

**PATRIMONIUM**

Your Partner in Private Markets

# **PATRIMONIUM SWISS REAL ESTATE FUND**

**Ungeprüfter Halbjahresbericht 2021**

Patrimonium Swiss Real Estate Fund, ein vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»,  
aufgelegt für die Patrimonium Asset Management AG, Baar, durch die Fondsleitung GAM Investment Management (Switzerland) AG, Zürich



# INHALT

|                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| <b>WICHTIGES IN KÜRZE .....</b> | <b>4</b> |
|---------------------------------|----------|

## **HALBJAHRESRECHNUNG VOM 1. APRIL BIS 30. SEPTEMBER 2021**

|                                                                             |    |
|-----------------------------------------------------------------------------|----|
| – Vermögensrechnung per 30. September 2021 .....                            | 10 |
| – Erfolgsrechnung per 30. September 2021 .....                              | 11 |
| – Verwendungen des Erfolges und Kapitalgewinns .....                        | 12 |
| – Anzahl Anteile, Nettoinventarwert und Ausschüttung .....                  | 13 |
| – Inventarwert .....                                                        | 14 |
| – Ankäufe und Verkäufe .....                                                | 14 |
| – Hypotheken .....                                                          | 15 |
| – Grundsätze für die Bewertung und Berechnung des Nettoinventarwertes ..... | 16 |
| – Vergütungen .....                                                         | 16 |
| – Übrige Informationen .....                                                | 17 |
| – Informationen über Dritte und Organe .....                                | 17 |
| – Inventar der Grundstücke .....                                            | 18 |

## WICHTIGES IN KÜRZE

|                                 | 30.09.2021    | 30.09.2020  |
|---------------------------------|---------------|-------------|
| Valorennummer                   | 3499521       | 3499521     |
| Ausgabe Fondsanteile            | -             | -           |
| Rücknahme Fondsanteile          | -             | -           |
| Anzahl Anteile im Umlauf        | 5'384'560     | 5'384'560   |
| Inventarwert pro Anteil         | 147.09        | 136.98      |
| Schlusskurs                     | 196.30        | 172.00      |
| Höchster Kurs (Berichtsperiode) | 207.90        | 176.00      |
| Tiefster Kurs (Berichtsperiode) | 185.00        | 156.20      |
| Börsenkapitalisierung           | 1'056'989'128 | 926'144'320 |
| Agio                            | 33.46%        | 25.57%      |

### VERMÖGENSRECHNUNG

|                                  |               |               |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Verkehrswert der Grundstücke     | 1'106'559'397 | 1'001'130'089 |
| Gestehungskosten der Grundstücke | 897'200'236   | 856'362'746   |
| Gesamtfondsvermögen              | 1'115'591'771 | 1'011'891'604 |
| Fremdfinanzierungsquote          |               |               |
| - in % der Anlagekosten          | 30.23%        | 27.85%        |
| - in % der Verkehrswerte         | 24.51%        | 23.82%        |
| Fremdkapitalquote                | 29.01%        | 27.11%        |
| Nettofondsvermögen               | 792'008'390   | 737'572'973   |

### RENDITE UND PERFORMANCEANGABEN<sup>1</sup>

|                                                    |        |        |
|----------------------------------------------------|--------|--------|
| Eigenkapitalrendite (ROE)                          | 4.96%  | 1.24%  |
| Rendite des investierten Kapitals (ROIC)           | 3.62%  | 1.06%  |
| Kurs/Gewinnverhältnis (P/E ratio)                  | 27.57  | 100.49 |
| Anlagerendite                                      | 5.09%  | 1.27%  |
| Performance                                        | 5.29%  | 8.55%  |
| Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge)                   | 59.97% | 67.64% |
| Fondbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF GAV</sub> ) | 0.76%  | 0.74%  |
| Fondbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF MV</sub> )  | 0.80%  | 0.82%  |

<sup>1</sup> Berechnung für 6 Monate (01.04.2021 – 30.09.2021)

|                                       | 30.09.2021 | 30.09.2020 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| <b>ERFOLGSRECHNUNG</b>                |            |            |
| Nettogewinn/ -verlust                 | 13'155'455 | 12'080'763 |
| Realisierte Kapitalgewinne /-verluste | -          | 0          |
| Mietzinseinnahmen                     | 24'313'310 | 22'134'729 |
| Mietzinsausfallrate                   | 8.64%      | 7.86%      |

# KURZBERICHT ZUM GESCHÄFTSHALBJAHR

Um den Qualitätsstandard der Immobilien zu verbessern und somit weiterhin die Mieteinnahmen und den Wert der Liegenschaften zu erhöhen, setzt der Fonds seine Strategie fort, mit der Investition in Gesamtrenovierungen, die Entwicklung von Bauprojekten sowie die Aufstockung von Bestandesliegenschaften. Im letzten halben Jahr konnten einige Bauprojekte abgeschlossen werden, andere sind im Gange.

Die Innen- und Aussenrenovation der Liegenschaft an der Avenue des Communes-Réunies 70 in Grand-Lancy/GE sind seit September 2021 abgeschlossen. Die während der Bauarbeiten leer stehenden Wohnungen werden derzeit wieder vermietet. Die Energieeffizienz des Gebäudes wurde durch eine Sanierung der Gebäudehülle optimiert. 2022 wird die Liegenschaft zusätzlich an die Fernwärme angeschlossen.

Die Innenrenovation der Liegenschaft an der Avenue des Alpes 71-73 in La Tour-de-Peilz/VD wurde im April 2021 abgeschlossen und die Wohnungen sind wieder vermietet. Die Fassadenrenovation mit Isolation wurde in Angriff genommen und wird Ende 2021 abgeschlossen sein.

Die Innenrenovation der Liegenschaft mit 86 Wohnungen an der Efringerstrasse 2 in Basel/BS schreitet planmässig voran. Eines von insgesamt drei Gebäudeteilen ist bereits vollständig renoviert, der zweite Gebäudeteil ist seit August 2021 in Renovation. Das Bauende ist für September 2022 geplant. Die Arbeiten bedeuten eine umfangreiche Investition, werden aber zu einer Steigerung der Qualität dieser Liegenschaft im Stadtzentrum von Basel führen.

Die Aufstockung der Liegenschaft an der Rue de la Prulay 43 in Meyrin/GE um 12 Wohnungen sowie der Liegenschaft an der Rue St-Denis 66 in Bulle/FR um 7 Maisonette-Wohnungen wurde im Juli 2021 abgeschlossen. Die zwei Aufstockungsprojekte erforderten Investitionen in Höhe von CHF 4'900'000 für Prulay 43 und CHF 3'600'000 für Saint-Denis 66 und generieren zusätzliche Mieteinnahmen von insgesamt CHF 390'000.

Die Aufstockung der Liegenschaft an der Rue Virginio-Malnati 65-67 in Meyrin/GE ist seit April 2021 im Gange. Sie soll im November 2021 abgeschlossen werden. Für die Investition in Höhe von CHF 3'075'000 entstehen 6 neue 3-, 4- und 5-Zimmerwohnungen, mit denen jährliche Mieteinnahmen von CHF 144'000 erzielt werden sollen.

Alle Neubauprojekte des Fonds sind abgeschlossen: Es sind namentlich die Projekte Oassis in Crissier/VD, Route de la Corsaz in Montreux/VD und City-Gate in Basel-Stadt/BS. In diese Projekte wurden insgesamt CHF 97 Millionen investiert. Die erwarteten Mieteinnahmen betragen langfristig CHF 5,3 Millionen. Die Vermarktung der Liegenschaften wird fortgesetzt, um die Vermietung voranzutreiben. Bis heute haben mehr als 85 % der Wohnungen in Montreux und 74 % der Wohnungen im City-Gate Mieter gefunden. Sowohl die Wohnungen als auch die Geschäftsräumlichkeiten in der Fondsliegenschaft im Oassis-Quartier in Crissier sind vollständig vermietet.

Die Entwicklung der Liegenschaften in Baar/ZG, die dem Fonds im Gemeinschaftseigentum mit der Anlagestiftung Patrimonium gehören, setzt sich fort. Rund um die ehemalige Spinnerei Baar entsteht ein neues, gemischt genutztes Quartier. Das Architektur- und Planungsbüro hat den Bebauungsplan ausgearbeitet und der Öffentlichkeit vorgestellt.

Gemäss dem Projekt der Architekten soll das historische Spinnereigebäude sichtbarer werden und das Zentrum des neuen Quartiers bilden. Im Norden des Areals ist ein grosser öffentlicher Platz vorgesehen, um den Cafés, Restaurants und Läden angeordnet sind. Bäume und eine Wasserfläche bringen die Natur ins Quartier.

Der grösste Teil der Wohnungen wird sich im ruhigeren Südteil des Areals befinden, mit Blick ins Grüne. Rund 350 Wohnungen sollen im Quartier entstehen. Die Flächen, die bereits von lokalen Unternehmen genutzt werden, bleiben bestehen und werden durch ein Hotel, Büroräume sowie Nutzungen aus den Bereichen Kultur, Freizeit und Bildung ergänzt. Die Parkplätze, die zurzeit viel Platz auf dem Areal beanspruchen, werden in Tiefgaragen verlegt.

Das Volk wird im Laufe des Jahres 2022 über das Projekt abstimmen. Die Baubewilligung wird hoffentlich Ende 2022 erteilt.

Das Umbauprojekt der Geschäftsliegenschaft am Chemin du Chêne 3-5 in Renens/VD befindet sich in der Modellierungsphase. Ein renommiertes Architekturbüro konnte dafür gewonnen werden. Das Projekt sieht eine Nutzungsänderung vor: Die Geschäftsliegenschaft soll in eine Liegenschaft mit gemischter Nutzung umgewandelt werden. Auf über 35 % der Fläche sollen 53 Lofts entstehen. Die Liegenschaft soll dank einer neuen Gebäudehülle und zum Quartier offenen Grünflächen ein vollständig neues Erscheinungsbild erhalten. Gleichzeitig soll die industrielle Vergangenheit des Ortes erlebbar bleiben. Die bestehende Innenstruktur der Liegenschaft wird genutzt und es entsteht Wohnfläche in Form von Lofts unterschiedlicher Typologie.

Auch das Umbauprojekt an der Rue des Moulins 30 in Yverdon/VD ist im Gange. Das nicht genutzte Kino auf der Parzelle wird abgerissen. Ersetzt wird es durch eine Mietliegenschaft mit 3 Maisonette-Wohnungen mit Garten und 2 Dachwohnungen. Die Baubewilligung wird für das erste Quartal 2022 erwartet, die geplante Bauzeit beträgt 14 Monate. Bei Investitionen in Höhe von CHF 2'200'000 soll dieses Projekt Mieteinnahmen von CHF 93'000 generieren.



# NACHHALTIGKEITSДИРЕКТИВЕ

Immobilien machen etwa 40% des weltweiten Energieverbrauchs aus und sind für 30% der jährlichen CO<sub>2</sub>-Emissionen verantwortlich.

Im Einklang mit dem Pariser Klimaabkommen und der Schweizer Energiestrategie 2050 ist die Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen im Immobilienbereich bei Patrimonium das zentrale Thema.

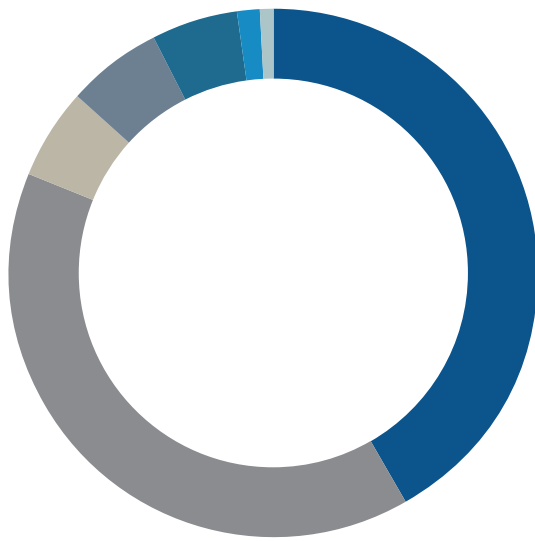
Das Klimaneutralitätsziel betrifft die Qualität der Gebäude und Quartiere, die Materialien und Baumethoden, die Bauprozesse und Zulieferketten sowie die Lage der Liegenschaften und deren Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel.

Patrimoniums Strategien im Immobilienbereich sind auf den Erwerb und den Bau von Gebäuden in bestehenden und gut erschlossenen Agglomerationen ausgerichtet sowie auf die Sanierung und den Ausbau von bestehenden Immobilien und die bauliche Verdichtung in solchen Agglomerationen. Neben ökologischen Aspekten – in erster Linie der Verbesserung der mit dem CO<sub>2</sub>-Ausstoss verbundenen Energiebilanz sowie dem Schutz der Biodiversität und der Natur – sind im Immobilienbereich für uns auch spezifische soziale Kriterien von Bedeutung. Insbesondere sind uns die Gesundheit und der Komfort der Mieterinnen und Mieter (90% der von Patrimonium gehaltenen Immobilien sind Wohnimmobilien) und die Einhaltung der Vorschriften für das Baupersonal wichtig.

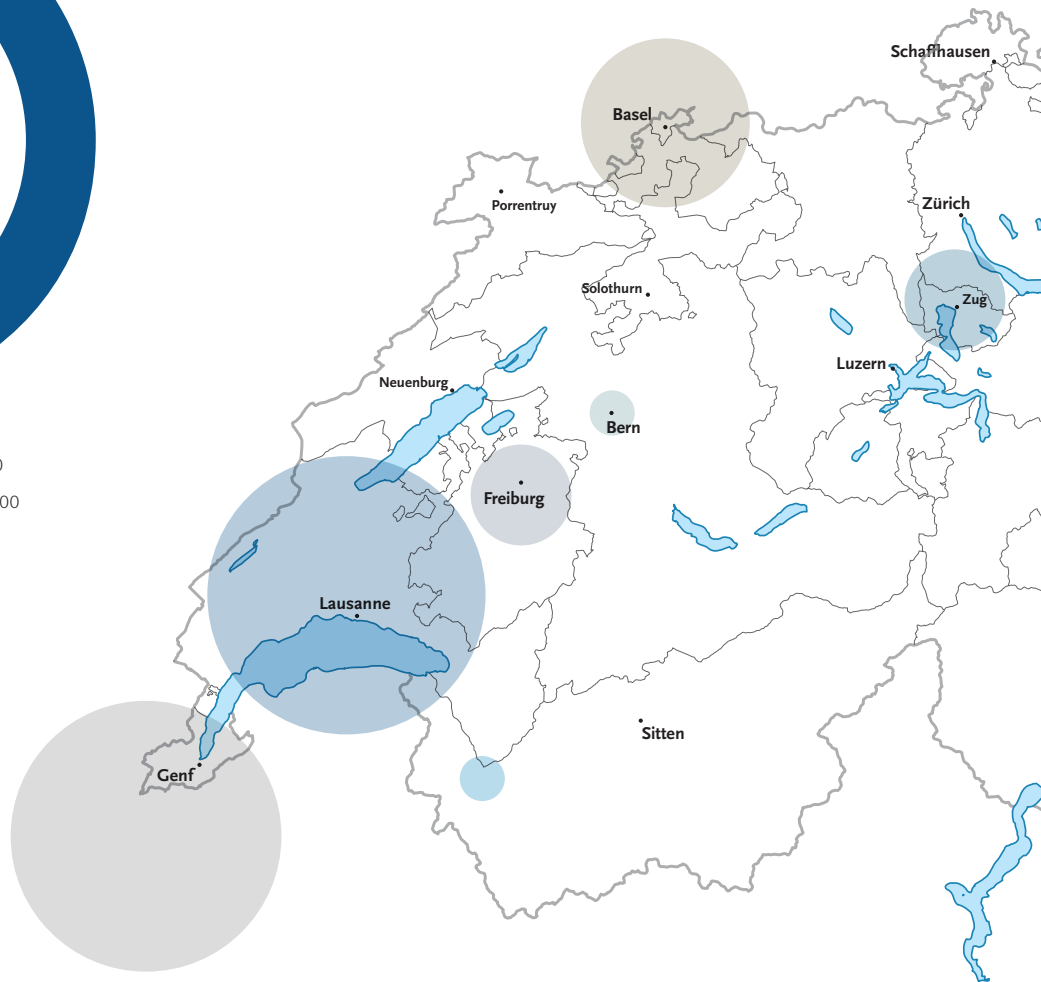
Auf dem Weg zur Erreichung dieser ambitionierten Ziele wird Patrimonium durch externe Institutionen überwacht, unter anderem im Rahmen der Partnerschaft mit der Organisation Signa-Terre, welche die CO<sub>2</sub>-Belastung und den Energieverbrauch der Gebäude kontrolliert.

Mit der Teilnahme am Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) trägt Patrimonium zur Förderung von Transparenz und Vergleichbarkeit im schweizerischen Immobilienmarkt bei, um Nachhaltigkeitsinvestitionen in der gesamten Branche zu fördern.

# IMMOBILIENBESTAND



|                       |                     |
|-----------------------|---------------------|
| ■ Waadt 421'551'281   | ■ Zug 52'883'100    |
| ■ Genf 397'423'800    | ■ Wallis 13'360'000 |
| ■ Basel 154'058'000   | ■ Bern 6'481'845    |
| ■ Freiburg 60'801'372 |                     |



| CHF                                 | GESTEHUNGSKOSTEN   |        | VERKEHRSWERT         |        | VERSICHERUNGSWERT  |        |
|-------------------------------------|--------------------|--------|----------------------|--------|--------------------|--------|
| Wohnbauten                          | 692'879'737        | 77.23% | 887'542'971          | 80.21% | 613'809'031        | 72.56% |
| Kommerziell genutzte Liegenschaften | 110'897'307        | 12.36% | 106'021'649          | 9.58%  | 153'198'620        | 18.11% |
| Gemischte Bauten                    | 93'423'192         | 10.41% | 112'994'777          | 10.21% | 78'980'373         | 9.33%  |
| Bauland                             | 0                  | 0.00%  | 0                    | 0.00%  | 0                  | 0.00%  |
| <b>TOTAL</b>                        | <b>897'200'236</b> |        | <b>1'106'559'397</b> |        | <b>845'988'024</b> |        |



# HALBJAHRESRECHNUNG VOM 1. APRIL BIS 30. SEPTEMBER 2021



St-Jakobstrasse 193-195, Basel



# VERMÖGENSRECHNUNG PER 30 SEPTEMBER 2021

|                                                                                                    | 30.09.2021           | 30.09.2020           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>VERMÖGEN</b>                                                                                    |                      |                      |
| Bankguthaben auf Sicht                                                                             | 6'437'185            | 7'754'928            |
| Grundstücke aufgeteilt in:                                                                         |                      |                      |
| - Wohnbauten                                                                                       | 887'542'971          | 795'761'131          |
| - Kommerziell genutzte Liegenschaften                                                              | 106'021'649          | 99'101'400           |
| - Gemischte Bauten                                                                                 | 112'994'777          | 59'637'558           |
| - Bauland einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten                                    | 0                    | 46'630'000           |
| <b>TOTAL GRUNDSTÜCKE</b>                                                                           | <b>1'106'559'397</b> | <b>1'001'130'089</b> |
| Sonstige Vermögenswerte                                                                            | 2'595'189            | 3'006'587            |
| <b>GESAMTFONDSVERMÖGEN</b>                                                                         | <b>1'115'591'771</b> | <b>1'011'891'604</b> |
| <b>Kurzfristige Verbindlichkeiten aufgeteilt in:</b>                                               |                      |                      |
| - Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten | -197'950'896         | -164'833'104         |
| - Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten                                                          | -10'925'853          | -4'778'715           |
| <b>Langfristige Verbindlichkeiten aufgeteilt in:</b>                                               |                      |                      |
| - Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten | -73'250'000          | -73'650'000          |
| Total Verbindlichkeiten                                                                            | -282'126'749         | -243'261'819         |
| <b>NETTOFONDSVERMÖGEN VOR GESCHÄTZTEN LIQUIDATIONSSTEUERN</b>                                      | <b>833'465'023</b>   | <b>768'629'785</b>   |
| Geschätzte Liquidationssteuern                                                                     | -41'456'633          | -31'056'812          |
| <b>NETTOFONDSVERMÖGEN</b>                                                                          | <b>792'008'390</b>   | <b>737'572'973</b>   |

## ÜBRIGE INFORMATIONEN

|                                                                                                                                                          |      |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------------|
| Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke                                                                                                             | 0.00 | 0.00       |
| Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen                                                                                                    | 0.00 | 0.00       |
| Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltener Erträge                                                                                            | 0.00 | 0.00       |
| Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile                                                                                     | 0.00 | 0.00       |
| Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Grundstückkäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften | 0.00 | 18'240'088 |

# ERFOLGSRECHNUNG

## PER 30 SEPTEMBER 2021

|                                                                                    | 30.09.2021        | 30.09.2020        |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>ERTRÄGE</b>                                                                     |                   |                   |
| Erträge aus Bankguthaben                                                           | 0                 | 0                 |
| Mietzinseinnahmen                                                                  | 24'313'310        | 22'134'729        |
| Negativzinsen                                                                      | 0                 | -977              |
| Sonstige Erträge                                                                   | 33'576            | 264'126           |
| Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen                      | 0                 | 0                 |
| <b>TOTAL ERTRÄGE</b>                                                               | <b>24'346'885</b> | <b>22'397'877</b> |
| <b>AUFWENDUNGEN</b>                                                                |                   |                   |
| Hypothekarzinsen                                                                   | 1'245'585         | 1'381'881         |
| Unterhalt und Reparaturen                                                          | 2'680'231         | 2'170'503         |
| Liegenschaftsaufwand                                                               | 1'821'086         | 1'716'526         |
| Steuern und Abgaben                                                                | 1'210'396         | 1'208'967         |
| Schätzungs- und Prüfaufwand                                                        | 158'996           | 137'517           |
| Reglementarische Vergütungen an die Fondsleitung                                   | 2'534'314         | 2'322'834         |
| Reglementarische Vergütungen an die Depotbank                                      | 333'774           | 315'686           |
| Reglementarische Vergütungen an die Immobilienverwalter                            | 1'085'656         | 975'330           |
| Sonstige Aufwendungen                                                              | 121'392           | 87'870            |
| <b>TOTAL AUFWENDUNGEN</b>                                                          | <b>11'191'430</b> | <b>10'317'115</b> |
| <b>NETTOERTRAG</b>                                                                 | <b>13'155'455</b> | <b>12'080'763</b> |
| Realisierte Kapitalgewinne und -verluste                                           | 0                 | 0                 |
| <b>REALISierter ERFOLG</b>                                                         | <b>13'155'455</b> | <b>12'080'763</b> |
| Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern | 25'180'391        | -2'864'610        |
| <b>GESAMTERFOLG</b>                                                                | <b>38'336'387</b> | <b>9'216'153</b>  |

# VERWENDUNGEN DES ERFOLGES UND KAPITALGEWINNS

|                                                                      | 30.09.2021        | 31.03.2021        |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>VERWENDUNG DES ERFOLGES</b>                                       |                   |                   |
| Nettoertrag des Rechnungsjahres                                      | 13'155'455        | 19'091'564        |
| Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres        | 0                 | 0                 |
| Vortrag des Vorjahres                                                | 1'032'444         | 1'863'752         |
| <b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>                             | <b>14'187'900</b> | <b>20'955'316</b> |
| Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg | 0                 | -19'922'872       |
| <b>VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG</b>                                     | <b>14'187'900</b> | <b>1'032'444</b>  |
| <b>VERWENDUNG DES KAPITALGEWINNS</b>                                 |                   |                   |
| Realisierte Kapitalgewinne                                           | 0                 | 0                 |
| Kapitalgewinne aus Vorjahren                                         | 5'258'696         | 5'258'696         |
| <b>Zur Verteilung verfügbar Kapitalgewinn</b>                        | <b>5'258'696</b>  | <b>5'258'696</b>  |
| Ausschüttung                                                         | 0                 | 0                 |
| <b>VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG</b>                                     | <b>5'258'696</b>  | <b>5'258'696</b>  |

# ANZAHL ANTEILE, NETTOINVENTARWERT UND AUSSCHÜTTUNG

|                                                             | 30.09.2021         | 31.03.2021         |
|-------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>ANZAHL ANTEILE IM UMLAUF</b>                             |                    |                    |
| Stand zu Beginn des Rechnungsjahres                         | 5'384'560          | 5'384'560          |
| Ausgegebene Anteile                                         | 0                  | 0                  |
| Zurückgenommene Anteile                                     | 0                  | 0                  |
| <b>Stand am Ende der Berichtsperiode</b>                    | <b>5'384'560</b>   | <b>5'384'560</b>   |
| <b>VERÄNDERUNG NETTOINVENTARWERT</b>                        |                    |                    |
| Inventarwert pro Anteil                                     | 147.09             | 143.67             |
| Ausschüttung Erfolg                                         | 0.00               | 3.70               |
| Ausschüttung Kapitalgewinn                                  | 0.00               | 0.00               |
| <b>Inventarwert pro Anteil nach Ausschüttung</b>            | <b>147.09</b>      | <b>139.97</b>      |
| <b>AUSSCHÜTTUNG</b>                                         |                    |                    |
| Ausschüttungsbetrag Erfolg nicht VSt.-pflichtig (Coupon 18) | 0.00               | 3.70               |
| Ausschüttungsbetrag Kapitalgewinn nicht VSt.-pflichtig      | 0.00               | 0.00               |
| Ausschüttungsbetrag VSt.-pflichtig                          | 0.00               | 0.00               |
| Ausschüttungsbetrag brutto                                  | 0.00               | 3.70               |
| Abzüglich 35% Verrechnungssteuer                            | 0.00               | 0.00               |
| <b>Total Ausschüttung</b>                                   | <b>0.00</b>        | <b>3.70</b>        |
| <b>VERÄNDERUNG DES NETTOFONDSVERMÖGEN</b>                   |                    |                    |
| Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode            | 773'594'875        | 748'010'465        |
| Ausschüttungen                                              | -19'922'872        | -19'653'644        |
| Saldo aus dem Anteilsverkehr                                | 0                  | 0                  |
| <b>Gesamterfolg</b>                                         | <b>38'336'387</b>  | <b>45'238'054</b>  |
| <b>NETTOFONDSVERMÖGEN AM ENDE DER PERIODE</b>               | <b>792'008'390</b> | <b>773'594'875</b> |

## INVENTARWERT

| ANGABEN FRÜHERER JAHRE | NETTOFONDSVERMÖGEN | INVENTARWERT PRO ANTEIL |
|------------------------|--------------------|-------------------------|
| <b>30.09.2021</b>      | <b>792'008'390</b> | <b>147.09</b>           |
| 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                  |
| 31.03.2012             | 344'129'240        | 112.75                  |
| 31.03.2011             | 334'859'554        | 109.72                  |
| 31.03.2010             | 327'252'209        | 107.22                  |

## ANKÄUFE UND VERKÄUFE

Vom 1. April bis zum 30. September 2021 wurde keine Liegenschaft gekauft und verkauft.



# HYPOTHEKEN

| KREDITART                                                 | VON        | BIS        | RESTLAUFZEIT | BETRAG IN CHF      | ZINSSATZ     |
|-----------------------------------------------------------|------------|------------|--------------|--------------------|--------------|
| <b>Kurzfristige verzinsliche Hypotheken</b>               |            |            |              |                    |              |
| Festhypothek                                              | 30.04.2021 | 29.04.2022 | 0.6 Jahr     | 50'000'000         | 0.08%        |
| Festhypothek                                              | 25.10.2016 | 25.10.2021 | 0.07 Monat   | 400'000            | 1.12%        |
| Libor Hypothek                                            |            |            | 3 Monate     | 4'712'500          | 0.50%        |
| Libor Hypothek                                            |            |            | 1 Monat      | 9'000'000          | 0.35%        |
| SARON Hypothek                                            |            |            | 3 Monate     | 133'838'396        | 0.40%        |
| <b>Festhypotheken mit einer Laufzeit von 1 – 5 Jahren</b> |            |            |              |                    |              |
| Festhypothek                                              | 01.07.2013 | 30.06.2023 | 1.75 Jahr    | 21'175'000         | 2.83%        |
| Festhypothek                                              | 01.07.2014 | 30.06.2024 | 2.75 Jahr    | 21'025'000         | 2.40%        |
| Festhypothek                                              | 01.10.2014 | 30.09.2025 | 4.00 Jahr    | 31'050'000         | 2.53%        |
| <b>TOTAL</b>                                              |            |            |              | <b>271'200'896</b> | <b>0.93%</b> |

Es wurden neu kurzfristige Hypotheken im Umfang von CHF 23'717'792 mit Zinssatz 0.40% und Dauer 3 Monate aufgenommen.

# 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 31.03.2021 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 Immobilien des Fonds regelmässig von unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungsexperten anhand einer dynamischen Ertragswertmethode geschätzt. Die Bewertung erfolgt zum Preis, der bei einem sorgfältigen Verkauf zum Zeitpunkt der Schätzung erzielt worden wäre. Bei Erwerb oder Veräusserung von Grundstücken sowie beim Abschluss jedes Rechnungsjahres muss der Verkehrswert von den Schätzungsexperten neu überprüft werden. Der Verkehrswert stellt einen bei gewöhnlichem Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- bzw. Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis dar. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, eventuelle Opportunitäten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Dies kann zu Abweichungen zu den Bewertungen führen.

## VERGÜTUNGEN

| ENTSCHÄDIGUNGEN UND KOSTEN                                                                                                 |            |       | MAXIMAL                                             | EFFEKTIV |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------|-----------------------------------------------------|----------|
| Für die Leitung und Verwaltung                                                                                             | §19 Ziff.1 | 1.05% | des durchschnittlichen Gesamtfondsvermögens         | 0.53%    |
| Für die Erstellung von Bauten und umfassenden Renovationen                                                                 | §19 Ziff.4 | 3%    | der Baukosten                                       | 0.00%    |
| Entschädigung bei Kauf und Verkauf von Liegenschaften                                                                      | §19 Ziff.4 | 2%    | des Kaufs- und Verkaufspreises                      | 0.00%    |
| Entschädigung für die Liegenschaftsverwaltung                                                                              | §19 Ziff.4 | 5%    | der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen              | 4.50%    |
| Für die Verwaltung, die Ausführung des Zahlungsverkehrs und die Aufsicht der Fondsleitung (Teil der Verwaltungskommission) | §19 Ziff.1 | 1.05% | des durchschnittlichen Gesamtfondsvermögens         | 0.0425%  |
| 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 44ff. der Richtlinien für Immobilienfonds der Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA vom 2. April 2008, Stand am 13. September 2016).

### Hauptmieter

Per 30. September 2021 sind auf keinen Mieter des Fonds 5% oder mehr der gesamten Mieteinnahmen des Immobilienfonds entfallen (Randziffer 66 der Richtlinien für Immobilienfonds der Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA vom 2. April 2008, Stand am 13. September 2016).

### Emission und Rücknahmen

Zwischen dem 1. April 2021 und dem 30. September 2021 wurden keine neuen Anteile des Patrimonium Swiss Real Estate Fund emittiert. Es wurden keine Anteile gekündigt.

## INFORMATIONEN ÜBER DRITTE UND ORGANE

### Akkreditierte Schätzungsexperten

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

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

### Delegation von Anlageentscheiden und Liegenschaftsverwaltung

Die Fondsleitung hat die Patrimonium Asset Management AG, mit Sitz in Baar, als Anlage-, Liegenschafts- und Finanzanlageverwalter beauftragt. Die Fondsleitung hat im speziellen die Selektion der zum Kauf und Verkauf vorgeschlagenen Liegenschaften, die Abschlüsse der Käufe und Verkäufe, die Verwaltung der erworbenen Liegenschaften, das Sicherstellen der Hypothekarfinanzierung sowie die Liegenschaftsbuchhaltung delegiert. Die genauen Bedingungen des Mandats regelt ein Immobilienvermögensverwaltungsvertrag.

### Delegation weiterer Teilaufgaben

Der State Street Bank International GmbH, München, Zweigniederlassung Zürich (vormals State Street Bank GmbH, München, Zweigniederlassung Zürich), wurden Teilaufgaben im Bereich der Fondsbuchhaltung delegiert.

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.

### Fondsleitung

GAM Investment Management (Switzerland) AG  
Hardstrasse 201  
8005 Zürich

Per 1. Dezember 2021 ist ein Fondsleitungswechsel vorgesehen. Die übernehmende Fondsleitung ist Patrimonium Asset Management AG, Baar.

### Mutationen in der Geschäftsleitung der Fondsleitung

Per 02.08.2021 ist Herr Balz Bertschinger in die Geschäftsleitung eingetreten.

### Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise  
Place St-François 14  
1001 Lausanne

### Prüfgesellschaft

KPMG AG  
Badenerstrasse 172  
8036 Zürich

# INVENTAR DER GRUNDSTÜCKE

| Ort                    | Adresse                               |    | Erwerbs-datum | Gestehungs-kosten<br>30.09.2021 | Verkehrswert<br>30.09.2021 | Erzielte<br>brutto-erträge | Mietzins-<br>ausfälle |
|------------------------|---------------------------------------|----|---------------|---------------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------|
| WOHNBAUTEN             |                                       |    |               | IN CHF                          | IN CHF                     | IN CHF                     | IN %                  |
| Aigle                  | Chemin de Pautex 2-4                  | VD | 10.01.08      | 7'021'680.50                    | 7'519'000.00               | 203'843.00                 | 5.0%                  |
| Basel                  | Efringerstrasse 2                     | BS | 21.01.08      | 19'903'261.29                   | 25'610'000.00              | 140'042.00                 | 69.5%                 |
| Basel                  | Dornachstrasse 189                    | BS | 21.01.08      | 2'322'119.05                    | 3'174'000.00               | 73'985.00                  | 4.9%                  |
| Basel                  | Tangentenweg 50-56                    | BS | 14.06.13      | 49'537'120.83                   | 70'070'000.00              | 1'174'084.70               | 3.7%                  |
| Bulle                  | Rue St-Denis 66                       | FR | 18.03.08      | 9'321'373.24                    | 6'757'000.00               | 22'884.00                  | 81.3%                 |
| Bussigny-près-Lausanne | Rue de l'Industrie 43                 | VD | 06.05.08      | 6'368'607.33                    | 9'243'000.00               | 209'994.00                 | 4.2%                  |
| Chavannes              | Avenue de Blancherie 32               | VD | 20.12.07      | 3'656'640.73                    | 5'265'000.00               | 118'002.00                 | 3.8%                  |
| Corcelles/Payerne*     | Vers-chez-Cherbuin 27-31              | VD | 19.02.08      | 3'145'730.80                    | 3'258'000.00               | 102'633.50                 | 4.1%                  |
| Crissier               | Chemin des Lentillières 1E            | VD | 31.07.18      | 10'057'966.91                   | 11'500'000.00              | 303'711.95                 | 5.1%                  |
| Crissier               | Chemin des Lentillières 5 A-B-C       | VD | 28.07.17      | 24'130'962.19                   | 28'780'000.00              | 561'410.00                 | 8.9%                  |
| Crissier*              | Chemin du Liseron 3-5                 | VD | 20.12.07      | 10'471'941.85                   | 13'750'000.00              | 288'212.00                 | 3.0%                  |
| Echandens*             | Route des Toches 7-13                 | VD | 04.02.13      | 36'700'712.29                   | 41'760'000.00              | 864'244.00                 | 0.8%                  |
| Ecublens               | Rue Neuve 1                           | VD | 06.05.08      | 5'964'974.72                    | 8'376'000.00               | 179'968.00                 | 9.6%                  |
| Freiburg               | Rue de la Sarine 4-4a                 | FR | 18.03.08      | 1'623'878.92                    | 1'919'000.00               | 43'002.00                  | 13.7%                 |
| Grand-Lancy            | Avenue des Communes-Réunies 66A-70    | GE | 01.05.14      | 32'587'541.65                   | 32'350'000.00              | 478'893.00                 | 30.4%                 |
| Köniz                  | Möslweg 32                            | BE | 28.02.08      | 1'879'072.25                    | 3'003'000.00               | 61'643.00                  | 2.0%                  |
| Köniz                  | Möslweg 34                            | BE | 28.02.08      | 2'170'818.40                    | 3'478'844.65               | 67'887.00                  | 7.6%                  |
| La Tour-de-Peilz       | Avenue des Alpes 71-73                | VD | 25.04.08      | 4'338'038.74                    | 4'400'000.00               | 66'334.00                  | 19.1%                 |
| Lausanne               | Rue du Couchant 25                    | VD | 01.04.08      | 6'360'988.70                    | 8'113'000.00               | 166'067.00                 | 0.5%                  |
| Lausanne               | Chemin de Vermont 24                  | VD | 06.05.08      | 5'658'610.29                    | 9'496'000.00               | 196'056.00                 | 6.2%                  |
| Lausanne               | Chemin du Martinet 14-18              | VD | 30.09.08      | 13'417'552.26                   | 17'860'000.00              | 412'213.50                 | 1.8%                  |
| Lausanne               | Chemin de Chissiez 7                  | VD | 17.12.08      | 3'020'272.97                    | 4'346'000.00               | 99'387.00                  | 0.6%                  |
| Lausanne               | Place du Vallon 10                    | VD | 01.09.19      | 4'865'360.00                    | 5'555'000.00               | 93'594.00                  | 6.7%                  |
| Le Lignon              | Avenue du Lignon 31                   | GE | 13.12.07      | 5'506'654.87                    | 7'565'754.30               | 169'101.00                 | 0.7%                  |
| Le Lignon              | Avenue du Lignon 7                    | GE | 13.12.07      | 13'837'791.95                   | 18'740'000.00              | 479'548.00                 | 0.7%                  |
| Les Avanchets          | Avenue Grange Lévrier 10-11           | GE | 13.12.07      | 13'388'324.28                   | 18'730'000.00              | 435'466.50                 | 2.1%                  |
| Les Avanchets          | Rue Croix-du-Levant 1-4               | GE | 30.10.09      | 22'690'249.31                   | 30'800'000.00              | 703'180.00                 | 0.8%                  |
| Les Avanchets          | Rue Croix-du-Levant 15-22             | GE | 30.10.09      | 46'419'597.00                   | 59'510'000.00              | 1'458'152.00               | 0.6%                  |
| Les Avanchets          | Rue François-Durafour 11-16           | GE | 30.10.09      | 43'487'538.24                   | 57'160'000.00              | 1'324'814.00               | 0.3%                  |
| Marly                  | Route du Confin 21-23                 | FR | 29.11.07      | 4'217'453.10                    | 5'641'000.00               | 130'216.00                 | 0.5%                  |
| Marly                  | Route de Corbaroche 24                | FR | 18.03.08      | 2'546'688.06                    | 2'697'372.06               | 71'438.00                  | 4.3%                  |
| Marly                  | Rte du Confin 12-18 + Pralettes 17-19 | FR | 30.04.08      | 9'395'836.32                    | 13'330'000.00              | 283'893.00                 | 3.8%                  |
| Martigny               | Rue des Finettes 36                   | VS | 28.05.13      | 12'311'941.25                   | 13'360'000.00              | 295'311.80                 | 23.2%                 |
| Meyrin                 | Rue de la Prulay 43 A und B           | GE | 01.09.08      | 15'317'607.12                   | 18'180'000.00              | 304'091.50                 | 13.0%                 |
| Meyrin                 | Rue de la Golette 2-18                | GE | 01.04.09      | 32'248'507.24                   | 48'560'000.00              | 1'026'721.50               | 2.2%                  |
| Meyrin*                | Avenue de Vaudagne 33                 | GE | 16.04.08      | 14'117'650.04                   | 21'470'000.00              | 470'085.00                 | 1.7%                  |
| Meyrin                 | Rue Virginio-Malnati 59-63            | GE | 22.12.16      | 17'858'667.47                   | 22'380'000.00              | 384'995.50                 | 0.2%                  |
| Meyrin                 | Rue Virginio-Malnati 65-67            | GE | 01.12.18      | 11'268'327.68                   | 13'580'000.00              | 168'575.00                 | 0.9%                  |
| Montreux               | Route de la Corsaz 27-31              | VD | 14.12.07      | 19'725'154.58                   | 23'320'000.00              | 308'157.00                 | 43.6%                 |
| Orbe                   | Rue Davall 15                         | VD | 07.05.08      | 877'742.25                      | 1'227'000.00               | 28'795.00                  | 0.0%                  |
| Oron-la-Ville          | Rte de Lausanne 15-21                 | VD | 26.11.09      | 17'721'817.64                   | 23'610'000.00              | 572'694.00                 | 8.1%                  |
| Pont-la-Ville          | Route du Village 50                   | FR | 18.03.08      | 2'243'196.35                    | 2'446'000.00               | 73'092.00                  | 4.9%                  |
| Pratteln               | Mattenweg 6                           | BL | 21.01.08      | 3'162'732.45                    | 4'324'000.00               | 70'768.00                  | 2.3%                  |
| Prilly                 | Avenue du Chablais 39                 | VD | 07.05.08      | 2'585'127.05                    | 3'193'000.00               | 74'665.00                  | 5.4%                  |
| Pully                  | Chemin de Mallieu 13                  | VD | 25.06.08      | 10'575'390.47                   | 14'140'000.00              | 279'293.50                 | 1.0%                  |
| Renens                 | Avenue de Préfaully 48-56             | VD | 29.01.08      | 21'240'383.49                   | 29'140'000.00              | 675'674.00                 | 0.8%                  |
| Renens                 | Rue du Lac 25 b-c-d-e                 | VD | 15.04.08      | 16'377'917.73                   | 22'340'000.00              | 457'030.50                 | 9.9%                  |
| Renens                 | Rue de l'Industrie 11                 | VD | 30.01.09      | 10'084'446.02                   | 14'840'000.00              | 341'182.00                 | 7.1%                  |
| Vevey                  | Rue du Conseil 19-21                  | VD | 15.01.08      | 14'264'606.47                   | 15'280'000.00              | 318'059.00                 | 7.7%                  |
| Veyrier                | Chemin de Castelter 2-4               | GE | 17.12.07      | 17'558'668.39                   | 22'230'000.00              | 495'161.00                 | 0.0%                  |
| Villars-sur-Glâne      | Route de Villars-Vert 32              | FR | 06.05.08      | 5'656'930.02                    | 7'402'000.00               | 179'538.00                 | 5.6%                  |
| Villars-sur-Glâne      | Route de Villars-Vert 23              | FR | 11.05.17      | 9'702'573.31                    | 10'250'000.00              | 230'266.30                 | 3.0%                  |
| Yverdon                | Rue des Moulins 109-113               | VD | 30.01.08      | 7'006'195.90                    | 9'730'000.00               | 231'574.00                 | 9.4%                  |
| Yverdon                | Rue Roger-de-Guimps 44-46             | VD | 30.01.08      | 4'958'795.10                    | 6'784'000.00               | 173'647.00                 | 7.5%                  |
| TOTAL                  |                                       |    |               | 692'879'737.06                  | 887'542'971.01             | 18'143'275.75              | 7.9%                  |

| Ort                                 | Adresse                        |    | Erwerbs-datum | Gestehungs-kosten<br>31.03.2021 | Verkehrswert<br>31.03.2021 | Erzielte<br>brutto-erträge | Mietzins-<br>ausfälle |
|-------------------------------------|--------------------------------|----|---------------|---------------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------|
| KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN |                                |    |               | IN CHF                          | IN CHF                     | IN CHF                     | IN %                  |
| Baar                                | Haldenstrasse 1-5/Langgasse 40 | ZG | 01.10.15      | 52'453'687.65                   | 52'883'100.00              | 1'453'381.15               | 15.1%                 |
| Freiburg                            | Avenue du Jura 12-12A          | FR | 30.01.08      | 7'985'063.40                    | 6'580'000.00               | 175'936.90                 | 17.0%                 |
| Renens                              | Chemin du Chêne 3-5            | VD | 31.10.18      | 30'163'418.58                   | 26'500'000.00              | 1'732'502.00               | 1.4%                  |
| Plan-les-Ouates                     | Ch. des Aulx 5                 | GE | 03.02.11      | 9'558'105.31                    | 11'780'000.00              | 360'235.00                 | 0.2%                  |
| Vevey                               | Avenue Général-Guisan 74-78    | VD | 01.10.20      | 5'905'089.47                    | 6'207'549.25               | 143'850.00                 | 0.0%                  |
| Yverdon                             | Rue des Moulins 30             | VD | 06.05.08      | 4'831'942.72                    | 2'071'000.00               | 69'897.00                  | 28.3%                 |
| TOTAL                               |                                |    |               | 110'897'307.13                  | 106'021'649.25             | 3'935'802.05               | 8.1%                  |
| GEMISCHTE BAUTEN                    |                                |    |               |                                 |                            |                            |                       |
| Basel                               | St-Jakobstrasse 193-195        | BS | 01.10.18      | 41'367'452.98                   | 50'880'000.00              | 919'226.00                 | 25.0%                 |
| Genf                                | Hugo-de-Senger 7               | GE | 17.01.08      | 13'219'200.82                   | 14'388'045.20              | 286'598.00                 | 6.8%                  |
| Lausanne                            | Avenue de Morges 33            | VD | 30.11.07      | 4'078'320.76                    | 5'101'732.00               | 142'706.00                 | 5.8%                  |
| Lausanne                            | Route d'Oron 11                | VD | 06.05.08      | 5'760'381.40                    | 9'651'000.00               | 229'202.00                 | 3.5%                  |
| Prilly                              | Avenue du Chablais 27-29       | VD | 30.11.07      | 6'197'752.85                    | 8'256'000.00               | 195'534.00                 | 8.4%                  |
| Prilly                              | Avenue du Chablais 35          | VD | 07.05.08      | 3'365'807.04                    | 4'136'000.00               | 104'944.00                 | 7.3%                  |
| Romont                              | Route de Billens 9-9a          | FR | 21.01.08      | 4'031'911.66                    | 3'779'000.00               | 78'036.00                  | 10.8%                 |
| Vevey                               | Avenue Général-Guisan 60-62    | VD | 01.01.19      | 13'024'112.32                   | 13'940'000.00              | 304'545.00                 | 2.9%                  |
| Yverdon                             | Rue des Remparts 11            | VD | 07.05.08      | 2'378'251.87                    | 2'863'000.00               | 61'730.00                  | 25.8%                 |
| TOTAL                               |                                |    |               | 93'423'191.70                   | 112'994'777.20             | 2'322'521.00               | 15.0%                 |
|                                     |                                |    |               |                                 |                            |                            |                       |
| TOTAL                               |                                |    |               | 897'200'235.89                  | 1'106'559'397.46           | 24'313'310.50              | 8.64%                 |

\* Stockwerkeigentum

In Orange, Liegenschaften mit Gesamtrenovation oder Aufstockung

In Blau, Neubauprojekten im Geschäftsjahr abgeschlossen



**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](mailto:investor@patrimonium.ch)

[www.patrimonium.ch/swissrealestatefund](http://www.patrimonium.ch/swissrealestatefund)