

TRUSTSTONE REAL ESTATE SICAV

Halbjahresbericht per 30. September 2024

INHALT

SWISS REAL ESTATE I – TEILVERMÖGEN ANLEGERAKTIONÄRE KENNZAHLEN	4
TÄTIGKEITSBERICHT VOM 1. APRIL BIS 30. SEPTEMBER 2024	5
KURZBERICHT ZUM GESCHÄFTSHALBJAHR PER 30. SEPTEMBER 2024	6
VERMÖGENS- UND ERFOLGSRECHNUNG PER 30. SEPTEMBER 2024	10
IMMOBILIENBESTAND	11
NACHHALTIGKEITSENTWICKLUNG	12
HALBJAHRESRECHNUNG VOM 1. APRIL BIS ZUM 30. SEPTEMBER 2024	13
TEILVERMÖGEN ANLEGERAKTIONÄRE	14
– Vermögensrechnung und Aktien im Umlauf	14
– Erfolgsrechnung	15
AUFSTELLUNG DER KÄUFE UND VERKÄUFE	16
HYPOTHEKARSCHULDEN IM DETAIL	17
ANGABEN ZU DEN EFFEKTIVEN ENTSCHÄDIGUNGEN	18
ÜBRIGE INFORMATIONEN	19
INFORMATIONEN ÜBER DRITTE UND DIE FONDSLEITUNG	20
IMMOBILIENINVENTAR	21
IMMOBILIENPORTFOLIO	23
TEILVERMÖGEN UNTERNEHMENS AKTIONÄRE	25
– Bilanz und Aktien im Umlauf	25
– Erfolgsrechnung	25
GESAMTVERMÖGEN DER SICAV	26
– Vermögensrechnung und Aktien im Umlauf	26
– Erfolgsrechnung	27

SWISS REAL ESTATE I – TEILVERMÖGEN ANLEGERAKTIONÄRE – KENNZAHLEN

	30.09.2024	30.09.2023
Gesamtfondsvermögen	124'450'621	119'422'032
Nettofondsvermögen	83'730'651	85'695'183
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	118'353'000	113'022'000
Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	1'560'000	1'513'000

Informationen der vorhergehenden Jahre

	Aktien im Umlauf	Nettofondsvermögen	Nettoinventarwert pro Aktie	Ausschüttung des Kapitalgewinns pro Aktie	Ausschüttung des Reingewinns pro Aktie	Gesamtausschüttung
31.03.2022	977'163	CHF 72'977'696	CHF 74.68	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00
30.09.2022	1'036'610	CHF 78'491'683	CHF 75.72	N/A	N/A	N/A
31.03.2023	1'036'610	CHF 79'044'672	CHF 76.25	CHF 0.00	CHF 1.14	CHF 1.14
30.09.2023	1'143'612	CHF 85'695'183	CHF 74.93	N/A	N/A	N/A
31.03.2024	1'143'612	CHF 84'054'806	CHF 73.50	CHF 0.00	CHF 0.60	CHF 0.60
30.09.2024	1'143'612	CHF 83'730'651	CHF 73.22	N/A	N/A	N/A

Nach den AMAS-Richtlinien berechnete Kennzahlen

	30.09.2024	30.09.2023
Mietausfallrate ¹	19.62%	17.95%
Fremdfinanzierungsquote	31.57%	26.82%
Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge)	40.50%	57.84% ²
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF GAV)	0.81%	0.85%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF MV) ³	1.16%	1.18% ⁴
Eigenkapitalrendite (ROE)	0.43%	0.40% ²
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	-0.55%	0.75%
Ausschüttungsrendite	N/A	N/A
Ausschüttungsquote (Payout Ratio)	N/A	N/A
Agio/Disagio	N/A	N/A ⁵
Anlagerendite	0.44%	-0.24%

Performance TrustStone real estate SICAV

	Seit Bestehen des Fonds	30. September 2024 ⁶	30. September 2023
TrustStone Real Estate SICAV	5.27%	0.44%	-0.24% ⁷
SXI Real Estate® Funds TR	13.60%	3.69%	0.45%

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

¹ Die renovationsbedingten Leerstände sind nicht enthalten.

² Am 30.09.2024 waren diese Sätze auf 12 Monate berechnet.

³ Wechsel des Dienstleisters für den ausserbörslichen Aktienhandel ab dem 1. Februar 2024. Der neue Anbieter stellt den regelmässigen ausserbörslichen Handel sicher. Ein täglicher Marktkurs ist jedoch nicht verfügbar. Daher wird der NIW anstelle des Marktkurses bei der Berechnung der relevanten Kennzahlen verwendet.

⁴ In dem per 30.09.2023 veröffentlichten Bericht wurde diese Kennzahl auf der Grundlage des Marktkurses berechnet und mit 1.29% ausgewiesen.

⁵ In dem per 30.09.2023 veröffentlichten Bericht wurde diese Kennzahl auf der Grundlage des Marktkurses berechnet und mit -11.92% ausgewiesen.

⁶ Berechnet auf der Berichtsperiode.

⁷ In dem per 30.09.2023 veröffentlichten Bericht wurde diese Kennzahl auf der Grundlage des Marktkurses berechnet und mit -3.43% ausgewiesen.

TÄTIGKEITSBERICHT VOM 1. APRIL BIS 30. SEPTEMBER 2024



Visualisierung des Überbauungsprojets in Muttensz (BL)

KURZBERICHT ZUM GESCHÄFTSHALBJAHR PER 30. SEPTEMBER 2024

Trotz eines herausfordernden weltwirtschaftlichen Umfelds im Jahr 2024 haben die Leitzinssenkungen der Schweizerischen Nationalbank sowie der Rückgang der Inflation der Schweizer Wirtschaft ein widerstandsfähiges Wachstum ermöglicht, das die Entwicklung ihrer europäischen Nachbarn übertrifft.

Wohnimmobilienmarkt¹

Die Lage auf dem Mietwohnungsmarkt bleibt für die Mieter weiterhin angespannt und die Prognosen für die kommenden Quartale deuten auf eine Fortsetzung des Anstiegs von Angebotsmieten hin.

Obwohl es Anzeichen für eine Erholung der Bautätigkeit in einem Umfeld sinkender Zinsen und stabiler Baupreise gibt, wird es noch eine Weile dauern, bis die derzeit im Bau befindenden Wohnungen auf den Markt kommen und das Angebot spürbar entlasten können.

Das Wirtschaftswachstum und die Attraktivität des Schweizer Arbeitsmarktes ziehen weiterhin neue Einwohner an, fördern das Bevölkerungswachstum und halten die Wohnungsnachfrage auf einem hohen Niveau.

Diese Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage dürfte zu einem weiteren Rückgang der Leerstandsquote führen, was den Druck auf die Angebotsmieten verstärkt. Für viele Mieter wird dies die Bereitschaft umzuziehen, weiter einschränken und zu längeren Mietdauern in attraktiven Gebieten führen.

Für die bestehenden Mieter stellt sich die Situation etwas differenzierter dar. Sollte der hypothekarische Referenzzinssatz, der derzeit bei 1,75% liegt, aufgrund sinkender Hypothekarzinsen weiter fallen, könnten Mieter unter Umständen Mietsenkungen verlangen. Dies wird voraussichtlich zu einer zweigleisigen Entwicklung der Wohnungsmieten führen.

Vor diesem Hintergrund wird für Wohnrenditeimmobilien im Jahr 2025 eine durchschnittliche Wertsteigerung von +2,5% bis 3,0% erwartet. Das Transaktionsvolumen könnte sich ab 2025 langsam erholen. Insbesondere durch die zunehmende Aktivität institutioneller Investoren, die verstärkt auf Bestandsportfolios setzen.

Die angespannte Situation auf dem Mietwohnungsmarkt, kombiniert mit deutlich gesunkenen Finanzierungskosten und einem insgesamt positiven wirtschaftlichen Umfeld, stützt auch die Nachfrage nach Stockwerkeigentum (STWE). Entsprechend wird für das Jahr 2025 ein Preisanstieg von +3,4% prognostiziert.

Gewerbeimmobilienmarkt¹

Auf der Angebotsseite bleiben die Baugesuche weiterhin auf einem niedrigen Niveau und ist davon auszugehen, dass dies so bleibt. Dies führt zu einer Begrenzung des Angebots und des Neubaus im Marktsegment der Gewerbeimmobilien. Im dritten Quartal 2024 sank das aggregierte Investitionsvolumen in Baugenehmigungen für neue Büroflächen um etwa 40% im Vergleich zum Durchschnitt der letzten zehn Jahre.

Gleichzeitig verzeichneten Investitionen in die Renovierung und Modernisierung von Büroflächen im Bestand einen deutlichen Anstieg. Diese Massnahmen erhöhen die Attraktivität der bestehenden Flächen und tragen dazu bei, Leerstände zu vermeiden.

Allerdings steigt die Leerstandsquote weiterhin, insbesondere bei Gebäuden, die renovierungsbedürftig sind oder den Nachhaltigkeitsstandards nicht entsprechen. In bestimmten Regionen, wie westlich von Lausanne, hat die gleichzeitige Fertigstellung mehrerer Grosseprojekte vorübergehende Auswirkungen auf die Leerstandsquote.

Das starke Beschäftigungswachstum der letzten zwei Jahre hat die Nachfrage nach Büroflächen unterstützt. Es wird jedoch erwartet, dass sich das Wirtschaftswachstum normalisiert und die Dynamik der Nachfrage etwas abschwächt. Dennoch gewinnen Massnahmen zur Begrenzung der Telearbeit an Bedeutung. Viele Unternehmen fördern die Rückkehr ins Büro durch Anreize wie Freizeit- und Sporteinrichtungen am Arbeitsplatz. Dieser Trend wirkt stabilisierend auf die Nachfrage und kompensiert teilweise die wirtschaftliche Normalisierung.

Die mittelfristigen Aussichten für den Markt bleiben positiv. Investitionen in hochwertige Büroflächen und attraktive Lagen sind jedoch entscheidend, um langfristige Vermietungen sicherzustellen.

Es wird erwartet, dass die Mieten in der Schweiz weitgehend stabil bleiben. Für die Region Genfersee wird eine leichte Mietkorrektur von -1,1 % prognostiziert. Flächen in gut erschlossenen und attraktiven Standorten, insbesondere mit zusätzlichen Dienstleistungen oder besonderen Anreizen, sollten weiterhin stark nachgefragt werden.

Die Bewertung von Gewerbeimmobilien dürfte sich im Jahr 2025 stabil zeigen, da die Nachfrage nach Qualität und strategischer Lage auch langfristig bestehen bleibt.

¹ Quelle: Immo-Monitoring 2024 | Sommer-Update (pdf) und Webcast Immobilienmärkte - Trends und Perspektiven 2025 von Wüest Partner

Reduzierung des Leerstands

Zum 30. September 2024 beträgt die Gesamtleerstandsquote 22,05% (CHF 585'535 für das Halbjahr 2024/25), aufgeteilt in einen wirtschaftlichen Leerstand von 19,02% (CHF 505'048) und einen baubedingten Leerstand von 3,03% (CHF 80'488), welcher auf laufende Bauarbeiten zurückzuführen ist.

Ein Grossteil des wirtschaftlichen Leerstands entfällt auf das Gewerbegebäude in Etoy (CHF 485'548 für das Halbjahr 2024/25). Im gleichen Zeitraum wurden rund 1'100 m² neu vermietet, was rund 12% der Gesamtfläche entspricht. Die Leerstandsfläche konnte somit auf 2'404 m² (28 % der Gesamtfläche) gesenkt werden. Gespräche mit potentiellen Mietern über weitere 500 m² sind im Gange.

Um das Ziel der vollständigen Vermietung des Gebäudes bis Mitte 2026 zu erreichen, wurden mehrere strategische Massnahmen ergriffen. Ab dem 01.01.2025 übernimmt eine neue, lokal verankerte technische Verwaltung mit starkem KMU-Netzwerk die Betreuung des Gebäudes. Weiter werden attraktive Einstiegsmietten und gestaffelte Mietverträge angeboten, die durch eine angepasste Kommunikationsstrategie unterstützt werden. Zudem wird die Fertigstellung und Inbetriebnahme des Restaurants (Ende 2024/Anfang 2025) die Attraktivität des Standorts steigern. Mit dem Gastronomieservice wird das Gebäude als moderner Lebens- und Arbeitsraum positioniert, ergänzt durch bestehende Angebote wie Kindertagesstätte, privates Fitnessstudio, Physiotherapie und Indoor-Golfsimulatoranlage.

Der baubedingte Leerstand wurde massgeblich durch die vollständige Renovierung in Renens (VD) beeinflusst, die fast 2/3 (CHF 50'270) des gesamten baubedingten Leerstands von CHF 80'488 ausmachte. Weitere baubedingte Leerstände entstanden durch Renovierungs- und Auffrischungsarbeiten bei Mieterwechseln. Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2024/25 wurden vier Wohnungen renoviert (Kosten ca. CHF 40'000), was eine Erhöhung des jährlichen Mietwerts um CHF 17'000 ermöglichte.

Die umgesetzten Massnahmen zeigen erste Erfolge und legen eine solide Grundlage, um die Leerstandsquote weiter zu reduzieren und die Wirtschaftlichkeit des Portfolios nachhaltig zu verbessern.



Etoy – Gemeinschaftsflächen des leerstehenden Stockwerks im 2. Obergeschoss, die einer Raumaufteilung unterzogen wurden



Etoy – Private Einheit von 60 m² im 2. Obergeschoss, kürzlich vermietet und im Ausbau



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 Renovierung von Gebäuden sowie in Bauprojekte und Aufstockungen. Bisher stehen mehrere Projekte kurz vor dem Abschluss.

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

Die Aufstockungs- und Renovierungsarbeiten an den Gebäuden am Chemin du Ruisselet 18, 20, 22 in Pully haben im April 2024 begonnen und werden voraussichtlich bis Ende Februar 2025 abgeschlossen.

Das Projekt, das im März 2023 die Baugenehmigung erhielt, umfasst neben der Aufstockung, welche zusätzlich 6 neuen Wohnungen (4 Einheiten mit 2,5 Zimmern und 2 Einheiten mit 1,5 Zimmern) ermöglicht, eine energetische Gesamtrenovierung, welche den Austausch der Ölheizung durch eine Wärmepumpe sowie Isolierung der Aussenhülle und Modernisierung der Fenster vorsieht.

Die Gesamtkosten belaufen sich auf CHF 6,5 Millionen, davon CHF 3,7 Millionen für die energetische Sanierung. Neben den energetischen Massnahmen beinhaltet das Projekt die Anpassung an Brandschutzvorschriften. Die energetischen Arbeiten ermöglichen nach dem Mieterschutzgesetz LPPPL eine Mietsteigerung von ca. CHF 65'000 jährlich, wobei die Mietkontrolle für 5 Jahre weitere Erhöhungen begrenzt. Die Marktmieten liegen jedoch geschätzt 17% über den eingefrorenen Beträgen, was einem zusätzlichen Potential von CHF 88'000 entspricht.

Die Aufstockung, für die ein Budget von CHF 2,8 Millionen vorgesehen ist, steigert den jährlichen Mietertrag um CHF 131'000.



Energieeffiziente Renovierung und Aufstockung der bestehenden Gebäude am Chemin du Ruisselet 18, 20, 22, Pully

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

Auf dem Nachbargrundstück Chemin du Ruisselet 16 in Pully (VD) ist anstelle eines Mietgebäudes mit sieben kleineren Wohnungen der Bau eines Projekts mit drei Stockwerkeigentumseinheiten geplant. Die Projektänderung wird bis Ende des Jahres eingereicht, und die rechtskräftige Baugenehmigung wird für das erste Halbjahr 2025 erwartet. Die Neuausrichtung auf Stockwerkeigentum verfolgt das Ziel, durch den Verkauf der Einheiten einen höheren Mehrwert zu erzielen.

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

Am Gebäude Rue du Caudray 32, 34 und 36 in Renens, das 1971 errichtet wurde, laufen seit Juli 2023 umfassende energetischen Sanierungsarbeiten. Der Abschluss ist für Mitte Dezember 2024 geplant. Die Aussenanlagen sollen bis Ende Februar 2025 fertiggestellt sein.

Das Sanierungsprojekt, das im April 2023 genehmigt wurde, umfasst eine Investition von CHF 4,5 Millionen. Dieser Betrag enthält unter anderem die Renovierung der Küchen, Sanitäranlagen, die Isolierung der Aussenhülle sowie den Ersatz der Ölheizung durch Fernwärmeheizung (CAD Ouest). Eine teilweise Kostenumlage auf die Mieter ist vorgesehen.

Nach den Vorgaben des Mieterschutzgesetzes LPPPL wird eine Mietsteigerung von ca. CHF 71'000 jährlich nach Fertigstellung möglich. Auch hier ist die Mietkontrolle für 5 Jahre aktiv, wobei die geschätzten Marktmieten rund 21%, oder CHF 150'000 über den eingefrorenen Mieten liegen.

Zusätzlich besteht auf dem Grundstück eine Baureserve für ca. 1'700 m² Bruttogeschossfläche. Die Realisierung von 14 Stockwerkeigentumswohnungen (STWE) wird in Erwägung gezogen. Der Antrag zur öffentlichen Auflage sollte bis Ende 2024 eingereicht werden.



Visualisierung des Erweiterungsprojekts des neuen Gebäudes, das die Gewerbeflächen in der Rue du Caudray 32, Renens ersetzt.

St. Jakobs-Strasse 90, Muttenz (BL)

Die Liegenschaften an der St. Jakobsstrasse 90 in Muttenz sind Bestandteil eines Quartierplans, der in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Muttenz entwickelt wird. Ziel ist es, die aktuell als „Gewerbezone“ klassifizierten Grundstücke in ein Wohngebiet umzuwandeln.

Am 31. Oktober 2023 wurde das Siegerprojekt des städtebaulichen Studienauftrags der Öffentlichkeit präsentiert. Seither fanden zahlreiche Abstimmungsgespräche mit den angrenzenden Nachbarn statt, und das Projekt wurde entsprechend überarbeitet. Die neue Version des Projekts, die einen Kompromiss zwischen den politischen Vorgaben und den Anliegen der Anwohnerschaft darstellt, wird Anfang 2025 der Gemeinde zur Genehmigung vorgelegt. Darauf aufbauend kann die Ausarbeitung des Quartierplans beginnen, die über das Jahr 2025 andauern wird. Ziel ist die Genehmigung des Quartiersplan durch die Gemeindeversammlung zwischen Ende 2025 und Anfang 2026.

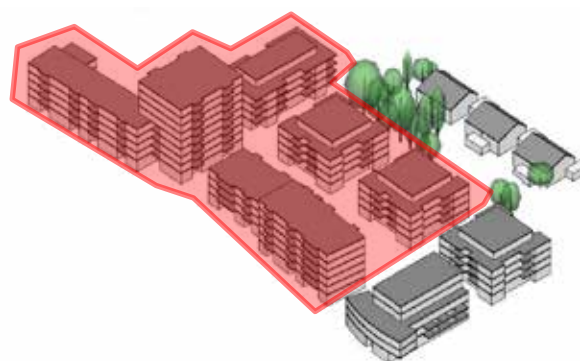
Im Anschluss erfolgt die Erstellung der Vorprojekte und Einreichung der Baugesuche. Die Baugenehmigungen werden voraussichtlich im Laufe des Jahres 2027 erteilt.

Um während der Entwicklungsphase Mieteinnahmen zu erhalten, bleiben die Flächen bis zum Beginn der Bauarbeiten vermietet.

Der Quartierplan umfasst insgesamt acht Gebäude, von denen sechs auf Grundstücken im Besitz der TrustStone real estate SICAV liegen. Das gesamte Projekt wird etwa 140 Wohnungen und 1'200 m² Gewerbeflächen umfassen und damit das Portfolio entsprechend erweitern. Parallel dazu wird geprüft, ob ein Teil des Projekts in Stockwerkeigentumswohnungen (STWE) umgewandelt werden kann. Diese Variante könnte zusätzliche Einnahmen generieren.



Luftaufnahme - St. Jakobsstrasse 90 in Muttenz (BL)



Quartierplan Brügglimatt - Übersicht über die Nutzungen

VERMÖGENS- UND ERFOLGSRECHNUNG

PER 30. SEPTEMBER 2024

Zum 30. September 2024 wurde der Marktwert des Immobilienportfolios nicht von den Experten der SICAV neu bewertet, mit Ausnahme von zwei Liegenschaften an der Rue du Caudray 32, 34, 36 in Renens [VD] und an der Chemin du Ruissellet 18, 20, 22 in Pully [VD], die umfangreichen Renovierungsarbeiten unterzogen werden. Der **Verkehrswert** des Portfolios stieg dadurch von CHF 115'507'000 am 31. März 2024 auf CHF 119'913'000 am 30. September 2024, was einer positiven Veränderung von CHF 4'406'000 entspricht. Diese Veränderung resultiert überwiegend aus Investitionen in die beiden genannten Objekte.

Zeitgleich erhöhten sich der **Anschaffungswert** des Portfolios auf CHF 119'072'555 zum 30. September 2024. Eine vollständige Neubewertung des gesamten Portfolios wird für den Jahresabschluss per März 2025 vorgenommen.

Das **Nettovermögen** des Fonds lag zum 30. September 2024 bei CHF 83'713'144, verglichen mit CHF 84'054'806 zum 31. März 2024. Dieser leichte Rückgang um CHF 341'662 ergibt sich aus den Geschäftsergebnissen der laufenden Tätigkeit in Höhe von CHF 332'766, beeinflusst durch die Dividendenausschüttung von -CHF 686'167 und das positive Nettoergebnis aus Neubewertungen der Gebäude in der Höhe von CHF 11'740. Infolgedessen sank der Nettoinventarwert je Aktie von CHF 73.50 (31. März 2024) auf CHF 73.20 (nach Ausschüttung einer Dividende von CHF 0.60) zum 30. September 2024.

Die **Fremdfinanzierungsquote** erhöhte sich von 28.01% (31. März 2024) auf 31.57% zum 30. September 2024. Die Verschuldung stieg von CHF 32'352'860 auf CHF 37'858'860 (+ CHF 5'506'000), hauptsächlich bedingt durch die Finanzierung der laufenden Renovierungsarbeiten in Renens (VD) und Pully (VD) sowie die Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2023/24. Durch die höhere Verschuldung stiegen die **Hypothekarzinsaufwendungen** um CHF 52'595 und beliefen sich auf CHF 319'741 für das erste Halbjahr 2024/25 (Vorjahreszeitraum: CHF 267'145).

Die jüngsten Zinssenkungen reduzierten die durchschnittlichen Schuldenskosten, wodurch der **durchschnittliche Zinssatz** auf 1.78% zum 30. September 2024 sank (gegenüber 1.81% zum 31. März 2024). Die Finanzierung der SICAV bleibt stark auf kurzfristige Laufzeiten ausgerichtet, wobei 77% der Fälligkeiten auf 2024 (36%) und 2025 (41%) entfallen. Diese Struktur ermöglicht es der SICAV, weiterhin von Zinssenkungen zu profitieren, trotz eines steigenden Margendruckes bei Banken, der auf die verschärften Anforderungen durch Basel III sowie die Fusion von UBS/CS zurückzuführen ist, was das Finanzierungsangebot auf dem Bankenmarkt einschränkt.

Der **theoretische Mietwert** des Portfolios erhöhte sich von CHF 2'714'640 am 30. September 2023 auf CHF 2'748'872 am 30. September 2024 (+1.3%). Die **Mieteneinnahmen** für den Zeitraum vom 1. April bis 30. September 2024 gingen jedoch leicht um 3% im Vergleich zum Vorjahr zurück und beliefen sich auf CHF 2'069'726 (Vorjahr: CHF 2'133'363). Dieser Rückgang resultierte primär auf die umfassenden Renovierungsarbeiten in Renens (VD), die zu vorübergehendem Leerstand führten, sowie aus einer Flächenreduzierung durch einen Mieter in Etoy (VD), was die wirtschaftliche Leerstandsquote negativ beeinflusste.

Die **Mietverlustquote** stieg im Berichtszeitraum auf 19.62% (Vorjahreszeitraum: 17.95%). Durch gezielte Bemühungen zur Wiedervermietung leerstehender Flächen im Gewerbegebäude in Etoy, wird jedoch eine Reduktion der Verlustquote erwartet. Die **Gesamtleerstandsquote**, liegt aktuell bei 22.05% (Vorjahr: 19.06%), und teilt sich in **baubedingte Leerstände** (3.03%, Vorjahr: 2.04%) und **wirtschaftliche Leerstände** (19.02%, Vorjahr: 17.02%) auf. Baubedingte Leerstände umfassen Flächen, die aufgrund von Renovierungsarbeiten vorübergehend nicht vermietbar sind.

Die **Unterhalts- und Reparaturkosten** blieben stabil und beliefen sich auf CHF 202'908 am 30. September 2024 (Vorjahr: CHF 205'255) beziehungsweise 9.80% der Mieteinnahmen (Vorjahr: 9.62%).

Die **allgemeinen Gebäudekosten**, darunter Hausmeisterdienste, Versicherungen, Energie- und Wasserkosten, Wartungsverträge sowie nicht umlegbare Heizkosten, stiegen auf CHF 417'712 am 30. September 2024 (Vorjahr: CHF 343'423). Diese Erhöhung resultiert hauptsächlich aus nicht umlagefähigen Kosten, die aufgrund von Mietflächen entstehen, welche entweder renoviert werden oder aus wirtschaftlichen Gründen betroffen sind.

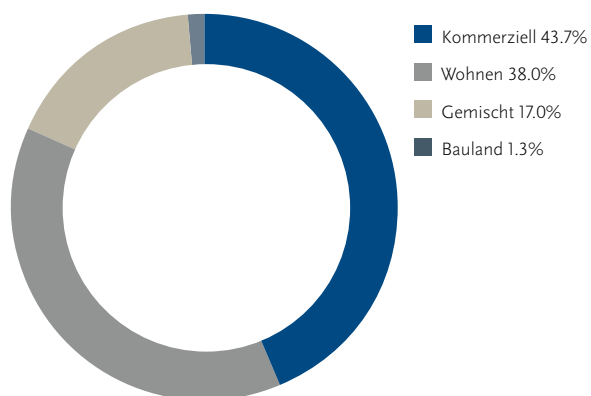
Die **Vergütungen** für die Fondsverwaltung, einschliesslich der Gebühren für Fondsleitung, Depotbank und Immobilienverwalter, sanken um CHF 43'592, was auf den Rückgang des Nettovermögens sowie einen teilweisen Gebührenverzicht des Vermögensverwalters zurückzuführen ist.

Das **Nettoergebnis** für das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2024/25 sank auf CHF 350'273 (Vorjahr: CHF 468'602). Langfristig wirken sich jedoch die fortgesetzten Investitionen und die Zinssenkung positiv auf die Aussichten der SICAV aus.

IMMOBILIENBESTAND

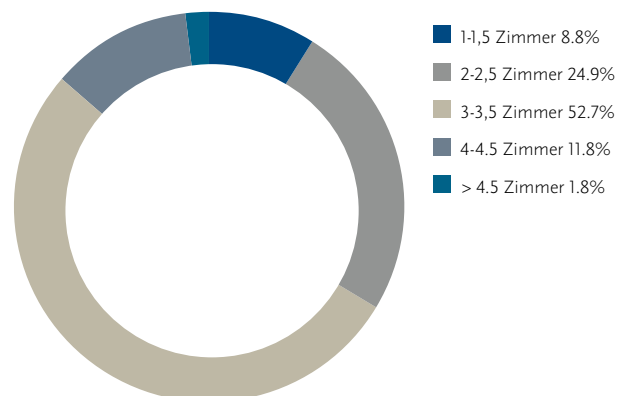
Portfoliostruktur nach Nutzung

(Basis: Marktwert)



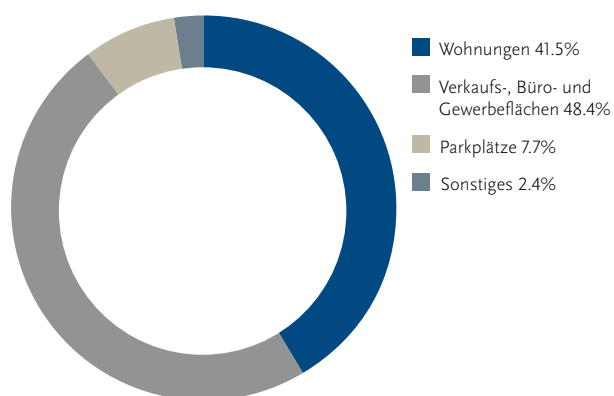
Portfoliostruktur nach Wohnbautypen

(Basis: Anzahl Wohnungen)



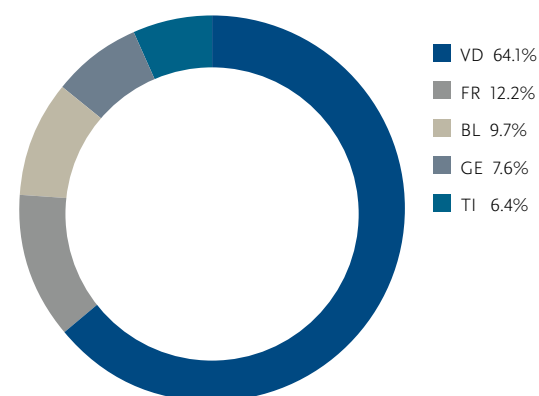
Portfoliostruktur nach Nutzungsart

(Basis: Mieterträge)



Portfoliostruktur nach Kantonen

(Basis Marktwert)



CHF	GESTEHUNGSKOSTEN		VERKEHRSWERT	
Wohnbauten	44'416'140	37.30%	45'547'000	37.98%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	52'054'369	43.72%	52'472'000	43.76%
Gemischt genutzte Bauten	21'502'876	18.06%	20'334'000	16.96%
Bauland einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	1'099'170	0.92%	1'560'000	1.30%
TOTAL	119'072'555		119'913'000	

NACHHALTIGKEITSENTWICKLUNG

Die SICAV setzt ihre Politik der energetischen Sanierung ihrer Immobilien fort. Dies ist ein wichtiger Schritt um sich letztendlich der CO₂ Neutralität zu nähern.

Die Schweiz hat das Pariser Abkommen ratifiziert und sich verpflichtet, die Treibhausgasemissionen bis 2050 auf Netto-Null zu reduzieren. Diese Ziele werden durch das CO₂-Gesetz umgesetzt.

Der Immobiliensektor spielt eine zentrale Rolle bei der Umsetzung der Energiestrategie 2050 des Bundes. Im Immobiliensektor wird eine Energiestrategie verfolgt, die auf Nachhaltigkeit und Effizienz abzielt. Dabei werden erneuerbare Energien genutzt und Abwärme zur Strom- und Wärmeerzeugung eingesetzt.

In Zusammenarbeit, mit der auf nachhaltige Entwicklung und Monitoring spezialisierten Firma Signa-Terre wurden die tatsächlichen Energiedaten jedes Gebäudes und des Portfolios für das Jahr 2023 erfasst und validiert. Diese Daten ermöglichen es, den tatsächlichen energetischen Übergang des Portfolios zu messen und sind ein wichtiger Schritt, um die in der Präambel des Anlagereglements festgelegte Dekarbonisierungsstrategie erfolgreich umzusetzen.

Der Abdeckungsgrad ist definiert als die massgebende Fläche im Verhältnis zur gesamten Fläche. Die gesamte Fläche beinhaltet die Energiebezugsfläche (EBF) aller Bestandsliegenschaften, die massgebende Fläche der Bestandsliegenschaften mit genügend Energiedaten.

Die Methodik zur Berechnung der Energieindizes basiert auf dem tatsächlichen Verbrauch der Gebäude, der Norm SIA 2031 und der Energiebezugsfläche (EBF).

HALBJAHRESRECHNUNG VOM 1. APRIL BIS ZUM 30. SEPTEMBER 2024



Rue de Caudray 32, 34, 36, Renens (nach vollständiger Renovierung)

TEILVERMÖGEN ANLEGERAKTIONÄRE

Vermögensrechnung und Aktien im Umlauf

Vermögen	30.09.2024 CHF	31.03.2024 CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	169'378	424'984
Grundstücke, aufgeteilt in :		
- Wohnbauten	45'547'000	42'221'000
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	52'472'000	52'472'000
- Gemischt genutzte Bauten	20'334'000	19'254'000
- Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	1'560'000	1'560'000
- Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Darlehen	2'000'000	2'000'000
Total Grundstücke	121'913'000	117'507'000
Sonstige Vermögenswerte	2'368'243	1'998'768
GESAMTFONDSVERMÖGEN	124'450'621	119'930'752
Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
- Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	29'266'300	23'746'300
- Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	2'690'110	3'323'287
- Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	8'592'560	8'606'560
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	83'901'651	84'254'605
Geschätzte Liquidationssteuern	-171'000	-199'799
NETTOFONDSVERMÖGEN	83'730'651	84'054'806
	01.04.2024 - 30.09.2024	01.04.2023 - 30.09.2023
Veränderung des Nettofondsvermögens	CHF	CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	84'054'806	79'044'672
Ausschüttung	-686'167	-1'181'735
Saldo der Bewegungen von Aktien	0	8'036'920
Gesamterfolg	362'013	-1'845'050
FONDSVERMÖGEN AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	83'730'651	84'054'806
	01.04.2024 - 30.09.2024	01.04.2023 - 30.09.2023
Anzahl Aktien im Umlauf		
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	1'143'612	1'036'610
Anzahl ausgegebene Aktien	0	107'002
STAND AM ENDE DER BERICHTSPERIODE	1'143'612	1'143'612
NETTOINVENTARWERT PRO AKTIE	73.22	73.50

Erfolgsrechnung

Ertrag	01.04.2024 - 30.09.2024	01.04.2023 - 30.09.2023
	CHF	CHF
Einnahmen aus Bank-Sichteinlagen	79	0.00
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	2'069'726	2'133'363
Übrige Erträge	127'815	97'280
TOTAL ERTRÄGE	2'197'619	2'230'643
Aufwendungen		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	319'741	267'145
Baurechtszins ¹	63'705	63'705
Unterhalt und Reparaturen	202'908	205'255
Liegenschaftsverwaltung, aufgeteilt in:		
- Liegenschaftsaufwand ¹	417'712	343'423
- Liegenschaftssteuern	114'183	101'227
- Verwaltungsaufwand	71'238	82'116
- Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	77'487	39'932
Steuern auf Einkommen und Vermögen	168'183	225'474
Schätzungs- und Prüfaufwand	45'887	32'782
Reglementarische Vergütungen:		
- an die Fondsleitung	280'240	324'291
- an die Depotbank	19'932	19'473
Sonstiger Aufwand	66'131	57'218
TOTAL AUFWAND	1'847'346	1'762'041
Nettoertrag	350'273	468'602
Realisierter Erfolg	350'273	468'602
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	-17'059	-700'505
Liquidationssteuern (Veränderung)	28'799	27'229
GESAMTERFOLG	362'013	-204'674

¹ Per 30.09.2023 wurde der Betrag von CHF 63'704.60 unter dem Posten „Liegenschaftsbezogene Kosten“ ausgewiesen.

AUFSTELLUNG DER KÄUFE UND VERKÄUFE

KÄUFE

In der erwähnten Zeitperiode fanden keine Liegenschaftskäufe statt.

VERKÄUFE

In der erwähnten Zeitperiode fanden keine Liegenschaftsverkäufe statt.

HYPOTHEKARSCHULDEN IM DETAIL

ZINS SATZ	AUFNAHME-DATUM	VERFALLS-DATUM	KAPITAL PER 31.03.2024	AUF-GENOMMEN	ZURÜCKBEZAHLT	KAPITAL PER 30.09.2024
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (<1 Jahr)						
2.09%	18.03.2024	18.04.2024	250'000	0	250'000	0
2.11%	06.02.2024	06.05.2024	331'300	0	331'300	0
2.08%	18.03.2024	21.05.2024	690'000	0	690'000	0
1.89%	28.03.2024	28.06.2024	200'000	0	200'000	0
1.89%	15.04.2024	28.06.2024	0	150'000	150'000	0
1.93%	18.04.2024	28.06.2024	0	250'000	250'000	0
1.93%	06.05.2024	28.06.2024	0	331'300	331'300	0
1.93%	19.04.2024	28.06.2024	0	800'000	800'000	0
1.94%	03.05.2024	28.06.2024	0	800'000	800'000	0
2.10%	19.01.2024	19.07.2024	400'000	0	400'000	0
1.90%	21.05.2024	21.08.2024	0	690'000	690'000	0
1.85%	27.06.2024	30.08.2024	0	2'531'300	2'531'300	0
1.83%	28.06.2024	30.08.2024	0	900'000	900'000	0
1.81%	02.08.2024	30.09.2024	0	335'000	335'000	0
1.77%	02.09.2024	30.09.2024	0	1'600'000	1'600'000	0
2.07%	07.10.2020	30.09.2024	6'325'000	0	380'000	5'945'000
1.84%	19.07.2024	21.10.2024	0	400'000	0	400'000
1.81%	24.07.2024	21.10.2024	0	1'100'000	0	1'100'000
1.67%	19.08.2024	21.10.2024	0	250'000	0	250'000
1.73%	21.08.2024	21.10.2024	0	690'000	0	690'000
1.73%	30.08.2024	21.10.2024	0	2'531'300	0	2'531'300
1.73%	30.08.2024	21.10.2024	0	900'000	0	900'000
1.59%	30.09.2024	21.10.2024	0	1'935'000	0	1'935'000
1.55%	07.10.2020	30.01.2025	6'000'000	0	0	6'000'000
1.40%	01.01.2021	31.01.2025	4'205'000	0	35'000	4'170'000
1.98%	31.01.2024	31.01.2025	5'345'000	0	0	5'345'000
1.76%¹			23'746'300	16'193'900	10'673'900	29'266'300
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (von 1 bis 5 Jahren)						
2.10%	07.10.2020	31.03.2026	5'250'000	0	0	5'250'000
1.60%	31.07.2023	16.10.2026	332'560	0	0	332'560
1.90%	07.10.2020	30.09.2027	700'000	0	0	700'000
1.20%	01.05.2022	11.05.2028	40'000	0	0	40'000
1.20%	01.05.2022	11.05.2028	715'000	0	5'000	710'000
1.39%	01.05.2022	11.05.2028	1'569'000	0	9'000	1'560'000
1.86%¹			8'606'560	0	14'000	8'592'560
1.78%¹		0.65²	32'352'860	16'193'900	10'687'900	37'858'860

1 Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz.

2 Restlaufzeit Fremdfinanzierungen (in Jahren).

ANGABEN ZU DEN EFFEKTIVEN ENTSCHÄDIGUNGEN

Entschädigung der Fondsleitung	Maximalsatz	Effektiver Satz
Verwaltungskommission	1.1% (min. CHF 450'000.-)	0.67%
Ausgabekommission	3.00%	N/A
Rücknahmekommission	5.00%	N/A
Kommission für den Kauf und Verkauf von Liegenschaften	3.00%	N/A
Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften	5.00%	3.44%
Kommission für die Erstellung von Bauten und umfassenden Renovationen	3.00%	N/A
Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens, die dem Fonds durch die Anlage des eingezahlten Betrags oder durch den Verkauf von Anlagen entstehen		
Zusatz zum Inventarwert	3.00%	N/A
Abzug vom Inventarwert	3.00%	N/A
Entschädigung der Depotbank		
Kommission für die Erhaltung des Fondsvermögens, die Ausführung des Zahlungsverkehrs und die Aufsicht der Fondsleitung	0.05% (min. CHF 30'000.-)	0.0475%
Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger	0.25%	0.00%
Kommission für die Aufbewahrung nicht verpfändeter Schuldbriefe (pro Schuldbrief)	CHF 125.-	CHF 125.-
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Immobilienkäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften.		
		CHF
Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften		CHF 5'573'700

ÜBRIGE INFORMATIONEN

Hauptmieter

Per 30. September 2024 sind auf zwei Mieter 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). Die zwei Mieter sind das Autohaus Wederich Donà AG mit 8.57% und Ecole Montessori La Côte Sàrl mit 7.48% der gesamten Mieteinnahmen.

Emissionen und Rücknahmen

Zwischen dem 01.04.2024 und dem 30.09.2024 wurden keine neuen Aktien der SICAV emittiert. Ebenfalls wurden keine Rücknahmen / Kündigungen in diesem Zeitraum vorgenommen.

Buchhaltungsgrundsätze

Amortisationen: Es wurde kein Betrag für Abschreibungen verwendet.

Rückstellungen für künftige Reparaturen: Es wurden keine Rückstellungen für zukünftige Reparaturen gebildet.

Reinvestitionen: Es wurden keine Beträge für Reinvestition gebildet.

Derivate: Die SICAV hält keine Derivate.

Schätzungsprinzipien

Schätzungsprinzipien für das Fondsvermögen (Schätzungs- methode 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 Schätzungs-Experten nach der «Discounted Cash Flow»-Methode (DCF). Diese Bewertung beruht auf dem Ertragspotenzial jeder Liegenschaft und prognostiziert die künftigen Erträge und Aufwendungen auf einen vorgegebenen Zeitraum. Die so berechneten Cashflows werden abgezinst, und mithilfe der Summe dieser Beträge sowie des Residualwertes der Liegenschaft kann der Verkehrswert ermittelt werden. Dieser entspricht dem fairen Marktwert einer Liegenschaft zum Zeitpunkt der Bewertung.

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

Der Verkehrswert jeder Immobilie stellt den möglichen zu realisierendem Preis dar unter normalen Geschäftsabläufen

und der Hypothese eines entsprechenden Engagements von Käufen und Verkäufen. Von Fall zu Fall, insbesondere anlässlich bei Käufen und Verkäufen von Immobilien, werden allfällige sich ergebende Opportunitäten in bester Weise im Interesse der SICAV ausgeschöpft. Infolgedessen können sich Differenzen in Bezug zu den Bewertungen ergeben.

Methode von CBRE AG

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

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

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3.87% (nominal).

Methode von Wüest Partner AG

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

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

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

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3.01% (real), was nominal 4.32% 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.

Anlagereglementanpassung

Mitteilung zu Vorgängen mit besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

Am 29.07.2024 hat die FINMA die von der Fondsleitung und der Depotbank eingereichten Änderungen des Prospekts mit integriertem Anlagereglement genehmigt, wie sie am 31.07.2024 auf Swiss Fund Data publiziert wurden.

Die neuen Fondsdokumente sind per 31.07.2024 in Kraft getreten und beinhalten im Wesentlichen folgende Änderungen:

- 1) Die Verlängerung der Ausnahmegenehmigung betreffend der Limitierung der Grösse einer Liegenschaft von mehr als 25% des Fondsvermögens
- 2) Die Informationen über die Depotbank.

Die Details zu dieser und weiteren Änderungen sind dem entsprechenden Prospekt mit integriertem Fondsvertrag vom Juli 2024 zu entnehmen.

INFORMATIONEN ÜBER DRITTE UND DIE FONDSLEITUNG

Vermögensverwalter

Patrimonium Asset Management AG
Zugerstrasse 74
6340 Baar

Schätzungsexperten

Wüest Partner AG : Vincent Clapasson und Nico Müller
CBRE: Yves Cachemaille und Sönke Thiedemann

Fondsleitung

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

Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise
Place St-François 14
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 (Sitz in Verbier) delegiert.

Prüfgesellschaft

PricewaterhouseCoopers SA
Av. Giuseppe Motta 50
1211 Genève

Verwaltungsrat der SICAV

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

Spezialist im Bereich Energie und Klimaauswirkungen

Signa-Terre SA
Rue du Vidolet 23
1202 Genève

IMMOBILIENINVENTAR

Kanton	Ort / Adresse	Gestehungs- kosten CHF	Verkehrswert CHF	Erzielte Brutto- mieteinnahmen ¹ CHF	Gesamt- leerstand ²
WOHNBAUTEN					
FR	Freiburg				
	Route du Champs-des-fontaines 5' 7' 9	5'923'382	5'890'000	144'558	0.50%
	Route du Champs-des-fontaines 15' 17' 19	5'853'354	6'270'000	149'964	0.00%
GE	Genf				
	Rue Voltaire 22	8'937'845	9'095'000	184'987	0.00%
TI	Locarno				
	Via Angelo Nessi 9	7'434'034	7'660'000	192'954	0.64%
VD	Montreux				
	Rue du Mûrier 13' 15	4'495'456	4'562'000	84'995	6.75%
	Pully				
	Chemin du Ruisselet 18' 20' 22	11'772'069	12'070'000	150'662	4.61%
TOTAL		44'416'140	45'547'000	908'120	
KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN					
BL	Muttenz				
	Sankt Jakobs-Strasse 90 ³	9'977'066	11'690'000	320'370	0.00%
FR	Bulle				
	Rue Pierre-Sciobéret 11	1'769'082	2'486'000	57'126	0.00%
VD	Etoy				
	En Courta Rama 10	37'171'817	35'160'000	415'678	53.88%
	Yverdon				
	Rue du Lac 18	3'136'404	3'136'000	65'770	5.87%
TOTAL		52'054'369	52'472'000	858'944	
GEMISCHT GENUTZTE BAUTEN					
VD	Lutry				
	La Conversion / Route de la Conversion 289	2'840'502	2'984'000	68'074	0.00%
	Renens				
	Rue du Caudray 32' 34' 36	18'662'374	17'350'000	234'589	0.00%
TOTAL		21'502'876	20'334'000	302'662	

Kanton	Ort / Adresse	Gestehungs- kosten CHF	Verkehrswert CHF	Erzielte Brutto- mieteinnahmen ¹ CHF	Gesamt- leerstand ²
--------	---------------	------------------------------	---------------------	---	-----------------------------------

BAULAND, EINSCHLIESSLICH ABBRUCHOBJEKTE, UND ANGEFANGENE BAUTEN

VD	Pully				
	Chemin de Rennier 28 ⁴ (Ruisselet 16)	1'099'170	1'560'000	0	0.00%
TOTAL		1'099'170	1'560'000	0	

HYPOTHEK UND ANDERE DURCH HYPOTHEKEN GESICHERTE KREDITE

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

ZUSAMMENFASSUNG

Wohnbauten einschliesslich Stockwerkeigentum und Baurecht	44'416'140	45'547'000	908'120	
Kommerziell genutzte Liegenschaften einschliesslich Stockwerkeigentum	52'054'369	52'472'000	858'944	
Gemischt genutzte Bauten, einschliesslich Stockwerkeigentum	21'502'876	20'334'000	302'662	
Bauland einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	1'099'170	1'560'000	0	
Hypothek und andere durch Hypotheken gesicherte Kredite	2'000'000	2'000'000	0	
TOTAL	121'072'555	121'913'000	2'069'726	19.62%

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 01.04.2024 bis 30.09.2024.

² Diese Raten schließen Leerstände aufgrund von Bauarbeiten aus.

³ Gebäude im Baurecht.

⁴ Das Gebäude «Chemin de Rennier 28» wird bei seiner Inbetriebnahme Teil der Wohnanlage «Chemin du Ruisselet 18, 20, 22» sein.

IMMOBILIENPORTFOLIO

FREIBURG



FREIBURG

Champs des Fontaines 5-7-9

Typ	Wohnbau
Wohnungen	25
Andere Fläche	0
Gestehungskosten (GK)	5'923'382
Verkehrswert (VKW)	5'890'000
Soll-Mietertrag ¹	290'316
Rendite/GK	4.90%
Rendite/VKW	4.93%



FREIBURG

Champs des Fontaines 15-17-19

Typ	Wohnbau
Wohnungen	25
Andere Fläche	1
Gestehungskosten (GK)	5'853'354
Verkehrswert (VKW)	6'270'000
Soll-Mietertrag ¹	329'484
Rendite/GK	5.63%
Rendite/VKW	5.25%



BULLE

Rue Pierre-Sciobéret 11

Typ	Kommerziell
Wohnungen	0
Andere Fläche	1
Gestehungskosten (GK)	1'769'082
Verkehrswert (VKW)	2'486'000
Soll-Mietertrag ¹	114'252
Rendite/GK	6.46%
Rendite/VKW	4.60%

WAADT



PULLY

Chemin du Ruisselet 18-20-22

Typ	Wohnbau
Wohnungen	22
Andere Fläche	1
Gestehungskosten (GK)	11'772'069
Verkehrswert (VKW)	12'070'000
Soll-Mietertrag ¹	525'070
Rendite/GK	4.46%
Rendite/VKW	4.35%



RENEUS

Rue de Caudray 32-34-36

Typ	Wohnbau
Wohnungen	34
Andere Fläche	8
Gestehungskosten (GK)	18'662'374
Verkehrswert (VKW)	17'350'000
Soll-Mietertrag ¹	593'217
Rendite/GK	3.18%
Rendite/VKW	3.42%



MONTREUX

Rue du Mûrier 13-15

Typ	Wohnbau
Wohnungen	13
Andere Fläche	7
Gestehungskosten (GK)	4'495'456
Verkehrswert (VKW)	4'562'000
Soll-Mietertrag ¹	163'366
Rendite/GK	3.63%
Rendite/VKW	3.58%



PULLY

Chemin de Rennier 28²

Typ	Wohnbau (projekt)
Wohnungen	7
Andere Fläche	0
Gestehungskosten (GK)	1'099'170
Verkehrswert (VKW)	1'560'000
Soll-Mietertrag ¹	142'440
Rendite/GK	4.15% ³
Rendite/VKW	3.40% ³



ETOY

En Courta-Rama 10

Typ	Kommerziell
Wohnungen	0
Andere Fläche	14
Gestehungskosten (GK)	37'171'817
Verkehrswert (VKW)	35'160'000
Soll-Mietertrag ¹	1'968'137
Rendite/GK	5.29%
Rendite/VKW	5.60%



LUTRY

Rte de la Conversion 289

Typ	Gemischt
Wohnungen	4
Andere Fläche	3
Gestehungskosten (GK)	2'840'502
Verkehrswert (VKW)	2'984'000
Soll-Mietertrag ¹	136'844
Rendite/GK	4.82%
Rendite/VKW	4.59%



YVERDON-LES-BAINS

Rue du Lac 18

Typ	Kommerziell
Wohnungen	5
Andere Fläche	2
Gestehungskosten (GK)	3'136'404
Verkehrswert (VKW)	3'136'000
Soll-Mietertrag ¹	145'440
Rendite/GK	4.64%
Rendite/VKW	4.64%

¹ Annualisierter Soll-Mietertrag per 30.09.2024

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

³ Erwartete Rendite nach der Fertigstellung der Bauarbeiten

**BASEL-
LANDSCHAFT****MUTTENZ**

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

Typ	Kommerziell
Wohnungen	6
Andere Fläche	21
Gestehungskosten (GK)	9'977'066
Verkehrswert (VKW)	11'690'000
Soll-Mietertrag ¹	640'740
Rendite/GK	6.42%
Rendite/VKW	5.48%

TESSIN**LOCARNO**

Via Angelo Nessi 9

Typ	Wohnbau
Wohnungen	25
Andere Fläche	2
Gestehungskosten (GK)	7'434'034
Verkehrswert (VKW)	7'660'000
Soll-Mietertrag ¹	389'288
Rendite/GK	5.24%
Rendite/VKW	5.08%

GENÈVE**GENÈVE**

Rue Voltaire 22

Typ	Wohnbau
Wohnungen	12
Andere Fläche	3
Gestehungskosten (GK)	8'937'845
Verkehrswert (VKW)	9'095'000
Soll-Mietertrag ¹	366'432
Rendite/GK	4.10%
Rendite/VKW	4.03%

TEILVERMÖGEN UNTERNEHMENSAKTIONÄRE

Bilanz und Aktien im Umlauf

Bilanz	30.09.2024 CHF	31.03.2024 CHF
<i>Aktiven</i>		
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	251'245	250'433
Sonstige Vermögenswerte	415	233
TOTAL AKTIVEN	251'660	250'666
<i>Passiven</i>		
Eigenkapital:		
Eigenkapital:	250'000	250'000
Nettoertrag	1'660	666
TOTAL PASSIVEN	251'660	250'666

Anzahl Aktien im Umlauf	01.04.2023 - 30.09.2024	01.04.2023 - 30.09.2023
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	250'000	250'000
STAND AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	250'000	250'000
NETTOINVENTARWERT PRO AKTIE	1.01	1.00

Aktionäre, die mehr als 5% der Aktien halten :

Patrimonium Asset Management AG (50.98%)

Chriscico S.A. (32.35%)

Jan Henrik Jebsen (16.67%)

Erfolgsrechnung

Ertrag	01.04.2024 - 30.09.2024 CHF	01.04.2023 - 30.09.2023 CHF
Einnahmen aus Bank-Sichteinlagen	1'660	0
TOTAL ERTRÄGE	1'660	0
TOTAL AUFWAND	0	0
TOTAL AUFWAND	1'660	0
REALISIRTER ERFOLG	1'660	0
GESAMTERFOLG	1'660	0

GESAMTVERMÖGEN DER SICAV

Vermögensrechnung und Aktien im Umlauf

Vermögen	30.09.2024 CHF	31.03.2024 CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	420'623	675'217
- Wohnbauten	45'547'000	42'221'000
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	52'472'000	52'472'000
- Gemischt genutzte Bauten	20'334'000	19'254'000
- Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	1'560'000	1'560'000
- Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Darlehen	2'000'000	2'000'000
Total Grundstücke	121'913'000	117'507'000
Sonstige Vermögenswerte	2'368'658	1'999'001
GESAMTFONDSVERMÖGEN	124'702'281	120'181'418
Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :		
- Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	29'266'300	23'746'300
- Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	2'690'110	3'323'287
- Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	8'592'560	8'606'560
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	84'153'311	84'505'271
Geschätzte Liquidationssteuern	-171'000	-199'799
NETTOFONDSVERMÖGEN	83'982'311	84'305'473
Anzahl Aktien im Umlauf	01.04.2024 - 30.09.2024 CHF	01.04.2023 - 31.03.2024 CHF
Teilvermögen Anlegeraktionäre		
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	1'143'612	1'036'610
Anzahl ausgegebene Aktien	-	107'002
STAND AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	1'143'612	1'143'612
Anzahl Aktien im Umlauf	01.04.2024 - 30.09.2024 CHF	01.04.2023 - 31.03.2024 CHF
Unternehmensaktionäre		
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	250'000	250'000
STAND AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	250'000	250'000

Erfolgsrechnung

Ertrag	01.04.2024 - 30.09.2024	01.04.2023 - 30.09.2023
	CHF	CHF
Einnahmen aus Bank-Sichteinlagen	1'739	0
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	2'069'726	2'133'363
Übrige Erträge	127'814	97'280
TOTAL ERTRÄGE	2'199'279	2'230'643
Aufwendungen		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	319'741	267'145
Baurechtszins ¹	63'705	63'705
Unterhalt und Reparaturen	202'908	205'255
Liegenschaftsverwaltung, aufgeteilt in :		
- Liegenschaftsaufwand ¹	417'712	343'423
- Liegenschaftssteuern	114'183	101'227
- Verwaltungsaufwand	71'238	82'116
- Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	77'487	39'932
Steuern auf Einkommen und Vermögen	168'183	225'474
Schätzungs- und Prüfaufwand	45'886	32'782
Reglementarische Vergütungen :		
- an die Fondsleitung	280'240	324'291
- an die Depotbank	19'932	19'473
Sonstiger Aufwand	66'131	57'218
TOTAL AUFWAND	1'847'346	1'762'041
Nettoertrag	351'933	468'602
Realisierter Erfolg	351'933	468'602
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	-17'059	-700'505
Liquidationssteuern (Veränderung)	28'799	27'229
GESAMTERFOLG	363'673	-204'674

¹ Per 30.09.2023 wurde der Betrag von CHF 63'704.60 unter dem Posten „Liegenschaftsbezogene Kosten“ ausgewiesen.

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