

PATRIMONIUM

Your Partner in Private Markets

PATRIMONIUM SWISS REAL ESTATE FUND

Jahresbericht 2022

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

Frontseite: St-Denis 66, Bulle

INHALT

WICHTIGES IN KÜRZE	4
---------------------------------	----------

TÄTIGKEITSBERICHT VOM 1. APRIL 2021 BIS 31. MÄRZ 2022

– Geschäftsbericht und Ausblick	8
– Liegenschaftsbestand	12
– Strategie	14
– Entwicklung und Renovation von Immobilien	16
– Nachhaltigkeitsentwicklung	18

JAHRESRECHNUNG VOM 1. APRIL 2021 BIS 31. MÄRZ 2022

– Vermögensrechnung per 31. März 2022	22
– Erfolgsrechnung per 31. März 2022	23
– Verwendungen des Erfolges und Kapitalgewinns	24
– Anzahl Anteile, Nettoinventarwert und Ausschüttung	25
– Nettofondsvermögen und Inventarwerte	26
– Ankäufe und Verkäufe	26
– Hypotheken	27
– Grundsätze für die Bewertung und Berechnung des Nettoinventarwertes	28
– Vergütungen	28
– Übrige Informationen	29
– Informationen über Dritte und Organe	30
– Inventar der Grundstücke	32
– Bewertungsbericht	34
– Immobilienportfolio	36
– Bericht der Revisionsstelle	43

WICHTIGES IN KÜRZE

	31.03.2022	31.03.2021
Valorennummer	3499521	3499521
Ausgabe Fondsanteile	-	-
Rücknahme Fondsanteile	-	-
Anzahl Anteile im Umlauf	5'384'560	5'384'560
Inventarwert pro Anteil (vor Ausschüttung)	150.56	143.67
Ausschüttung Erfolg	3.80	3.70
Ausschüttung Kapitalgewinn	0.00	0.00
Ausschüttung VSt.-pflichtig	0.00	0.00
Total Ausschüttung nicht VSt.-pflichtig	3.80	3.70
Inventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	146.76	139.97
Schlusskurs	190.90	189.80
Höchster Kurs (Berichtsperiode)	209.90	192.50
Tiefster Kurs (Berichtsperiode)	185.50	156.20
Börsenkapitalisierung	1'027'912'604	1'021'989'488
Agio	26.80%	32.11%

VERMÖGENSRECHNUNG

Verkehrswert der Grundstücke	1'133'699'900	1'059'278'300
Gestehungskosten der Grundstücke	911'199'905	880'195'664
Gesamtfondsvermögen	1'138'913'528	1'069'234'554
Fremdfinanzierungsquote		
- in % der Gestehungskosten	29.78%	28.12%
- in % der Verkehrswerte	23.94%	23.36%
Fremdkapitalquote	28.82%	27.65%
Nettofondsvermögen	810'683'876	773'594'875

	31.03.2022	31.03.2021
RENDITE UND PERFORMANCEANGABEN		
Ausschüttungsrendite	1.99%	1.95%
Ausschüttungsquote	102.37%	104.35%
Eigenkapitalrendite (ROE)	7.37%	6.05%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	5.39%	4.66%
Kurs/Gewinnverhältnis (P/E ratio)	18.03	22.59
Anlagerendite	7.56%	6.21%
Performance	2.39%	19.78%
Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge)	61.98%	62.88%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF GAV})	0.77%	0.77%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF MV})	0.83%	0.84%

ERFOLGSRECHNUNG

Nettogewinn/ -verlust	19'988'224	19'091'564
Realisierte Kapitalgewinne /-verluste	0	0
Mietzinseinnahmen	47'555'940	44'837'240
Mietzinsausfallrate	4.54% ¹	9.75%

	31.03.2022	31.03.2021
Soll-Mietertrag	53'031'580	49'679'229
Baubedingter Leerstand	-3'216'040	-2'703'901
Total Mieterträge (vermietbare Flächen)	49'815'540	46'975'328
Wirtschaftlicher Leerstand	-1'927'123 3.87%	-1'688'566 3.59%
Debitorenverlust	-332'477 0.67%	-449'522 0.96%
Ist-Mietertrag	47'555'940 4.54%	44'837'240 4.55%

¹ Die Mietzinsausfallquote wurde um den baubedingten Leerstand korrigiert und betrifft daher nur den wirtschaftlichen Leerstand inklusive Debitorenverluste



Bild: Yannic Bartolozzi

Corsaz 27-31, Montreux

TÄTIGKEITSBERICHT VOM 1. APRIL 2021 BIS 31. MÄRZ 2022



Virginio-Malnati 65-67, Meyrin

GESCHÄFTSBERICHT UND AUSBLICK

Der Patrimonium Swiss Real Estate Fund «PSREF» hat das Geschäftsjahr 2021–2022 trotz der zwei Jahre andauernden Gesundheits- und Wirtschaftskrise positiv abgeschlossen. Der Gewinn ist im Berichtsjahr um 4.7% auf CHF 19'988'224 gestiegen. Der Nettoinventarwert beträgt CHF 150.56 gegenüber CHF 143.67 im Vorjahr, was zu einer Anlagerendite von 7.56% und einer Nettodividende von CHF 3.80 pro Anteil führt.

Anlagepolitik und Strategie

Der Patrimonium Swiss Real Estate Fund (PSREF) ist ein Immobilienfonds nach schweizerischem Recht, der am 20. November 2007 lanciert wurde. Der Fonds investiert überwiegend in Wohnliegenschaften, gemischt genutzte Liegenschaften sowie Bau- und Aufstockungsprojekte in der Genferseeregion sowie auf der Achse Freiburg, Bern, Basel und in Zug im unteren und mittleren Mietpreissegment. Die gute Performance des Fonds sowie die stabilen Erträge und Dividenden sind auf die langfristige Investitions- und Planungsstrategie zurückzuführen.

Tätigkeitsbericht Geschäftsjahr 2021-2022

Gegen Jahresende 2021 hat die Finanzmarktaufsicht FINMA der Patrimonium Asset Management AG die Bewilligung als Fondsleitung erteilt. Mit der erhaltenen Lizenz wurde der Fondsleitungswechsel für den Patrimonium Swiss Real Estate Fund von der GAM Investment Management (Switzerland) AG zu Patrimonium Asset Management AG per 01.12.2021 vollzogen.

Die neue Fondsleitung wird aufgrund ihrer Erfahrung und ihrer technischen IT-Unterstützung die Weiterentwicklung des Fonds ermöglichen und alle Prozesse dynamisieren.

Der Immobilienfonds hat sich trotz der widrigeren Umständen durch die Pandemie positiv entwickelt. Die auf Wohnimmobilien ausgerichtete Anlagepolitik des Fonds erweist sich als resistent. Die 2020 und 2021 abgeschlossenen Neubau- und Aufstockungsprojekte sowie die in die Bestandesliegenschaften getätigten Investitionen führten zu gesteigerten Mieteinnahmen und zu Erhöhung des Portfoliowerts.

Im Geschäftsjahr 2021-2022 sind die Erträge gegenüber dem Vorjahr um 6% bzw. CHF 2.72 Millionen gestiegen. Die getätigten Investitionen in die Bestandesliegenschaften betrugen CHF 31 Millionen (Neubauprojekte CHF 7.2 Millionen und Aufstockungen/Renovationen CHF 23.8 Millionen). Der von den Bewertungsexperten berechnete durchschnittliche Kapitalisierungssatz sank von 3.26% auf 3.04%. Der Wert des Portfolios hat in Folge im Vergleich zum Vorjahr um 7%, CHF 74.4 Millionen, zugenommen.

Im stark umkämpften Markt und mit den hohen gesetzten Kaufkriterien, konnte dem Fonds im Berichtsjahr keine neue Liegenschaften oder Neubauprojekte zugeführt werden.

Um eine Wertsteigerung im Fonds zu erreichen, wurden Investitionen in umfangreiche Renovations- und Umbauprojekte vorgenommen. So konnte unter anderem der Umbau der Liegenschaft am Chemin du Chêne 3-5 in Renens/VD,

sowie der Rückbau des Kinos an der Rue des Moulins 30 in Yverdon/VD und somit die Schaffung einer neuen Wohnliegenschaft mit 5 Mietwohnungen realisiert werden.

Die Zunahme der Mieteinnahmen des Fonds ist zu einem grossen Anteil auf die Entwicklungs- und Aufstockungsprojekte zurückzuführen. Die fertiggestellten Liegenschaften an der Route de la Corsaz 27-31 in Montreux/VD und der St. Jakobstrasse 193-195 in Basel-Stadt/BS sind per März 2022 zu 89% vermietet. Die Investition von CHF 62.6 Millionen für diese beiden Immobilien wurden auf CHF 76.2 Millionen bewertet. Sie generieren jährliche Zusatzeinnahmen in der Höhe von CHF 3.58 Millionen.

Die Aufstockungen der Liegenschaften an der Rue St-Denis 66 in Bulle/FR sowie an der Rue de la Prulay 43 und an der Rue Virginio-Malnati 65–67 in Meyrin/GE wurden im August bzw. November 2021 abgeschlossen. Bei Gesamtinvestitionen in Höhe von CHF 11.7 Millionen für diese 3 Projekte können zusätzliche jährliche Einnahmen von CHF 515'000 erzielt werden.

Die nachhaltige Entwicklung und die Verantwortung angesichts des Klimawandels stellen grosse Herausforderungen an die Immobilienbesitzer. Die Liegenschaften des Fonds wurden einer eingehenden Prüfung in Bezug auf deren Energieverbrauch unterzogen und Verbesserungsmaßnahmen modelliert und den Investitionsbedarfs für die Sanierung des Immobilienportfolios ermittelt. Die Erkenntnisse sind in die strategische Planung eingeflossen und die Umsetzung der energetischen Sanierung der Liegenschaften in den nächsten Jahren im Budget integriert.

Der Fonds ist mit seiner Strategie und Fokus auf Wohnen im turbulenten Wirtschaftsumfeld gut aufgestellt. Der Grossteil der Mietverträge sind indexiert und bilden somit einen guten Inflationsschutz.

Die urbane Lage der Immobilien, die noch verfügbaren Mietreserven und die Typologie der Wohnungen im Fonds werden weiterhin Wachstum und Wertsteigerung ermöglichen.

Ausblick auf den Immobilienmarkt

Die Unsicherheit geschürt durch die Pandemie und die in diesem Zusammenhang neu praktizierten Arbeitsgewohnheiten sowie veränderten Lebensgewohnheiten werden die Raumentwicklungen nachhaltig verändern. Verschiedene Indikatoren des Immobilienmarktes, wie zum Beispiel die Leerstandsquote oder die Inserierungszeit, bestätigen eine Verlagerung der Nachfrage in ländlichere Gebiete und hin zu grösseren Wohnungen, welche Platz für ein Homeoffice

bieten. Es findet eine Abwanderung aus den Stadtzentren in die Stadtrandgebiete statt, wobei verstärkt nach 3- und 4-Zimmer-Wohnungen gesucht wird. Der Schweizer Wohnimmobilienmarkt hat 2021 weiter zugelegt. Einerseits sind die Bewertungen gestiegen, andererseits ist der Direktmarkt gewachsen.

Der Immobilienmarkt wird direkt von demografischen und wirtschaftlichen Faktoren beeinflusst, welche positiv zu beurteilen sind. Die Einwanderung 2021 in die Schweiz mit einem Wanderungssaldo von 61'526** Personen bleibt und ist für den Immobilienmarkt attraktiv. Die ständige Schweizer Wohnbevölkerung ist von 2020 bis 2021 um 0.8%* gestiegen und lag per Ende 2021 bei 8'736'500*. Die deutliche wirtschaftliche Erholung nach zwei Jahren pandemiebedingter Unsicherheit sowie der attraktive und sichere Arbeitsmarkt haben auch ausländische Arbeitskräfte angezogen. Folglich ist die Nachfrage nach Mietwohnungen unverändert hoch, zumal der Zugang zu Wohneigentum für viele Haushalte weiterhin schwierig bleibt.

2021 sind die Bauinvestitionen und die Anzahl der auf den Markt gebrachten Neuwohnungen im Vergleich zum Vorjahr leicht zurückgegangen. Die Bautätigkeit konzentriert sich auf die urbanen Zentren und deren unmittelbare Peripherie. Dieser Trend kann sich teilweise nachteilig auf die bestehenden Wohnbauten auswirken. Der Rückgang der Bautätigkeit ist zum Teil auf eine Abnahme der Investitionen während der Pandemie, aber auch auf die aktuelle Baumaterialknappheit zurückzuführen. Langfristig ist davon auszugehen, dass die Investoren angesichts der starken Wohnungsnachfrage und der andauernden Knappheit an Anlagemöglichkeiten weiterhin ein grosses Interesse an

Wohnimmobilien zeigen werden.

Die Anzahl leerstehender Wohneinheiten ist von 78'832* im Juni 2020 (davon 66'320 Mietwohnungen) auf 71'365* (davon 60'775* Mietwohnungen) per 1. Juni 2021 gesunken. Dies bedeutet eine Leerstandsquote von 1.54%* im Juni 2021 (1.72%* im Juni 2020). Mit dem Rückgang des Wohnungsbaus wird sich dieser Trend 2022 fortsetzen.

Die regionalen Unterschiede sind nach wie vor beträchtlich. In Regionen mit Bevölkerungswachstum und vielen Arbeitsplätzen bleibt die Leerstandsquote tiefer als in abgelegenen Regionen. So liegt die Quote im Waadtland, in Genf und in Basel-Stadt mit 1.35%*, 0.51%* bzw. 1.1%* unter dem Schweizer Mittel. In Freiburg beläuft sie sich hingegen auf 1.80%* und im Mittelland (Bern, Solothurn, Jura, Neuenburg) auf 1.96%*.

Es sind auch Unterschiede nach Grösse und Anzahl der Zimmer auszumachen. Der Rückgang der Leerstandsquote ist bei den 3- und 4-Zimmer-Wohnung am stärksten. Bei den 1-Zimmer-Wohnungen hat die Leerstandsquote hingegen zugenommen, bei den 2-Zimmer-Wohnungen ist sie stabil geblieben.

Obwohl die Indikatoren nach wie vor auf ein Überangebot auf dem Wohnungsmarkt, aber auch auf einen Bevölkerungsanstieg hinweisen, werden die Mietpreise in diesem Jahr im Vergleich zu den Vorjahren nur geringfügig zurückgehen. Gemäss Wüest Partner dürften die Mieten dieses Jahr noch um durchschnittlich 0.5 % einbüßen (–2.5 % im Jahr 2021). Laut Bundesamtes für Statistik steigt der Mietpreisindex um +0.9 %.



Chemin du Chêne, Renens

* Quelle : Sekretariat für Migrationen

** Quelle : Bundesamt für Statistik

Fondsvermögen

Per 31. März 2022 beträgt der Gesamtverkehrswert CHF 1'133'699'900, was einer Zunahme von 7% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Gemäss Kollektivanlagengesetz (KAG) wurden die Verkehrswerte der Immobilien nach der «Discounted Cash Flow»-Methode (DCF-Methode) durch unsere Immobilienexperten Wüest Partner AG neu ermittelt.

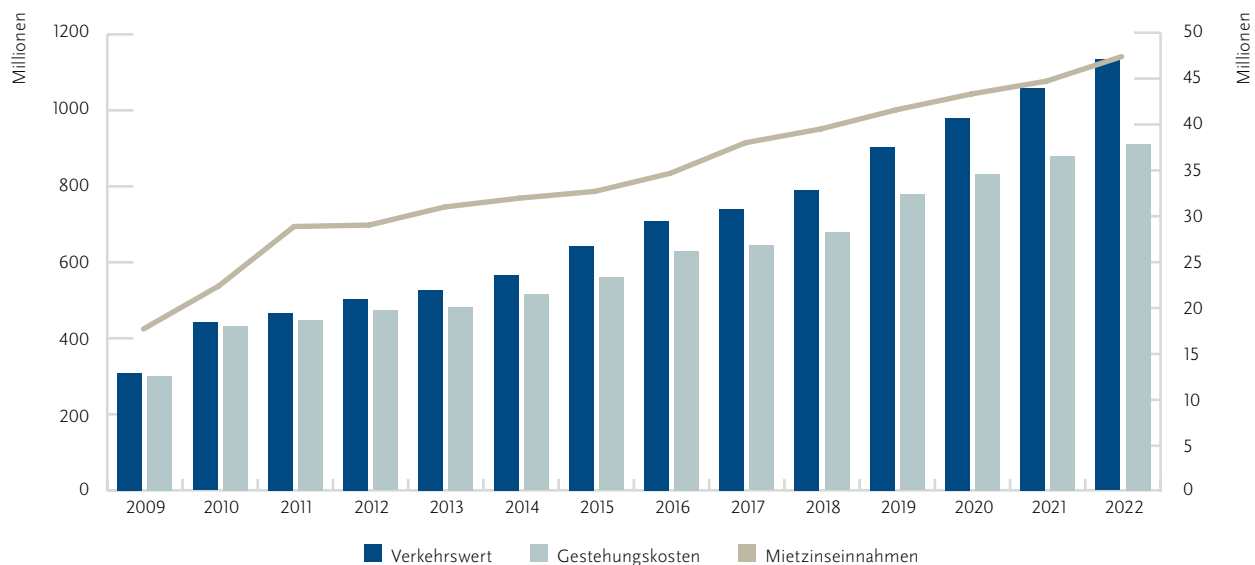
Das Wachstum ist zum Teil auf die Schlussbewertung der abgeschlossenen Bauprojekte, Aufstockungen und Investitionen in Bestandesliegenschaften, aber auch auf den Rückgang des auf die Liegenschaften anwendbaren Diskontierungssatzes zurückzuführen. Der gewichtete Diskontierungssatz beträgt durchschnittlich 3.04% (Vorjahr: 3.26%) für das Portfolio.

Im Berichtsjahr wurde in diverse Renovationen (Fassaden, Dächer, Fenster, Innenrenovationen und Aufstockungen) CHF 23.8 Millionen und in Neubauprojekte CHF 7.2 Millionen investiert. Diese Investitionen haben positive Auswirkungen auf den Verkehrswert der Liegenschaften, das Wachstum der Erträge, die Qualität der Mietobjekte und deren Energieeffizienz.

Die Fremdfinanzierungsquote des Fonds per 31. März 2022 beläuft sich auf 23.94% bei einem Gesamtbetrag von CHF 271.4 Millionen. Kurzfristige Hypotheken machen 73% der Verbindlichkeiten aus. Die restlichen 27% sind Festhypotheken mit einer Laufzeit zwischen 1 und 3 Jahren mit einem gewichteten Durchschnittszinssatz von 0.86% im Berichtsjahr (Vorjahr: 1.06%). Eine Umschuldung hat dem Fonds ermöglicht, den gewichteten Durchschnittszinssatz deutlich zu senken und die vom Fonds per 31. März 2022 bezahlten Hypothekarzinsen zu reduzieren.

Die Rückstellungen für Liquidationssteuern, d. h. für Steuern, die bei einem Verkauf der Immobilien anfallen würden, sind aufgrund der abgeschlossenen Neubau- und Aufstockungsprojekte, die nun ihren anvisierten Marktwert erreicht haben, auf CHF 42'754'749 gestiegen.

Das Bruttofondsvermögen beträgt somit CHF 1'138'913'528. Nach Abzug des Verbindlichkeiten und der Liquidationssteuern ergibt sich ein Nettofondsvermögen per 31. März 2022 von CHF 810'683'876 (31.03.2021: CHF 773'594'875).



Erfolgsrechnung

Die Mietzinseinnahmen im Berichtsjahr (1. April 2021 bis 31. März 2022) belaufen sich auf CHF 47'555'940, was einer Zunahme von 6% im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Die vom Fonds ab Ende 2020 nach und nach auf den Markt gebrachten Wohnungen aus abgeschlossenen Neubau- und Aufstockungsprojekten haben eine deutliche Zunahme der Mieteinnahmen ermöglicht.

Die laufenden Kosten der Immobilien für Unterhalt und Reparaturen, sind auf Ende des Berichtsjahrs auf CHF 5'041'677 gestiegen (2020-2021: CHF 4'447'198), was 10.6% der Mieteinnahmen (Vorjahr: 9.9%) entspricht. Die Zunahme im Berichtsjahr erklärt sich durch den höheren Renovationsbedarf, um die Fondsliegenschaften im Vergleich zu den neuen Objekten auf dem Markt konkurrenzfähig zu halten.

Die laufenden Kosten der Immobilien für Hauswartung, Strom, Wasser, Versicherungen sind auf Ende des Berichtsjahrs auf CHF 4'168'623 gestiegen (2020-2021: CHF 3'457'457), was 8.7% der Mieteinnahmen (Vorjahr: 7.7%) entspricht. Dies ist mehrheitlich auf die neuen abgeschlossenen Projekte und allgemein steigenden Gebäudekosten zurückzuführen.

Die Vergütung der für die Fondsliegenschaften verantwortlichen Liegenschaftsverwaltungen beläuft sich auf CHF 1'533'352 (Vorjahr: CHF 1'482'097), was 3.22% der vereinnahmten Mietzinsen entspricht.

Somit beträgt der Nettogewinn im Berichtsjahr CHF 19'988'224, was die Ausschüttung einer Dividende von CHF 3.80 pro Anteil ermöglicht. Die Rendite beträgt 1.99%. Der Anteil für die Fondsverwaltung (TER_{REFGAV}) ist bei 0.77%.

Aufgrund der Zunahme des Verkehrswerts der Bestandesliegenschaften und der Bewertung von Bau- und Aufstockungsprojekten beläuft sich der nicht realisierte Kapitalgewinn inklusive Liquidationssteuern auf CHF 37'023'649. Der Fonds PSREF schliesst somit das Geschäftsjahr 2021-2022 mit einem Reingewinn von CHF 57'011'873 ab (26% über dem Vorjahr), was eine Eigenkapitalrendite von 7.37% bedeutet.



Alpes 71-73, La Tour-de-Peilz

LIEGENSCHAFTSBESTAND

Der Gesamtverkehrswert des Liegenschaftsbestands beträgt CHF 1'133'699'900, was einer Zunahme von 7.03% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die Fondsimmobilien befinden sich mehrheitlich in der Genferseeregion (74.4%), der Rest in der Deutschschweiz. Der Anteil an Wohnliegenschaften beträgt über 81%.

Immobilienportfolio

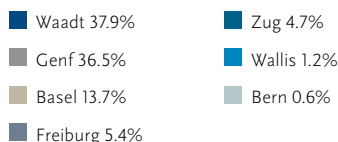
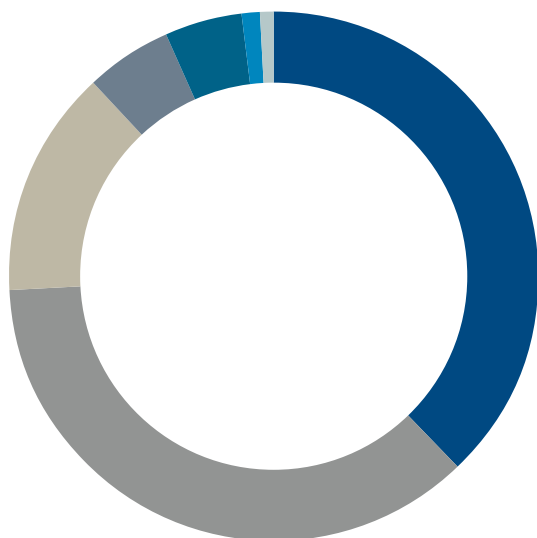
Seit seiner Gründung im Jahr 2007 verfolgt der Fonds eine Investment-Strategie mit Schwerpunkt auf Wohnliegenschaften in städtischen Gebieten im Genferseebecken und auf der Achse Freiburg-Bern-Basel. Es handelt sich dabei um Gebiete mit starker Nachfrage nach Mietwohnungen und hohem Bevölkerungswachstum.

Das Immobilienportfolio des Fonds besteht per 31. März 2022 aus 54 Wohnbauten (CHF 912'527'000 oder 80.5% des gesamten Verkehrswerts) 9 gemischt genutzten Liegenschaften (CHF 115'856'000 oder 10.2% des Verkehrswerts), 6 Geschäftsliegenschaften (CHF 105'316'900 oder 9.3% des Verkehrswerts).

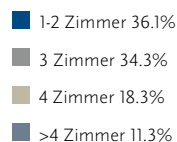
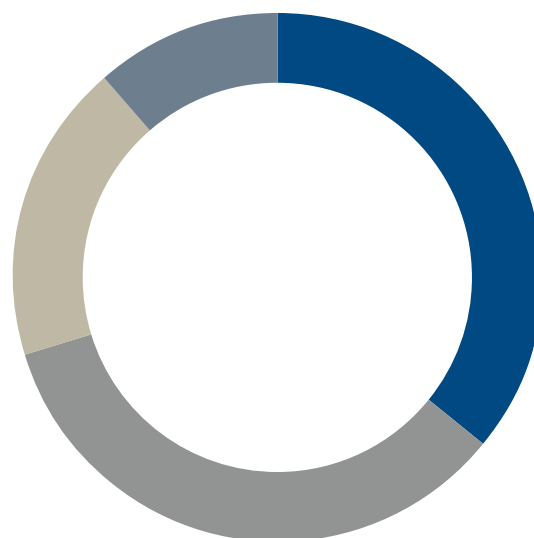
Die Liegenschaften konzentrieren sich hauptsächlich auf die Kantone Waadt (37.9%) und Genf (36.5%). Die restlichen befinden sich in den Kantonen Basel (13.7%), Freiburg (5.4%), Zug (4.7%), Wallis (1.2%) und Bern (0.6%).

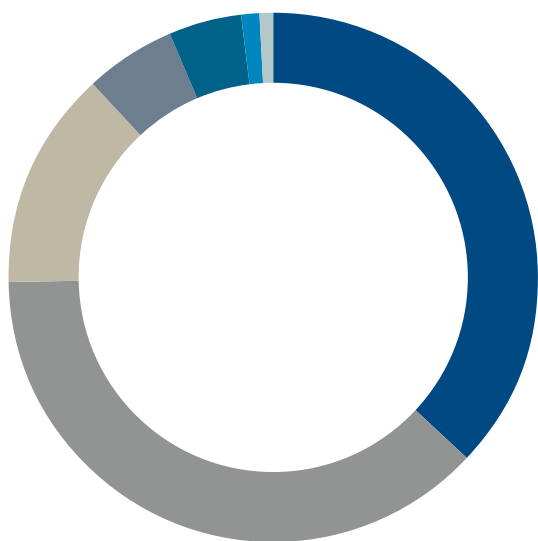
Im Einzelnen besteht das Portfolio des Fonds aktuell aus 2'642 Wohnungen, davon 36.1% 1- bis 2.5-Zimmer-Wohnungen, 52.6% 3- bis 4.5-Zimmer-Wohnungen und 11.3% Wohnungen mit mehr als 5 Zimmern. Diese Aufteilung widerspiegelt die demografische Entwicklung und die Mieternachfrage. Der Fonds verfügt über 444 Geschäftsliegenschaften, von denen die meisten Büro- und Lagerräume umfassen. Insgesamt gibt es 2'428 Parkplätze.

Portfoliostruktur nach Kantonen

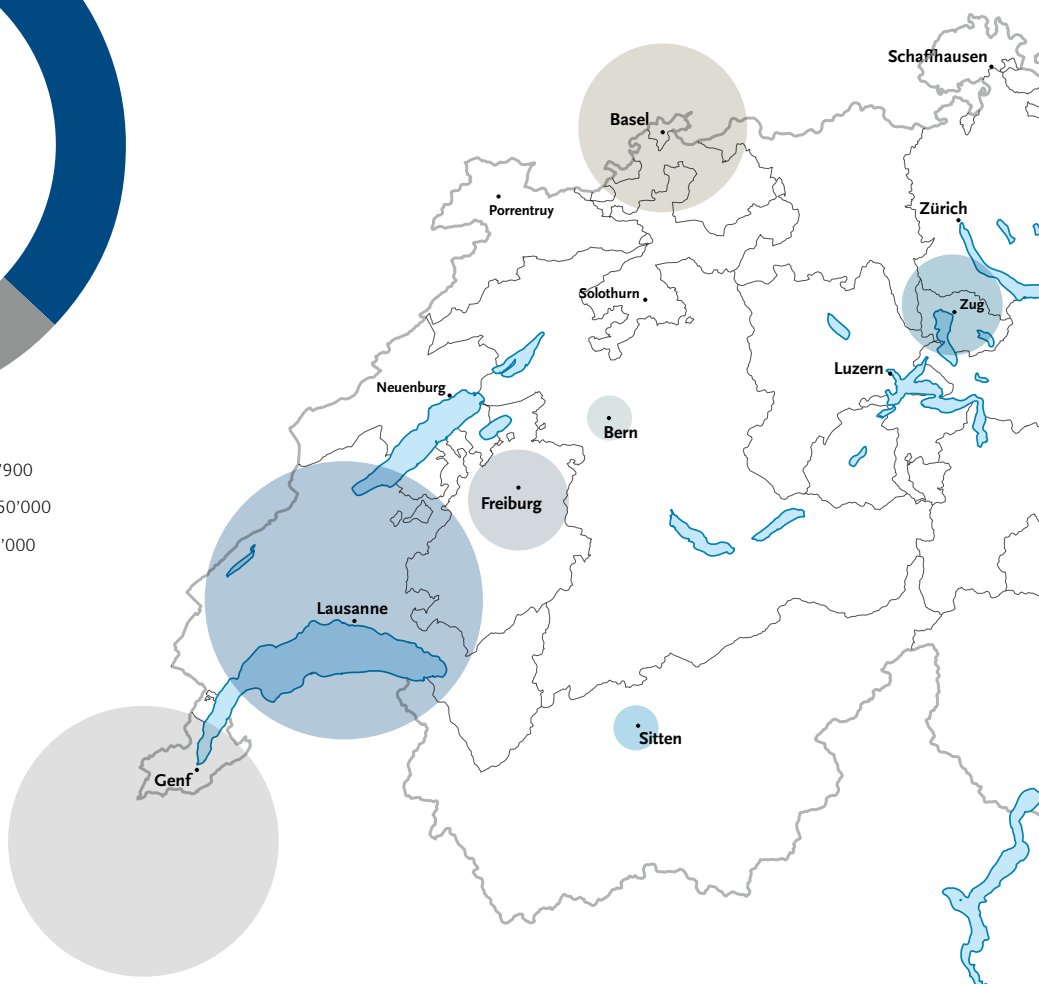


Wohnbautypen





■ Waadt 429'120'000	■ Zug 53'110'900
■ Genf 414'183'000	■ Wallis 13'350'000
■ Basel 155'652'000	■ Bern 6'825'000
■ Freiburg 61'459'000	



CHF	GESTEHUNGSKOSTEN		VERKEHRSWERT		VERSICHERUNGSWERT	
Wohnbauten	701'792'597	77.02%	912'527'000	80.49%	633'756'091	73.19%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	112'205'488	12.31%	105'316'900	9.29%	153'198'620	17.69%
Gemischte Bauten	97'201'820	10.67%	115'856'000	10.22%	78'980'373	9.12%
Bauland	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
TOTAL	911'199'905		1'133'699'900		865'935'084	

STRATEGIE

Die vereinnahmten Mietzinsen sind im Vergleich zum Vorjahr von CHF 44.84 Millionen auf CHF 47.55 Millionen gestiegen. Diese Zunahme ist hauptsächlich darauf zurückzuführen, dass die Wohnungen aus abgeschlossenen Neubau- und Aufstockungsprojekten nun vollständig vom Markt absorbiert sind, sowie auf die Erhöhung der Mieten nach Renovationen und bei Mieterwechsel.

Mieterträge aus dem Portfolio

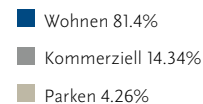
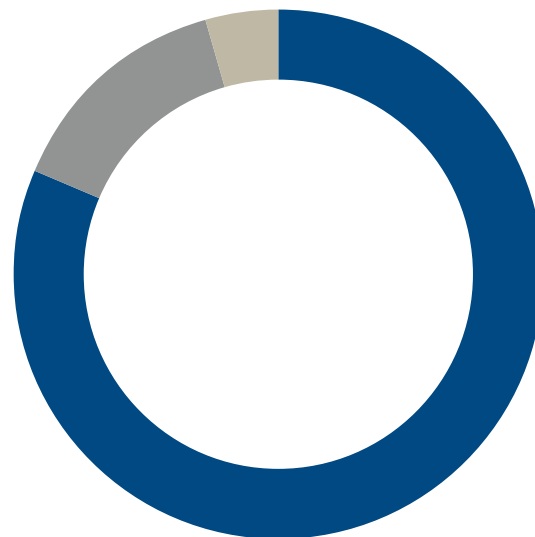
81.4% der jährlichen Mieterträge werden durch Vermietung von Wohnliegenschaften generiert. Mieterträge aus der Vermietung von Ladenlokalen, Büros und Gewerbeliegenschaften machen 14.3% der vereinnahmten Mieten aus und rund 4.26% kommen aus Vermietung von Parkplätzen.

Die Mietreserven des Fonds ermöglichen noch eine Steigerung der Mieteinnahmen um über 13% (aktuell Durchschnitt CHF 238/m²/Jahr), wodurch für den Wohnanteil ein Durchschnitt von CHF 270/m²/Jahr erreicht würde. Mittelfristig, d. h. innerhalb von 3 bis 5 Jahren, sind Mieteinnahmen von über CHF 53 Millionen realistisch.

Trotz einem vorübergehenden Mietausfall aufgrund des Weggangs des Hauptmieters der Geschäftliegenschaft am Chemin du Chêne 3-5 in Renens/VD und dem fehlenden Zukauf von Immobilien konnte der Fonds seine Mieteinnahmen erhöhen. Dieses Wachstum ist auf die Erstvermietung von Wohnungen aus den während des vergangenen Geschäftsjahres abgeschlossenen Bauprojekten in den Kantonen Waadt und Basel mit zusätzlichen jährlichen Mieteinnahmen von CHF 3.57 Millionen zurückzuführen.

Auch der Abschluss von mehreren Aufstockungsprojekten des Fonds in den Kantonen Genf und Freiburg sorgt für zusätzliche Einnahmen von jährlich CHF 515'000.

Portfoliommieterträge nach Verwendung



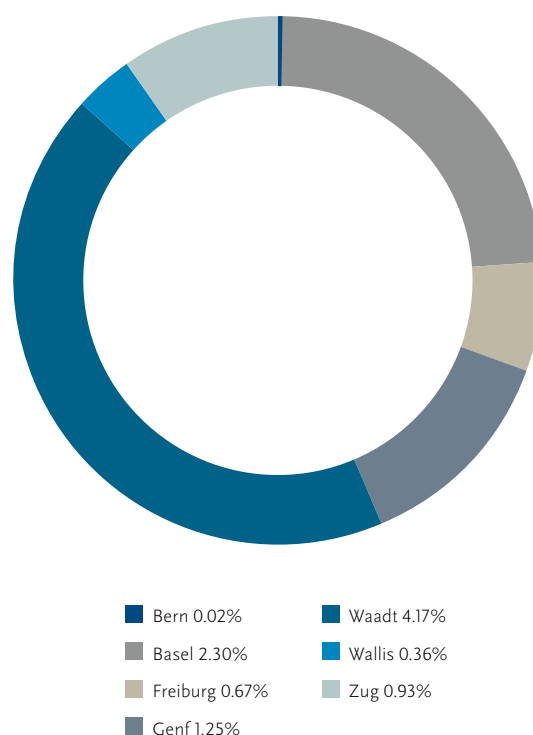
Wirtschaftlicher Leerstand

Bereinigt um die aufgrund von Bauarbeiten leerstehenden Wohnungen beträgt der wirtschaftliche Leerstand nur 3.63%². Die Mietzinsausfallrate aufgrund von baubedingtem Leerstand liegt bei 6.06% (Details der Leerstandsquote nach Gebäude sind im Inventar am Ende des Berichts verfügbar). 7.42% der Mietausfälle betreffen das Wohnsegment, 1.45% Geschäftsliegenschaften und 0.83% Parkplätze.

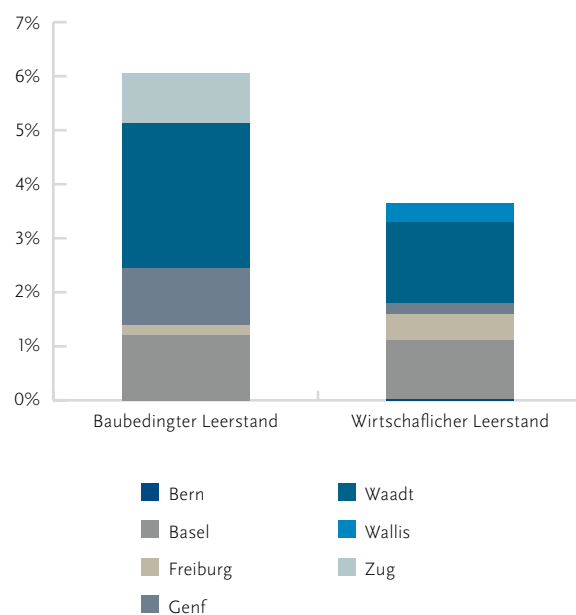
Obwohl die Wohnungen aus den abgeschlossenen Neubauprojekten zu über 93 % vermietet sind, bleibt die Ausfallrate hoch. Grund dafür sind umfangreiche Innenrenovierungen in den Liegenschaften an der Avenue des Communes-Réunies 66A–70 in Grand-Lancy/GE (30.9% Mietausfall und ein Leerstand von 33 von 119 Wohnungen) und an der Efringerstrasse 2 in Basel-Stadt/BS (69.1% Mietausfall und ein Leerstand von 60 von 86 Wohnungen) sowie der Weggang des Hauptmieters (Coop) in der Liegenschaft am Chemin du Chêne 3–5 in Renens/VD, was einen Jahresverlust von CHF 2.17 Millionen bedeutet. Diese Geschäftsräume sind aufgrund der Umbauarbeiten, die im Sommer 2022 beginnen, derzeit nicht vermietbar.

Bei vollständigen Renovationen und Aufstockungen von Liegenschaften ist der Bedarf an Wohnungen, die nicht neu vermietet, sondern während der Arbeiten vorübergehend den aus ihren Wohnungen ausquartierten Mietern zur Verfügung gestellt werden, gross. Diese Wohnungen, die dem Mietmarkt entzogen wurden, sind als baubedingter Leerstand erfasst. Zudem hat die Marktaborption der 122 Wohnungen aus den Neubauprojekten City-Gate in Basel sowie in Montreux eine bestimmte Zeit gedauert. Diese beiden Tatsachen hatten einen grossen Einfluss auf den Gesamtmietausfall des Portfolios.

Leerstandsquote nach Kantonen



Leerstand von Bauarbeiten nach Kantonen



² Die hier ausgewiesenen 3.63% beziehen sich auf den Soll-Mietertrag (inklusive baubedingtem Leerstand). Der im Finanzteil ausgewiesene und in der Aufstellung dargestellte wirtschaftliche Leerstand von 3.87% bezieht sich auf den Mietertrag (Soll-Mietertrag bereinigt um den baubedingten Leerstand im Seite 5

ENTWICKLUNG UND RENOVATION VON IMMOBILIEN

In einem weiterhin wettbewerbsintensiven Marktumfeld, das sich durch den steigenden Investitionsdruck aufgrund der Negativzinsen noch verschärft hat, sind Gelegenheiten für Zukäufe, welche die Fondskriterien erfüllen, selten. Zur Aufwertung der Bestandesliegenschaften und zur Verbesserung des Portfolios bleiben Umbau und Renovation der beste Weg.

Bauprojekte

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. Der Bebauungsplan wurde der Planungskommission vorgelegt und die Volksabstimmung ist für März 2023 vorgesehen.

Gemäss dem Entwurf der Architekten soll das historische Spinnereigebäude mehr Sichtbarkeit erhalten und das Zentrum des neuen Quartiers bilden. Im Norden des Areals soll ein grosser öffentlicher Platz mit Cafés, Restaurants und Läden entstehen. Bäume und eine Wasserfläche bringen die Natur ins Quartier.

Der grösste Teil der Wohnungen wird sich auf der ruhigeren Südseite des Areals mit Blick ins Grüne befinden. Rund 350 Mietwohnungen soll das Quartier umfassen. Die Flächen, die bereits von lokalen Unternehmen genutzt werden, bleiben erhalten und werden mit einem Hotel, Büroräumen, Nutzungen aus den Bereichen Kultur, Freizeit und Bildung sowie mit Läden ergänzt. Die Parkplätze, die zurzeit viel Platz auf dem Areal beanspruchen, werden in Tiefgaragen verlegt. Vielfältige Nutzungen sollen eine gute Durchmischung und die Attraktivität des Quartiers sicherstellen. Eine Baubewilligung wird für Anfang 2024 erwartet.

Die Wertsteigerung des Portfolios sowie die Verbesserung der Nachhaltigkeit bleiben prioritär. Alle Neubauprojekte des Fonds, d. h. Oasis in Crissier/VD, Route de la Corsaz in Montreux/VD und City-Gate in Basel-Stadt/BS, wurden im Geschäftsjahr 2020/21 abgeschlossen. In diese Projekte wurden insgesamt CHF 97 Millionen investiert. Die erwarteten Mieteinnahmen betragen langfristig CHF 5.3 Millionen. Bis heute sind diese Liegenschaften zu über 93% vermietet.

Aufstockungen

Der Fonds setzt zwecks Wertsteigerung seit einigen Jahren darauf, das bestehende Portfolio unter anderem mit Aufstockungen zu ergänzen. Da Nachhaltigkeitskriterien zur Strategie des Fonds gehören, werden die Aufstockungen gemäss dem vom Unternehmen Batineg entwickelten Prinzip «One Living» ausgeführt. Dieses besteht darin, dass die Bauteile aus lokalen Baustoffen wie Holz von qualifizierten Fachkräften im Werk vorgefertigt werden. Der Weg vom Werk zur Baustelle umfasst weniger als 50 Kilometer, was Emissionen reduziert und für einen Zeitgewinn sorgt. Dieses Bauverfahren sorgt für einen geringeren CO₂-Ausstoss.

Die zwei Aufstockungen in Meyrin sind nach diesem neuen Verfahren entstanden.

Die Liegenschaft an der Rue de la Prulay 43 a-b in Meyrin/GE wurde um zwei Geschosse aufgestockt. Die 12 Wohnungen (Mietfläche 676 m²) wurden im August 2021 übergeben. Für eine Investition in Höhe von CHF 4.7 Millionen wirft dieses Projekt zusätzliche jährliche Mieteinnahmen von CHF 242'000 ab. Das bestehende Gebäude wurde zudem einer vollständigen Fassadensanierungen mit Erneuerung der Wärmedämmung unterzogen. Die neuen Wohnungen haben alle innerhalb von eineinhalb Monaten ab Übergabe einen Mieter gefunden.

Die eingeschossige Aufstockung der Liegenschaft an der Rue Virginio-Malnati 65-67 in Meyrin/GE wurde im Oktober 2021 abgeschlossen. Für die Investition in Höhe von CHF 3.35 Millionen sind 6 neue 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen entstanden, mit denen jährliche Mieteinnahmen von CHF 144'000 erzielt werden. Alle Wohnungen des neuen Geschosses wurden nach Fertigstellung umgehend vermietet.

Die Aufstockung um 7 Maisonette-Wohnungen (Mietfläche 489 m²) der Liegenschaft an der Rue St-Denis 66 im Stadtzentrum von Bulle/FR wurde im Juli 2021 fertiggestellt. Der Investition von CHF 3.7 Millionen stehen zusätzliche jährliche Mieteinnahmen von CHF 128'000 gegenüber. Parallel zur Aufstockung wurden die bestehenden Wohnung der Liegenschaft einer vollständigen Innenrenovation unterzogen. Zwei Wohnungen im aufgestockten Teil sind zurzeit noch zur Vermietung ausgeschrieben.

Umbauprojekte

Der Umbau und die umfassende Renovation der Geschäftsliegenschaft am Chemin du Chêne 3-5 in Renens im Kanton Waadt wird im Lauf des Jahres 2022 in Angriff genommen. Das Projekt sieht eine Nutzungsänderung vor. Die reine Geschäftsliegenschaft soll in eine Liegenschaft mit gemischter Nutzung umgewandelt werden. Auf über 35% der Fläche sollen 53 Lofts entstehen.

Die Immobilie wird dabei vollständig umgestaltet. In den Lofts soll der ursprüngliche industrielle Charakter der Liegenschaft mit rohen Materialien wie Beton erhalten bleiben. Mit Holz wird gleichzeitig Wärme geschaffen. Das Gebäude erhält eine neue energieeffiziente Hülle und es entstehen halböffentliche Räume für das Quartier.

Das Projekt mit dem Namen «Creative Factory» umfasst Ateliers und Werkstätten, die über einen durchgehenden

Korridor, eine sogenannte Rue intérieure, erschlossen sind. Das Umbauobjekt soll lokale Unternehmer und Handwerker anziehen, aber auch Bewohner, beispielsweise Studenten, die einen ungewöhnlichen Wohnraum suchen.

Das Gebäude erhält zwei neue Dachaufbauten aus Glas sowie vier kleine und halb-öffentliche verglaste Räume, die «Orangeries», die für zusätzliches Tageslicht sorgen. Die Rue intérieure gliedert das Gebäude in einen Nordteil, in dem sich die Ateliers und Geschäfte befinden, und einen Südteil, in dem die Wohnungen mit Blick auf den Park untergebracht sind.

Die Begrünung der Parzelle durch das Anlegen eines Parks, der gegen die Strasse hin offen und öffentlich zugänglich ist, ist Teil der Neugestaltung. Dies passt zum Ziel von Patrimonium, Natur in die Stadtzentren in die Stadtzentren und Liegenschaften zu bringen.

In Anbetracht des Umfangs der Renovation, der Nutzungsdurchmischung und der ungewöhnlichen Wohnungstypologien stellt dieses Projekt eine Innovation für den Fonds dar.

Auch das Umbauprojekt an der Rue des Moulins 30 in Yverdon/VD ist im Gange. Das nicht genutzte Kino wird abgerissen und durch eine Mietliegenschaft mit 3 Maisonette-Gartenwohnungen und 2 Dachwohnungen ersetzt. Die Baubewilligung wird für das dritte Quartal 2022 erwartet, die geplante Bauzeit beträgt 14 Monate. Das Gebäude soll eine hohe Energieeffizienz aufweisen, mit dem Ziel, die Nebenkosten für die Mieter drastisch zu senken. Um dies zu erreichen, wird es mit einem Wärmepumpensystem und Photovoltaikanlagen für Heizung und Warmwasser ausgestattet. Zudem werden die durch den Bau entstehenden CO₂-Emissionen einer eingehenden Analyse unterzogen. Bei Investitionen in Höhe von CHF 2'200'000 soll dieses Projekt Mieteinnahmen von CHF 93'000 generieren.

Renovationen

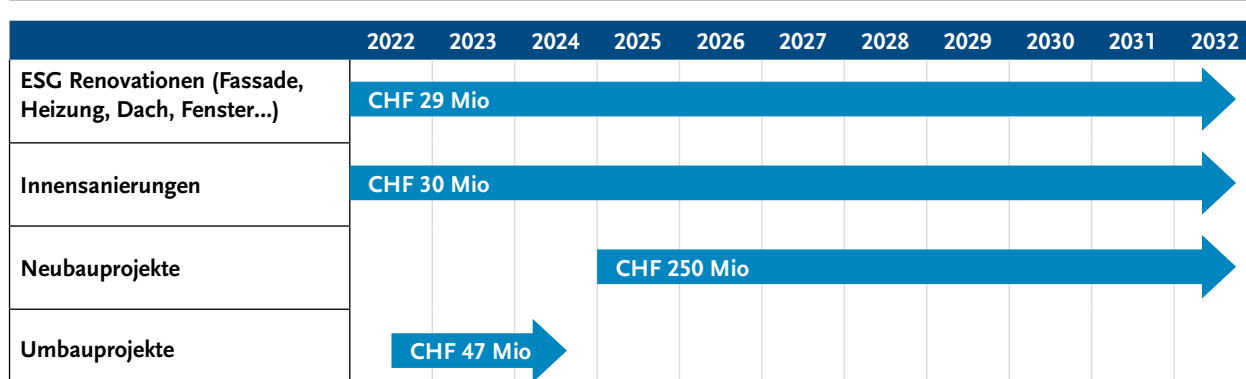
Die vollständige Renovation von Bestandesliegenschaften gehört zur Strategie, mit welcher der Fonds eine Wertsteigerung und die ökologische Sanierung seines Portfolios erreichen möchte. Die vollständige Renovation der Liegenschaften an der Avenue des Communes-Réunies 66A-70 in Grand-Lancy/GE und an der Efringerstrasse in Basel-Stadt/BS schreitet nach dem festgelegten Zeitplan voran.

Die vollständige Innenrenovation der 119 Wohnungen an der Avenue des Communes-Réunies 66A-70 in Grand-Lancy/GE wird im April 2022 beendet. Die Kampagne für die Wiedervermietung ist bereits im Gang. Zur Erfüllung der Nachhaltigkeitskriterien wurde die Gebäudehülle saniert und mit einer Wärmedämmung versehen. Dabei kamen Aluminiumplatten und vertikale Photovoltaik-Elemente zum Einsatz. Die Verbesserung der Energieeffizienz des Gebäudes hat eine Erhöhung der Mietzinse von CHF 95'000 und eine Verringerung der Nebenkosten für die Mieter ermöglicht. Die Gesamtinvestition für diese Liegenschaft beläuft sich auf CHF 13.4 Millionen.

Die vollständige Innenrenovation der Liegenschaft mit 86 Wohnungen an der Efringerstrasse 2 in Basel-Stadt/BS wurde im Oktober 2020 in Angriff genommen. Die Liegenschaft besteht aus 3 Gebäudeeinheiten, von denen 2 unterdessen renoviert sind. Die Renovation der letzten Gebäudeeinheit soll bis Mai 2022 abgeschlossen sein. Insgesamt wurden für die Renovation der drei Gebäude CHF 9.8 Millionen investiert. Die vorgenommenen Renovationsarbeiten führten zu einer beträchtlichen baulichen Qualitätssteigerung und entsprechend zu mehr Mieterkomfort. Diese Liegenschaften in der Innenstadt von Basel führen zu einer Erhöhung der Mieteinnahmen von rund 30%.

Gemäss unserem Plan zur energetischen Sanierung der Liegenschaften sind in den nächsten 10 Jahren mehrere Sanierungen von Fassaden, Dächern und Heizungsanlagen vorgesehen. Der Heizenergiebedarf von Liegenschaften wird ein immer wichtigerer Faktor. Die Liegenschaften an der Avenue de Préfaully 48–56 in Renens/VD und an der Rue Roger-de-Guimps 44–46 in Yverdon/VD wurden 2021 einer entsprechenden Renovation unterzogen..

Laufende und geplante Investitionen



NACHHALTIGKEITSENTWICKLUNG

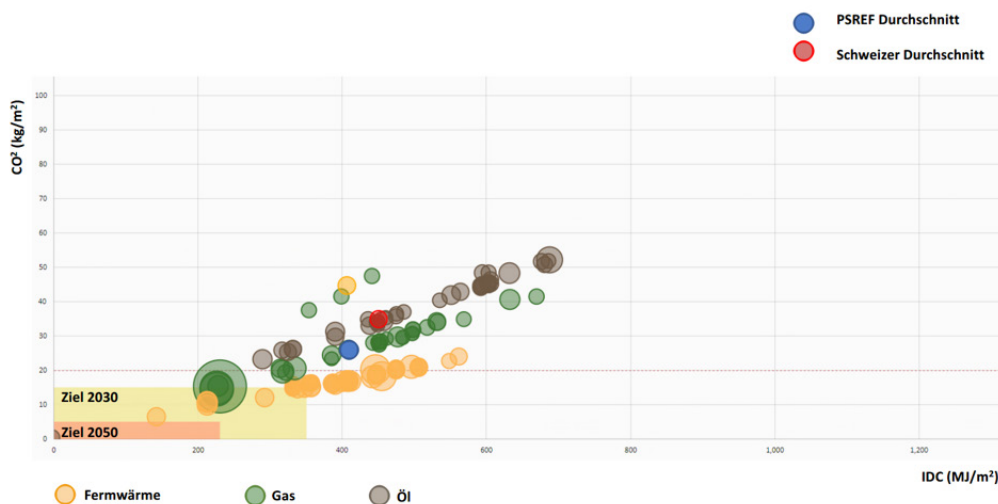


Gebäude verbrauchen weltweit rund 40% der Energie und sind für rund 30 % der jährlichen CO₂-Emissionen verantwortlich. Die nachhaltige Entwicklung und die Verantwortung angesichts des Klimawandels sind daher wichtige Themen. Ganz im Sinne des Pariser Klimaabkommens und der Schweizer Energiestrategie 2050 ist die Verringerung der CO₂-Emissionen im Immobiliensektor für Patrimonium eine Priorität.

Die Patrimonium-Gruppe setzt sich seit 2019 für die Nachhaltigkeit ein, indem sie den Prinzipien für verantwortliches Investieren (Principles for Responsible Investments - PRI) folgen und sich UN Global Compact angeschlossen hat.

Um den aktuellen Immobilienbestand betreffend Nachhaltigkeit abzubilden, hat Patrimonium das Unternehmen Signa-Terre mit einer vollständigen Evaluation der Liegenschaften und der zukünftigen Begleitung deren beauftragt. Die Evaluation umfasst die Ermittlung des Energieverbrauchs mit dem Programm ImmoData® und des Emissionswertes des Portfolios mit dem Programm ImmoLabel®. Die Sanierungsziele für den Planungshorizont 2030 und 2050 wurden unter Sicherstellung der wirtschaftlichen Performance des Fonds festgelegt. Das Ziel der Klimaneutralität beeinflusst nicht nur die Qualität der Gebäude und der Quartiere, sondern auch die Baumaterialien, Bauprozesse und -verfahren, die Lieferketten, die Lage der Liegenschaften und deren Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Verteilung durch Gebäude



Erste konkrete Sofortmassnahmen zur nachhaltigen Verbesserung der Liegenschaften waren unter anderem der Einsatz von LED-Lampen in den Gemeinschaftsbereichen und den Tiefgaragen im Rahmen des Programms Eco-21 des Kantons Genf, der Ersatz mehrerer umweltschädlicher Ölheizungen, die Einführung einer ökologischen Einkaufspolitik für die Hauswartungen der Liegenschaften und der Einsatz von Wasserspardösen an den Wasserhähnen bei jeder Auswechslung von sanitären Anlagen.

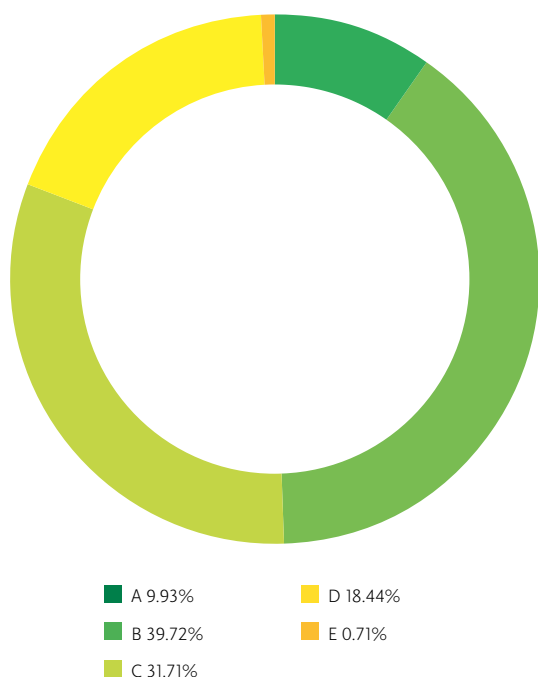
Neben diesen Massnahmen sollen die Liegenschaften in den nächsten Jahren energetisch saniert werden. In den Jahren 2019-2021 konnten die CO₂-Emissionen des Liegenschaftsbestands des Patrimonium Swiss Real Estate Fund von 29.15 kg/m² auf 27.1 kg/m² gesenkt werden. Dies bei einer durchschnittlichen Wärme Energiekennzahl von 446 MJ/m². Der Rückgang ist einerseits auf den Ersatz von umweltunfreundlichen Heizungen und andererseits auf die Sanierung von Gebäudehüllen zurückzuführen.

Der Liegenschaftspark des Fonds ist aktuell zu 43% an Fernwärmenetze angeschlossen. 26% der Liegenschaften verfügen noch über eine Ölheizung.

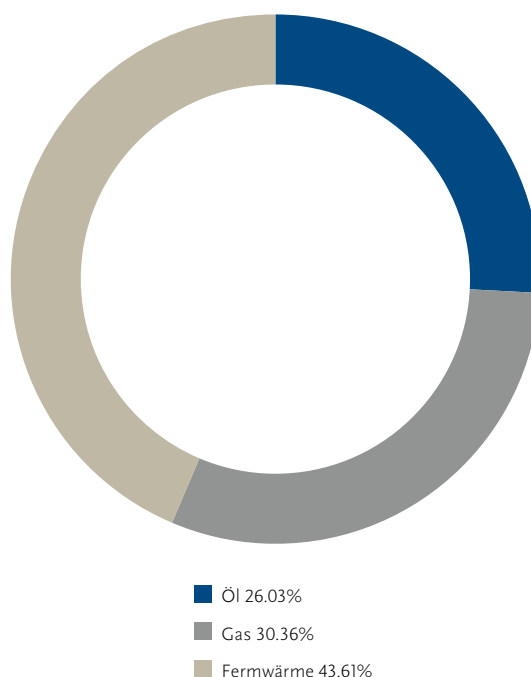
Verteilung nach Wärmeverbrauchslabel



Verteilung nach CO₂ Produktionslabel



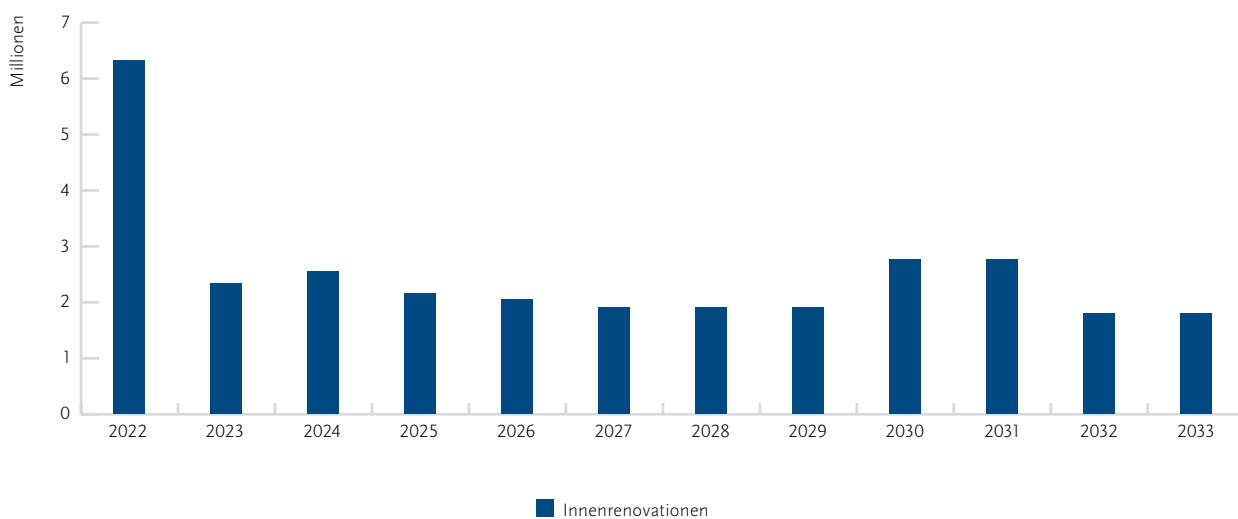
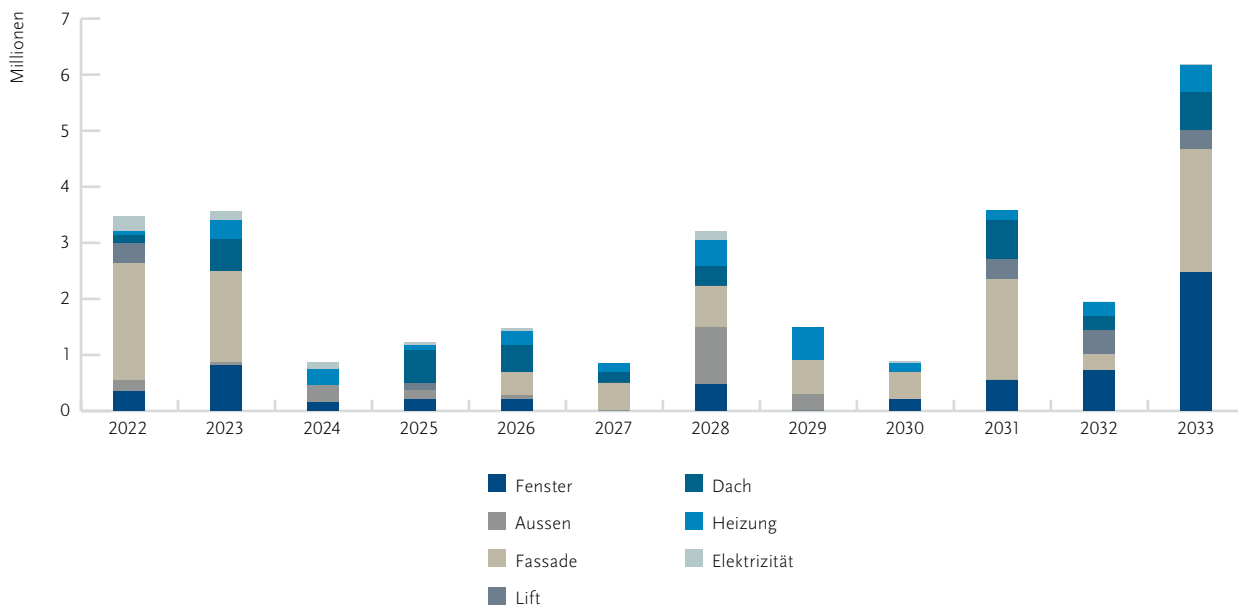
Heizungstyp



Um die von der EU gesetzten Klimaziele bis ins Jahr 2050 zu erreichen, wird der Fonds einen Investitionsbedarf von durchschnittlich CHF 6 Millionen pro Jahr haben. Eine detaillierte Finanzierungsplanung wurde für die nächsten 10 Jahre erstellt. Er sieht Renovationen von Fassaden, Dächern, Fenstern und Heizungen für rund CHF 29 Millionen vor. Auch die Innenrenovationen werden fortgesetzt, denn diese sind integrierender Bestandteil der Portfolio-Sanierung. Hier wird der Investitionsbedarf auf CHF 30 Millionen geschätzt. Diese Investitionen sollen in einem ersten Schritt die Reduktion der CO₂-Emissionen auf 15 kg/m² bis ins Jahr 2033 und einen Rückgang der Wärme Energiekennzahl auf 249 MJ/m² ermöglichen. Die von der Schweizerischen Eidgenossenschaft gesetzten Ziele sind eine Reduktion der Emissionen auf 15 kg/m² und das Erreichen einer Wärme Energiekennzahl von 351 MJ/m² bis 2030. Mit der Umsetzung dieses Strategieplans wird der Fonds diese bis 2030 gesetzten Zielen erreichen.

Die Patrimonium-Gruppe wird in Zusammenarbeit mit dem Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) und der Société Générale de Surveillance (SGS) den Liegenschaftsbestand all ihrer Fonds einer Selbstbewertung unterziehen. Der SSREI wurde mit dem Ziel lanciert, die Marktvergleichbarkeit von Werthaltigkeit zwischen den verschiedenen Immobilienportfolios (Immobilienfonds, Immobilienaktiengesellschaften, Anlagestiftungen und Pensionskassen) zu schaffen. Der Index ermöglicht Patrimonium, sich mit anderen Schweizer Immobilienportfolios zu vergleichen und die Nachhaltigkeit und Effizienz der eigenen Immobilienverwaltung zu überprüfen.

ESG und Innenrenovationen



JAHRESRECHNUNG VOM 1. APRIL 2021 BIS 31. MÄRZ 2022



Corsaz 27-31, Montreux

VERMÖGENSRECHNUNG PER 31 MÄRZ 2022

	31.03.2022	31.03.2021
VERMÖGEN		
Bankguthaben auf Sicht	2'274'224	7'200'085
Grundstücke aufgeteilt in:		
- Wohnbauten	912'527'000	843'192'000
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	105'316'900	105'498'300
- Gemischte Bauten	115'856'000	110'588'000
- Bauland einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	0	0
TOTAL GRUNDSTÜCKE	1'133'699'900	1'059'278'300
Sonstige Vermögenswerte	2'939'404	2'756'169
GESAMTFONDSVERMÖGEN	1'138'913'528	1'069'234'554
Kurzfristige Verbindlichkeiten	-212'224'903	-186'028'674
- Kurzfristige Hypothekarschulden	-168'148'811	-174'233'104
- Kurzfristige Darlehen und Kredite	-30'000'000	
- Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-14'076'093	-11'795'570
Langfristige Verbindlichkeiten	-73'250'000	-73'250'000
- Langfristige Hypothekarschulden	-73'250'000	-73'250'000
- Langfristige Darlehen und Kredite	0	0
Total Verbindlichkeiten	-285'474'903	-259'278'674
NETTOFONDSVERMÖGEN VOR GESCHÄTZTEN LIQUIDATIONSSTEUERN	853'438'625	809'955'880
Geschätzte Liquidationssteuern	-42'754'749	-36'361'005
NETTOFONDSVERMÖGEN	810'683'876	773'594'875

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	3'820'513

ERFOLGSRECHNUNG PER 31 MÄRZ 2022

	31.03.2022	31.03.2021
ERTRÄGE		
Erträge aus Bankguthaben	0	0
Mietzinseinnahmen	47'555'940	44'837'240
Negativzinsen	0	-977
Sonstige Erträge	730'006	445'498
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0	0
TOTAL ERTRÄGE	48'285'947	45'281'762
AUFWENDUNGEN		
Hypothekarzinsen	2'472'065	2'709'432
Unterhalt und Reparaturen	4'675'201	4'447'198
Instandsetzung	366'475	
Liegenschaftsaufwand	4'168'623	3'457'457
Steuern und Abgaben	8'150'981	7'656'828
Schätzungs- und Prüfaufwand	287'770	257'517
Reglementarische Vergütungen an die Fondsleitung ³	5'894'561	5'675'197
Reglementarische Vergütungen an die Depotbank	338'425	323'341
Reglementarische Vergütungen an die Immobilienverwalter ³	1'533'352	1'482'097
Sonstige Aufwendungen	410'268	181'131
TOTAL AUFWENDUNGEN	28'297'723	26'190'197
NETTOERTRAG	19'988'224	19'091'564
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0	0
REALISierter ERFOLG	19'988'224	19'091'564
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	37'023'649	26'146'490
GESAMTERFOLG	57'011'873	45'238'054

³ Im Jahresbericht per 31. März 2021 wurden folgende Werte ausgewiesen, Vergütung an die Fondsleitung CHF 5'130'197 Vergütung an die Immobilienverwalter CHF 2'027'097. Aufgrund der neuen Verbuchungsweise der reglementarischen Vergütung, wurden die Vorjahreszahlen aus Vergleichsgründen angepasst.

VERWENDUNGEN DES ERFOLGES UND KAPITALGEWINNS

	31.03.2022	31.03.2021
VERWENDUNG DES ERFOLGES		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	19'988'224	19'091'564
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0	0
Vortrag des Vorjahres	1'032'444	1'863'752
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	21'020'668	20'955'316
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg	-20'461'328	-19'922'872
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	559'340	1'032'444
VERWENDUNG DES KAPITALGEWINNS		
Realisierte Kapitalgewinne	0	0
Kapitalgewinne aus Vorjahren	5'258'696	5'258'696
Zur Verteilung verfügbar Kapitalgewinn	5'258'696	5'258'696
Ausschüttung	0	0
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	5'258'696	5'258'696

ANZAHL ANTEILE, NETTOINVENTARWERT UND AUSSCHÜTTUNG

	31.03.2022	31.03.2021
ANZAHL ANTEILE IM UMLAUF		
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	5'384'560	5'384'560
Ausgegebene Anteile	0	0
Zurückgenommene Anteile	0	0
Stand am Ende der Berichtsperiode	5'384'560	5'384'560
VERÄNDERUNG NETTOINVENTARWERT		
Inventarwert pro Anteil	150.56	143.67
Ausschüttung Erfolg	3.80	3.70
Ausschüttung Kapitalgewinn	0.00	0.00
Inventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	146.76	139.97
AUSSCHÜTTUNG		
Ausschüttungsbetrag Erfolg nicht VSt.-pflichtig (Coupon 18)	3.80	3.70
Ausschüttungsbetrag Kapitalgewinn nicht VSt.-pflichtig	0.00	0.00
Ausschüttungsbetrag VSt.-pflichtig	0.00	0.00
Ausschüttungsbetrag brutto	3.80	3.70
Abzüglich 35% Verrechnungssteuer	0.00	0.00
Total Ausschüttung	3.80	3.70
VERÄNDERUNG DES NETTOFONDSVERMÖGEN		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	773'594'875	748'010'465
Ausschüttungen	-19'922'872	-19'653'644
Gesamterfolg	57'011'873	45'238'054
NETTOFONDSVERMÖGEN AM ENDE DER PERIODE	810'683'876	773'594'875

NETTOFONDSVERMÖGEN UND INVENTARWERTE

ANGABEN FRÜHERER JAHRE	NETTOFONDSVERMÖGEN	INVENTARWERT PRO ANTEIL
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
31.03.2012	344'129'240	112.75

ANKÄUFE UND VERKÄUFE

ANKÄUFE

Im Berichtsjahr wurden keine Liegenschaften gekauft.

VERKÄUFE

Im Berichtsjahr wurden keine Liegenschaften verkauft.

HYPOTHEKEN

KREDITART	VON	BIS	RESTLAUFZEIT	BETRAG IN CHF	ZINSSATZ
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken					
Festhypothek	01.05.2021	01.05.2022	1 Monat	50'000'000	0.08%
Festhypothek	30.11.2021	15.11.2022	7.5 Monate	20'000'000	0.05%
SARON Hypothek	3 Monate			77'420'604	0.40%
SARON Hypothek	1 Monat			20'728'207	0.35%
Festhypotheken mit einer Laufzeit von 1 – 5 Jahren					
Festhypothek	01.07.2013	30.06.2023	1.25 Jahre	21'175'000	2.83%
Festhypothek	01.07.2014	30.06.2024	2.25 Jahre	21'025'000	2.40%
Festhypothek	01.10.2014	30.09.2025	3.50 Jahre	31'050'000	2.53%
TOTAL				241'398'811	0.86%

KURZFRISTIGE DARLEHEN UND KREDITE				BETRAG IN CHF	ZINSSATZ
Private Finanzierung	02.02.2022	02.05.2022	1 Monat	10'000'000	0.00%
Private Finanzierung	14.01.2022	14.07.2022	3.5 Monate	10'000'000	0.00%
Private Finanzierung	14.01.2022	14.10.2022	6.5 Monate	10'000'000	0.00%
TOTAL				30'000'000	0.00%

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 AMAS-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 zum Zeitpunkt der Schätzung erzielt worden wäre. Bei Erwerb oder Veräusserung von Grundstücken sowie beim Abschluss jedes Rechnungsjahres muss der Verkehrswert von den Schätzungsexperten neu überprüft werden. Der Verkehrswert stellt einen bei gewöhnlichem Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- bzw. Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis dar. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, eventuelle Opportunitäten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Dies kann zu Abweichungen von den Bewertungen führen. Der durchschnittliche Diskontierungsfaktor beträgt für das abgeschlossene Geschäftsjahr 3.04%.

VERGÜTUNGEN

ENTSCHÄDIGUNGEN UND KOSTEN			MAXIMAL	EFFEKTIV
Für die Leitung und Verwaltung	§19 Ziff.1	1.05%	des durchschnittlichen Gesamtfondsvermögens	0.56%
Für die Erstellung von Bauten und umfassenden Renovationen	§19 Ziff.4	3%	der Baukosten	3.00%
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	3.22%
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 54ff. der Richtlinien für Immobilienfonds der Asset Management Association Switzerland AMAS vom 2. April 2008, Stand am 05. August 2021).

Hauptmieter

Per 31. März 2022 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 2021 und dem 31. März 2022 wurden keine neuen Anteile des Patrimonium Swiss Real Estate Fund emittiert. Es wurden keine Anteile gekündigt.

Fondsleitungswechsel

Per 01.12.2021 wurde ein Fondsleitungswechsel für den PSREF von der GAM Investment Management (Switzerland) AG zu Patrimonium Asset Management AG vorgenommen, welche am 11.11.2021 Ihre Lizenz als Fondsleitung von der FINMA erlangte. Der Fondsleitungswechsel wurde am 16.09.2021 auf FundInfo wir folgt publiziert:

Wechsel Fondsleitung (Art. 39 FINIG)

Die GAM Investment Management AG, als Fondsleitung, und die Banque Cantonale Vaudoise, als Depotbank, beabsichtigen den Fondsvertrag des oben erwähnten Anlagefonds zu ändern. Vorbehaltlich der Genehmigung der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA [und der Bewilligung der Patrimonium Asset Management AG als Fondsleitung], wird ein Wechsel der Fondsleitung von der GAM Investment Management AG, Hardstrasse 201, 8005 Zürich, zur Patrimonium Asset Management AG, Zugerstrasse 74, 6340 Baar, per 01. Dezember 2021 erfolgen.

Durch den geplanten Wechsel der Fondsleitung zur Patrimonium Asset Management AG wird künftig eine Delegation der Vermögensverwaltung entfallen, da die Vermögensverwaltung weiterhin durch die Patrimonium Asset Management AG erbracht wird.

Für die Anleger erfolgt der Fondsleitungswechsel kostenlos. Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, vereinfachter Prospekt sowie die Jahres- und Halbjahresberichte des oben erwähnten Anlagefonds sowie die Änderungen im Wortlaut können kostenlos bei der Fondsleitung und der Depotbank bezogen werden.

Die Anleger werden darauf hingewiesen, dass sie innert 30 Tagen seit Erscheinen dieser Publikation gegen den geplanten Fondsleitungswechsel bei der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA), Laupenstrasse 27, Postfach, 3003 Bern, Einwendungen erheben.

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 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.

Fondsleitung

Patrimonium Asset Management AG
Zugerstrasse 74
6340 Baar / ZG

Geschäftsleitung der Fondsleitung

Für die Geschäftsleitung zeichnen Christoph Syz, Dr. Daniel Heine, Jürg Hürzeler, Christoph Morize, Werner Schnorf, Reto Schwager und Alain Stocker verantwortlich.

Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise
Place St-François 14
1001 Lausanne

Prüfgesellschaft

KPMG AG
Badenerstrasse 172
8036 Zürich



Bild: Seraina Oppliger

St-Jakobstrasse 193-195, Basel

INVENTAR DER GRUNDSTÜCKE

Ort	Adresse		Erwerbs- datum	Gestehungs-kosten 31.03.2022	Verkehrswert 31.03.2022	Erzielte brutto-erträge	Gesamt Leerstand	Wirtschaftlicher Leerstand	Baubedingter Leerstand
WOHNBAUTEN				in CHF	in CHF	in CHF	in %	in %	in %
Aigle	Chemin de Pautex 2-4	VD	10.01.08	7'021'680.50	8'051'000.00	417'406.50	2.7%	0.1%	2.6%
Basel	Efringerstrasse 2	BS	21.01.08	22'354'800.24	27'030'000.00	256'678.55	69.1%	0.0%	69.1%
Basel	Dornachstrasse 189	BS	21.01.08	2'361'922.45	3'425'000.00	135'693.00	6.7%	0.8%	5.9%
Basel	Tangentenweg 50-56	BS	14.06.13	49'597'407.00	69'160'000.00	2'324'312.20	3.5%	3.5%	0.0%
Bulle	Rue St-Denis 66	FR	18.03.08	9'955'103.19	7'679'000.00	100'123.00	59.9%	25.7%	34.3%
Bussigny-près-Lausanne	Rue de l'Industrie 43	VD	06.05.08	6'409'659.33	9'288'000.00	428'133.50	3.0%	3.0%	0.0%
Chavannes	Avenue de Blancherie 32	VD	20.12.07	3'721'606.68	5'368'000.00	234'100.00	2.6%	0.0%	2.6%
Corcelles/Payerne*	Vers-chez-Cherbuin 27-31	VD	19.02.08	3'145'730.80	3'222'000.00	194'796.20	3.6%	3.6%	0.0%
Crissier	Chemin des Lentillières 1E	VD	31.07.18	10'012'045.67	11'820'000.00	519'246.67	4.0%	4.0%	0.0%
Crissier	Chemin des Lentillières 5 A-B-C	VD	28.07.17	24'241'936.85	28'840'000.00	1'223'673.15	6.5%	2.6%	3.9%
Crissier*	Chemin du Liseron 3-5	VD	20.12.07	10'473'441.85	13'900'000.00	582'992.50	4.2%	2.9%	1.3%
Echandens*	Route des Toches 7-13	VD	04.02.13	36'700'712.29	39'790'000.00	1'718'783.95	1.9%	1.9%	0.0%
Ecublens	Rue Neuve 1	VD	06.05.08	5'964'974.72	8'790'000.00	373'143.09	6.6%	3.9%	2.7%
Freiburg	Rue de la Sarine 4-4a	FR	18.03.08	1'657'882.00	1'876'000.00	91'527.00	10.4%	6.0%	4.4%
Grand-Lancy	Avenue des Communes-Réunies 66A-70	GE	01.05.14	33'320'492.43	35'140'000.00	946'433.00	30.9%	0.1%	30.8%
Köniz	Mösliweg 32	BE	28.02.08	1'879'072.25	3'092'000.00	128'601.00	2.1%	2.1%	0.0%
Köniz	Mösliweg 34	BE	28.02.08	2'170'818.40	3'733'000.00	142'934.00	4.6%	4.6%	0.0%
La Tour-de-Peilz	Avenue des Alpes 71-73	VD	25.04.08	5'103'659.42	4'241'000.00	143'196.25	14.1%	1.0%	13.1%
Lausanne	Rue du Couchant 25	VD	01.04.08	6'386'932.10	9'082'000.00	328'529.00	0.5%	0.5%	0.0%
Lausanne	Chemin de Vermont 24	VD	06.05.08	5'665'110.29	9'672'000.00	391'540.50	3.7%	1.4%	2.3%
Lausanne	Chemin du Martinet 14-18	VD	30.09.08	13'417'552.26	18'840'000.00	813'926.00	1.8%	0.0%	1.7%
Lausanne	Chemin de Chissiez 7	VD	17.12.08	3'020'272.97	4'587'000.00	182'324.00	0.3%	0.3%	0.0%
Lausanne	Place du Vallon 10	VD	01.09.19	4'865'360.00	5'774'000.00	181'686.00	7.6%	7.6%	0.0%
Le Lignon	Avenue du Lignon 31	GE	13.12.07	5'533'986.37	7'953'000.00	337'189.00	0.4%	0.4%	0.0%
Le Lignon	Avenue du Lignon 7	GE	13.12.07	13'880'230.25	20'610'000.00	949'727.95	0.8%	0.8%	0.0%
Les Avanchets	Avenue Grange Lévrier 10-11	GE	13.12.07	13'439'561.88	19'430'000.00	874'016.50	1.2%	0.5%	0.7%
Les Avanchets	Rue Croix-du-Levant 1-4	GE	30.10.09	22'953'223.02	31'280'000.00	1'401'226.00	0.6%	0.3%	0.3%
Les Avanchets	Rue Croix-du-Levant 15-22	GE	30.10.09	46'802'968.25	60'020'000.00	2'865'715.09	0.8%	0.5%	0.3%
Les Avanchets	Rue François-Durafour 11-16	GE	30.10.09	43'845'304.96	58'730'000.00	2'647'526.00	0.5%	0.2%	0.4%
Marly	Route du Confin 21-23	FR	29.11.07	4'217'453.10	5'634'000.00	262'766.15	0.6%	0.6%	0.0%
Marly	Route de Corbaroche 24	FR	18.03.08	2'596'152.16	2'943'000.00	142'676.00	3.4%	3.4%	0.0%
Marly	Rte du Confin 12-18 + Pralettes 17-19	FR	30.04.08	9'395'836.32	13'870'000.00	582'123.80	3.0%	3.0%	0.0%
Martigny	Rue des Finettes 36	VS	28.05.13	12'311'941.25	13'350'000.00	568'712.80	25.0%	25.0%	0.0%
Meyrin	Rue de la Prulay 43 A und B	GE	01.09.08	15'475'081.80	20'920'000.00	719'987.30	7.3%	0.7%	6.5%
Meyrin	Rue de la Golette 2-18	GE	01.04.09	32'248'507.24	49'950'000.00	2'071'284.55	2.3%	2.3%	0.0%
Meyrin*	Avenue de Vaudagne 33	GE	16.04.08	14'250'335.04	22'700'000.00	931'976.20	2.0%	0.4%	1.6%
Meyrin	Rue Virginio-Malnati 59-63	GE	22.12.16	17'920'206.97	23'500'000.00	769'961.00	0.5%	0.1%	0.4%
Meyrin	Rue Virginio-Malnati 65-67	GE	01.12.18	12'066'821.83	14'430'000.00	377'685.27	1.4%	0.1%	1.3%
Montreux	Route de la Corsaz 27-31	VD	14.12.07	20'043'164.80	24'660'000.00	706'404.00	33.1%	30.4%	2.7%
Orbe	Rue Davall 15	VD	07.05.08	877'742.25	1'303'000.00	62'092.00	0.0%	0.0%	0.0%
Oron-la-Ville	Rte de Lausanne 15-21	VD	26.11.09	17'721'817.64	23'410'000.00	1'141'609.00	8.5%	8.5%	0.0%
Pont-la-Ville	Route du Village 50	FR	18.03.08	2'243'196.35	2'484'000.00	145'909.00	5.9%	5.9%	0.0%
Pratteln	Mattenweg 6	BL	21.01.08	3'162'732.45	4'467'000.00	142'646.00	4.5%	4.5%	0.0%
Prilly	Avenue du Chablais 39	VD	07.05.08	2'585'127.05	3'178'000.00	152'087.00	2.8%	2.8%	0.0%
Pully	Chemin de Mallieu 13	VD	25.06.08	10'575'390.47	13'960'000.00	571'962.00	0.7%	0.3%	0.4%
Renens	Avenue de Préfaully 48-56	VD	29.01.08	21'925'248.99	31'460'000.00	1'342'145.00	1.5%	0.8%	0.7%
Renens	Rue du Lac 25 b-c-d-e	VD	15.04.08	16'504'591.71	23'220'000.00	902'253.50	10.2%	0.5%	9.7%
Renens	Rue de l'Industrie 11	VD	30.01.09	10'159'543.13	14'880'000.00	682'111.15	6.6%	1.7%	5.0%
Vevey	Rue du Conseil 19-21	VD	15.01.08	14'264'606.47	15'710'000.00	662'566.70	5.7%	1.4%	4.4%
Veyrier	Chemin de Castelser 2-4	GE	17.12.07	17'579'537.37	22'140'000.00	990'199.50	0.2%	0.2%	0.0%
Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 32	FR	06.05.08	5'656'930.02	7'166'000.00	339'507.40	9.5%	9.5%	0.0%
Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 23	FR	11.05.17	9'702'573.31	10'210'000.00	457'562.10	3.4%	3.4%	0.0%
Yverdon	Rue des Moulins 109-113	VD	30.01.08	7'129'428.25	9'627'000.00	460'574.00	7.4%	3.6%	3.8%
Yverdon	Rue Roger-de-Guimps 44-46	VD	30.01.08	5'275'182.41	6'932'000.00	357'567.00	8.0%	3.8%	4.2%
TOTAL				701'792'596.80	912'527'000.00	36'479'548.02	7.3%	3.1%	4.1%

Ort	Adresse	Erwerbs- datum	Gestehungs-kosten 31.03.2022	Verkehrswert 31.03.2022	Erzielte brutto-erträge	Gesamt Leerstand	Wirtschaftlicher Leerstand	Baubedingter Leerstand
KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN			in CHF	in CHF	in CHF	in %	in %	in %
Baar	Haldenstrasse 1-5/Langgasse 40	ZG 01.10.15	52'562'977.03	53'110'900.00	2'922'668.73	14.2%	0.0%	14.4%
Freiburg	Avenue du Jura 12-12A	FR 30.01.08	7'985'063.40	5'913'000.00	354'651.08	17.0%	17.0%	0.0%
Renens	Chemin du Chêne 3-5	VD 31.10.18	31'294'408.85	26'060'000.00	1'964'336.45	32.4%	0.0%	32.4%
Plan-les-Ouates	Ch. des Aulx 5	GE 03.02.11	9'602'839.51	12'140'000.00	728'231.00	0.2%	0.2%	0.0%
Vevey	Avenue Général-Guisan 74-78	VD 01.10.20	5'905'089.47	6'023'000.00	287'700.00	0.0%	0.0%	0.0%
Yverdon	Rue des Moulins 30	VD 06.05.08	4'855'110.17	2'070'000.00	133'241.00	31.4%	10.3%	21.1%
TOTAL			112'205'488.43	105'316'900.00	6'390'828.26	19.5%	1.1%	18.4%
GEMISCHE BAUTEN			in CHF	in CHF	in CHF	in %	in %	in %
Basel	St-Jakobstrasse 193-195	BS 01.10.18	45'027'317.22	51'570'000.00	2'020'795.50	19.4%	19.4%	0.0%
Genf	Hugo-de-Senger 7	GE 17.01.08	13'225'427.87	15'240'000.00	583'723.70	6.1%	0.6%	5.5%
Lausanne	Avenue de Morges 33	VD 30.11.07	4'078'320.76	5'396'000.00	283'790.00	5.9%	5.9%	0.0%
Lausanne	Route d'Oron 11	VD 06.05.08	5'760'381.40	10'100'000.00	425'551.00	6.0%	2.8%	3.2%
Prilly	Avenue du Chablais 27-29	VD 30.11.07	6'197'752.85	8'673'000.00	370'714.00	7.2%	3.4%	3.9%
Prilly	Avenue du Chablais 35	VD 07.05.08	3'365'807.04	4'349'000.00	209'027.00	3.7%	3.7%	0.0%
Romont	Route de Billens 9-9a	FR 21.01.08	4'031'911.66	3'684'000.00	154'713.15	10.9%	10.9%	0.0%
Vevey	Avenue Général-Guisan 60-62	VD 01.01.19	13'131'449.23	13'990'000.00	526'720.75	4.8%	2.9%	1.9%
Yverdon	Rue des Remparts 11	VD 07.05.08	2'383'451.87	2'854'000.00	110'529.00	24.7%	14.9%	9.9%
TOTAL			97'201'819.90	115'856'000.00	4'685'564.10	12.8%	11.1%	1.7%
TOTAL			911'199'905.13	1'133'699'900.00	47'555'940.38	9.70%	3.63%	6.06%

* Stockwerkeigentum

Im Orange, Umbauprojekten

Im Blau, Gesamtanierung und Aufstockungen

BEWERTUNGSBERICHT

Patrimonium Swiss Real Estate Fund Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

Auftrag

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

Im Auftrag der Fondsleitung hat die Wüest Partner AG für die Zwecke der Rechnungslegung sämtliche vom Patrimonium Swiss Real Estate Funds gehaltenen Liegenschaften per 31. März 2022 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 69 Liegenschaften. Im vergangenen Jahr gab es keine Neu- oder Verkäufe von Liegenschaften.

Die für die Bewertungen relevanten Unterlagen wurden durch die Fondsleitung sowie die zuständigen Verwaltungsgesellschaften aufbereitet. Die Schätzungen basieren auf der Beurteilungen und Analyse dieser Unterlagen, den turnusgemässen Besichtigungen vor Ort sowie der Einschätzung der allgemeinen und spezifischen Marktsituation je Liegenschaft. Die bei der FINMA für den «Patrimonium Swiss Real Estate Fund» akkreditierten Schätzungsexperten der Wüest Partner AG haben das gesamte Mandat in Abstimmung mit der Fondsleitung von der Definition der Bewertungsparameter und der Eingabe der Daten in die Bewertungssoftware über die eigentlichen Bewertungsarbeiten bis zum Controlling und zur Abgabe der Ergebnisse, neutral und nur dem Auftrag der unabhängigen Bewertung verpflichtet, durchgeführt.

Bewertungsstandards

Die Wüest Partner AG bestätigt, dass die Bewertungen den gesetzlichen Vorschriften des Kollektivanlagengesetzes (KAG) und der Kollektivanlagenverordnung (KKV) sowie den Richtlinien der Asset Management Association Switzerland (AMAS) entsprechen und ferner im Einklang stehen mit den branchenüblichen Bewertungsstandards. Der je Liegenschaft ausgewiesene Marktwert versteht sich als «Fair-Value», das heisst dem unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlich erzielbaren Verkaufspreis ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Die akkreditierten Bewertungsexperten der Wüest Partner AG bestätigen ihre Unabhängigkeit und garantieren die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dem Bewertungsmandat.

Ergebnisse

Das Liegenschaftsportfolio umfasst 69 Liegenschaften. Die Liegenschaften befinden sich in vier Gemeinden der Deutschschweiz und 30 Gemeinden des Welschlands. Mehrheitlich sind es Wohnobjekte, vereinzelt sind auch Gewerbeobjekte und gemischt genutzte Liegenschaften darunter.

Per 31. März 2022 wird der Marktwert des Gesamtportfolios (69 Liegenschaften) mit CHF 1'133'699'900 bewertet. Gegenüber dem 31. März 2021 (CHF 1'059'278'300) verändert sich der Wert des Gesamtportfolios im Total um + CHF 74'421'600 respektive + 7.0 %. Bereinigt um die getätigten Investitionen beträgt die Aufwertung + 4.4 %. Im Jahr 2021 wurde keine Liegenschaft neu erworben. Im gleichen Zeitraum wurden auch keine Liegenschaften veräussert.

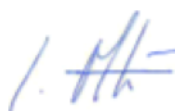
Die geplanten Sanierungsarbeiten für die nächsten zehn Jahre wurden überprüft. In der Folge wurden sowohl die Terminierung als auch der Investitionsumfang bei einzelnen Liegenschaften neu eingeschätzt und wenn nötig angepasst.

Die in der Bewertung verwendeten Diskontierungssätze beruhen auf einer laufenden Beobachtung des Immobilienmarktes, insbesondere der in Freihandtransaktionen bezahlten Renditen. Der durchschnittliche, marktwertgewichtete, netto reale Diskontierungssatz aller Liegenschaften per 31. März 2022 wird mit 3.04 % ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2.6 % bis 4.2 % reicht. Die aktuelle Bruttorendite über sämtliche Liegenschaften liegt bei 4.71 %.

Zürich, den 31. März 2022



Andreas Ammann
(Mandatsleiter)



Ivan Anton

Disclaimer

Diese Daten und Informationen sind ausschliesslich zur Information für den Auftraggeber bestimmt und dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Wüest Partner AG Dritten zugänglich gemacht werden. Der Nutzer dieser Daten und Informationen trägt das Risiko für deren weitere Verwendung. Die Wüest Partner AG übernimmt für diese Daten und Informationen keine Gewähr, insbesondere nicht für ihre Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Jede diesbezügliche Haftung ist ausgeschlossen.

Diese Daten und Informationen stellen weder ein Angebot noch eine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf einer Immobilie, eines Wertpapiers/Wertrechts oder einer bestimmten Anlage- oder Handelsstrategie dar. Ebenso wenig sind die Daten und Informationen als Empfehlung für Investitionen oder als Anlageberatung zu verstehen bzw. zu verwenden.

Eine weiter gehende Nutzung wie Vervielfältigung oder Bildung von Derivaten oder anderer Produkte, insbesondere im Zusammenhang mit Finanzinstrumenten (einschliesslich passiv gemanagter Fonds und indexabhängiger derivater Wertpapiere), oder zur Überprüfung anderer Daten oder Indizes ist ohne schriftliche Zustimmung der Wüest Partner AG verboten.

IMMOBILIENPORTFOLIO

WAADT



LAUSANNE
Morges 33

Typ	Gemischt
Wohnungen	5
Andere Fläche	8
Gestehungskosten	4'078'321
Verkehrswert	5'396'000
Soll-Mietertrag	294'873
IDC	C 531
kgCO ₂ /m ²	D 34.10



LAUSANNE
Martinet 14-18

Typ	Wohnbau
Wohnungen	46
Andere Fläche	1
Gestehungskosten	13'417'552
Verkehrswert	18'840'000
Soll-Mietertrag	811'131
IDC	C 356
kgCO ₂ /m ²	B 16.46



LAUSANNE
Vermont 24

Typ	Wohnbau
Wohnungen	31
Andere Fläche	1
Gestehungskosten	5'665'110
Verkehrswert	9'672'000
Soll-Mietertrag	413'557
IDC	D 550
kgCO ₂ /m ²	D 42.00



LAUSANNE
Couchant 25

Typ	Wohnbau
Wohnungen	22
Andere Fläche	1
Gestehungskosten	6'386'932
Verkehrswert	9'082'000
Soll-Mietertrag	325'088
IDC	E 568
kgCO ₂ /m ²	C 34.98



LAUSANNE
Chissiez 7

Typ	Wohnbau
Wohnungen	13
Andere Fläche	0
Gestehungskosten	3'020'273
Verkehrswert	4'587'000
Soll-Mietertrag	180'639
IDC	D 534
kgCO ₂ /m ²	D 40.49



LAUSANNE
Vallon 10

Typ	Wohnbau
Wohnungen	12
Andere Fläche	0
Gestehungskosten	4'865'360
Verkehrswert	5'774'000
Soll-Mietertrag	194'946
IDC	D 459
kgCO ₂ /m ²	C 35.41



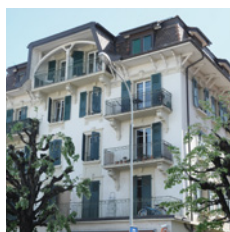
LAUSANNE
Oron 11

Typ	Gemischt
Wohnungen	27
Andere Fläche	2
Gestehungskosten	5'760'381
Verkehrswert	10'100'000
Soll-Mietertrag	424'058
IDC	E 561
kgCO ₂ /m ²	C 24.11



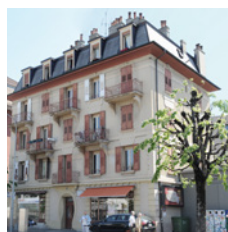
PRILLY
Chablais 27-29

Typ	Gemischt
Wohnungen	21
Andere Fläche	3
Gestehungskosten	6'197'753
Verkehrswert	8'673'000
Soll-Mietertrag	422'095
IDC	D 447
kgCO ₂ /m ²	C 34.09



PRILLY
Chablais 35

Typ	Gemischt
Wohnungen	8
Andere Fläche	3
Gestehungskosten	3'365'807
Verkehrswert	4'349'000
Soll-Mietertrag	225'722
IDC	D 547
kgCO ₂ /m ²	B 22.80



PRILLY
Chablais 39

Typ	Wohnbau
Wohnungen	8
Andere Fläche	3
Gestehungskosten	2'585'127
Verkehrswert	3'178'000
Soll-Mietertrag	155'100
IDC	E 669
kgCO ₂ /m ²	D 41.57



RENENS
Préfaully 48-56

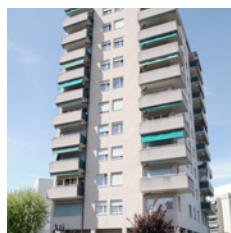
Typ	Wohnbau
Wohnungen	91
Andere Fläche	8
Gestehungskosten	21'925'249
Verkehrswert	31'460'000
Soll-Mietertrag	1'374'878
IDC	E 602
kgCO ₂ /m ²	D 45.70



RENENS
Lac 25 b-c-d-e

Typ	Wohnbau
Wohnungen	64
Andere Fläche	1
Gestehungskosten	16'504'592
Verkehrswert	23'220'000
Soll-Mietertrag	1'042'305
IDC	E 605
kgCO ₂ /m ²	D 46.46

WAADT

**RENENS**

Industrie 11

Typ	Wohnbau
Wohnungen	56
Andere Fläche	0
Gestehungskosten	10'159'543
Verkehrswert	14'880'000
Soll-Mietertrag	742'485
IDC	E 631
kgCO2/m²	D 48.41

**RENENS**

Chêne 3-5

Typ	Kommerziell
Wohnungen	0
Andere Fläche	23
Gestehungskosten	31'294'409
Verkehrswert	26'060'000
Soll-Mietertrag	2'910'826
IDC	-
kgCO2/m²	-

**CHAVANNES**

Blancherie 32

Typ	Wohnbau
Wohnungen	14
Andere Fläche	5
Gestehungskosten	3'721'607
Verkehrswert	5'368'000
Soll-Mietertrag	247'133
IDC	A 372
kgCO2/m²	A 5.84

**BUSSIGNY**

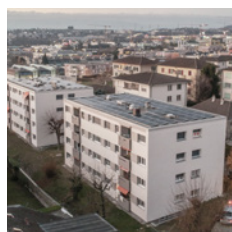
Industrie 43

Typ	Wohnbau
Wohnungen	35
Andere Fläche	0
Gestehungskosten	6'409'659
Verkehrswert	9'288'000
Soll-Mietertrag	441'148
IDC	E 632
kgCO2/m²	D 40.74

**ECUBLENS**

Neuve 1

Typ	Wohnbau
Wohnungen	24
Andere Fläche	0
Gestehungskosten	5'964'975
Verkehrswert	8'790'000
Soll-Mietertrag	400'831
IDC	E 563
kgCO2/m²	D 42.96

**CRISSIER**

Liseron 3-5

Typ	Wohnbau
Wohnungen	46
Andere Fläche	0
Gestehungskosten	10'473'442
Verkehrswert	13'900'000
Soll-Mietertrag	600'762
IDC	E 675
kgCO2/m²	D 51.78

**CRISSIER**

Lentillières 5 a-b-c

Typ	Wohnbau
Wohnungen	50
Andere Fläche	5
Gestehungskosten	24'241'937
Verkehrswert	28'840'000
Soll-Mietertrag	1'291'188
IDC	A
kgCO2/m²	A

**CRISSIER**

Lentillières 1 e

Typ	Wohnbau
Wohnungen	20
Andere Fläche	1
Gestehungskosten	10'012'046
Verkehrswert	11'820'000
Soll-Mietertrag	538'296
IDC	A
kgCO2/m²	A

**PULLY**

Mallieu 13

Typ	Wohnbau
Wohnungen	36
Andere Fläche	1
Gestehungskosten	10'575'390
Verkehrswert	13'960'000
Soll-Mietertrag	588'300
IDC	D 530
kgCO2/m²	C 34.26

**MONTREUX**

Corsaz 27-31

Typ	Wohnbau
Wohnungen	44
Andere Fläche	3
Gestehungskosten	20'043'165
Verkehrswert	24'660'000
Soll-Mietertrag	1'087'216
IDC	A
kgCO2/m²	A

**VEVEY**

Conseil 19-21

Typ	Wohnbau
Wohnungen	35
Andere Fläche	19
Gestehungskosten	14'264'606
Verkehrswert	15'710'000
Soll-Mietertrag	692'733
IDC	D 497
kgCO2/m²	C 31.96

**VEVEY**

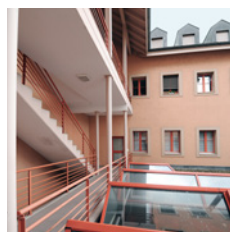
Guisan 60-62

Typ	Gemischt
Wohnungen	24
Andere Fläche	5
Gestehungskosten	13'131'449
Verkehrswert	13'990'000
Soll-Mietertrag	616'715
IDC	-
kgCO2/m²	-

WAADT



	VEVEY Guisan 74-78	LA TOUR-DE-PEILZ Alpes 71-73	YVERDON Moulins 30	YVERDON Moulins 109-113
Typ	Kommerziell	Wohnbau	Kommerziell	Wohnbau
Wohnungen	0	12	6	30
Andere Fläche	12	2	3	1
Gestehungskosten	5'905'089	5'103'659	4'855'110	7'129'428
Verkehrswert	3'023'000	4'241'000	2'070'000	9'627'000
Soll-Mietertrag	287'700	164'937	192'254	484'355
IDC	C 384	D 448	D 456	E 593
kgCO2/m²	C 24.52	C 33.28	C 34.46	D 48.50

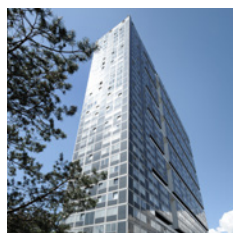


	YVERDON Guimps 44-46	YVERDON Remparts 11	ORBE Davall 15	CORCELLES Cherbuin 27-31
Typ	Wohnbau	Gemischt	Wohnbau	Wohnbau
Wohnungen	34	5	4	12
Andere Fläche	0	28	1	0
Gestehungskosten	5'275'182	2'383'452	877'742	3'145'731
Verkehrswert	6'932'000	2'854'000	1'303'000	3'222'000
Soll-Mietertrag	386'830	177'530	63'972	199'414
IDC	D 452	D 517	D 461	C 324
kgCO2/m²	C 28.52	C 32.59	C 29.32	C 25.42



	ORON-LA-VILLE Lausanne 15-21	AIGLE Pautex 2-4	ECHANDENS Toches 7-13
Typ	Wohnbau	Wohnbau	Wohnbau
Wohnungen	44	36	155
Andere Fläche	8	1	0
Gestehungskosten	17'721'818	7'021'681	36'700'712
Verkehrswert	23'410'000	8'051'000	39'790'000
Soll-Mietertrag	1'229'431	425'261	1'739'985
IDC	D 415	C 331	C 317
kgCO2/m²	C 26.14	C 26.26	B 19.69

GENF

**LE LIGNON**

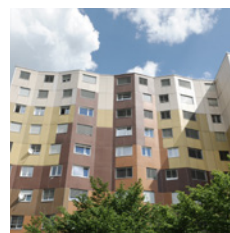
Lignon 7

Typ	Wohnbau
Wohnungen	59
Andere Fläche	1
Gestehungskosten	13'880'230
Verkehrswert	20'610'000
Soll-Mietertrag	963'223
IDC	D 454
kgCO ₂ /m ²	B 18.38

**LE LIGNON**

Lignon 31

Typ	Wohnbau
Wohnungen	23
Andere Fläche	3
Gestehungskosten	5'533'986
Verkehrswert	7'953'000
Soll-Mietertrag	344'436
IDC	D 389
kgCO ₂ /m ²	B 15.88

**LES AVANCHETS**

Grange-Lévrier 10-11

Typ	Wohnbau
Wohnungen	44
Andere Fläche	0
Gestehungskosten	13'439'562
Verkehrswert	19'430'000
Soll-Mietertrag	882'822
IDC	C 355
kgCO ₂ /m ²	B 15.28

**LES AVANCHETS**

Croix-du-Levant 1-4

Typ	Wohnbau
Wohnungen	72
Andere Fläche	0
Gestehungskosten	22'953'223
Verkehrswert	31'280'000
Soll-Mietertrag	1'395'603
IDC	C 386
kgCO ₂ /m ²	B 16.21

**LES AVANCHETS**

Croix-du-Levant 15-22

Typ	Wohnbau
Wohnungen	144
Andere Fläche	8
Gestehungskosten	46'802'968
Verkehrswert	60'020'000
Soll-Mietertrag	2'890'850
IDC	D 474
kgCO ₂ /m ²	B 20.10

**LES AVANCHETS**

F-Durafour 11-16

Typ	Wohnbau
Wohnungen	147
Andere Fläche	0
Gestehungskosten	43'845'305
Verkehrswert	58'730'000
Soll-Mietertrag	2'652'329
IDC	D 407
kgCO ₂ /m ²	B 16.77

**MEYRIN**

Golettes 2-18

Typ	Wohnbau
Wohnungen	108
Andere Fläche	0
Gestehungskosten	32'248'507
Verkehrswert	49'950'000
Soll-Mietertrag	2'106'615
IDC	C 330
kgCO ₂ /m ²	B 16.08

**MEYRIN**

Vaudagne 33

Typ	Wohnbau
Wohnungen	43
Andere Fläche	3
Gestehungskosten	14'250'335
Verkehrswert	22'700'000
Soll-Mietertrag	962'339
IDC	D 495
kgCO ₂ /m ²	B 21.11

**MEYRIN**

Prulay 43 a-b

Typ	Wohnbau
Wohnungen	36
Andere Fläche	2
Gestehungskosten	15'475'082
Verkehrswert	20'920'000
Soll-Mietertrag	793'542
IDC	D 411
kgCO ₂ /m ²	B 16.95

**MEYRIN**

Virginio-Malnati 59-63

Typ	Wohnbau
Wohnungen	45
Andere Fläche	2
Gestehungskosten	17'920'207
Verkehrswert	23'500'000
Soll-Mietertrag	777'763
IDC	C 353
kgCO ₂ /m ²	C 37.61

**MEYRIN**

Virginio-Malnati 65-67

Typ	Wohnbau
Wohnungen	24
Andere Fläche	0
Gestehungskosten	12'066'822
Verkehrswert	14'430'000
Soll-Mietertrag	399'182
IDC	484
kgCO ₂ /m ²	C 37.09

**VEYRIER**

Castelver 2-4

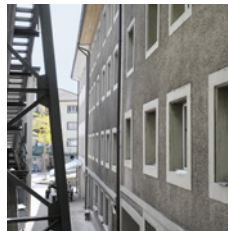
Typ	Wohnbau
Wohnungen	49
Andere Fläche	8
Gestehungskosten	17'579'537
Verkehrswert	22'140'000
Soll-Mietertrag	995'544
IDC	389
kgCO ₂ /m ²	C 31.34

GENF

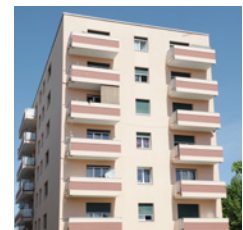
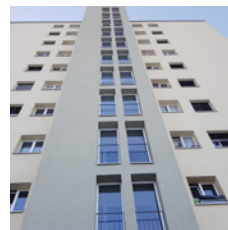
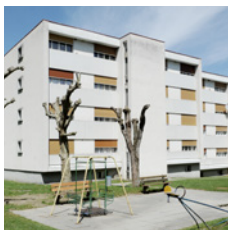


	GENF Hugo-de-Senger 7	GRAND-LANCY C-Réunies 66a - 70	PLAN-LES-OUATES Aulx 5
Typ	Gemischt	Wohnbau	Kommerziell
Wohnungen	35	119	0
Andere Fläche	4	8	20
Gestehungskosten	13'225'428	33'320'492	9'602'840
Verkehrswert	15'240'000	35'140'000	12'140'000
Soll-Mietertrag	623'876	1'370'456	730'622
IDC	B 288	D 445	C 333
kgCO2/m²	B 23.32	B 20.32	B 20.68

FREIBURG



	FREIBURG Jura 12-12 a	FREIBURG Sarine 4	MARLY Confin 12-18 + Pralettes 17-19	MARLY Confin 21-23
Typ	Kommerziell	Wohnbau	Wohnbau	Wohnbau
Wohnungen	9	8	48	18
Andere Fläche	16	1	0	1
Gestehungskosten	7'985'063	1'657'882	9'395'836	4'217'453
Verkehrswert	5'913'000	1'876'000	13'870'000	5'634'000
Soll-Mietertrag	445'469	106'621	614'198	275'232
IDC	C 321	D 474	D 496	D 441
kgCO2/m²	B 19.47	C 35.83	C 30.78	C 28.11



	MARLY Corbaroché 24	BULLE St-Denis 66	VILLARS/GLÂNE Villars-Vert 23	VILLARS/GLÂNE Villars-Vert 32
Typ	Wohnbau	Wohnbau	Wohnbau	Wohnbau
Wohnungen	12	21	37	28
Andere Fläche	2	6	2	5
Gestehungskosten	2'596'152	9'955'103	9'702'573	5'656'930
Verkehrswert	2'943'000	7'679'000	10'210'000	7'166'000
Soll-Mietertrag	144'871	268'733	473'337	381'078
IDC	E 591	B 141	D 441	D 399
kgCO2/m²	D 44.32	A 6.58	B 18.22	B 16.84

FREIBURG**ROMONT**

Billens 9

Typ	Gemischt
Wohnungen	9
Andere Fläche	5
Gestehungskosten	4'031'912
Verkehrswert	3'684'000
Soll-Mietertrag	177'068
IDC	D 437
kgCO ₂ /m ²	C 33.12

**PONT-LA-VILLE**

Village 50

Typ	Wohnbau
Wohnungen	12
Andere Fläche	0
Gestehungskosten	2'243'196
Verkehrswert	2'484'000
Soll-Mietertrag	150'574
IDC	E 685
kgCO ₂ /m ²	D 51.95

BERN**KÖNIZ**

Mösliweg 32

Typ	Wohnbau
Wohnungen	10
Andere Fläche	2
Gestehungskosten	1'879'072
Verkehrswert	3'092'000
Soll-Mietertrag	132'009
IDC	C 316
kgCO ₂ /m ²	C 28.95

**KÖNIZ**

Mösliweg 34

Typ	Wohnbau
Wohnungen	10
Andere Fläche	0
Gestehungskosten	2'170'818
Verkehrswert	3'733'000
Soll-Mietertrag	152'558
IDC	D 435
kgCO ₂ /m ²	C 34.94

BASEL-STADT**BASEL**

Efringerstrasse 2

Typ	Wohnbau
Wohnungen	86
Andere Fläche	4
Gestehungskosten	22'351'800
Verkehrswert	27'030'000
Soll-Mietertrag	915'758
IDC	C 347
kgCO ₂ /m ²	B 14.95

**BASEL**

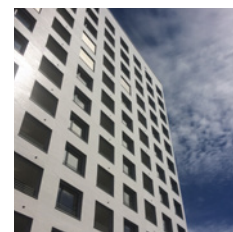
Tangentenweg 50-56

Typ	Wohnbau
Wohnungen	126
Andere Fläche	2
Gestehungskosten	49'597'407
Verkehrswert	69'160'000
Soll-Mietertrag	2'508'289
IDC	B 212
kgCO ₂ /m ²	A 9.96

**BASEL**

Dornacherstrasse 189

Typ	Wohnbau
Wohnungen	11
Andere Fläche	0
Gestehungskosten	2'361'922
Verkehrswert	3'425'000
Soll-Mietertrag	140'610
IDC	C 337
kgCO ₂ /m ²	B 14.27

**BASEL**

St-Jakobstrasse 193-195

Typ	Gemischt
Wohnungen	78
Andere Fläche	2
Gestehungskosten	45'027'317
Verkehrswert	51'570'000
Soll-Mietertrag	2'492'612
IDC	A
kgCO ₂ /m ²	A

BASEL-LAND



	PRATTELN
	Mattenweg 6
Typ	Wohnbau
Wohnungen	13
Andere Fläche	0
Gestehungskosten	3'162'732
Verkehrswert	4'467'000
Soll-Mietertrag	146'700
IDC	E 681
kgCO2/m²	D 55.75

ZUG



	BAAR
	Haldenstrasse 1-5
	Kommerziell
	0
	146
	52'562'977
	53'110'900
	3'482'512
	B 230
	B 15.54

WALLIS



	MARTIGNY
	Finettes 36
Typ	Wohnbau
Wohnungen	65
Andere Fläche	1
Gestehungskosten	12'311'941
Verkehrswert	13'350'000
Soll-Mietertrag	760'460
IDC	E 687
kgCO2/m²	E 52.27

BERICHT DER REVISIONSSTELLE



KPMG AG
Financial Services
 Badenerstrasse 172
 Postfach
 CH-8036 Zürich

+41 58 249 31 31
 www.kpmg.ch

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft an den Verwaltungsrat der Fondsleitung zur Jahresrechnung des

PATRIMONIUM SWISS REAL ESTATE FUND

Bericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die beiliegende Jahresrechnung des Anlagefonds PATRIMONIUM SWISS REAL ESTATE FUND (Seite 4-5, 22-33) bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b-h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) für das am 31. März 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates der Fondsleitung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, mit Bezug auf die Aufstellung der Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat der Fondsleitung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Existenz und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

© 2022 KPMG AG, eine Schweizer Aktiengesellschaft, ist eine Tochtergesellschaft der KPMG Holding AG. KPMG Holding AG ist Mitglied der globalen KPMG-Organisation unabhängiger Firmen, die mit KPMG International Limited, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung englischen Rechts, verbunden sind. Alle Rechte vorbehalten.



EXPERTSuisse zertifiziertes Unternehmen

Seite 1 von 2



PATRIMONIUM SWISS REAL ESTATE FUND
Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft
zur Jahresrechnung 2021/2022

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. März 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung sowie an die Unabhängigkeit gemäss Revisionsaufsichtsgesetz erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

KPMG AG

Markus Schunk
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Eva Markutzik
Zugelassene Revisionsexpertin

Zürich, 31. Mai 2022

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