'464'408.12	2'853'000.00	156'798.89	3.7%	2.1%	1.6%
TOTAL			106'434'801.66	126'314'000.00	5'509'274.09			

BAULAND EINSCHLIESSLICH ABRUCHOBJEKTE UND ANGEFANGENE BAUTEN			CHF	CHF	CHF	%	%	%
Renens	Chemin du Chêne 3-5	VD 31-10-18	51'928'486.05	48'000'000.00	639'735.00	77.8%	0.4%	77.2%
TOTAL			51'928'486.05	48'000'000.00	639'735.00			
TOTAL			985'368'858.67	1'209'088'000.00	51'850'815.69	7.94%	3.39%	4.55%

* Stockwerkeigentum

Liegenschaft im März 2024 verkauft

Liegenschaften im Geschäftsjahr 2023/24 gekauft

BEWERTUNGSBERICHT

Patrimonium Swiss Real Estate Fund Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

Auftrag

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

Im Auftrag der Fondsleitung hat die Wüest Partner AG für die Zwecke der Rechnungslegung sämtliche vom Patrimonium Swiss Real Estate Funds gehaltenen Liegenschaften per 31. März 2024 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 71 Liegenschaften. Im vergangenen Geschäftsjahr wurden zwei Liegenschaften gekauft. Die eine befindet sich in Lausanne und die andere in Puplinge. Im gleichen Zeitraum wurde die Liegenschaft Ch. de Chissiez 7 in Lausanne verkauft. Zum Zeitpunkt der Bewertung befindet sich eine Liegenschaft (553082 in Renens) im Bau.

Die für die Bewertungen relevanten Unterlagen wurden durch die Fondsleitung sowie die zuständigen Verwaltungsgesellschaften aufbereitet. Die Schätzungen basieren auf der Beurteilung und Analyse dieser Unterlagen, den turnusgemässen Besichtigungen vor Ort sowie der Einschätzung der allgemeinen und spezifischen Marktsituation je Liegenschaft. Die Wüest Partner AG als bei der FINMA für den «Patrimonium Swiss Real Estate Fund» akkreditierter Schätzungsexperte hat 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 Asset Management Association Switzerland (AMAS) entsprechen und ferner im Einklang stehen mit den branchenüblichen Bewertungsstandards. Der je Liegenschaft ausgewiesene Marktwert versteht sich als «Fair-Value», das heisst dem unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlich erzielbaren Verkaufspreis ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Die Wüest Partner AG als akkreditierter Bewertungsexperte bestätigt ihre Unabhängigkeit und garantiert die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dem Bewertungsmandat.

Ergebnisse

Das Liegenschaftsportfolio umfasst 71 Liegenschaften. Die Liegenschaften befinden sich in fünf Gemeinden der Deutschschweiz und 31 Gemeinden des Welschlands. Mehrheitlich sind es Wohnobjekte, vereinzelt sind auch Gewerbeobjekte und gemischt genutzte Liegenschaften darunter.

Per 31. März 2024 wird der Marktwert des Gesamtportfolios (71 Liegenschaften) mit CHF 1'209'088'000 bewertet. Gegenüber dem 31. März 2023 (CHF 1'175'744'600) verändert sich der Wert des Gesamtportfolios im Total um + CHF 33'343'400 respektive + 2.8%. Bereinigt um die getätigten Investitionen (Sanierungen und Neubauten) von rund CHF 26.04 Mio., die Neukäufe und den Verkauf ergibt dies eine Abwertung von - 0.6%. Im vergangenen Geschäftsjahr wurden die Liegenschaften Av. de Morges 16 in Lausanne und Rue de Graman 87, 89 in Puplinge erworben, diese wurde mit einem Marktwert von CHF 27'850'000 eingewertet. Im gleichen Zeitraum wurde die Liegenschaft Ch. de Chissiez 7 in Lausanne veräussert, der Marktwert dieser Liegenschaft betrug per 31.03.2023 CHF 14.07 Mio.

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

Die in der Bewertung verwendeten Diskontierungssätze beruhen auf einer laufenden Beobachtung des Immobilienmarktes, insbesondere der in Freihandtransaktionen bezahlten Renditen. Der durchschnittliche, marktwertgewichtete, netto reale Diskontierungssatz aller Liegenschaften per 31. März 2024 wird mit 3.02% ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2.55% bis 4.2% reicht. Die aktuelle Bruttorendite über sämtliche Liegenschaften liegt bei 4.75%.

Zürich, den 31. März 2024



Andreas Ammann
(Mandatsleiter)



Ivan Anton

Disclaimer

Diese Daten und Informationen sind ausschliesslich zur Information für den Auftraggeber bestimmt und dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Wüest Partner AG Dritten zugänglich gemacht werden. Der Nutzer dieser Daten und Informationen trägt das Risiko für deren weitere Verwendung. Die Wüest Partner AG übernimmt für diese Daten und Informationen keine Gewähr, insbesondere nicht für ihre Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Jede diesbezügliche Haftung ist ausgeschlossen. Diese Daten und Informationen stellen weder ein Angebot noch eine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf einer Immobilie, eines Wertpapiers/Wertrechts oder einer bestimmten Anlage- oder Handelsstrategie dar. Ebenso wenig sind die Daten und Informationen als Empfehlung für Investitionen oder als Anlageberatung zu verstehen bzw. zu verwenden. Eine weiter gehende Nutzung wie Vervielfältigung oder Bildung von Derivaten oder anderer Produkte, insbesondere im Zusammenhang mit Finanzinstrumenten (einschliesslich passiv gemanagter Fonds und indexabhängiger derivater Wertpapiere), oder zur Überprüfung anderer Daten oder Indizes ist ohne schriftliche Zustimmung der Wüest Partner AG verboten.

IMMOBILIENPORTFOLIO

WAADT



LAUSANNE
Morges 33

Typ	Gemischt
Wohnungen	5
Andere Fläche	8
Gestehungskosten	4'338'889
Verkehrswert	5'495'000
Soll-Mietertrag	303'530



LAUSANNE
Martinet 14-18

Typ	Wohnen
Wohnungen	46
Andere Fläche	1
Gestehungskosten	13'589'358
Verkehrswert	18'300'000
Soll-Mietertrag	845'840



LAUSANNE
Vermont 24

Typ	Wohnen
Wohnungen	31
Andere Fläche	1
Gestehungskosten	5'901'211
Verkehrswert	9'660'000
Soll-Mietertrag	430'492



LAUSANNE
Couchant 25

Typ	Wohnen
Wohnungen	22
Andere Fläche	1
Gestehungskosten	6'420'308
Verkehrswert	9'179'000
Soll-Mietertrag	338'186



LAUSANNE
Chissiez 7

Typ	Wohnen
Wohnungen	13
Andere Fläche	0
Gestehungskosten	3'020'273
Verkehrswert	4'446'000
Soll-Mietertrag	186'963



LAUSANNE
Vallon 10

Typ	Wohnen
Wohnungen	12
Andere Fläche	0
Gestehungskosten	5'159'749
Verkehrswert	5'703'000
Soll-Mietertrag	196'995



LAUSANNE
Oron 11

Typ	Gemischt
Wohnungen	27
Andere Fläche	2
Gestehungskosten	5'887'257
Verkehrswert	10'150'000
Soll-Mietertrag	427'793



LAUSANNE
Morges 16-18

Typ	Wohnen
Wohnungen	42
Andere Fläche	6
Gestehungskosten	19'576'091
Verkehrswert	19'950'000
Soll-Mietertrag	830'388



PRILLY
Chablais 27-29

Typ	Gemischt
Wohnungen	21
Andere Fläche	3
Gestehungskosten	6'810'013
Verkehrswert	8'824'000
Soll-Mietertrag	450'219



PRILLY
Chablais 35

Typ	Gemischt
Wohnungen	8
Andere Fläche	3
Gestehungskosten	3'365'807
Verkehrswert	4'282'000
Soll-Mietertrag	240'568



PRILLY
Chablais 39

Typ	Wohnen
Wohnungen	8
Andere Fläche	3
Gestehungskosten	2'585'127
Verkehrswert	3'143'000
Soll-Mietertrag	160'975



REGENS
Préfaully 48-56

Typ	Wohnen
Wohnungen	91
Andere Fläche	8
Gestehungskosten	22'153'425
Verkehrswert	32'760'000
Soll-Mietertrag	1'430'187

WAADT



RENENS
Lac 25 b-c-d-e

Typ	Wohnen
Wohnungen	64
Andere Fläche	1
Gestehungskosten	16'908'160
Verkehrswert	23'330'000
Soll-Mietertrag	1'084'366



RENENS
Industrie 11

Typ	Wohnen
Wohnungen	56
Andere Fläche	0
Gestehungskosten	10'464'651
Verkehrswert	15'120'000
Soll-Mietertrag	778'657



RENENS
Chêne 3-5

Typ	Project
Wohnungen	-
Andere Fläche	-
Gestehungskosten	51'928'486
Verkehrswert	48'000'000
Soll-Mietertrag	-



CHAVANNES
Blancherie 32

Typ	Wohnen
Wohnungen	14
Andere Fläche	5
Gestehungskosten	3'751'890
Verkehrswert	5'121'000
Soll-Mietertrag	258'525



BUSSIGNY
Industrie 43

Typ	Wohnen
Wohnungen	35
Andere Fläche	0
Gestehungskosten	6'587'919
Verkehrswert	9'404'000
Soll-Mietertrag	466'630



ECUBLENS
Neuve 1

Typ	Wohnen
Wohnungen	24
Andere Fläche	0
Gestehungskosten	6'142'522
Verkehrswert	8'783'000
Soll-Mietertrag	412'204



CRISSIER
Lentillières 5 a-b-c

Typ	Wohnen
Wohnungen	50
Andere Fläche	5
Gestehungskosten	24'339'805
Verkehrswert	29'190'000
Soll-Mietertrag	1'250'531



CRISSIER
Lentillières 1 e

Typ	Wohnen
Wohnungen	20
Andere Fläche	1
Gestehungskosten	10'072'777
Verkehrswert	11'870'000
Soll-Mietertrag	505'404



PULLY
Mallieu 13

Typ	Wohnen
Wohnungen	36
Andere Fläche	1
Gestehungskosten	10'575'390
Verkehrswert	14'180'000
Soll-Mietertrag	610'864



MONTREUX
Corsaz 27-31

Typ	Wohnen
Wohnungen	44
Andere Fläche	3
Gestehungskosten	20'101'654
Verkehrswert	25'470'000
Soll-Mietertrag	1'082'074



VEVEY
Conseil 19-21

Typ	Wohnen
Wohnungen	35
Andere Fläche	19
Gestehungskosten	14'271'465
Verkehrswert	15'550'000
Soll-Mietertrag	707'740



VEVEY
Guisan 60-62

Typ	Gemischt
Wohnungen	24
Andere Fläche	5
Gestehungskosten	13'360'873
Verkehrswert	14'080'000
Soll-Mietertrag	650'162

WAADT



	VEVEY Guisan 74-78	LA TOUR-DE-PEILZ Alpes 71-73	YVERDON Moulins 30	YVERDON Moulins 109-113
Typ	Kommerziell	Wohnen	Kommerziell	Wohnen
Wohnungen	0	12	6	30
Andere Fläche	12	2	3	1
Gestehungskosten	5'910'191	5'437'525	5'159'091	7'391'736
Verkehrswert	5'699'000	4'594'000	1'913'000	9'663'000
Soll-Mietertrag	260'000	169'305	191'754	502'963



	YVERDON Guimps 44-46	YVERDON Remparts 11	ORBE Davall 15	CORCELLES Cherbuin 27-31
Typ	Wohnen	Gemischt	Wohnen	Wohnen
Wohnungen	34	5	4	12
Andere Fläche	0	28	1	0
Gestehungskosten	5'425'823	2'464'408	948'164	3'145'731
Verkehrswert	6'856'000	2'853'000	1'270'000	3'236'000
Soll-Mietertrag	396'417	192'681	64'682	199'348



	ORON-LA-VILLE Lausanne 15-21	AIGLE Pautex 2-4	ECHANDENS Toches 7-13
Typ	Wohnen	Wohnen	Wohnen
Wohnungen	44	36	155
Andere Fläche	8	1	0
Gestehungskosten	17'735'375	7'021'681	36'737'760
Verkehrswert	22'540'000	8'376'000	38'330'000
Soll-Mietertrag	1'225'253	446'000	1'763'040

GENF



LE LIGNON

Lignon 7

Typ	Wohnen
Wohnungen	59
Andere Fläche	1
Gestehungskosten	15'247'487
Verkehrswert	20'320'000
Soll-Mietertrag	1'001'242



LE LIGNON

Lignon 31

Typ	Wohnen
Wohnungen	23
Andere Fläche	3
Gestehungskosten	6'297'616
Verkehrswert	8'436'000
Soll-Mietertrag	356'400



LES AVANCHETS

Grange-Lévrier 10-11

Typ	Wohnen
Wohnungen	44
Andere Fläche	0
Gestehungskosten	13'883'517
Verkehrswert	20'120'000
Soll-Mietertrag	912'725



LES AVANCHETS

Croix-du-Levant 1-4

Typ	Wohnen
Wohnungen	72
Andere Fläche	0
Gestehungskosten	23'464'805
Verkehrswert	31'360'000
Soll-Mietertrag	1'459'929



LES AVANCHETS

Croix-du-Levant 15-22

Typ	Wohnen
Wohnungen	144
Andere Fläche	8
Gestehungskosten	48'156'099
Verkehrswert	61'140'000
Soll-Mietertrag	3'007'990



LES AVANCHETS

F-Durafour 11-16

Typ	Wohnen
Wohnungen	147
Andere Fläche	0
Gestehungskosten	45'058'195
Verkehrswert	60'520'000
Soll-Mietertrag	2'766'863



MEYRIN

Golettes 2-18

Typ	Wohnen
Wohnungen	108
Andere Fläche	0
Gestehungskosten	32'316'852
Verkehrswert	50'000'000
Soll-Mietertrag	2'189'155



MEYRIN

Vaudagne 33

Typ	Wohnen
Wohnungen	43
Andere Fläche	3
Gestehungskosten	14'656'424
Verkehrswert	22'430'000
Soll-Mietertrag	1'014'520



MEYRIN

Prulay 43 a-b

Typ	Wohnen
Wohnungen	36
Andere Fläche	2
Gestehungskosten	15'431'137
Verkehrswert	21'880'000
Soll-Mietertrag	893'188



MEYRIN

Virginio-Malnati 59-63

Typ	Wohnen
Wohnungen	45
Andere Fläche	2
Gestehungskosten	18'018'528
Verkehrswert	22'830'000
Soll-Mietertrag	786'569



MEYRIN

Virginio-Malnati 65-67

Typ	Wohnen
Wohnungen	24
Andere Fläche	0
Gestehungskosten	12'191'918
Verkehrswert	14'850'000
Soll-Mietertrag	505'768



PUPLINGE

Graman 87-89

Typ	Gemischt
Wohnungen	9
Andere Fläche	4
Gestehungskosten	7'711'899
Verkehrswert	7'900'000
Soll-Mietertrag	325'068

GENÈVE



	VEYRIER Castelver 2-4	GENÈVE Hugo-de-Senger 7	GRAND-LANCY C-Réunies 66a - 70	PLAN-LES-OUATES Aulx 5
Typ	Wohnen	Gemischt	Wohnen	Kommerziell
Wohnungen	49	35	119	0
Andere Fläche	8	4	8	20
Gestehungskosten	17'622'400	13'260'969	33'645'478	9'633'236
Verkehrswert	22'670'000	15'550'000	36'690'000	11'440'000
Soll-Mietertrag	1'051'537	627'706	1'393'333	745'482

FREIBURG



	FREIBURG Jura 12-12 a	FREIBURG Sarine 4	MARLY Confin 12-18	MARLY Confin 21-23
Typ	Kommerziell	Wohnen	Wohnen	Wohnen
Wohnungen	9	8	48	18
Andere Fläche	16	1	0	1
Gestehungskosten	8'028'774	1'665'550	9'421'651	4'258'116
Verkehrswert	5'622'000	1'805'000	13'900'000	5'523'000
Soll-Mietertrag	437'316	108'840	627'271	275'620



	MARLY Corbaroche 24	BULLE St-Denis 66	VILLARS/GLÂNE Villars-Vert 23	VILLARS/GLÂNE Villars-Vert 32
Typ	Wohnen	Wohnen	Wohnen	Wohnen
Wohnungen	12	21	37	28
Andere Fläche	2	6	2	5
Gestehungskosten	2'603'260	10'011'293	9'728'704	5'734'370
Verkehrswert	2'823'000	7'822'000	10'320'000	6'980'000
Soll-Mietertrag	145'966	324'288	478'848	381'984

FREIBURG



	ROMONT Billens 9	PONT-LA-VILLE Village 50
Typ	Gemischt	Wohnen
Wohnungen	9	12
Andere Fläche	5	0
Gestehungskosten	4'538'069	2'290'260
Verkehrswert	3'760'000	2'504'000
Soll-Mietertrag	177'052	152'904

BERN



	KÖNIZ Mösliweg 32	KÖNIZ Mösliweg 34
Typ	Wohnen	Wohnen
Wohnungen	10	10
Andere Fläche	2	0
Gestehungskosten	1'925'552	2'177'016
Verkehrswert	3'139'000	3'741'000
Soll-Mietertrag	132'780	157'956

BASEL-STADT



	BASEL Efringerstrasse 2	BASEL Tangentenweg 50-56	BASEL Dornacherstrasse 189	BASEL St-Jakobstrasse 193-195
Typ	Wohnen	Wohnen	Wohnen	Gemischt
Wohnungen	86	126	11	78
Andere Fläche	4	2	0	2
Gestehungskosten	23'263'014	49'597'407	2'382'187	44'696'618
Verkehrswert	32'080'000	70'950'000	3'205'000	53'520'000
Soll-Mietertrag	1'275'565	2'600'666	142'886	2'477'848

BASEL-LAND



PRATTELN

Mattenweg 6

Typ	Wohnen
Wohnungen	13
Andere Fläche	0
Gestehungskosten	3'175'285
Verkehrswert	4'408'000
Soll-Mietertrag	151'000

ZUG



BAAR

Haldenstrasse 1-5

Typ	Kommerziell
Wohnungen	0
Andere Fläche	146
Gestehungskosten	53'329'390
Verkehrswert	53'526'300
Soll-Mietertrag	3'652'086

WALLIS



MARTIGNY

Finettes 36

Typ	Wohnen
Wohnungen	65
Andere Fläche	1
Gestehungskosten	12'927'446
Verkehrswert	13'180'000
Soll-Mietertrag	754'876

ZÜRICH



KLOTEN

Steinackerstrasse 35-39

Typ	Kommerziell
Wohnungen	0
Andere Fläche	19
Gestehungskosten	22'326'534
Verkehrswert	24'923'700
Soll-Mietertrag	1'385'272

BERICHT DER REVISIONSSTELLE



KPMG AG
Badenerstrasse 172
Postfach
CH-8036 Zürich

+41 58 249 31 31
kpmg.ch

KURZBERICHT DER KOLLEKTIVANLAGENGESETZLICHEN PRÜFGESELLSCHAFT
An den Verwaltungsrat der Fondsleitung zur Jahresrechnung des

Patrimonium Swiss Real Estate Fund

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung (Seiten 5-6, 27-39) des Anlagefonds Patrimonium Swiss Real Estate Fund - bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. März 2024, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, 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) - geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigelegte Jahresrechnung dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Prospekt mit integriertem Fondsvertrag.

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 kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind vom Anlagefonds sowie der Fondsleitung 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 der Fondsleitung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung 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 zur Jahresrechnung 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 Verwaltungsrates der Fondsleitung für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Prospekt mit integriertem Fondsvertrag und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfungsgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in 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 Jahresrechnung 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 der Jahresrechnung 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 Gesellschaft 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 der Fondsleitung unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich



Patrimonium Swiss Real Estate Fund
Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen
Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung 2023/ 2024

etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

KPMG AG

Markus Schunk
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Simon Frei
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 4. Juni 2024

PATRIMONIUM ASSET MANAGEMENT AG

ZUG

Zugerstrasse 74

CH – 6340 Baar

T +41 58 787 00 00

F +41 58 787 00 01

E investor@patrimonium.ch

www.patrimonium.ch/swissrealestatefund