

PATRIMONIUM SWISS REAL ESTATE FUND

Ungeprüfter Halbjahresbericht 2023

Patrimonium Swiss Real Estate Fund, ein vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art „Immobilienfonds“
der Fondsleitung Patrimonium Asset Management AG, Baar

INHALT

WICHTIGES IN KÜRZE	4
KURZBERICHT ZUM GESCHÄFTSHALBJAHR PER 30. SEPTEMBER 2023	7
VERMÖGENSRECHNUNG UND ERFOLGSRECHNUNG PER 30. SEPTEMBER 2023	8
NACHHALTIGE ENTWICKLUNG	9
IMMOBILIENBESTAND	10
HALBJAHRESRECHNUNG VOM 1. APRIL 2023 BIS 30. SEPTEMBER 2023	
– Vermögensrechnung per 30. September 2023	12
– Zusätzliche Finanzgaben	12
– Erfolgsrechnung per 30. September 2023	13
– Verwendungen des Erfolges und Kapitalgewinns	14
– Anzahl Anteile, Nettoinventarwert und Ausschüttung	15
– Nettofondsvermögen und Inventarwert	16
– Ankäufe und Verkäufe	16
– Hypotheken per 30. September 2023	17
– Grundsätze für die Bewertung und Berechnung des Nettoinventarwertes	18
– Vergütungen	18
– Übrige Informationen	19
– Informationen über Dritte und Organe	20
– Inventar der Grundstücke	22

WICHTIGES IN KÜRZE

Verkehrswert	CHF 1.197 Mrd.	Mietzinseinnahmen	CHF 25.66 Mio.
Liegenschaften	71	Fremdfinanzierungsquote	24.12%
Wohnungen	2'647	Durchschnittlicher Zinssatz	2.10%

ECKDATEN	30.09.2023	30.09.2022
Valorennummer	3'499'521	3'499'521
Ausgabe Fondsanteile	-	336'535
Rücknahme Fondsanteile	-	-
Anzahl Anteile im Umlauf	5'721'095	5'721'095
Inventarwert pro Anteil	149.04	148.44
Schlusskurs	146.50	156.60
Höchster Kurs (Berichtsperiode)	167.00	201.93
Tiefster Kurs (Berichtsperiode)	144.50	143.60
Börsenkapitalisierung	838'140'418	895'923'477
Agio/Disagio	-1.71%	5.50%

VERMÖGENSRECHNUNG

Verkehrswert der Grundstücke ¹	1'196'966'205	1'138'823'650
Gestehungskosten der Grundstücke	964'298'642	916'323'654
Gesamtfondsvermögen	1'202'888'043	1'145'467'333
Fremdfinanzierungsquote		
- in % der Anlagekosten	29.94%	25.72%
- in % der Verkehrswerte	24.12%	20.69%
Fremdkapitalquote	29.11%	25.86%
Nettofondsvermögen	852'678'936	849'216'225

¹ Ohne Neubewertung

ECKDATEN	30.09.2023	30.09.2022
-----------------	-------------------	-------------------

RENDITE UND PERFORMANCEANGABEN²		
Eigenkapitalrendite (ROE)	1.13%	1.09%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	1.09%	0.88%
Kurs/Gewinnverhältnis (P/E ratio)	85.52	98.78
Anlagerendite	1.16%	1.14%
Performance	-4.00%	-16.09%
Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge)	64.25%	58.46%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV)	0.72%	0.76%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF} MV)	0.99%	0.90%

ERFOLGSRECHNUNG³		
Nettogewinn/ -verlust	9'579'761	9'139'382
Realisierte Kapitalgewinne /-verluste	0	0
Mietzinseinnahmen	25'660'205	23'797'799
Mietzinsausfallrate ⁴	3.78%	4.23%

LEERSTAND	30.09.2023		30.09.2022	
Soll-Mietertrag	27'984'529		26'773'374	
Baubedingter Leerstand	-1'317'313	4.71%	-1'923'337	7.18%
Total Mieterträge (vermietbare Flächen)	26'667'216		24'850'037	
Wirtschaftlicher Leerstand	-999'040	3.75%	-1'032'715	4.16%
Debitorenverlust	-7'971	0.03%	-19'523	0.08%
Ist-Mietertrag	25'660'205	3.78%	23'797'799	4.23%

² Berechnung auf 6 Monate (01.04.2023 – 30.09.2023), ohne Neubewertung

³ Berechnung auf 6 Monate (01.04.2023 – 30.09.2023),

⁴ Die Mietzinsausfallquote wurde um den baubedingten Leerstand korrigiert und betrifft daher nur den wirtschaftlichen Leerstand inklusive Debitorenverluste.



Bild: Yannic Bartolozzi

Rue de la Prulay 43 a/b, Meyrin

KURZBERICHT ZUM GESCHÄFTSHALBJAHR PER 30. SEPTEMBER 2023

Im Jahr 2023 bleibt die Wirtschaftslage trotz eines Rückgangs des Inflationstrends angespannt. Der erwartete anhaltende Anstieg der Energiepreise steht im Gegensatz zu einem Trend der Stabilisierung oder sogar zum Rückgang der Rohstoffpreise. Vor diesem Hintergrund beschloss die Schweizerische Nationalbank an ihrer Sitzung im September, den Leitzins unverändert bei 1,75% zu belassen und damit auf eine Erhöhung zu verzichten.

Der Anstieg der Mieten dürfte sich in den kommenden Halbjahren verstärken. Die Ablehnung wichtiger Mietwohnungsbauprojekte durch die Bevölkerung, die schleppe Erteilung von Baugenehmigungen, aber auch die steigenden Kosten der Finanzierung führen allmählich zu einer Verringerung des Wohnungsangebots. Zudem lassen die steigenden Zuwanderungszahlen, und die demographische Entwicklung aufgrund des starken Beschäftigungswachstums in der Schweiz die Nachfrage nach Wohnraum ansteigen. Dieses Ungleichgewicht dürfte erneut zu einem Rückgang der Leerstandsquote führen und Mietpreissteigerungen begünstigen. Hinzu kommt, dass der Referenzzinssatz im Juni von 1,25% auf 1,5% angehoben wurde, was zu einer potenziellen Überwälzung von 3% auf die Mieten führt.

Die Wertberichtigungen auf Renditeliegenschaften dürften moderat ausfallen. Steigende Mieteinnahmen, die Inflation und eine sehr niedrige Leerstandsquote sorgen dafür, dass Immobilien in Wirtschaftsregionen das veränderte ökonomische Umfeld absorbieren können.

Trotz leicht rückläufiger Nachfrage auf dem Transaktionsmarkt, bleibt die Anzahl der Investitionsmöglichkeiten in Mehrfamilienhäuser in der Schweiz attraktiv. Ein leichter Rückgang der Immobilienpreise und tiefere Renditen sind zu erwarten.

Die Strategie des Patrimonium Swiss Real Estate Fund (PSREF) beruht auf Investitionen in die Renovierung bestehender Immobilien, in Akquisitionen, in Umbauten und die Entwicklung neuer Projekte. Dieser multidimensionale Ansatz ermöglicht es dem Fonds, seine Vermögenswerte zu erhalten und auszubauen.

Am 1. September 2023 konnte eine gemischt genutzte Liegenschaft in Puplinge im Kanton Genf zu CHF 7,7 Millionen (inkl. Kaufnebenkosten), bei einem Verkehrswert von CHF 8 Millionen, erworben werden. Die Liegenschaft umfasst neun 1- bis 5-Zimmerwohnungen, vier Verkaufsflächen (ein Lebensmittelgeschäft, eine Bäckerei, ein Tea-Too und eine Apotheke) sowie 7 Parkplätze. Mit diesem Kauf können zusätzliche Mieteinnahmen von CHF 321'600 pro Jahr für den Fonds generiert werden.

Das Entwicklungsprojekt Lorze-Areal in Baar/ZG, welches zu 67% im Miteigentum mit der Patrimonium Anlagestiftung gehalten wird, schreitet zügig voran. Am 26. November wurde an der Volksabstimmung entschieden, dass der neue Stadtteil entwickelt werden kann. Mit dem posi-

tiven Entscheid kann die Erteilung der Baugenehmigung voraussichtlich per Ende 2025 geschehen, was einen Baustart im Sommer 2026 ermöglichen würde.

Angesichts des erheblichen Investitionsvolumens in dieses Projekt und dem Bestreben, die Mieteinnahmen zu maximieren, wird das Projekt in zwei Phasen aufgeteilt. Die erste Phase besteht in der Realisierung der verschiedenen Wohnliegenschaften im Norden des Grundstücks, das derzeit als Parkplatz genutzt wird. Die Fertigstellung dieser Phase ist auf Sommer 2028 vorgesehen, wobei die Wohnungen ab Herbst 2028 vermietet werden sollen.

Die zweite Etappe ist auf Anfang 2029, mit dem Abriss der bestehenden Gewerbehalle im Süden des Grundstücks und dem Bau neuer Liegenschaften mit gemischter Nutzung, vorgesehen und wird bis Anfang 2031 dauern. Während des gesamten Prozesses wird die denkmalgeschützte Liegenschaft, in dem die alte Spinnerei untergebracht ist, weiterhin seine Mieter behalten und Mieteinnahmen generieren. Der neu erstellte Stadtteil mit mehr als 350 Wohnungen (inkl. Seniorenwohnungen), Restaurants, Geschäften und begrünten Freizeitflächen sollte dem Fonds jährliche Ertragsleistungen von rund CHF 12 Millionen generieren.

Dieser gestaffelte Ansatz wird nicht nur ein effizientes Kostenmanagement ermöglichen, sondern wirkt sich positiv auf den Cashflows aus, wodurch die Möglichkeit der Ausschüttung von Dividenden an die Investoren gewährleistet werden kann.

Mit Erhalt der Baugenehmigung im April 2023 für die Umgestaltung des Geschäftshauses am Chemin du Chêne 3-5 in Renens/VD konnten die Bauarbeiten im Juli 2023 aufgenommen werden. Die Fertigstellung ist auf Frühjahr 2025 geplant. Die umgebaute, gemischt genutzte Liegenschaft wird neben 53 Loftwohnungen sowie Wohngemeinschaften für Studenten, Mietflächen für ein Restaurant und Flächen zwischen 34 und 160 m² für Handwerker, Künstler und kleine Unternehmen zur Verfügung stellen. Der Bereich für die Berufsausbildung wird weiterhin von dem bereits in der Liegenschaft eingemieteten Mieter (ORIF) genutzt. Hinsichtlich der Erreichung der Klimaziele für 2030, wird die Liegenschaft umfassend energetisch saniert, an die Fernheizung angeschlossen sowie das neue Dach mit Photovoltaikanlagen versehen. Die Investitionen für den Umbau belaufen sich auf rund CHF 46 Millionen. Davon werden rund CHF 1 Million als Subventionen für die energetische Sanierung zurückerstattet. Nach Abschluss der Arbeiten wird die Jahresmiete für diese Liegenschaft bei rund CHF 3,1 Millionen liegen.

VERMÖGENSRECHNUNG UND ERFOLGSRECHNUNG PER 30. SEPTEMBER 2023

Die Verkehrswerte der Liegenschaften wurden per 30. September 2023 nicht neu bewertet, sondern nur um die im ersten Halbjahr des neuen Geschäftsjahres getätigten wertsteigernden Investitionen und den Erwerb der Liegenschaft in Puplinge/GE erhöht. So stieg der Gesamtmarktwert von CHF 1'175'744'600 im März 2023 auf CHF 1'196'966'205, was einer Wertzunahme von 1.8% entspricht.

Das Nettovermögen des Fonds beläuft sich auf CHF 852'678'936 gegenüber CHF 849'216'225 per 30. September 2022. Diese Zunahme ist auf die Ergebnisse der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von CHF 18'963'615 (CHF 3.31 pro Anteil), das Nettoergebnis der Neubewertungen per 31. Dezember 2022 in Höhe von CHF 7'162'515, ergänzt durch den positiven Effekt von CHF 220'961 (CHF 1.29 pro Anteil) der kürzlich erfolgten Akquisition in Puplinge und den Einfluss der bezahlten Dividende in Höhe von 22'884'380 (- CHF 4 pro Anteil) zurückzuführen.

Der Nettoinventarwert am 30. September 2023 betrug CHF 149.04 (nach Ausschüttung einer Dividende von CHF 4.00) im Vergleich zu einem Wert von CHF 151.33 am 31. März 2023.

Um den Erwerb des neuen Gebäudes in Puplinge/GE zu finanzieren, die Umbauarbeiten am Chemin du Chêne in Renens/VD in Angriff zu nehmen und die Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2022/23 zu honorieren, wurde das Fremdkapital von CHF 253'250'000 per 31. März 2023 auf CHF 288'750'000 per 30. September 2023 erhöht.

Nach den aufeinanderfolgenden Erhöhungen des von der Schweizerischen Nationalbank festgelegten Leitzinses stiegen die gewichteten durchschnittlichen Fremdkapitalkosten von 1.2% Ende September 2022 auf derzeit 2.1% (ohne den positiven Effekt der bereits abgeschlossenen Forwards). Der Fonds finanziert sich bei mehreren wichtigen finanziellen Gegenparteien sowie durch Privatplatzierungen (Notes). Sowohl die historische als auch die aktuelle Strategie des Fonds besteht darin, rund ein Drittel seines Portfolios mit langfristigen Krediten und der Rest mit kurzfristigen Krediten zu finanzieren. Diese Strategie hat sich über viele Jahre hinweg bewährt. Der Anteil der festverzinslichen Kredite Ende September 2023 lag bei 41%, was etwa dem Niveau von Ende September 2022 (43%) entspricht.

Auf der Ertragsseite des Fonds stiegen die Mieteinnahmen in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres von CHF 23'797'799 auf CHF 25'660'205, was einem Anstieg um 7,83% entspricht. Dieser Anstieg ist auf die Käufe von Kloten/ZH und Puplinge/GE (+2.89%), die Verringerung der Leerstandsquote aufgrund der Neuvermietung von Wohnungen nach Abschluss der umfassenden Renovierungsarbeiten in einigen Liegenschaften (+2.57%), Mieterhöhungen aufgrund der Indexierung (+2.03%) und Neuvermietungen (+0.34%).

Darüber hinaus sank die Mietverlustquote vom 1. April bis 30. September 2023 auf 8.49%, nachdem sie im gleichen Zeitraum des Vorjahres 11.42% betrug.

Die fokussierten Vermietungsanstrengungen zahlten sich aus. Die während den Bauarbeiten leerstehenden 93 Wohnungen in den Liegenschaften Avenue des Communes-Réunies 70 in Grand-Lancy/GE und Efringerstrasse 2 in Basel-Stadt konnten bis auf 6 Wohnungen vermietet werden.

Die wirtschaftliche Leerstandsquote, sprich der totale Leerstand nach Bereinigung um den baubedingten Leerstand (Mietflächen, die aufgrund von Bauarbeiten leer stehen), beträgt nur 3,75%. Die technische Leerstandsquote beträgt 4,71% und ist grösstenteils auf die nicht eingenommenen Mieten der im Umbau befindenden Liegenschaft Chemin du Chêne 3-5 in Renens/VD zurückzuführen (Mietausfall von jährlich rund CHF 2 Millionen).

Die Unterhalts- und Reparaturkosten der Liegenschaften in Höhe von CHF 2'206'170 sind im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um mehr als CHF 1 Million (-32.08%) gesunken. Aufgrund von Wohnungsrenovierungen und allgemeinen Investitionen in die Liegenschaften, die in den letzten Jahren durchgeführt wurden, macht sich der rückwirkende Effekt in diesem Geschäftsjahr bemerkbar. Die Reparatur- und Wartungskosten der Wohnungen und Gebäude sind in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2023/24 erheblich gesunken.

Der Liegenschaftsaufwand wie Hauswart, Versicherung, Strom, Wasser, blieb im Vergleich zum Vorjahr stabil. Die getätigten Investitionen für den Austausch von LED-Leuchten in den Gemeinschaftsbereichen und Parkplätzen sowie der Eigenverbrauch der Stromproduktion von beispielsweise Photovoltaikanlagen ermöglichen es, diese Kosten bis heute stabil zu halten.

Wegen der wirtschaftlichen Umfeld 2023 sind die durchschnittlichen Zinssätze für Hypotheken gestiegen und die Finanzierungskosten für das erste Halbjahr belaufen sich für den Zeitraum von April bis September 2023 auf CHF 3'140'784. Die Hypothekarkosten für das laufende Jahr werden also höher bleiben als im Vorjahr.

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

Das Nettoergebnis konnte gegenüber der Vorjahresperiode um fast 5% gesteigert werden und beträgt CHF 9'579'761.

NACHHALTIGE ENTWICKLUNG

Der Patrimonium Swiss Real Estate Fund setzt seine Politik der energetischen Sanierung seiner Immobilien fort, um das Ziel der CO₂-Neutralität bis 2050 zu erreichen. Dieses Ziel wurde in den Pariser Abkommen festgelegt und in der Klimastrategie der Schweizerischen Eidgenossenschaft ratifiziert.

Mit Unterstützung des externen Nachhaltigkeitsexperten Signa-Terre AG wurden die effektiven Energiedaten für die Liegenschaften und für das Portfolio für das Jahr 2022 ermittelt.

Die Erhebung der Daten für das Jahr 2022 sind zwischenzeitlich abgeschlossen. Der Gesamtabdeckungsgrad konnte auf 78% erhöht werden.

Dank der Renovierung mehrerer Liegenschaften, des Austauschs von Leuchten in Gemeinschaftsbereichen, der Optimierung bestehender Heizungen und des Wechsels

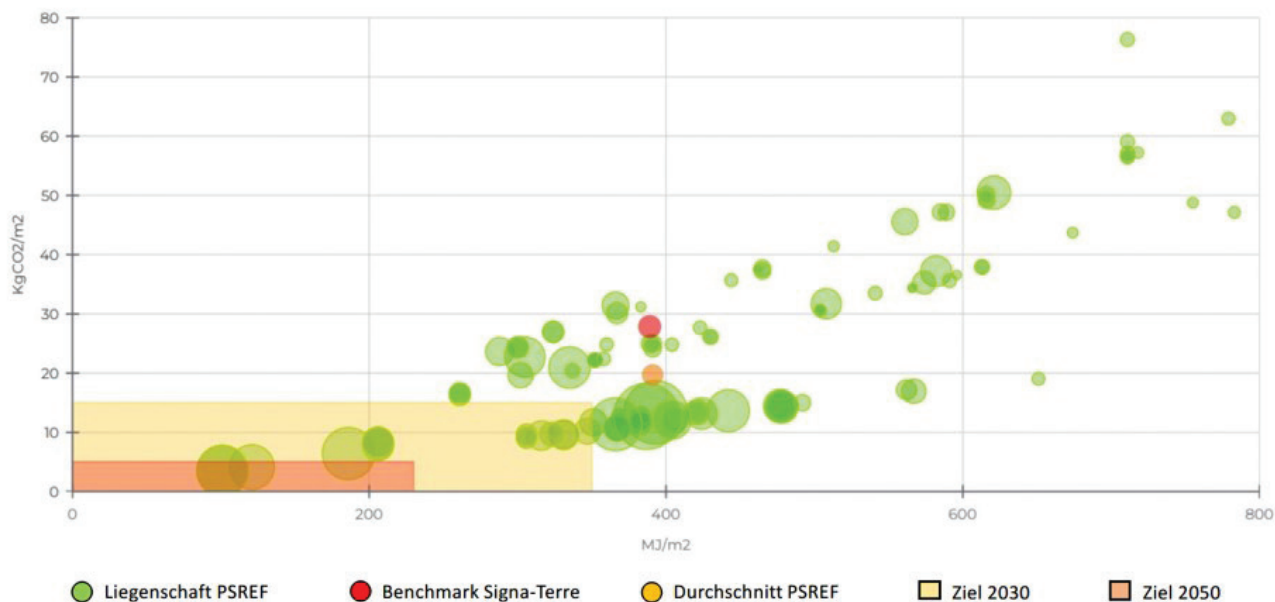
des Heizmaterials in mehreren Objekten haben sich die Energieindikatoren verbessert.

Die CO₂-Treibhausgasemissionen des Fonds sind von 26,52 kgCO₂/m² im Jahr 2021 auf 19,70 kgCO₂/m² im Jahr 2022 gesunken. Der Wärmeaufwandsindex der Liegenschaften (WAI) sank seinerseits von 406 MJ/m² im Jahr 2021 auf 392 MJ/m² im Jahr 2022.

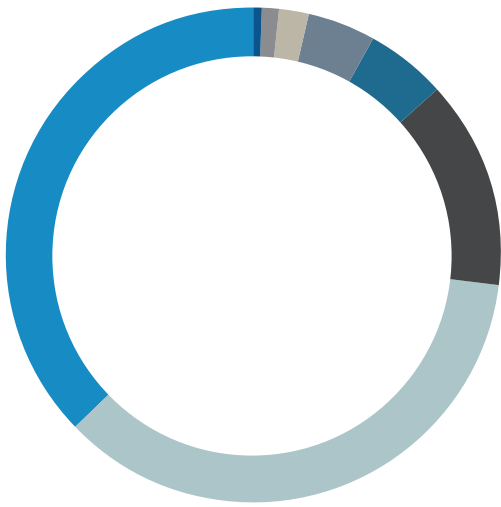
Die Verbesserung der oben erwähnten Energiekennzahlen konnte aufgrund der Umsetzung des Absenkungsplan und den damit verbunden Investitionen erzielt werden. Somit ist der Fonds einen Schritt näher, das erste Ziel des Bundes für 2030 mit CO₂-Emissionen von 15 kg/m² und einem Wärmeaufwandsindex von 350 MJ/m² zu erreichen.

Eine umfassende Berichterstattung über die Nachhaltige Entwicklung im nächsten revidierten Jahresbericht.

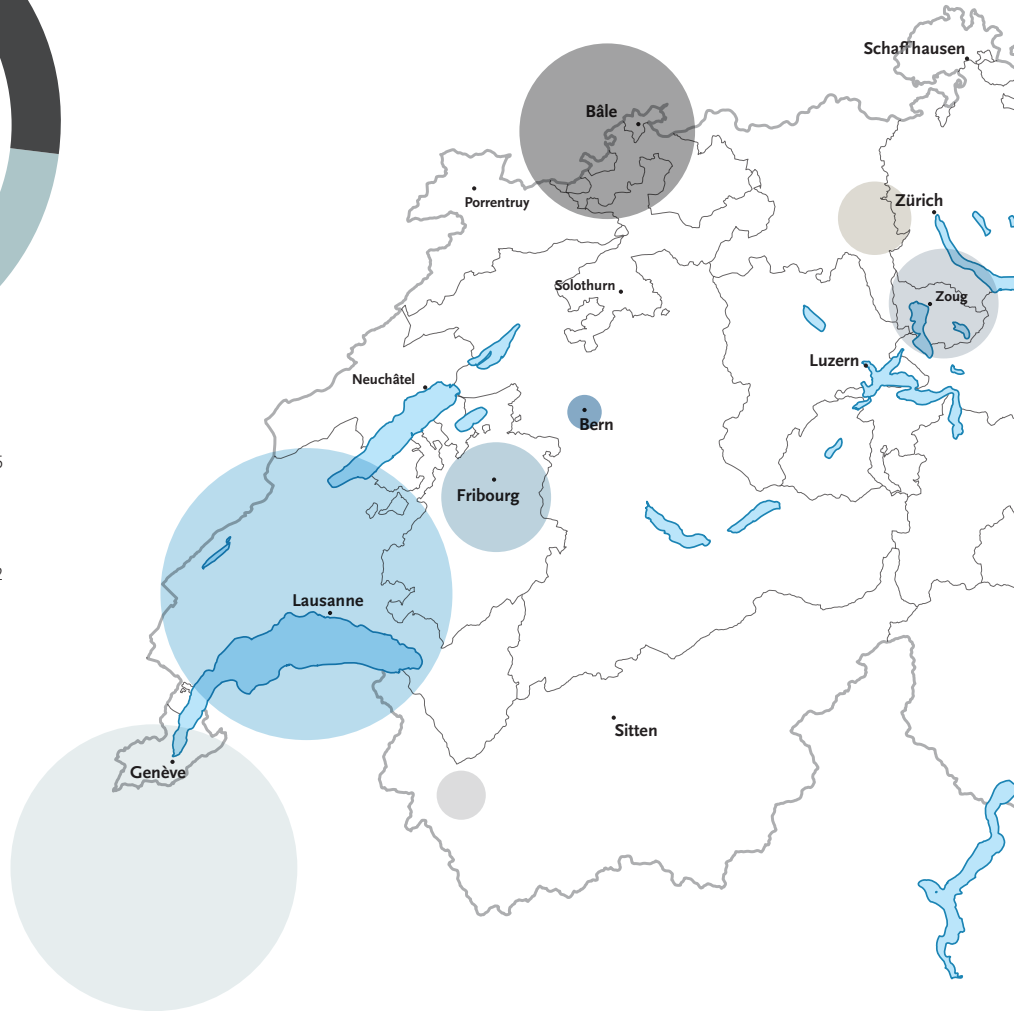
PSREF Daten 2022



IMMOBILIENBESTAND



- Bern 6,878,000
- Wallis 13,283,921
- Zürich 25,012,104
- Zug 53,710,804
- Freiburg 61,768,915
- Basel 163,942,185
- Genf 427,003,274
- Waadt 445,367,002



CHF	GESTEHUNGSKOSTEN		VERKEHRSWERT		VERSICHERUNGSWERT	
Wohnbauten	710'903'110	73.72%	926'621'429	77.41%	663'529'473	71.81%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	103'874'859	10.77%	104'487'984	8.73%	116'365'335	12.59%
Bauten mit gemischter Nutzung	106'158'760	11.01%	128'068'764	10.70%	90'909'811	9.84%
Bauland einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	43'361'913	4.50%	37'788'029	3.16%	53'178'785	5.76%
TOTAL	964'298'642		1'196'966'205		923'983'404	

HALBJAHRESRECHNUNG VOM 1. APRIL BIS ZUM 30. SEPTEMBER 2023



Avenue des Communes-Réunies 70 – Grand-Lancy/GE

VERMÖGENSRECHNUNG PER 30. SEPTEMBER 2023

	30.09.2023	31.03.2023
VERMÖGEN		
Bankguthaben auf Sicht	2'787'422	4'324'945
Grundstücke aufgeteilt in:		
- Wohnbauten	926'621'429	923'858'000
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	104'487'984	104'257'600
- Bauten mit gemischter Nutzung	128'068'764	119'179'000
- Bauland einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	37'788'029	28'450'000
TOTAL GRUNDSTÜCKE	1'196'966'205	1'175'744'600
Sonstige Vermögenswerte	3'134'416	2'054'092
GESAMTFONDSVERMÖGEN	1'202'888'043	1'182'123'637
Kurzfristige Verbindlichkeiten:	-186'420'266	-173'829'342
Kurzfristige Hypothekarschulden	-150'500'000	-136'175'000
Kurzfristige Darlehen und Kredite	-20'000'000	-20'000'000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-15'920'266	-17'654'342
Langfristige Verbindlichkeiten:	-118'250'000	-97'075'000
- Langfristige Hypothekarschulden	-118'250'000	-97'075'000
Total Verbindlichkeiten	-304'670'266	-270'904'342
NETTOFONDSVERMÖGEN VOR GESCHÄTZTEN LIQUIDATIONSSTEUERN	898'217'777	911'219'295
Geschätzte Liquidationssteuern	-45'538'841	-45'456'701
NETTOFONDSVERMÖGEN	852'678'936	865'762'595

ZUSÄTZLICHE FINANZANGABEN

Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	0.00	0.00
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0.00	0.00
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Grundstückkäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften	34'677'788	39'095'100

ERFOLGSRECHNUNG PER 30. SEPTEMBER 2023

	01.04 - 30.09.2023	01.04 - 30.09.2022
ERTRÄGE		
Mietzinseinnahmen	25'660'205	23'797'799
Aktivierte Bauzinsen	21'765	
Sonstige Erträge	237'951	387'669
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0	336'535
TOTAL ERTRÄGE	25'919'921	24'522'003
AUFWENDUNGEN		
Hypothekarzinsen	3'140'784	1'246'490
Unterhalt und Reparaturen	2'086'837	2'991'115
Instandsetzung	119'303	277'675
Liegenschaftsaufwand	2'161'445	2'111'003
Steuern und Abgaben ⁵	4'520'281	4'416'014
Schätzungs- und Prüfaufwand	154'762	149'910
Reglementarische Vergütungen an die Fondsleitung	3'096'537	3'112'862
Reglementarische Vergütungen an die Depotbank	136'710	174'849
Reglementarische Vergütungen an die Immobilienverwalter	819'235	806'884
Sonstige Aufwendungen	104'267	95'819
TOTAL AUFWENDUNGEN	16'340'160	15'382'621
NETTOERTRAG	9'579'761	9'139'382
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0	0
REALISIRTER ERFOLG	9'579'761	9'139'382
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern ⁶	220'961	0
GESAMTERFOLG	9'800'722	9'139'382

5 30.09.2023 : Mit Berücksichtigung von Rückstellungen für Steuerverbindlichkeiten berechnet

6 30.09.2023 : Ohne Neubewertung

VERWENDUNGEN DES ERFOLGES UND KAPITALGEWINNS

	30.09.2023	31.03.2023
VERWENDUNG DES ERFOLGES		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	9'579'761	18'523'237
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0	0
Vortrag des Vorjahres	31'331	559'340
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	9'611'091	19'082'577
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg	0	-19'051'246
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	9'611'091	31'331⁷
VERWENDUNG DES KAPITALGEWINNS		
Realisierte Kapitalgewinne	0	0
Kapitalgewinne aus Vorjahren	1'425'562	5'258'696
Zur Verteilung verfügbar Kapitalgewinn	1'425'562	5'258'696
Ausschüttung Kapitalgewinn	0	-3'833'134
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	1'425'562	1'425'562⁸

7-8 Aufgrund einer leichten Rundungsdifferenz wurde die Darstellung der auf den 31. März 2023 zu übertragenden Ergebnisse angepasst, um die Rundungen von CHF 0.01 zwischen dem Ergebnis pro Anteil im Zusammenhang mit der Ausschüttung des Ergebnisses und dem Ergebnis im Zusammenhang mit der Ausschüttung des Kapitals zu berücksichtigen. Es muss unbedingt darauf hingewiesen werden, dass diese Korrektur keine Auswirkungen auf das Nettovermögen des Fonds hat.

ANZAHL ANTEILE, NETTOINVENTARWERT UND AUSSCHÜTTUNG

	30.09.2023	31.03.2023
ANZAHL ANTEILE IM UMLAUF		
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	5'721'095	5'384'560
Ausgegebene Anteile	0	336'535
Zurückgenommene Anteile	0	0
Stand am Ende der Berichtsperiode	5'721'095	5'721'095
VERÄNDERUNG NETTOINVENTARWERT		
Inventarwert pro Anteil	149.04	151.33
Ausschüttung Erfolg	0.00	3.34
Ausschüttung Kapitalgewinn	0.00	0.66
Inventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	149.04	147.33
AUSSCHÜTTUNG		
Ausschüttungsbetrag Erfolg nicht VSt.-pflichtig	0.00	3.34
Ausschüttungsbetrag Kapitalgewinn nicht VSt.-pflichtig	0.00	0.66
Ausschüttungsbetrag VSt.-pflichtig	0.00	0.00
Ausschüttungsbetrag brutto	0.00	4.00
Abzüglich 35% Verrechnungssteuer	0.00	0.00
Total Ausschüttung	0.00	4.00
VERÄNDERUNG DES NETTOFONDSVERMÖGEN		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	865'762'595	810'683'876
Ausschüttungen	-22'884'380	-20'461'328
Saldo aus Anteilverkehr	0	49'854'295
Gesamterfolg	9'800'722	25'685'752
NETTOFONDSVERMÖGEN AM ENDE DER PERIODE	852'678'936	865'762'595

NETTOFONDSVERMÖGEN UND INVENTARWERT

ANGABEN FRÜHERER JAHRE	NETTOFONDSVERMÖGEN	INVENTARWERT PRO ANTEIL
30.09.2023	852'678'936	149.04
31.03.2023	865'762'595	151.33
31.03.2022	810'683'876	150.56
31.03.2021	773'594'875	143.67
31.03.2020	748'010'465	138.92
31.03.2019	657'890'073	135.04
31.03.2018	548'737'868	133.12
31.03.2017	533'178'995	129.34
31.03.2016	504'443'379	122.37
31.03.2015	437'899'975	121.40
31.03.2014	364'811'533	119.53
31.03.2013	356'732'455	116.88

ANKÄUFE UND VERKÄUFE

ANKÄUFE

Vom 1. April 2023 bis zum 30. September 2023 wurde ein Liegenschaft gekauft.

ORT	ADRESSE	KANTON	ART DER LIEGENSCHAFT	ERWERBSDATUM	KAUFPREIS ⁹
Puplinge	Rue de Graman 87-89	Genf	Gemischt Liegenschaft	01.09.2023	7'711'899

VERKÄUFE

Vom 1. April 2023 bis zum 30. September 2023 wurde keine Liegenschaft verkauft.

⁹ inkl. Kaufnebenkosten

HYPOTHEKEN PER 30. SEPTEMBER 2023

KREDITART	VON	BIS	RESTLAUFZEIT	BETRAG IN CHF	ZINSSATZ
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken					
Festhypothek	03.07.2023	02.10.2023	< 1 Monat	15'000'000	2.09%
Festhypothek	03.07.2023	03.10.2023	< 1 Monat	40'000'000	2.11%
Festhypothek	01.07.2014	30.06.2024	9 Monate	21'025'000	2.40%
SARON Hypothek	04.09.2023	03.10.2023	< 1 Monat	1'000'000	2.10%
SARON Hypothek	19.09.2023	19.10.2023	< 1 Monat	15'000'000	2.10%
SARON Hypothek	28.09.2023	27.10.2023	1 Monat	58'000'000	2.20%
SARON Hypothek	28.09.2023	28.11.2023	2 Monate	16'000'000	2.10%
SARON Hypothek	25.09.2023	22.12.2023	3 Monate	4'000'000	2.27%
SARON Hypothek	26.09.2023	22.12.2023	3 Monate	1'500'000	2.12%
TOTAL 1				171'525'000	
Festhypotheken mit einer Laufzeit von 1 – 5 Jahren					
Festhypothek	01.10.2014	30.09.2025	2 Jahre	31'050'000	2.53%
Festhypothek	13.03.2023	13.03.2026	2.45 Jahre	15'000'000	1.95%
Festhypothek	23.06.2022	23.06.2026	2.73 Jahre	20'000'000	2.10%
Festhypothek	02.08.2022	02.08.2027	3.84 Jahre	10'000'000	1.54%
Festhypothek	01.07.2023	30.06.2028	4.75 Jahre	21'175'000	1.64%
TOTAL 2				97'225'000	
TOTAL				268'750'000	
KURZFRISTIGE DARLEHEN UND KREDITE				BETRAG IN CHF	ZINSSATZ
Festhypothek	31.07.2023	31.10.2023	1 Monat	10'000'000	1.94%
Festhypothek	31.01.2023	30.11.2023	2 Monate	10'000'000	1.55%
TOTAL				20'000'000	
TOTAL				288'750'000	2.10%

GRUNDSÄTZE FÜR DIE BEWERTUNG UND BERECHNUNG DES NETTOINVENTARWERTES

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

Im Auftrag der Fondsleitung und in Übereinstimmung mit dem Kollektivanlagegesetz wurden die Verkehrswerte per 31.03.2023 nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) von Wüest Partner AG neu ermittelt.

Gemäss Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den SFAMA-Richtlinien für die Immobilienfonds werden die Im-

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

VERGÜTUNGEN

ENTSCHÄDIGUNGEN UND KOSTEN			MAXIMAL	EFFEKTIV
Für die Verwaltung, die Ausführung des Zahlungsverkehrs und die Aufsicht der Fondsleitung	§19 Ziff.1	1.05%	des Gesamtfondsvermögens	0.54%
Für die Erstellung von Bauten und umfassenden Renovationen	§19 Ziff.5	3%	der Baukosten	3.00%
Entschädigung bei Kauf und Verkauf von Liegenschaften	§19 Ziff.5	3%	des Kaufs- und Verkaufspreises	2.00%
Entschädigung für die Liegenschaftsverwaltung	§19 Ziff.5	5%	der jährlichen Bruttomietzeinnahmen	3.19%
Für die Zeichnungskommission	§18 Ziff.1	5%	des Nettoinventarwertes der neu emittierten Anteile	0.00%

ÜBRIGE INFORMATIONEN

Geschäfte zwischen Fonds und dem Fonds nahestehenden Personen

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

Hauptmieter

Per 30. September 2023 sind auf keinen Mieter des Fonds 5% oder mehr der gesamten Mieteinnahmen des Immobilienfonds entfallen (Randziffer 66 der Richtlinien für Immobilienfonds der Asset Management Association Switzerland AMAS vom 2. April 2008, Stand am 05. August 2021).

Emission und Rücknahmen

Zwischen dem 1. April 2023 und dem 30. September 2023 wurden keine neuen Anteile des Patrimonium Swiss Real Estate Fund emittiert. Es wurden keine Anteile gekündigt.

Fondsvertragsanpassung

Die Fondsleitung hat folgende wesentliche Änderungen im Prospekt und im Fondsvertrag vorgenommen:

1. Einführung eines ESG-Integrationsansatz: Definierung einer Nachhaltigkeitsstrategie mit Schlüsselindikatoren, die die Verbesserung der Nachhaltigkeit des bestehenden Anlagenbestands, die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien bei Neuerwerbungen und die Bedürfnisse der Nutzer berücksichtigt. Weitere Ausführungen zum ESG-Integrationsansatz sind dem §8 Ziffer 4 des Fondsvertrages bzw. dem Kapitel 1.10.2 des Prospektes zu entnehmen.
2. Einführung von Ausschlusskriterien, die Unternehmen mit Geschäftsaktivitäten im Bereich von Personenminen, Streumunition, Nuklearwaffen und verhaltensbasierten Ausschlüssen, ausschliessen. Weitere Details zu den Ausschlusskriterien finden sich im §8 Ziffer 4 des Fondsvertrages bzw. dem Kapitel 1.10.2 des Prospektes.
3. Einführung der Möglichkeit, Liegenschaften auch in Form einer Sacheinlage in den Fonds einbringen zu können. Die Möglichkeit der Sacheinlage wurden entsprechend im §1 Ziffer 4, §5 Ziffer 2 und §17 Ziffer 1, 8 und 9 des Fondsvertrages bzw. im Kapitel 1.8 des Prospektes aufgenommen.

Die Änderungen wurden am 25.04.2023 publiziert.

INFORMATIONEN ÜBER DRITTE UND ORGANE

Fondsleitung

Patrimonium Asset Management AG
Zugerstrasse 74
6340 Baar/ZG

Verwaltungsrat der Fondsleitung

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

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

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

Caroline Clemetson: mit Mandaten als Präsidentin des Verwaltungsrats der Global Funds SA und weiteren Verwaltungsratsmandaten bei Schellenberg Wittmer AG, Twelve Capital AG sowie Sekretärin des Verwaltungsrats der Swiss Trading and Shipping Association (STSA)

Peter Jäggi: mit Mandat als Präsident des Verwaltungsrats der JADE property AG und weiteren Verwaltungsratsmandaten bei Pridomus AG, Pridomus Facility Management GmbH, Commit Solutions AG und Terravalor AG

Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise
Place St-François 14
1001 Lausanne

Prüfgesellschaft

KPMG AG
Badenerstrasse 172
8036 Zürich

Experten für Nachhaltigkeit

Signa Terre SA
Rue du Vidollet 23
1202 Genève

Geschäftsleitung der Fondsleitung

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

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

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

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

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

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

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

Akkreditierte Schätzungsexperten

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

Ivan Anton, dipl. Architekt ETH ■ MSc Real Estate (CUR-EM), Partner bei der Firma Wüest Partner AG, Zürich

Delegation von Teilaufgaben

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



Bild: Yannic Bartolozzi

Rue Virginio-Malnati 59-67 – Meyrin/GE

INVENTAR DER GRUNDSTÜCKE

Ort	Adresse	Erwerbs- datum	Gestehungs-kosten 30.09.2023	Verkehrswert 30.09.2023	Erzielte Brutto-Erträge	Leerstand	Leerstand (Bauarbeiten)
WOHNBAUTEN							
			CHF	CHF	CHF	%	%
Aigle	Chemin de Pautex 2-4	VD 10-01-08	7'021'680.50	8'108'000.00	221'784.00	0.0%	0.0%
Basel	Efringerstrasse 2	BS 21-01-08	23'251'643.92	31'317'404.95	517'021.20	18.7%	0.0%
Basel	Dornachstrasse 189	BS 21-01-08	2'382'186.60	3'367'000.00	59'490.00	16.7%	0.0%
Basel	Tangentenweg 50-56	BS 14-06-13	49'597'407.23	70'220'000.00	1'268'771.00	2.4%	0.0%
Bulle	Rue St-Denis 66	FR 18-03-08	10'011'293.54	7'825'404.10	156'354.00	3.6%	0.0%
Bussigny-près-Lausanne	Rue de l'Industrie 43	VD 06-05-08	6'579'708.07	9'376'313.04	223'518.00	0.8%	2.5%
Chavannes	Avenue de Blancherie 32	VD 20-12-07	3'751'889.78	5'432'283.10	128'635.00	0.0%	0.0%
Corcelles/Payerne*	Vers-chez-Cherbuin 27-31	VD 19-02-08	3'145'730.80	3'229'000.00	97'464.00	2.2%	0.0%
Crissier	Chemin des Lentillières 1E	VD 31-07-18	10'077'507.81	11'850'000.00	245'770.10	0.7%	0.0%
Crissier	Chemin des Lentillières 5 A-B-C	VD 28-07-17	24'350'404.70	29'150'170.00	612'381.90	0.6%	0.0%
Crissier*	Chemin du Liseron 3-5	VD 20-12-07	10'480'421.85	14'070'000.00	306'589.00	1.2%	0.0%
Echandens*	Route des Toches 7-13	VD 04-02-13	36'734'777.94	39'984'065.65	873'441.00	0.7%	0.0%
Ecublens	Rue Neuve 1	VD 06-05-08	6'111'864.82	8'916'466.55	180'101.00	3.1%	10.1%
Freiburg	Rue de la Sarine 4-4a	FR 18-03-08	1'662'100.15	1'878'000.00	54'420.00	0.0%	0.0%
Grand-Lancy	Avenue des Communes-Réunies 66A-70	GE 01-05-14	33'640'977.95	37'140'943.40	668'127.00	3.9%	0.0%
Köniz	Mösliweg 32	BE 28-02-08	1'904'948.25	3'143'000.00	65'040.00	2.0%	0.0%
Köniz	Mösliweg 34	BE 28-02-08	2'177'016.20	3'735'000.00	78'582.00	0.5%	0.0%
La Tour-de-Peilz	Avenue des Alpes 71-73	VD 25-04-08	5'363'292.87	4'360'947.98	79'641.00	0.0%	0.0%
Lausanne	Rue du Couchant 25	VD 01-04-08	6'420'308.28	9'242'652.98	168'464.00	0.0%	0.0%
Lausanne	Chemin de Vermont 24	VD 06-05-08	5'681'211.44	9'839'939.10	213'807.00	0.1%	0.0%
Lausanne	Chemin du Martinet 14-18	VD 30-09-08	13'589'358.36	18'930'659.95	415'590.00	0.2%	0.9%
Lausanne	Chemin de Chissiez 7	VD 17-12-08	3'020'272.97	4'504'000.00	92'385.00	0.0%	0.0%
Lausanne	Place du Vallon 10	VD 01-09-19	5'144'360.00	6'001'000.00	98'170.00	0.0%	0.0%
Le Lignon	Avenue du Lignon 31	GE 13-12-07	5'878'705.35	8'117'815.23	175'585.00	0.1%	0.0%
Le Lignon	Avenue du Lignon 7	GE 13-12-07	15'235'957.99	20'433'146.62	486'049.00	1.0%	0.9%
Les Avanchets	Avenue Grange Lévrier 10-11	GE 13-12-07	13'664'232.21	19'611'289.29	440'742.50	0.2%	2.6%
Les Avanchets	Rue Croix-du-Levant 1-4	GE 30-10-09	23'425'684.34	31'672'538.73	722'540.00	0.4%	0.0%
Les Avanchets	Rue Croix-du-Levant 15-22	GE 30-10-09	47'870'748.61	60'369'572.30	1'481'139.00	0.1%	0.6%
Les Avanchets	Rue François-Durafour 11-16	GE 30-10-09	44'838'814.47	60'563'235.51	1'366'266.00	0.0%	0.4%
Marly	Route du Confin 21-23	FR 29-11-07	4'256'268.70	5'644'353.90	133'020.00	1.2%	1.9%
Marly	Route de Corbaroche 24	FR 18-03-08	2'603'260.36	2'947'975.75	72'283.00	0.9%	0.0%
Marly	Rte du Confin 12-18 + Pralettes 17-19	FR 30-04-08	9'408'877.32	14'043'041.00	304'168.00	3.0%	0.0%
Martigny	Rue des Finettes 36	VS 28-05-13	12'577'759.41	13'283'921.40	299'467.40	11.8%	10.2%
Meyrin	Rue de la Prulay 43 A und B	GE 01-09-08	15'427'542.13	21'528'592.00	443'312.00	0.0%	0.0%
Meyrin	Rue de la Golette 2-18	GE 01-04-09	32'316'852.24	49'043'698.35	1'055'407.00	2.1%	1.1%
Meyrin*	Avenue de Vaudagne 33	GE 16-04-08	14'625'621.85	22'152'659.15	474'386.00	4.8%	1.2%
Meyrin	Rue Virginio-Malnati 59-63	GE 22-12-16	18'014'441.32	23'428'895.18	389'628.00	0.5%	0.0%
Meyrin	Rue Virginio-Malnati 65-67	GE 01-12-18	12'181'856.46	14'890'000.00	250'235.00	0.6%	0.0%
Montreux	Route de la Corsaz 27-31	VD 14-12-07	20'101'653.92	25'881'900.00	517'505.00	4.0%	0.0%
Orbe	Rue Davall 15	VD 07-05-08	948'163.50	1'327'986.75	19'817.00	0.0%	39.3%
Oron-la-Ville	Rte de Lausanne 15-21	VD 26-11-09	17'735'374.61	23'033'556.97	556'148.00	9.3%	0.0%
Pont-la-Ville	Route du Village 50	FR 18-03-08	2'273'999.50	2'508'132.75	68'032.00	9.3%	1.9%
Pratteln	Mattenweg 6	BL 21-01-08	3'164'584.90	4'472'852.45	60'246.00	16.6%	4.2%
Prilly	Avenue du Chablais 39	VD 07-05-08	2'585'127.05	3'179'000.00	80'159.00	0.0%	0.0%
Pully	Chemin de Mallieu 13	VD 25-06-08	10'575'390.47	14'140'000.00	303'039.00	0.3%	0.0%
Renens	Avenue de Préfaully 48-56	VD 29-01-08	21'928'424.99	31'840'000.00	706'161.00	0.5%	0.6%
Renens	Rue du Lac 25 b-c-d-e	VD 15-04-08	16'901'671.55	23'330'000.00	525'666.00	0.8%	1.0%
Renens	Rue de l'Industrie 11	VD 30-01-09	10'362'359.24	14'994'461.41	374'765.00	0.4%	1.9%
Vevey	Rue du Conseil 19-21	VD 15-01-08	14'271'465.47	15'810'000.00	346'839.80	1.9%	0.0%
Veyrier	Chemin de Castelvèr 2-4	GE 17-12-07	17'622'399.67	22'580'000.00	522'728.00	0.0%	0.0%
Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 32	FR 06-05-08	5'695'939.77	7'191'959.85	171'462.10	4.2%	6.2%
Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 23	FR 11-05-17	9'728'703.83	10'290'000.00	231'429.30	3.7%	0.0%
Yverdon	Rue des Moulins 109-113	VD 30-01-08	7'251'377.59	9'733'131.65	230'276.00	4.1%	4.1%
Yverdon	Rue Roger-de-Guimps 44-46	VD 30-01-08	5'329'487.17	6'955'462.10	182'992.00	3.5%	4.0%
TOTAL			710'903'110.02	926'621'429.14	19'817'039.30	1.81%	0.67%

Ort	Adresse	Erwerbs- datum	Gestehungs-kosten 30.09.2023	Verkehrswert 30.09.2023	Erzielte Brutto-Erträge	Leerstand	Leerstand (Bauarbeiten)
KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN			CHF	CHF	CHF	%	%
Baar	Haldenstrasse 1-5/Langgasse 40	ZG 01-10-15	52'923'692.40	53'710'804.07	1'432'469.57	19.7%	0.0%
Freiburg	Avenue du Jura 12-12A	FR 30-01-08	7'988'773.65	5'756'710.25	188'329.90	14.7%	0.0%
Plan-les-Ouates	Ch. des Aulx 5	GE 03-02-11	9'632'965.62	11'898'300.70	371'605.00	0.1%	0.0%
Vevey	Avenue Général-Guisan 74-78	VD 01-10-20	5'910'190.92	6'010'000.00	129'999.90	0.0%	0.0%
Yverdon	Rue des Moulins 30	VD 06-05-08	5'100'360.37	2'100'064.50	66'400.00	6.1%	26.3%
Kloten	Steinackerstrasse 35-39	ZH 01-10-22	22'318'876.39	25'012'104.00	660'740.00	3.7%	0.0%
TOTAL			103'874'859.35	104'487'983.52	2'849'544.37	1.56%	0.09%
BAUTEN MIT GEMISCHTER NUTZUNG							
Basel	St-Jakobstrasse 193-195	BS 12-12-18	44'687'298.98	54'564'927.35	1'179'177.70	4.7%	0.0%
Genf	Hugo-de-Senger 7	GE 17-01-08	13'260'969.32	15'557'587.50	298'330.00	5.0%	0.0%
Lausanne	Avenue de Morges 33	VD 30-11-07	4'318'083.31	5'716'431.20	140'842.00	0.8%	5.8%
Lausanne	Route d'Oron 11	VD 06-05-08	5'887'256.60	10'150'000.00	205'391.00	5.2%	1.0%
Prilly	Avenue du Chablais 27-29	VD 30-11-07	6'808'203.38	8'957'493.85	208'012.00	1.0%	4.4%
Prilly	Avenue du Chablais 35	VD 07-05-08	3'365'807.04	4'330'000.00	119'774.00	0.0%	0.0%
Romont	Route de Billens 9-9a	FR 21-01-08	4'413'263.81	3'683'337.00	84'081.00	3.8%	0.0%
Vevey	Avenue Général-Guisan 60-62	VD 01-01-19	13'264'299.34	14'200'259.60	323'016.00	1.0%	0.0%
Yverdon	Rue des Remparts 11	VD 07-05-08	2'441'678.87	2'893'727.00	89'502.00	5.5%	0.0%
Puplinge	Rue de Graman 87-89	GE 01-09-23	7'711'899.00	8'015'000.00	26'800.00	0.0%	0.0%
TOTAL			106'158'759.65	128'068'763.50	2'674'925.70	0.38%	0.07%
BAULAND EINSCHLIESSLICH ABBRUCHOBJEKTE UND ANGEFANGENE BAUTEN							
Renens	Chemin du Chêne 3-5	VD 01-11-18	43'361'912.94	37'788'028.86	318'696.00	0.4%	77.2%
TOTAL			43'361'912.94	37'788'028.86	318'696.00	0.00%	3.88%
TOTAL			964,298,641.96	1,196,966,205.02	25,660,205.37	3.75%	4.71%

* Stockwerkeigentum

Im Orange, Umbauprojekten

PATRIMONIUM ASSET MANAGEMENT AG

ZUG

Zugerstrasse 74

CH – 6340 Baar

T +41 58 787 00 00

F +41 58 787 00 01

E investor@patrimonium.ch

www.patrimonium.ch/swissrealestatefund