

TRUSTSTONE REAL ESTATE SICAV

Halbjahresbericht per 30. September 2023

INHALT

SWISS REAL ESTATE I – TEILVERMÖGEN ANLEGERAKTIONÄRE KENNZAHLEN	4
TÄTIGKEITSBERICHT VOM 1. APRIL BIS 30. SEPTEMBER 2023	5
KURZBERICHT ZUM GESCHÄFTSHALBJAHR PER 30. SEPTEMBER 2023	6
VERMÖGENS- UND ERFOLGSRECHNUNG PER 30. SEPTEMBER 2023	10
IMMOBILIENBESTAND	11
HALBJAHRESRECHNUNG VOM 1. APRIL BIS ZUM 30. SEPTEMBER 2023	12
TEILVERMÖGEN ANLEGERAKTIONÄRE	13
– Vermögensrechnung und Aktien im Umlauf	13
– Erfolgsrechnung	14
AUFSTELLUNG DER KÄUFE UND VERKÄUFE	15
HYPOTHEKARSCHULDEN IM DETAIL	16
ANGABEN ZU DEN EFFEKTIVEN ENTSCHÄDIGUNGEN	17
TEILVERMÖGEN UNTERNEHMENSAKTIONÄRE	18
– Bilanz und Aktien im Umlauf	18
– Erfolgsrechnung	19
GESAMTVERMÖGEN DER SICAV	20
– Vermögensrechnung und Aktien im Umlauf	20
– Erfolgsrechnung	21
ÜBRIGE INFORMATIONEN	22
INFORMATIONEN ÜBER DRITTE UND DIE FONDSLEITUNG	23
IMMOBILIENINVENTAR	24
IMMOBILIENPORTFOLIO	26

SWISS REAL ESTATE I – TEILVERMÖGEN ANLEGERAKTIONÄRE KENNZAHLEN

	30.09.2023	30.09.2022
Gesamtfondsvermögen	119'422'032.23	109'285'055.28
Nettofondsvermögen	85'695'182.60	78'491'683.50
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	113'022'000.00	101'787'500.00
Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	1'513'000.00	0.00

Informationen der vorhergehenden Jahre

	Netto-inventarwert pro Aktie	Aktien im Umlauf	Nettofonds- vermögen	Ausschüttung des Kapitalgewinns pro Aktie	Ausschüttung des Reingewinns pro Aktie	Gesamt- ausschüttung
30.09.2022	CHF 75.72	1'036'610	CHF 78'491'683.50	N/A	N/A	N/A
31.03.2023	CHF 76.25	1'036'610	CHF 79'044'671.81	CHF 0.00	CHF 1.14	CHF 1.14
30.09.2023	CHF 74.93	1'143'612	CHF 85'695'182.60	N/A	N/A	N/A

Nach den AMAS-Richtlinien berechnete Kennzahlen

	30.09.2023	30.09.2022
Mietausfallrate ¹	17.95%	21.43%
Fremdfinanzierungsquote	26.82%	28.09%
Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge) ²	57.84%	36.04%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV) ²	0.85%	0.85%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} MV) ²	1.29%	1.19%
Eigenkapitalrendite (ROE) ²	0.40%	2.68%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ²	0.75%	2.47%
Ausschüttungsrendite	N/A	N/A
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	N/A	N/A
Agio/Disagio	-11.92%	-4.25%
Anlagerendite ³	-0.24%	1.39%

Performance TrustStone Real Estate SICAV

	30 Sept. 2023 ³	30 Sept. 2022	Seit Bestehen des Fonds
TrustStone Real Estate SICAV	-3.43% ⁴	-3.01%	-5.71%
SXI Real Estate® Funds TR	0.45%	-13.14%	-1.49%

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

¹ Die renovationsbedingten Leerstände sind hier nicht enthalten.

² Berechnet auf die letzten 12 Monaten.

³ Berechnet auf die Berichtsperiode.

⁴ Aufgrund eines tiefen Handelsvolumen im Sekundärmarkt wurde der Marktpreis negativ beeinflusst und stand per 30.09.2023 bei CHF 66.00 gegenüber einen Preis von CHF 69.50 per 01.04.2023

TÄTIGKEITSBERICHT VOM 1. APRIL BIS 30. SEPTEMBER 2023



Visualisierung des Projekts in Muttenz (BL)

KURZBERICHT ZUM GESCHÄFTSHALBJAHR PER 30. SEPTEMBER 2023

Im Jahr 2023 bleibt die Wirtschaftslage trotz eines Rückgangs des Inflationstrends angespannt. Der erwartete anhaltende Anstieg der Energie- und Mietpreise steht im Gegensatz zu einem Trend zur Stabilisierung oder sogar zum Rückgang der Rohstoffpreise. Die Vorkommnisse berücksichtigend, beschloss die Schweizerische Nationalbank an ihrer September-Sitzung, den Leitzins bei 1,75% zu belassen. Es ist jedoch nicht auszuschliessen, dass zukünftig weitere Zinserhöhungen folgen, um mittelfristig die Preisstabilität zu gewährleisten.

Die Mieten für Wohnungen dürften in den kommenden Halbjahren weiter ansteigen. Die Ablehnung wichtiger Mietwohnungsbauprojekte durch die Bevölkerung, die schleppende Erteilung von Baugenehmigungen und die steigenden Kosten für die Finanzierung von Projekten, führen allmählich zu einer Verknappung des Angebots. Die Zuwanderung und das Bevölkerungswachstum aufgrund der Attraktivität des Schweizer Arbeitsmarktes sowie die Gründung neuer Haushalte führen zu einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum und verstärken den Effekt.

Dieses Ungleichgewicht dürfte erneut zu einem Rückgang der Leerstandsquote im Segment Wohnen führen und Mietpreissteigerungen begünstigen. Hinzu kommt, dass der Referenzzinssatz im Juni von 1,25% auf 1,50% angehoben wurde, was zu einer potenziellen Überwälzung von 3% auf die Mieten führt. Eine weitere Erhöhung des Referenzzinssatzes von 1,50% auf 1,75% würden einen weiteren Anspruch von 3% geltend machen.

Da die Bewertungen von Wohnrenditeliegenschaften bereits erhebliche Abwertungen erfahren haben, dürften die Wertberichtigungen in Zukunft moderater ausfallen. Steigende Mieteinnahmen und eine sehr niedrige Leerstandsquote sorgen dafür, dass Immobilien in Wertsteigerungsregionen ihren Wert im Durchschnitt halten können. Die Investitionsmöglichkeiten in Mehrfamilienhäuser in der Schweiz bleibt, auch mit geringerer Nachfrage von potenziellen Käufern, stabil. Dies führt zu niedrigeren Preisen und besseren Renditen.

Obwohl sich die Wirtschaftsaktivität zu verlangsamen beginnt, bleibt die Zahl der offenen Stellen hoch und die Arbeitslosenquote auf einem niedrigen Niveau. Diese Fundamentaldaten sind positive Zeichen für eine steigende Nachfrage nach Büroflächen. Mit den seit 2020 rückläufigen Baugenehmigungsanträgen und entsprechend weniger Neubauprojekten reduziert sich das Angebot an Büroflächen. Folglich dürften die Mieten stabil bleiben und attraktive, leicht zugängliche Standorte weiterhin ihre Abnehmer finden.

Da in der Vergangenheit im gewerblichen Segment weniger spekuliert wurde und die Bewertungen von gewerblichen Renditeobjekten früher als bei Wohnimmobilien korrigiert wurden, dürften die Verkehrswerte stabil bleiben.

Um den Wert und die Attraktivität des Portfolios von TrustStone Real Estate SICAV (TSS) zu erhalten, wird die Suche nach neuen Immobilien (auch mittels Sacheinlagen) fortgesetzt. Parallel dazu wird weiter in die Renovierung bestehender Immobilien, in Bauprojekte und in Umnutzung von Gewerbe- zu Wohnobjekten investiert.

Neues Objekt im Portfolio

Im ersten halben Geschäftsjahr konnte eine Liegenschaft an der **Rue Voltaire 22 in Genf** durch eine Sacheinlage in die SICAV eingebracht werden. Diese Liegenschaft mit 12 Wohnungen und 3 Geschäftsräumen befindet sich in idealer Lage neben dem Genfer Hauptbahnhof Cornavin. Derzeit wird ein Projekt zum Ausbau des Dachgeschosses geprüft.

Die Liegenschaft konnte zu einem Preis inklusive Transaktionsnebenkosten von CHF 8'814'578 in das Portfolio überführt werden. Die jährlichen Mieteinnahmen betragen CHF 351'312 und stehen einem Verkehrswert von CHF 8'933'000 gegenüber. Mit dieser neuen Transaktion wird der Anteil der Wohnnutzung im Portfolio erhöht und die geografische Diversifizierung mit einem ersten Objekt im Kanton Genf weiter ausgebaut.

Reduzierung des Leerstands

Die Reduzierung der Leerstandsquote wird erfolgreich fortgesetzt. Am 30. September 2023 betrug der Gesamtleerstand 19.06%, wovon 17.02% auf den wirtschaftlichen Leerstand und 2,05% auf den technischen Leerstand (aufgrund laufenden Bauarbeiten) entfielen.

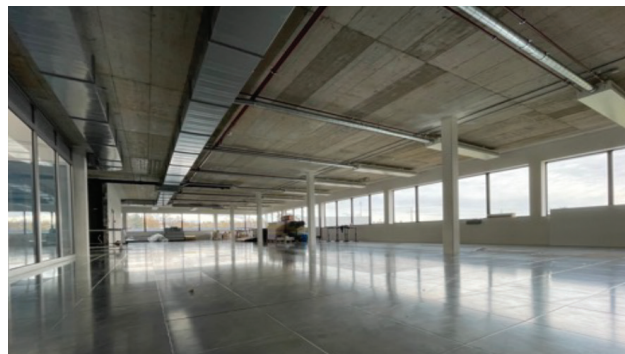
Im Fokus stehen die Leerstände in dem Geschäftsgebäude in Etoy, das fast den gesamten wirtschaftlichen Leerstand des Portfolios ausmacht. Eine vollständige Vermietung würde die Einnahmen um CHF 878'044 pro Jahr erhöhen. Zurzeit laufen Gespräche mit mehreren Interessenten über eine Gesamtfläche von 600 m² und einer Jahresmiete von CHF 130'000. Die Vertragsabschlüsse sind auf Anfang 2024 vorgesehen.

Zudem wurde beschlossen, eine Grossflächen von 858 m² im zweiten Stock zu unterteilen, um der aktuellen Nachfrage von kleineren Mietflächen in der Grössenordnung von 60 bis 150 m² gerecht zu werden. Diese Massnahme ermöglicht die Schaffung von 9 unterschiedlich grossen abgeschlossenen Einheiten, mit einer Cafeteria, Sanitäranlagen und einen 26 m² grossen Konferenzraum zur gemeinsamen Nutzung. Dank der modularen Konzeption, können je nach Bedarf flexibel diesen Einheiten zusammengelegt werden. Die Vermietung aller 9 Einheiten wird die Mieteinnahmen um CHF 248'000/Jahr erhöhen und zudem die Attraktivität der Liegenschaft steigern.

Aufgrund Diskussionen mit einem Interessenten, der die gesamten verbleibenden Fläche im Gebäude mieten möchte, wird mit dem Start der Unterteilung bis Mitte Dezember zugewartet. Im Falle einer Realisierung des Projekts ist die Übergabe der Flächen für Februar 2024 vorgesehen. Je nach Bedarf könnten auch die grossen leerstehenden Flächen im 1. Stock in diesem Sinne umgewandelt werden.

Die geplante Eröffnung des Restaurants im Februar 2024, mit einer Kapazität von 100 Innen- und 120 Terrassensitzplätzen, wird die Attraktivität des Gebäudes im Gebiet Littoral Parc mit über 250 Unternehmen und 4.000 Arbeitsplätzen erhöhen. Der Restaurantservice wird das derzeitige Angebot an vor Ort verfügbaren Dienstleistungen wie privates Fitnessstudio, Kinderkrippe, und Physiotherapie ergänzen, und dürfte die Vermietung der leerstehenden Flächen erleichtern.

Unter der Annahme einer Vermietung der 600 m² grossen Fläche an den aktuellen Interessenten und der von der geplanten Unterteilung betroffenen Flächen im 2. Stock, verbleiben leerstehenden Flächen von ungefähr 1'800 m² mit einem Mietwert von rund CHF 500'000 (inklusive leerstehender Parkplätze).



Etoy – Aktuell leerstehendes Geschoss im 2. Stock



Etoy - Modellierung der Einrichtung von einer Fläche von 150 m² im 2. Stock



Etoy - Illustration der Terrasse des geplanten Restaurants

Renovierungen, Aufstockungen und Entwicklungen

Um den Qualitätsstandard der Immobilien zu verbessern und somit die Mieteinnahmen und gleichzeitig den Wert der Liegenschaften zu erhöhen, investiert die SICAV gemäss ihrer Strategie weiterhin in die umfassende Renovierung von Gebäuden sowie in Bauprojekte und Aufstockungen. Mehrere Bauvorhaben wurden bereits in Angriff genommen und Andere stehen kurz davor.

Chemin de Ruisselet 18, 20, 22, Pully (VD)

Die Baubewilligung für das Projekt zur Aufstockung und Renovierung der Liegenschaften an der Chemin du Ruisselet 18, 20, 22 wurde im März 2023 erteilt. Es werden 6 neuen Wohnungen (vier 2,5-Zimmer-Wohnungen und zwei 1,5-Zimmer-Wohnungen) erstellt sowie eine energetische Sanierung aller drei Gebäude vorgenommen.

Die Gesamtinvestition für dieses Projekt beläuft sich auf CHF 6,5 Millionen, wovon CHF 3,7 Millionen für die energetische Sanierung benötigt werden. Dieser Betrag beinhaltet unter anderem die Anpassung des Gebäudes an die Brandschutznormen, die Isolierung der Aussenhülle, den Ersatz der Fenster sowie der Wechsel weg von der Ölheizung zu einer Wärmepumpe. Gemäss dem waadtländischen Wohnschutzgesetz (LPPPL) unterliegen die Gebäude einer fünfjährigen Mietpreiskontrolle. Das heisst, dass nach Fertigstellung die Mieten um rund CHF 65'000 erhöht werden können und danach für 5 Jahre fixiert sind.

Für die Aufstockung wird ein Betrag von CHF 2,8 Millionen veranschlagt. Die neu geschaffenen Wohnungen werden den jährlichen Mietertrag um CHF 131'000 erhöhen. Die Bauarbeiten sind auf Anfang 2024 geplant.

Chemin de Ruisselet 16 (Rennier 28), Pully (VD)

Die Bewilligung zum Rückbau eines freistehenden Hauses und zur Erstellung einer Wohnliegenschaft mit 7 Wohnungen wurde im März 2023 erteilt. Ein Kapitalgewinn von über CHF 600'000 konnte gemäss Bewertung erzielt werden.

Die Gesamtinvestition, einschliesslich Kauf des Baugrundstücks, beläuft sich auf etwa CHF 3.2 Millionen. Diese Investition wird rund CHF 135'000 an Mieterträgen erwirtschaften.

Die Erstellung dieser Liegenschaft erfolgt zeitgleich mit der Renovierung und Aufstockung der Nachbargebäude am Chemin du Ruisselet 18, 20 und 22.

Rue du Caudray 32, 34, 36, Renens (VD)

Die Renovierungen der Liegenschaften mit Baujahr 1971 an der Rue du Caudray 32/34/36 in Renens (VD) konnten im Juli beginnen. Die Investitionskosten von CHF 4,5 Millionen können teilweise den Mietern überwältzt werden. Die umfangreichen Arbeiten umfassen unter anderem die Renovierung der Küchen und Sanitäranlagen, die Erneuerung der Aussenhülle und Ersatz der Ölheizung durch Anschluss an die Fernwärme. Gemäss dem waadtländischen Wohnschutzgesetz (LPPPL) unterliegen die Gebäude einer 5-jährigen Mietpreiskontrolle. Eine Erhöhung der Mieten um ca. CHF 71'000 nach Abschluss der Bauarbeiten ist jedoch möglich. Die Wohnungen werden auch während der Bauzeit vermietet bleiben. Die Renovierungen werden voraussichtlich bis April 2025 andauern.

Zudem wurde entschieden, die bestehende Ausnutzungsreserve auszuschöpfen. Ein neues 4-stöckiges Gebäude mit 17 Wohnungen soll zu den bestehenden Liegenschaften errichtet werden. Dieser Neubau, dessen Baueingabe für Ende 2023 vorgesehen ist, hat zur Folge, dass die beiden derzeit vermieteten Geschäftsräume aufgehoben werden müssen. Die geschätzten Investitionskosten von CHF 6.7 Millionen werden eine zusätzliche Mieteinnahme von rund CHF 320'000/Jahr ermöglichen.



Illustration des Volumens des neuen Gebäudes in Renens (in blau)

St. Jakobs-Strasse 90, Muttenz (BL)

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

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

Insgesamt umfasst der Quartierplan 8 Gebäude, davon 6 auf den Grundstücken, die sich im Besitz von TrustStone real estate SICAV befinden. Das Projekt würde das Portfolio der SICAV um 140 Wohnungen und 1'200 m² Gewerbeflächen erweitern. Das geschätzte Investitionsvolumen von ungefähr CHF 60 Millionen würde jährliche Mieteinnahmen von rund CHF 3.2 Millionen generieren.

Die Realisierung dieses Projekts würde den Nutzungsmix des Immobilienbestands der SICAV aus heutiger Sicht erheblich verändern. So würde der Wohnanteil des aktuellen Portfolios mit der Realisierung gemäss den letzten Schätzungen von derzeit 36.84% auf 66.85% und der Anteil der Erträge aus Wohnungen von 41.51% auf 63.6% steigen.

Aus Liquiditäts- und Renditeoptimierungsüberlegungen wird in Betracht gezogen, einen Teil der Wohnungen in Stockwerkeigentum umzuwandeln und einzelne Wohnungen zu veräussern.

«Quartiere Nuovo» in Locarno - durch Schuldbrief gesichertes Darlehen

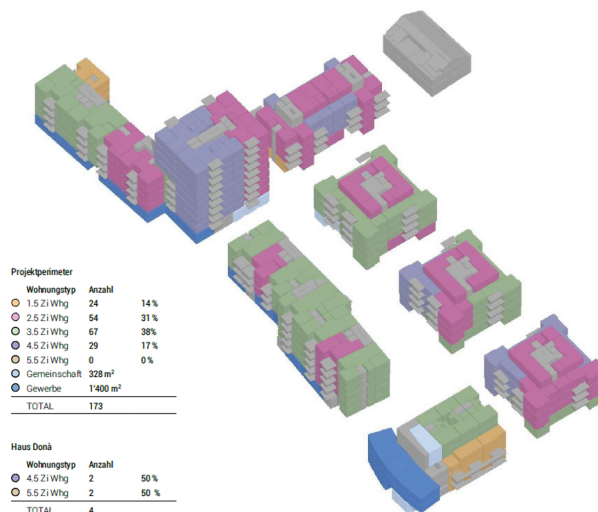
Das durch einen Schuldbrief gesicherte Darlehen von CHF 2 Millionen im Zusammenhang mit dem Neubauquartier «Quartiere Nuovo» in Locarno, kann neu als Anzahlung an den Kaufpreis eines Neubaus genommen werden. Ein revidierter Quartierplan mit einer höheren Überbaubarkeit soll bis Ende dieses Jahres öffentlich aufgelegt werden.



Luftaufnahme - St. Jakobsstrasse 90 in Muttenz (BL)



Quartierplan «Brügglimatt» in Muttenz (BL) - Anordnung der Gebäude



Quartierplan Brügglimatt - Übersicht über die Nutzungen

VERMÖGENS- UND ERFOLGSRECHNUNG PER 30. SEPTEMBER 2023

Am 31. Juli 2023 konnte der TrustStone real estate SICAV eine Liegenschaft an der Rue Voltaire 22 in Genf in Form einer Sacheinlage gemäss den anwendbaren Bestimmungen des Anlagereglements erwerben. Am Tag der Transaktion betrug der Verkehrswert der Liegenschaft CHF 8'933'000. Bei dieser Gelegenheit wurden 107'002 neue Aktien zu einem Wert von CHF 75.11 ausgegeben. Die Anzahl der ausstehenden Aktien des Fonds erhöhte sich somit von 1'036'610 auf 1'143'612.

Die Verkehrswerte der Liegenschaften wurden mit Ausnahme der Gebäude in Renens/VD und Pully/VD, nicht neu bewertet. Aufgrund einer Erhöhung des angewandten Diskontierungssatzes gingen diese Verkehrswerte leicht zurück. Der Gesamtmarktmarkt des Immobilienbestands der SICAV stieg dank der Einbringung der Liegenschaft in Genf um +8,3%, von CHF 105'713'000 auf CHF 114'535'000. Das gesamte Portfolio wird per Ende des Geschäftsjahres, März 2024, Neubewertet.

Das Nettovermögen des Fonds beträgt CHF 85'695'183 gegenüber CHF 79'044'672 am 31. März 2023. Die Zunahme berücksichtigt das Ergebnisse der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von CHF 468'602, die Kapitalerhöhung im Zusammenhang mit der Sacheinlage der Liegenschaft in Genf in Höhe von CHF 8'036'920, die Dividendenausschüttung in Höhe von - CHF 1'181'735 sowie die Abwertung der Neubewertungen der Gebäude in Renens (VD) und Pully (VD) in Höhe von - CHF 673'276.

Infolgedessen sinkt der Nettoinventarwert einer Aktie von CHF 76.25 per 31. März 2023 auf CHF 74.93 (nach Ausschüttung einer Dividende von CHF 1.14) per 30. September 2023.

Obwohl der Fremdfinanzierungsquote von 27.00% per 31. März 2023 auf 26.82% gesunken ist, stiegen die Kosten der Fremdfinanzierung (Nominalwert) von CHF 28'542'000 per 31. März 2023 auf CHF 30'715'560 per 30. September 2023. Dieser Anstieg ist hauptsächlich auf die Aufnahme von Fremdkapital zurückzuführen, um die laufenden Renovierungsarbeiten in Renens (VD) zu finanzieren und die Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2022/23 zu begleichen. Zudem wurde eine bestehende Hypothek in Höhe von CHF 332'560 zu einem Zinssatz von 1.6% im Zusammenhang mit dem Erwerb des Gebäudes in Genf übernommen.

Nach den aufeinanderfolgenden Erhöhungen des von der Schweizerischen Nationalbank festgelegten Leitzinses stiegen die Fremdkapitalkosten. Aufgrund der Refinanzierung fälliger Tranchen stiegen die gewichteten durchschnittlichen Fremdkapitalkosten von 1.67% per Ende September 2022 auf aktuell 1.83%. Die Fremdkapitalkosten belaufen sich derzeit auf CHF 267'145 (12.5%), gegenüber CHF 252'656 (11.84%) per 30. September 2022. Angesichts der aktuellen Finanzierungsstruktur der SICAV, die zu 82% aus langfristigen Hypotheken (zwischen 1 und 5 Jahren) und zu 18% aus kurzfristigen Hypotheken besteht, wurde die SICAV moderat von den Änderungen des Leitzinses beeinträchtigt.

Auf der Ertragsseite des Fonds stiegen die Mieteinnahmen in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres von CHF 1'772'772 auf CHF 2'133'363, was einem Anstieg von +20.34% entspricht. Dieser Anstieg ist auf die Akquisitionen von Genf (GE) (+9.00%) und Yverdon-les-Bains (VD) (+3.90%), die

Erhöhung der Einnahmen aus dem bestehenden Portfolio infolge der Verringerung des Leerstands, der Indexierung der Mieten und der Realisierung der Mietreserve bei Mieterwechsel (+7.44%), zurückzuführen.

Die Mietverlustquote vom 1. April bis 30. September 2023 sank auf 17.95%, nachdem sie im gleichen Zeitraum des Vorjahres 21.43% betrug. Mit der Fortsetzung der Bemühungen, die leerstehenden Flächen im Geschäftshaus Etoy neu zu vermieten, wird die Mietzinsausfallrate weiter sinken und die eingenommenen Mieten steigen.

Der derzeitige Gesamtleerstand von 19,06% wird in wirtschaftlichen und technischen Leerstand aufgeteilt. Der technische Leerstand stellt die Flächen dar, die aufgrund von Renovierungs-/Umbauarbeiten nicht zur Vermietung zur Verfügung stehen - Bereinigt um die Wohnungen, die während des Zeitraums aufgrund von Bauarbeiten leer standen. Die wirtschaftliche Leerstandsquote liegt bei 17,02%, die technische Leerstandsquote beträgt 2.05%.

Die Unterhalts- und Reparaturkosten der Liegenschaften sind prozentual im Vergleich zum Vorjahreszeitraum leicht gesunken (CHF 219'871.05 per 30. September 2022 (12.40%), CHF 205'255 (9.62%) per 30. September 2023).

Die Liegenschaftsaufwand für die Gebäude, wie z. B. Hauswart, Versicherungen, Strom, Wasser, haben sich im Vergleich zum Vorjahr von CHF 503'340 (28.40%) per 30. September 2022 auf CHF 407'128 (19.08%) per 30. September 2023 verringert. Diese Reduktion resultierte teilweise aus einer besseren Kostenkontrolle, war aber auch darauf zurückzuführen, dass die Liegenschaftsaufwand per 30. September 2022 einige Rechnungen aus dem Jahr 2021 enthielten.

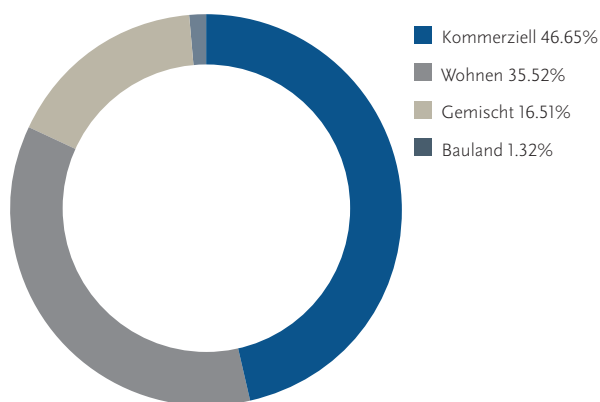
Die verschiedenen Vergütungen, die im Rahmen der Verwaltung der SICAV an die Fondsleitung, die Depotbank und die Immobilienverwalter zu zahlen sind, blieben in diesem halben Geschäftsjahr konstant.

Damit stieg das Nettoergebnis für dieses Halbjahr im Vergleich zur Vorjahresperiode von CHF 297'089 auf CHF 468'602.

IMMOBILIENBESTAND

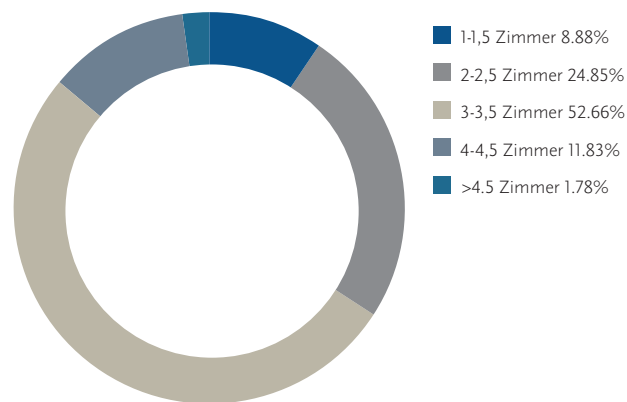
Portfoliostruktur nach Nutzung

(Basis : Marktwert)



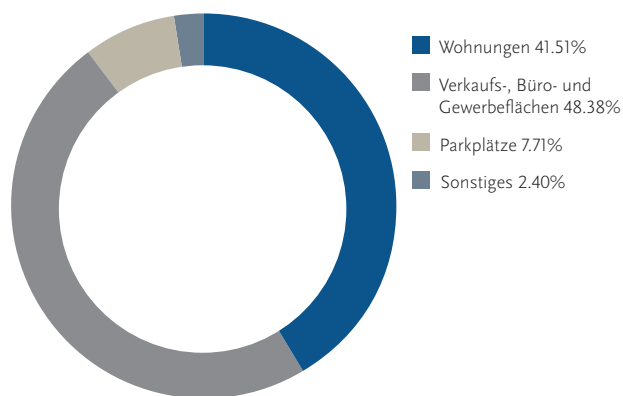
Portfoliostruktur nach Wohnbautypen

(Basis: Anzahl Wohnungen)



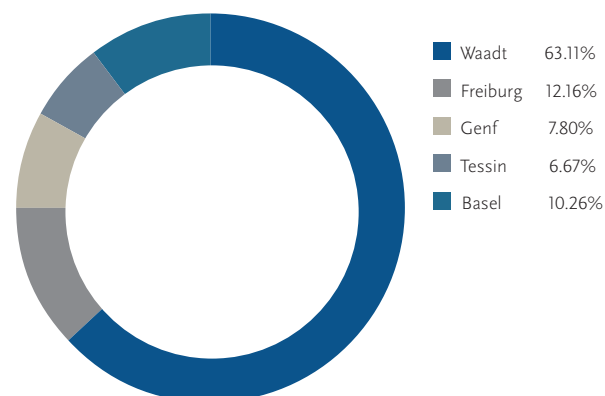
Portfoliostruktur nach Nutzungsart

(Basis : Mieterträge)



Portfoliostruktur nach Kantonen

(Basis Marktwert)



CHF	BUCHWERT		VERKEHRSWERT	
Wohnbauten	40'485'525	36.27%	40'680'000	35.52%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	51'284'707	45.94%	53'429'000	46.65%
Gemischt genutzte Bauten	19'016'948	17.03%	18'913'000	16.51%
Bauland einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	849'344	0.76%	1'513'000	1.32%
TOTAL	111'636'523		114'535'000	

HALBJAHRESRECHNUNG VOM 1. APRIL BIS ZUM 30. SEPTEMBER 2023



Visualisierung des Projekts in MuttENZ (BL)

TEILVERMÖGEN ANLEGERAKTIONÄRE

Vermögensrechnung und Aktien im Umlauf

Vermögen	30.09.2023 CHF	31.03.2023 CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	273'038.64	274'800.53
Bankguthaben auf Zeit	200.00	200.00
Grundstücke, aufgeteilt in :		
- Wohnbauten	40'680'000.00	31'848'000.00
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	53'429'000.00	53'429'000.00
- Gemischt genutzte Bauten	18'913'000.00	18'923'000.00
- Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	1'513'000.00	1'513'000.00
Total Grundstücke	114'535'000.00	105'713'000.00
Sonstige Vermögenswerte	4'613'793.59	3'893'871.04
GESAMTFONDSVERMÖGEN	119'422'032.23	109'881'871.57
Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :		
- Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	5'530'000.00	8'890'000.00
- Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	2'746'924.63	2'003'605.76
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :		
- Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	25'185'560.00	19'652'000.00
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	85'959'547.60	79'336'265.81
Geschätzte Liquidationssteuern	-264'365.00	-291'594.00
NETTOFONDSVERMÖGEN	85'695'182.60	79'044'671.81
	01.04.2023 - 30.09.2023 CHF	01.04.2022 - 31.03.2023 CHF
Veränderung des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	79'044'671.81	72'977'696.19
Ausschüttung	-1'181'735.40	0.00
Saldo der Bewegungen von Aktien	8'036'920.22	4'475'170.16
Gesamterfolg	-204'674.03	1'591'805.46
NETTOFONDSVERMÖGEN AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	85'695'182.60	79'044'671.81
	01.04.2023 - 30.09.2023	01.04.2022 - 31.03.2023
Anzahl Aktien im Umlauf		
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	1'036'610	977'163
Anzahl ausgegebene Aktien	107'002	59'447
STAND AM ENDE DER BERICHTSPERIODE	1'143'612	1'036'610
NETTOINVENTARWERT PRO AKTIE	74.93	76.25

Erfolgsrechnung

Erträge	01.04.2023 - 30.09.2023 CHF	01.04.2022 - 30.09.2022 CHF
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	2'133'363.39	1'772'771.75
Übrige Erträge	97'280.30	119'848.84
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Aktien	0.00	36'262.67
TOTAL ERTRÄGE	2'230'643.69	1'928'883.26
Aufwendung		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	267'145.48	252'656.30
Unterhalt und Reparaturen	205'255.00	219'871.05
Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in :		
- Liegenschaftsaufwand	407'128.01	503'339.79
- Liegenschaftssteuern	101'227.00	98'959.88
- Verwaltungsaufwand	82'116.35	75'356.02
- Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	39'931.58	0.00
Steuern auf Einkommen und Vermögen	225'474.00	125'438.30
Schätzungs- und Prüfaufwand	32'782.00	29'958.31
Reglementarische Vergütungen :		
- an die Fondsleitung	324'291.19	260'476.61
- an die Depotbank	19'473.00	17'397.30
Sonstiger Aufwand	57'218.31	48'340.25
TOTAL AUFWAND	1'762'041.92	1'631'793.81
Nettoertrag	468'601.77	297'089.45
Realisierter Erfolg	468'601.77	297'089.45
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	-700'504.80	849'478.31
Liquidationssteuern (Veränderung)	27'229.00	-107'750.61
GESAMTERFOLG	-204'674.03	1'038'817.15

AUFSTELLUNG DER KÄUFE UND VERKÄUFE

KÄUFE

GEKAUFTE IMMOBILIEN

KANTON	ORT	ADRESSE	DATUM ¹	ANTRITTSDATUM	KAUFPREIS CHF
GE ²	Genf	Rue Voltaire 22	31/07/2023	01/04/2023	8'369'500.00

VERKÄUFE

In der erwähnten Zeitperiode fanden keine Liegenschaftsverkäufe statt.

¹ Datum der Eigentumsübertragung im Grundbuch.

² Sacheinlage : Immobilie gegen Aktientausch gekauft.

HYPOTHEKARSCHULDEN IM DETAIL

ZINS SATZ	AUFNAHME-DATUM	VERFALLS-DATUM	KAPITAL PER 31.03.2023	AUF-GENOMMEN	ZURÜCKBEZAHLT	KAPITAL PER 30.09.2023
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (<1 Jahr)						
2.24%	10.07.2023	10.08.2023	0	200'000	200'000	0
1.05%	01.01.2021	29.08.2023	140'000	0	140'000	0
2.25%	10.08.2023	11.09.2023	0	200'000	200'000	0
2.16%	24.08.2023	25.09.2023	0	600'000	600'000	0
2.05%	30.09.2022	30.09.2023	500'000	0	500'000	0
2.21%	25.07.2023	30.09.2023	0	1'500'000	1'500'000	0
2.05%	29.09.2022	30.09.2023	3'000'000	0	3'000'000	0
2.16%	11.09.2023	11.10.2023	0	200'000	0	200'000
2.16%	25.09.2023	31.10.2023	0	600'000	0	600'000
2.16%	29.09.2023	31.10.2023	0	4'730'000	0	4'730'000
2.16 %¹			3'640'000	8'030'000	6'140'000	5'530'000
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (von 1 bis 5 Jahren)						
2.07%	07.10.2020	30.09.2024	6'325'000	0	0	6'325'000
1.55%	07.10.2020	30.01.2025	6'000'000	0	0	6'000'000
1.40%	01.01.2021	31.01.2025	4'275'000	0	35'000	4'240'000
2.10%	07.10.2020	31.03.2026	5'250'000	0	0	5'250'000
1.60%	31.07.2023	16.10.2026	0	332'560	0	332'560
1.90%	07.10.2020	30.09.2027	700'000	0	0	700'000
1.20%	01.05.2022	11.05.2028	725'000	0	5'000	720'000
1.20%	01.05.2022	11.05.2028	40'000	0	0	40'000
1.39%	01.05.2022	11.05.2028	1'587'000	0	9'000	1'578'000
1.76%¹			24'902'000	332'560	49'000	25'185'560
1.83%¹		1.59²	28'542'000	8'362'560	6'189'000	30'715'560

¹ Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz.

² Restlaufzeit Fremdfinanzierungen (in Jahren).

ANGABEN ZU DEN EFFEKTIVEN ENTSCHÄDIGUNGEN

Entschädigung der Fondsleitung	Maximalsatz	Effektiver Satz
Verwaltungskommission	1.1% (min. CHF 450'000.-)	0.79%
Ausgabekommission	3.00%	0.52%
Rücknahmekommission	5.00%	N/A
Kommission für den Kauf und Verkauf von Liegenschaften	3.00%	1.20%
Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften	5.00%	3.85%
Kommission für die Erstellung von Bauten und umfassenden Renovationen	3.00%	N/A

Entschädigung der Depotbank	Maximalsatz	Effektiver Satz
Kommission für die Erhaltung des Fondsvermögens, die Ausführung des Zahlungsverkehrs und die Aufsicht der Fondsleitung	0.0475% (min. CHF 30'000.-)	0.0475%
Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger	0.25%	N/A
Kommission für die Aufbewahrung nicht verpfändeter Schuldbriefe (pro Schuldbrief)	CHF 125.-	CHF 125.

Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Immobilienkäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften.	CHF
Immobilienkäufe	0.00
Baufträge und Investitionen in Liegenschaften	4'006'000

TEILVERMÖGEN UNTERNEHMENSAKTIONÄRE

Bilanz und Aktien im Umlauf

Bilanz	30.09.2023 CHF	31.03.2023 CHF
<i>Aktiven</i>		
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	250'000.00	250'000.00
TOTAL AKTIVEN	250'000.00	250'000.00
<i>Passiven</i>		
Aktienkapital	250'000.00	250'000.00
TOTAL PASSIVEN	250'000.00	250'000.00

Anzahl Aktien im Umlauf	01.04.2023 - 30.09.2023	01.04.2022 - 31.03.2023
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	250'000.00	250'000.00
Anzahl ausgegebene Aktien	0.00	0.00
STAND AM ENDE DER BERICHTSPERIODE	250'000.00	250'000.00
NETTOINVENTARWERT PRO AKTIE	1.00	1.00

Aktionäre, die mehr als 5% der Aktien halten:

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

Erfolgsrechnung

Erfolgsrechnung	01.04.2023 - 30.09.2023	01.04.2022 - 30.09.2022
	CHF	CHF
Ertrag	0.00	0.00
TOTAL ERTRÄGE	0.00	0.00
Aufwand	0.00	0.00
TOTAL AUFWAND	0.00	0.00
Nettoertrag	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	0.00	0.00
GESAMTERFOLG	0.00	0.00

GESAMTVERMÖGEN DER SICAV

Vermögensrechnung und Aktien im Umlauf

Vermögen	30.09.2023 CHF	31.03.2023 CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	523'038.64	524'800.53
Bankguthaben auf Zeit	200.00	200.00
Grundstücke, aufgeteilt in :		
- Wohnbauten	40'680'000.00	31'848'000.00
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	53'429'000.00	53'429'000.00
- Gemischt genutzte Bauten	18'913'000.00	18'923'000.00
- Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	1'513'000.00	1'513'000.00
Total Grundstücke	114'535'000.00	105'713'000.00
Sonstige Vermögenswerte	4'613'793.59	3'893'871.04
GESAMTFONDSVERMÖGEN	119'672'032.23	110'131'871.57
Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :		
- Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	5'530'000.00	8'890'000.00
- Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	2'746'924.63	2'003'605.76
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :		
- Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	25'185'560.00	19'652'000.00
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	86'209'547.60	79'586'265.81
Geschätzte Liquidationssteuern	- 264'365.00	- 291'594.00
NETTOFONDSVERMÖGEN	85'945'182.60	79'294'671.81
Anzahl Aktien im Umlauf für das Teilvermögen Anlegeraktionäre	01.04.2023 - 30.09.2023 CHF	01.04.2022 - 31.03.2023 CHF
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	1'036'610	977'163
Anzahl ausgegebene Aktien	107'002 ¹	59'447
STAND AM ENDE DER BERICHTSPERIODE	1'143'612	1'036'610
Anzahl Aktien im Umlauf für das Teilvermögen Unternehmeraktionäre	01.04.2023 - 30.09.2023 CHF	01.04.2022 - 31.03.2023 CHF
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	250'000	250'000
STAND AM ENDE DER BERICHTSPERIODE	250'000	250'000

¹ Aufgrund der Sacheinlage in Genf

Erfolgsrechnung

Erträge	01.04.2023 - 30.09.2023 CHF	01.04.2022 - 30.09.2022 CHF
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	2'133'363.39	1'772'771.75
Übrige Erträge	97'280.30	119'848.84
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Aktien	0.00	36'262.67
TOTAL ERTRÄGE	2'230'643.69	1'928'883.26
Aufwendungen		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	267'145.48	252'656.30
Unterhalt und Reparaturen	205'255.00	219'871.05
Liegenschaftsverwaltung, aufgeteilt in :		
- Liegenschaftsaufwand	407'128.01	503'339.79
- Liegenschaftssteuern	101'227.00	98'959.88
- Verwaltungsaufwand	82'116.35	75'356.02
- Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	39'931.58	0.00
Steuern auf Einkommen und Vermögen	225'474.00	125'438.30
Schätzungs- und Prüfaufwand	32'782.00	29'958.31
Reglementarische Vergütungen :		
- an die Fondsleitung	324'291.19	260'476.61
- an die Depotbank	19'473.00	17'397.30
Sonstiger Aufwand	57'218.31	48'340.25
TOTAL AUFWAND	1'762'041.92	1'631'793.81
Nettoertrag	468'601.77	297'089.45
Realisierter Erfolg	468'601.77	297'089.45
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	-700'504.80	849'478.31
Liquidationssteuern (Veränderung)	27'229.00	-107'750.61
GESAMTERFOLG	-204'674.03	1'038'817.15

ÜBRIGE INFORMATIONEN

Hauptmieter

Per 30. September 2022 bestehen zwei Mieter, bei denen die Mieteinnahmen 5% oder mehr der gesamten Mieteinnahmen des Immobilienfonds darstellen (Randziffer 66 der Richtlinien für Immobilienfonds der Asset Management Association Switzerland AMAS vom 2. April 2008, Stand am 05. August 2021).

Autohaus Wederich, Donà AG (9.40%)
Ecole Montessori La Côte Sàrl (7.11%)

Anhang

Amortisationskonto

Es wurden keine Abschreibungen vorgenommen.

Rückstellungen für künftige Reparaturen

Es wurden keine Rückstellungen für zukünftige Reparaturen vorgenommen.

Vorgesehene Reinvestitionen

Es sind keine Beträge zur Reinvestition vorgesehen.

Anzahl der auf Ende des nächsten Geschäftsjahres gekündigten Aktien

Es wurden keine Aktien gekündigt.

Informationen zu Derivaten

Der Fonds hält keine Derivate

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

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

Die Experten bestätigen, dass die Bewertungen mit den gesetzlichen Bestimmungen der KAG und der KKV und den Richtlinien der AMAS konform sind sowie den üblichen Bewertungsnormen im Immobiliensektor entsprechen. Gemäss den Swiss Valuation Standards stellt der angegebene Marktwert pro Immobilie den «richtigen Wert» dar.

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

Methode von CBRE AG

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

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 3.44% und 4.10% (nominal). Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3.90% (nominal).

Methode von Wüest Partner AG

Die Bewertungen wurden einheitlich mittels der Discounted Cashflow-Methode (DCF) durchgeführt. Ausgenommen davon wären allfällige unbebaute Grundstücke, welche mit der Vergleichswert- und Residualwertmethode bewertet worden sind.

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

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 2.60% und 3.60% (real), was nominal 3.88% und 4.90% entspricht.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 2.97% (real), was nominal 4.26% entspricht.

Schätzungsprinzipien der Bankguthaben

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

Berechnungsprinzip des Nettoinventarwerts

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

Mitteilung zu Vorgängen mit besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

Es sind keine Ereignisse zu vermerken.

INFORMATIONEN ÜBER DRITTE UND DIE FONDSLEITUNG

Vermögensverwalter

Patrimonium Asset Management AG
Zugerstrasse 74
6340 Baar

Schätzungsexperten

Wüest Partner AG (Pieter Stolz und Nico Müller)
CBRE (GENEVA) SA (Yves Cachemaille und Sönke Thiedemann)

Fondsleitung

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

Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise
Place St-François 14
1003 Lausanne

Delegation von Teilaufgaben

Die Liegenschaftsbuchhaltung wurde von der Patrimonium Asset Management AG an die Privera AG mit Sitz in Bern-Gümligen delegiert. Die Liegenschaftsbewirtschaftung wurde an die Privera AG,

FIDI SA (Sitz in Renens), Gerama SA (Sitz in Freiburg), Comptoir Immobilier SA (Sitz in Genf) und Régie du Rhône SA (Sitz in Vernier) delegiert.

Prüfungsgesellschaft

PricewaterhouseCoopers SA
Av. Giuseppe Motta 50
1211 Genève

Verwaltungsrat der SICAV

Peter Jaeggi – Präsident
douard Dubuis – Vize-Präsident
Jean-Yves Rebord – Mitglied

IMMOBILIENINVENTAR

Kanton	Ort / Adresse	Gestehungs- kosten CHF	Verkehrswert CHF	Erzielte Brutto- mieteinnahmen ¹ CHF	Leerstände gesamt ²
WOHNBAUTEN					
FR	Fribourg				
	Route du Champs-des-fontaines 5, 7, 9	5'923'382	5'610'000	140'658	0.76%
	Route du Champs-des-fontaines 15, 17, 19	5'794'920	5'830'000	142'497	1.64%
GE	Genf				
	Rue Voltaire 22	8'814'578	8'933'000	159'491	0.00%
TI	Locarno				
	Via Angelo Nessi 9	7'434'034	7'640'000	192'608	0.31%
VD	Montreux				
	Rue du Mûrier 13, 15	4'369'744	4'788'000	80'820	1.32%
	Pully				
	Chemin du Ruisset 18, 20, 22	8'148'868	7'879'000	169'011	1.94%
TOTAL		40'485'525	40'680'000	885'085	
KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN					
BL	Muttenz				
	Sankt Jakobs-Strasse 90	9'977'066	11'750'000	320'370	0.00%
FR	Bulle				
	Rue Pierre-Sciobéret 11	1'769'082	2'490'000	56'160	0.00%
VD	Etoy				
	En Courta Rama 10	36'481'959	35'950'000	471'250	48.23%
	Yverdon				
	Rue du Lac 18	3'056'600	3'239'000	69'300	0.00%
TOTAL		51'284'707	53'429'000	917'080	
GEMISCHT GENUTZTE BAUTEN					
VD	Lutry				
	La Conversion / Route de la Conversion 289	2'840'502	3'113'000	67'590	0.00%
	Renens				
	Rue du Caudray 32, 34, 36	16'176'445	15'800'000	263'609	0.39%
TOTAL		19'016'948	18'913'000	331'199	

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

BAULAND, EINSCHLIESSLICH ABRUCHOBJEKTE, UND ANGEFANGENE BAUTEN

VD	Pully				
	Chemin de Rennier 28 ³ (Ruisselet 16)	849'344	1'513'000	0	N/A
TOTAL		849'344	1'513'000	0	

ZUSAMMENFASSUNG

Wohnbauten einschliesslich Stockwerkeigentum und Baurecht	40'485'525	40'680'000	885'085	
Kommerziell genutzte Liegenschaften einschliesslich Stockwerkeigentum	51'284'707	53'429'000	917'080	
Gemischt genutzte Bauten, einschliesslich Stockwerkeigentum	19'016'948	18'913'000	331'199	
Bauland einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	849'344	1'513'000	0	
TOTAL	111'636'523	114'535'000	2'133'363	17.37%

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

¹ Vom 01.04.2023 bis 30.09.2023

² Die renovationsbedingten Leerstände sind hier nicht enthalten.

³ Die Liegenschaft «Chemin de Rennier 28» wird Teil der wirtschaftlichen Einheit (gemäss FINMA) «Chemin du Ruisselet 18, 20, 22», wenn es in Betrieb genommen wird.

IMMOBILIENPORTFOLIO

FREIBURG



FREIBURG

Champs des Fontaines 5-7-9

Typ	Wohnbau
Wohnungen	25
Andere Fläche	0
Gestehungskosten (GK)	5'923'382
Verkehrswert (VKW)	5'610'000
Soll-Mietertrag ¹	283'716
Rendite/GK	4.79%
Rendite/VKW	5.06%



FREIBURG

Champs des Fontaines 15-17-19

Typ	Wohnbau
Wohnungen	25
Andere Fläche	1
Gestehungskosten (GK)	5'794'920
Verkehrswert (VKW)	5'830'000
Soll-Mietertrag ¹	319'776
Rendite/GK	5.52%
Rendite/VKW	5.49%



BULLE

Rue Pierre-Sciobéret 11

Typ	Kommerziell
Wohnungen	0
Andere Fläche	1
Gestehungskosten (GK)	1'769'082
Verkehrswert (VKW)	2'490'000
Soll-Mietertrag ¹	112'320
Rendite/GK	6.35%
Rendite/VKW	4.51%

WAADT



PULLY

Chemin du Ruisset 18, 20, 22

Typ	Wohnbau
Wohnungen	22
Andere Fläche	1
Gestehungskosten (GK)	8'148'868
Verkehrswert (VKW)	7'879'000
Soll-Mietertrag ¹	376'056
Rendite/GK	4.61%
Rendite/VKW	4.77%



RENEUS

Rue de Caudray 32-34-36

Typ	Gemischt
Wohnungen	34
Andere Fläche	8
Gestehungskosten (GK)	16'176'445
Verkehrswert (VKW)	15'800'000
Soll-Mietertrag ¹	567'177
Rendite/GK	3.51%
Rendite/VKW	3.59%



ETOY

En Courta-Rama 10

Typ	Kommerziell
Wohnungen	0
Andere Fläche	14
Gestehungskosten (GK)	36'481'959
Verkehrswert (VKW)	35'950'000
Soll-Mietertrag ¹	1'884'723
Rendite/GK	5.17%
Rendite/VKW	5.30%



LUTRY

Rte de la Conversion 289

Typ	Gemischt
Wohnungen	4
Andere Fläche	3
Gestehungskosten (GK)	2'840'502
Verkehrswert (VKW)	3'113'000
Soll-Mietertrag ¹	135'180
Rendite/GK	4.76%
Rendite/VKW	4.34%



YVERDON-LES-BAINS

Rue du Lac 18

Typ	Kommerziell
Wohnungen	5
Andere Fläche	2
Gestehungskosten (GK)	3'056'600
Verkehrswert (VKW)	3'239'000
Soll-Mietertrag ¹	138'600
Rendite/GK	4.53%
Rendite/VKW	4.28%



MONTREUX

Rue du Mûrier 13, 15

Typ	Wohnbau
Wohnungen	13
Andere Fläche	7
Gestehungskosten (GK)	4'369'744
Verkehrswert (VKW)	4'788'000
Soll-Mietertrag ¹	169'200
Rendite/GK	3.87%
Rendite/VKW	3.53%



PULLY

Chemin de Rennier 28²

Typ	Wohnbau (Projekt)
Wohnungen	7
Andere Fläche	0
Gestehungskosten (GK)	849'344
Verkehrswert (VKW)	1'513'000
Soll-Mietertrag ¹	135'000
Rendite/GK	4.15% ³
Rendite/VKW	3.40% ³

¹ Annualisierter Soll-Mietertrag per 30.09.2023

² Die Liegenschaft «Chemin de Rennier 28» (zukünftig «Ruisset 16») wird Teil der wirtschaftlichen Einheit (gemäss FINMA) «Chemin du Ruisset 16, 18, 20, 22», wenn es in Betrieb genommen wird.

³ Erwartete Rendite nach der Fertigstellung der Bauarbeiten

BASEL**MUTTENZ**

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

Typ	Kommerziell
Wohnungen	6
Andere Fläche	21
Gestehungskosten (GK)	9'977'066
Verkehrswert (VKW)	11'750'000
Soll-Mietertrag ¹	640'740
Rendite/GK	6.42%
Rendite/VKW	5.45%

TESSIN**LOCARNO**

Via Angelo Nessi 9

Typ	Wohnbau
Wohnungen	25
Andere Fläche	2
Gestehungskosten (GK)	7'434'033
Verkehrswert (VKW)	7'640'000
Soll-Mietertrag ¹	387'632
Rendite/GK	5.21%
Rendite/VKW	5.09%

GENÈVE**GENÈVE**

Rue Voltaire 22

Typ	Wohnbau
Wohnungen	12
Andere Fläche	3
Gestehungskosten (GK)	8'814'577
Verkehrswert (VKW)	8'933'000
Soll-Mietertrag ¹	351'312
Rendite/GK	3.99%
Rendite/VKW	3.93%

PATRIMONIUM ASSET MANAGEMENT AG

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

www.patrimonium.ch/truststone