

PATRIMONIUM

Your Partner in Private Markets

PATRIMONIUM SWISS REAL ESTATE FUND

Ungeprüfter Halbjahresbericht 2022

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

INHALT

WICHTIGES IN KÜRZE	4
KURZBERICHT ZUM GESCHÄFTSHALBJAHR PER 30. SEPTEMBER 2022	7
VERMÖGENSRECHNUNG UND ERFOLGSRECHNUNG PER 30. SEPTEMBER 2022	8
NACHHALTIGKEIT: NEUE RICHTLINIEN FÜR DIE SELBSTREGULIERUNG.....	9
IMMOBILIENBESTAND	10
HALBJAHRESRECHNUNG VOM 1. APRIL 2022 BIS 30. SEPTEMBER 2022	
– Vermögensrechnung per 30. September 2022	12
– Zusätzliche Finanzgaben	12
– Erfolgsrechnung per 30. September 2022	13
– Verwendungen des Erfolges und Kapitalgewinns	14
– Anzahl Anteile, Nettoinventarwert und Ausschüttung	15
– Nettofondsvermögen und Inventarwert	16
– Ankäufe und Verkäufe	16
– Hypotheken per 30. September 2022	17
– Grundsätze für die Bewertung und Berechnung des Nettoinventarwertes	18
– Vergütungen	18
– Übrige Informationen	19
– Informationen über Dritte und Organe	19
– Inventar der Grundstücke	20

WICHTIGES IN KÜRZE

	30.09.2022	30.09.2021
Valorennummer	3499521	3499521
Ausgabe Fondsanteile	336'535	-
Rücknahme Fondsanteile	-	-
Anzahl Anteile im Umlauf	5'721'095	5'384'560
Inventarwert pro Anteil	148.44	147.09
Schlusskurs	156.60	196.30
Höchster Kurs (Berichtsperiode)	201.93	207.90
Tiefster Kurs (Berichtsperiode)	143.60	185.00
Börsenkapitalisierung	895'923'477	1'056'989'128
Agio	5.50%	33.46%

VERMÖGENSRECHNUNG

Verkehrswert der Grundstücke ¹	1'138'823'650	1'106'559'397
Gestehungskosten der Grundstücke	916'323'654	897'200'236
Gesamtfondsvermögen	1'145'467'333	1'115'591'771
Fremdfinanzierungsquote		
- in % der Anlagekosten	25.72%	30.23%
- in % der Verkehrswerte	20.69%	24.51%
Fremdkapitalquote	25.86%	29.01%
Nettofondsvermögen	849'216'225	792'008'390

RENDITE UND PERFORMANCEANGABEN²

Eigenkapitalrendite (ROE)	1.09%	4.96%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	0.88%	3.62%
Kurs/Gewinnverhältnis (P/E ratio)	98.78	27.57
Anlagerendite	1.14%	5.09%
Performance	-16.09%	5.29%
Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge)	58.46%	59.97%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF GAV})	0.76%	0.76%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF MV})	0.90%	0.80%

¹ Ohne Neubewertung

² Berechnung auf 6 Monate (01.04.2022 – 30.09.2022), ohne Neubewertung und mit 336'535 neuen Anteilen

	30.09.2022	30.09.2021
ERFOLGSRECHNUNG³		
Nettogewinn/ -verlust	9'139'382	13'155'455
Realisierte Kapitalgewinne /-verluste	0	0
Mietzinseinnahmen	23'797'799	24'313'310
Mietzinsausfallrate ⁴	4.23%	5.98%

	30.09.2022	30.09.2021
Soll-Mietertrag	26'773'374	26'613'071
Baubedingter Leerstand	-1'923'337 7.18%	-751'996 2.83%
Total Mieterträge (vermietbare Flächen)	24'850'037	25'861'075
Wirtschaftlicher Leerstand	-1'032'715 4.16%	-1'547'765 5.98%
Debitorenverlust	-19'523 0.08%	0 0.00%
Ist-Mietertrag	23'797'799 4.23%	24'313'310 5.98%

³ Berechnung auf 6 Monate (01.04.2022 – 30.09.2022)

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



Alpes 71-73, La Tour-de-Peilz

KURZBERICHT ZUM GESCHÄFTSHALBJAHR PER 30. SEPTEMBER 2022

Die wirtschaftliche Veränderung im ersten Halbjahr beeinflussten auch den Immobilienmarkt. Steigende Energie- und Rohstoffpreise, die weltweite Knappheit an Rohstoffen, fehlende Fachkräfte sowie Aufholeffekte nach der COVID-Krise haben zu einem inflationären Umfeld beigetragen. Zur Bekämpfung der Inflation hat die Schweizerische Nationalbank (SNB) im Juni 2022 die erste Erhöhung des Leitzins implementiert, gefolgt von einer zweiten Zinsrunde im September 2022. Bis heute hat die Schweizerische Nationalbank ihren Leitzins auf +0,5 % erhöht und somit das Ende der Negativzinsen bei den Banken eingeläutet.

Dieses besondere Umfeld hat zu einem starken Rückgang der Agios im Immobiliensektor geführt. Nach der Abschaffung der Negativzinsen und aufgrund der höheren Renditen auf dem Obligationenmarkt hat ein Teil der Anleger die Attraktivität von Immobilienanlagen neu bewertet und einen Teil ihrer Immobilienfondsanlagen zugunsten von Obligationen verkauft. Auch führten die Verluste auf den Aktien und Obligationen zu einem Rebalancing bei den Immobilien, was die Agios weiter senkte. Trotz den Marktschwankungen verhalten sich die Immobilienpreise zurzeit stabil.

Die Nachfrage nach Wohnungen auf dem Markt ist ungebrochen. Die demographische Entwicklung sowie das limitierte Angebot an Immobilien und geringer Bautätigkeit sind Faktoren, welche die Immobilienpreise positiv beeinflussen. Das äussert sich in tiefen Leerstandsquoten und einem anhaltenden Anstieg der Mieten zwischen Mitte 2021 und Mitte 2022. Eine Korrektur der Immobilienpreise ist für das Wohnsegment noch nicht erkennbar. Wir rechnen aber mit einer Stagnation, respektive einer leichten Korrektur der Diskontierungssätze.

Mit dem Ziel, den Wert und die Attraktivität des Portfolios des Patrimonium Swiss Real Estate Fund (PSREF) zu erhalten, werden weiterhin Investitionen in Zukäufe, Renovationen von Bestandsliegenschaften sowie in Bau- und Umbauprojekte getätigt.

So hat der PSREF am 07. Oktober 2022 im Miteigentum zusammen mit der Patrimonium Anlagestiftung eine Gewerbeimmobilie im Wert von CHF 22 Mio. (PSREF Anteil) in Kloten/ZH erworben. Der PSREF hält 51 % der Anteile. Die Liegenschaft, weist einen vom unabhängigen Bewertungsexperten berechneten Verkehrswert von CHF 25 Millionen auf und generiert jährliche Mieteinnahmen von CHF 1.3 Millionen. Dank eines Quartierplans besteht die Möglichkeit, die heutigen Industriehallen in einem Zeithorizont von fünf Jahren in Wohnimmobilien zu entwickeln.

Die vollumfänglichen Renovationen der Liegenschaft an der Avenue des Communes-Réunies 70 in Grand-Lancy/GE mit 119 Wohnungen und der Liegenschaft an der Efringerstrasse 2 in Basel-Stadt mit 81 Wohnungen, konnten im Sommer 2022 abgeschlossen werden. Die Wiedervermietung läuft nach Plan. Die in diese beiden Liegenschaften getätigten Investitionen in Höhe von CHF 23.4 Millionen ermöglichen eine Steigerung der Mieten von insgesamt jährlich über CHF 550'000.

Das Entwicklungsprojekt «Lorze-Areal» in Baar/ZG, das dem PSREF im Miteigentum zusammen mit der Patrimonium Anlagestiftung gehört, konkretisiert sich. Rund um das historische Gebäude der Spinnerei Baar wird ein neues Quartier mit rund 350 Wohnungen gebaut. Im Norden des Areals entsteht ein grosser öffentlicher Platz mit Cafés, Restaurants und Läden. Flächen, die bereits von lokalen Unternehmen genutzt werden, bleiben erhalten und werden mit einem Hotel, Büroräumen, Nutzungen aus den Bereichen Kultur, Freizeit und Bildung ergänzt. Die Baubewilligung wird für Mitte 2024 erwartet - rund ein Jahr nach der Volksabstimmung, die im Juni 2023 stattfinden wird.

Das Umbauprojekt der Geschäftsliegenschaft am Chemin du Chêne 3-5 in Renens/VD wurde bewilligt. Die Umnutzung der Geschäftsliegenschaft in eine gemischt genutzte Liegenschaft sieht auf einer Fläche von über 35 % 51 Loft-Wohnungen vor. Die energetische Sanierung umfasst eine vollständige Wärmedämmung der Gebäudehülle, die Auswechslung der Heizungsanlage und die Installation von Photovoltaikmodulen. Die Schaffung von zum Quartier hin offenen Grünflächen sind Teil dieses umfangreichen Umnutzungsprojekts. Mit den Bauarbeiten, die rund 24 Monate dauern und Investitionen in Höhe von CHF 49 Millionen erfordern, soll Anfang 2023 begonnen werden.

Die Baubewilligung für den Umbau des Kinos an der Rue des Moulins 30 in Yverdon/VD wurde Ende September 2022 bei den zuständigen Behörden beantragt. Im Rahmen dieses Projekts soll das nicht genutzte Kino abgerissen und mit 6 energieeffizienten Wohnungen mit Garten oder Terrasse sowie reduzierten Heiz-, Elektrizitäts- und Warmwasserkosten für die Mieter ersetzt werden. Die Baubewilligung für das rund 14 Monate dauernde Bauprojekt wird auf Anfang 2023 erwartet. Rund CHF 2.5 Millionen werden investiert.

VERMÖGENSRECHNUNG UND ERFOLGSRECHNUNG PER 30. SEPTEMBER 2022

Der Fonds hat im Juli 2022 erfolgreich eine Kapitalerhöhung vorgenommen. Für das Kapital in Höhe von CHF 50 Millionen wurden insgesamt 336'535 neue Anteile ausgegeben. Die Anteile wurden am 13. Juli liberiert. Per 30. September 2022 waren somit gesamthaft 5'721'095 Fondsanteile im Umlauf. Der Erlös aus dieser Emission wurde verwendet, um einen Teil der kurzfristigen Verbindlichkeiten zurückzuzahlen, die Renovations- und Umbauprojekte des Fonds weiter zu finanzieren, aber auch, um den Kauf der Liegenschaft in Kloten/ZH im Miteigentum mit der Patrimonium Anlagestiftung zu ermöglichen.

Das Portfolio wurde auf den Halbjahresabschluss nicht neu bewertet. Es wurden lediglich die aktivierten Kosten des ersten Quartals des Geschäftsjahrs den Verkehrswerten vom 31.03.2022 zugeführt. Entsprechend ist der Gesamtverkehrswert von CHF 1'133'699'900 auf CHF 1'138'823'650 gestiegen, was einer bescheidenen Zunahme von 0.45 % ohne Neubewertung entspricht.

Das Nettofondsvermögen ist von CHF 810'683'876 per 31. März 2022 auf CHF 849'216'225 angewachsen. Diese Zunahme ist zum grossen Teil auf die Kapitalerhöhung und die damit verbundene Verringerung der Verbindlichkeiten des Fonds zurückzuführen.

Per 30. September 2022 ist der Nettoinventarwert pro Anteil nach Ausschüttung einer Dividende von CHF 3.80 von CHF 146.76 auf CHF 148.44 gestiegen.

Das Fremdkapital des PSREF nahm von CHF 271'398'811 per 31. März 2022 auf CHF 235'670'604 per 30. September 2022 ab. Der Erlös aus der Kapitalerhöhung wurde unter anderem dazu verwendet, einen Teil der kurzfristigen Verbindlichkeiten zurückzuzahlen. Der Durchschnittszinssatz beträgt 1.20%. Im März 2022 lag er noch bei 0.86%. Nach den Leitzinserhöhungen der Schweizerischen Nationalbank im Juni und im September 2022, sind die Zinssätze für kurzfristige Verbindlichkeiten im Steigen begriffen. Der PSREF hat für einen zusätzlichen Teil seiner Hypotheken Zinssätze zwischen 1.54% und 2.10% fixieren können. Hypotheken mit langer Laufzeit machen im September 2022 46 % der Verbindlichkeiten aus. Per 31. März 2022 waren es nur 27 %.

Die vereinnahmten Mietzinse in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahrs betrugen CHF 23'797'799. Dank der Wiedervermietung von Immobilien, deren Gesamtrenovation abgeschlossen werden konnte, wird für das zweite Halbjahr dieses Geschäftsjahrs mit einer Zunahme der Mieteinnahmen gerechnet.

Für Unterhalt und Reparaturen wurden CHF 3'268'790 oder 13.7% der Mieteinnahmen aufgewendet. Der Aufwand für allgemeine Kosten wie Hauswartung, Versicherungen, Strom, Wasser usw. machten CHF 2'111'003 oder 8.8% der Mieteinnahmen aus.

Aufgrund der angespannten Energielage mit einer drastischen Erhöhung der Energie- und Materialpreise steigen die Unterhaltskosten sowie die allgemeinen Kosten im Vergleich zu den Vorjahren, was Auswirkungen auf die zukünftigen Gewinne haben wird.

Der wirtschaftliche Leerstand liegt per 30. September 2022 bei 4.16%. Dieser Leerstand kommt weitgehend von den zwei gesamtrenovierten Liegenschaften an der Avenue des Communes-Réunies 70 in Grand-Lancy/GE und an der Efringerstrasse 2 in Basel-Stadt, welche im Juli 2022 dem Markt wieder zur Verfügung gestellt werden konnten, sowie aus Ausfällen der unvermieteten Geschäftsräumlichkeiten in der Immobilie am Chemin de Chêne 3-5 in Renens/VD. Der renovationsbedingte Leerstand lag bei 7.18%.

NACHHALTIGKEIT: NEUE RICHTLINIEN FÜR DIE SELBSTREGULIERUNG

Eine der grössten Herausforderungen im Kampf gegen den Klimawandel in den nächsten Jahren ist die Energiewende mit dem Ausstieg aus den fossilen Brennstoffen, dank der die Treibhausgase, insbesondere CO₂, drastisch verringert werden sollen. Der Immobiliensektor macht in der Schweiz 27% des CO₂-Ausstosses und 44% des Konsums an Primärenergie aus, 90% davon in Form von fossilen Brennstoffen für Heizung und Aufbereitung von Warmwasser.

Umfangreiche Investitionen in Renovationen des Immobilienparks sind erforderlich. Um einen entsprechenden Investitions- und Energiesanierungsplan zu erstellen, ist eine detaillierte Übersicht über den tatsächlichen Energiekonsum und CO₂-Ausstoss der Gebäude unerlässlich.

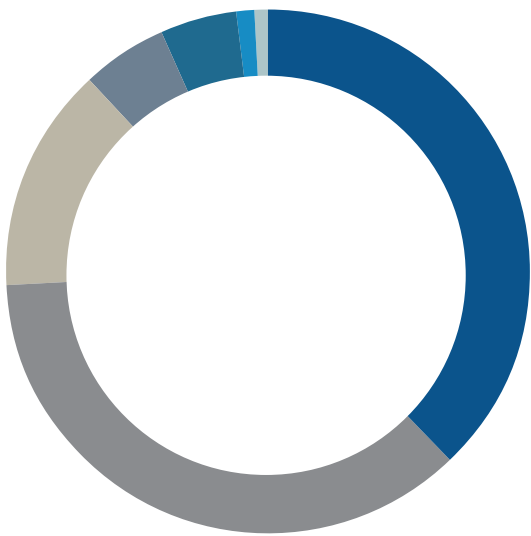
Um die Transparenz bei Finanzprodukten zu verbessern, führt die Asset Management Association (AMAS) eine neue Richtlinie für die Selbstregulierung für kollektive Kapitalanlagen mit Nachhaltigkeitsbezug ein. Diese neue, auf Transparenz abzielende Richtlinie schreibt die Veröffentlichung von mehreren umweltrelevanten Kennzahlen im Jahresbericht von Immobilienfonds ab spätestens 31. Dezember 2023 vor. Die umweltrelevanten Kennzahlen bilden die Energieeffizienz eines Immobilienportfolios ab. Sie ermöglichen eine Standardisierung der Indikatoren zur Bewertung der ESG-Qualität eines Finanzprodukts und somit zu einer besseren Vergleichbarkeit zwischen den verschiedenen Produkten für die Anleger.

Die neuen Kennzahlen beinhalten die Energiebezugsfläche, den Abdeckungsgrad, die Energieträgermix, die Energieintensität und die Energieverbrauch, die Treibhausgasemissionen und deren Intensität und müssen für Emissionen der Scopes 1 und 2 berechnet werden. Scope 1 umfasst die durch die Immobilien selbst verursachten Emissionen (Heizöl, Erdgas). Scope 2 umfasst vorgelagerte Emissionen, die durch angelieferte Energie entstehen (Fernwärme, Allgemeinstrom). Scope 3 umfasst verschiedene vor- und nachgelagerte Emissionen, wie zum Beispiel der von den Mietern konsumierte Strom. Aktuell müssen die Scope-3-Emissionen für die Berechnung der neuen Indizes nicht berücksichtigt werden, da sie auf ein individuelles Verhalten der Mieter zurückzuführen sind, auf welches die Eigentümer keinen Einfluss haben.

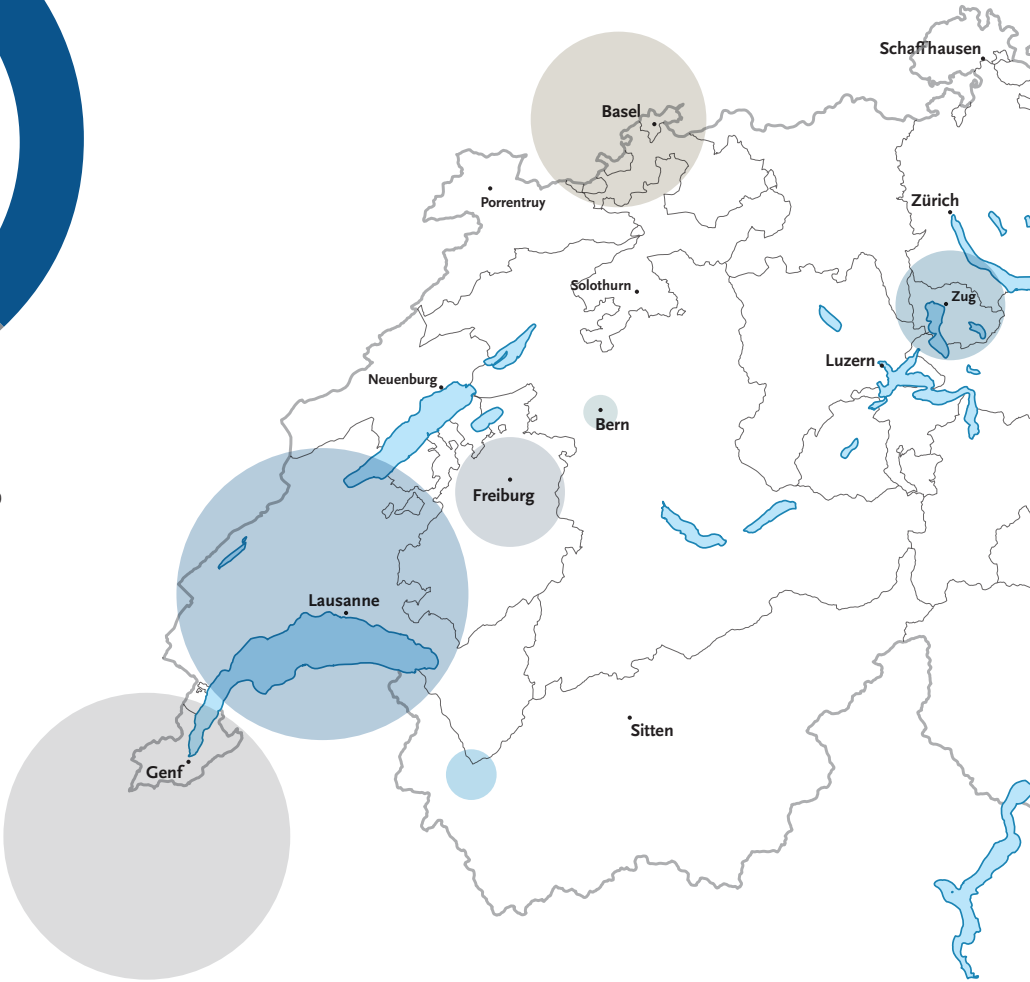
Patrimonium lässt für den PSREF durch die externe und unabhängige Firma Signa-Terre, die seit 2020 die CO₂-Emissionen und den Energieverbrauch des Portfolios überprüft, die Kennzahlen berechnen. Der PSREF ist entsprechend bereits heute in der Lage, die Ist-Daten zu ermitteln, die für die Berechnung der neuen, von der AMAS festgelegten Kennzahlen für die Selbstregulierung notwendig sind.

Der Fonds setzt zudem seine Strategie der konkreten Sofortmassnahmen fort. So werden derzeit mehrere Wohnimmobilien, unter anderem in Yverdon, Renens und Bussigny, an die Fernwärmenetze der Gemeinden angeschlossen, damit in diesen Gebäuden künftig auf die Nutzung fossiler Brennstoffe verzichtet werden kann. Auch Massnahmen zur Optimierung des Stromverbrauchs in den Gemeinschaftsbereichen und Parkhäusern der Liegenschaften werden mit Hilfe der Hausverwaltungen und verschiedener externer Stellen durchgeführt. Um den Energieverbrauch der Gebäude zu senken und somit die Kosten für die Mieter zu reduzieren, werden in den nächsten zwei Jahren überdies die Fassaden von sechs Gebäuden isoliert und renoviert.

IMMOBILIENBESTAND



- Waadt 431'199'113
- Zug 53'173'793
- Genf 416'573'189
- Wallis 13'371'309
- Basel 156'117'249
- Bern 6'825'000
- Freiburg 61'563'996



CHF	GESTEHUNGSKOSTEN		VERKEHRSWERT		VERSICHERUNGSWERT	
Wohnbauten	705'374'983	76.98%	916'109'386	80.44%	662'896'312	73.61%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	113'549'129	12.39%	106'660'541	9.37%	153'198'620	17.01%
Gemischte Bauten	97'399'543	10.63%	116'053'724	10.19%	84'510'895	9.38%
Bauland	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
TOTAL	916'323'654		1'138'823'650		900'605'827	

HALBJAHRESRECHNUNG VOM 1. APRIL BIS ZUM 30. SEPTEMBER 2022



St-Jakobstrasse 193-195, Basel-Stadt

Vermögensrechnung per 30. September 2022

	30.09.2022	30.09.2021
VERMÖGEN		
Bankguthaben auf Sicht	2'688'774	6'437'185
Grundstücke aufgeteilt in:		
- Wohnbauten	916'109'386	887'542'971
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	106'660'541	106'021'649
- Gemischte Bauten	116'053'724	112'994'777
- Bauland einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	0	0
TOTAL GRUNDSTÜCKE	1'138'823'650	1'106'559'397
Sonstige Vermögenswerte	3'954'910	2'595'189
GESAMTFONDSVERMÖGEN	1'145'467'333	1'115'591'771
Kurzfristige Verbindlichkeiten:	-180'246'359	-208'876'749
- Kurzfristige Hypothekarschulden	-152'420'604	-197'950'896
- Kurzfristige Darlehen und Kredite	-10'000'000	0
- Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-17'825'755	-10'925'853
Langfristige Verbindlichkeiten:	-73'250'000	-73'250'000
- Langfristige Hypothekarschulden	-73'250'000	-73'250'000
- Langfristige Darlehen und Kredite	0	0
Total Verbindlichkeiten	-253'496'359	-282'126'749
NETTOFONDSVERMÖGEN VOR GESCHÄTZTEN LIQUIDATIONSSTEUERN	891'970'974	833'465'023
Geschätzte Liquidationssteuern	-42'754'749	-41'456'633
NETTOFONDSVERMÖGEN	849'216'225	792'008'390

Zusätzliche Finanzangaben

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	0.00

Erfolgsrechnung per 30. September 2022

	30.09.2022	30.09.2021
ERTRÄGE		
Erträge aus Bankguthaben	0	0
Mietzinseinnahmen	23'797'799	24'313'310
Negativzinsen		0
Sonstige Erträge	387'669	33'576
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	336'535	0
TOTAL ERTRÄGE	24'522'003	24'346'885
AUFWENDUNGEN		
Hypothekarzinsen	1'246'490	1'245'585
Unterhalt und Reparaturen	2'991'115	2'680'231
Instandsetzung	277'675	-
Liegenschaftsaufwand	2'111'003	1'821'086
Steuern und Abgaben ⁵	4'416'014	1'210'396
Schätzungs- und Prüfaufwand	149'910	158'996
Reglementarische Vergütungen an die Fondsleitung ⁶	3'112'862	2'534'314
Reglementarische Vergütungen an die Depotbank	174'849	333'774
Reglementarische Vergütungen an die Immobilienverwalter ⁶	806'884	1'085'656
Sonstige Aufwendungen	95'819	121'392
TOTAL AUFWENDUNGEN	15'382'621	11'191'430
NETTOERTRAG	9'139'382	13'155'455
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0	0
REALISierter ERFOLG	9'139'382	13'155'455
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern ⁷	0	25'180'391
GESAMTERFOLG	9'139'382	38'336'387

5 30.09.2022 : Mit Berücksichtigung von Rückstellungen für Steuerverbindlichkeiten berechnet

6 Die im Halbjahresbericht per 30.09.2021 ausgewiesenen Werte für die Vergütung an die Fondsleitung und an die Immobilienverwalter sind aufgrund der neuen Verbuchungsweise der reglementarischen Vergütung, mit den Halbjahreszahlen per 30.09.2022 nur in der Summe vergleichbar.

7 30.09.2022 : Ohne Neubewertung

Verwendungen des Erfolges und Kapitalgewinns

	30.09.2022	31.03.2022
VERWENDUNG DES ERFOLGES		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	9'139'382	19'988'224
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0	0
Vortrag des Vorjahres	559'340	1'032'444
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	9'698'722	21'020'668
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg	0	-20'461'328
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	9'698'722	559'340
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 Kapitalgewinn	0	0
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	5'258'696	5'258'696

Anzahl Anteile, Nettoinventarwert und Ausschüttung

	30.09.2022	31.03.2022
ANZAHL ANTEILE IM UMLAUF		
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	5'384'560	5'384'560
Ausgegebene Anteile	336'535	0
Zurückgenommene Anteile	0	0
Stand am Ende der Berichtsperiode	5'721'095	5'384'560
VERÄNDERUNG NETTOINVENTARWERT		
Inventarwert pro Anteil	148.44	150.56
Ausschüttung Erfolg	0.00	3.80
Ausschüttung Kapitalgewinn	0.00	0.00
Inventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	148.44	146.76
AUSSCHÜTTUNG		
Ausschüttungsbetrag Erfolg nicht VSt.-pflichtig	0.00	3.80
Ausschüttungsbetrag Kapitalgewinn nicht VSt.-pflichtig	0.00	0.00
Ausschüttungsbetrag VSt.-pflichtig	0.00	0.00
Ausschüttungsbetrag brutto	0.00	3.80
Abzüglich 35% Verrechnungssteuer	0.00	0.00
Total Ausschüttung	0.00	3.80
VERÄNDERUNG DES NETTOFONDSVERMÖGEN		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	810'683'876	773'594'875
Ausschüttungen	-20'461'328	-19'922'872
Saldo aus Anteilverkehr	49'854'295	0
Gesamterfolg	9'139'382	57'011'873
NETTOFONDSVERMÖGEN AM ENDE DER PERIODE	849'216'225	810'683'876

Nettofondsvermögen und Inventarwert

ANGABEN FRÜHERER JAHRE	NETTOFONDSVERMÖGEN	INVENTARWERT PRO ANTEIL
30.09.2022	849'216'225	148.44
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
31.03.2011	334'859'554	109.72

Ankäufe und Verkäufe

ANKÄUFE 2022

Vom 1. April 2022 bis zum 30. September 2022 wurde keine Liegenschaft gekauft.

VERKÄUFE 2022

Vom 1. April 2022 bis zum 30. September 2022 wurde keine Liegenschaft verkauft.

Hypotheken per 30. September 2022

KREDITART	VON	BIS	RESTLAUFZEIT	BETRAG IN CHF	ZINSSATZ
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken					
Festhypothek	29.04.2022	31.10.2022	1 Monat	58'000'000	0.15%
Festhypothek	30.11.2021	15.11.2022	1.5 Monate	20'000'000	0.05%
SARON Hypothek			1 Monat	15'000'000	0.95%
SARON Hypothek			3 Monate	29'420'604	0.40%
Festhypotheken mit einer Laufzeit von 1 – 5 Jahren					
Festhypothek	01.07.2013	30.06.2023	0.75 Jahr	21'175'000	2.83%
Festhypothek	01.07.2014	30.06.2024	1.75 Jahr	21'025'000	2.40%
Festhypothek	01.10.2014	30.09.2025	3.00 Jahr	31'050'000	2.53%
Festhypothek	23.06.2022	23.06.2026	3.75 Jahr	20'000'000	2.10%
Festhypothek	02.08.2022	02.08.2027	4.83 Jahr	10'000'000	1.54%
TOTAL				225'670'604	
KURZFRISTIGE DARLEHEN UND KREDITE				BETRAG IN CHF	ZINSSATZ
Private Finanzierung	14.01.2022	14.10.2022	0.5 Monat	10'000'000	0.00%
TOTAL				10'000'000	
TOTAL				235'670'604	1.20%

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 31.03.2022 nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) von Wüest Partner AG neu ermittelt.

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

mobilien des Fonds regelmässig von unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungsexperten anhand einer dynamischen Ertragswertmethode geschätzt. Die Bewertung erfolgt zum Preis, der bei einem sorgfältigen Verkauf 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
Verwaltungskommission der Fondsleitung Entschädigung an die Depotbank	§19 Ziff.1	1.05%	des durchschnittlichen Gesamtfondsvermögens	0.5335% 0.0425%
Entschädigung 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	3%	des Kaufs- und Verkaufspreises	-
Entschädigung für die Liegenschaftsverwaltung	§19 Ziff.4	5%	der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen	3.30%
Ausgabe-/Rücknahmekommission	§18 Ziff.1	5%	des Nettoinventarwertes der neu emittierten Anteile	2.00%

Übrige Informationen

Geschäfte zwischen Fonds und dem Fonds nahestehenden Personen

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

Hauptmieter

Per 30. September 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 2022 und dem 30. September 2022 wurden 336'535 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 (CUR-EM), Partner bei der Firma Wüest Partner AG, Zürich

Delegation von Teilaufgaben

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

Fondsleitung

Patrimonium Asset Management AG
Zugerstrasse 74
6340 Baar / Zug

Geschäftsleitung der Fondsleitung

Für die Geschäftsleitung zeichnen Christoph Syz, Dr. Daniel Heine, Jürg Hürzeler, Christophe 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

Inventar der Grundstücke

Ort	Adresse	Erwerbs- datum	Gestehungskosten 30.09.2022	Verkehrswert 30.09.2022	Brutto-Erträge	Leerstand (Wirtschaftliche)	Leerstand (Bauarbeiten)
WOHNBAUTEN			IN CHF	IN CHF	IN CHF	IN %	IN %
Aigle	Chemin de Pautex 2-4	VD 10-01-08	7,021,681	8,051,000	213,070	0.1%	0.8%
Basel	Efringerstrasse 2	BS 21-01-08	22,793,867	27,469,067	183,193	37.3%	46.7%
Basel	Dornachstrasse 189	BS 21-01-08	2,382,187	3,445,264	58,830	1.8%	15.3%
Basel	Tangentenweg 50-56	BS 14-06-13	49,597,407	69,160,000	1,231,573	2.1%	0.0%
Bulle	Rue St-Denis 66	FR 18-03-08	9,972,923	7,696,820	139,114	13.5%	0.0%
Bussigny-près-Lausanne	Rue de l'Industrie 43	VD 06-05-08	6,439,329	9,317,670	221,992	0.6%	0.0%
Chavannes	Avenue de Blancherie 32	VD 20-12-07	3,721,607	5,368,000	126,044	0.0%	0.0%
Corcelles/Payerne*	Vers-chez-Cherbuin 27-31	VD 19-02-08	3,145,731	3,222,000	97,026	2.6%	0.0%
Crissier	Chemin des Lentillières 1E	VD 31-07-18	10,043,176	11,851,130	241,508	1.5%	0.0%
Crissier	Chemin des Lentillières 5 A-B-C	VD 28-07-17	24,350,235	28,948,298	595,654	1.7%	0.0%
Crissier*	Chemin du Liseron 3-5	VD 20-12-07	10,473,442	13,900,000	290,988	2.6%	1.8%
Echandens*	Route des Toches 7-13	VD 04-02-13	36,700,712	39,790,000	861,225	1.5%	0.0%
Ecublens	Rue Neuve 1	VD 06-05-08	6,002,723	8,827,748	200,257	1.5%	0.0%
Freiburg	Rue de la Sarine 4-4a	FR 18-03-08	1,662,100	1,880,218	54,420	0.0%	0.0%
Grand-Lancy	Avenue des Communes-Réunies 66A-70	GE 01-05-14	33,903,493	35,723,001	500,545	13.2%	16.5%
Köniz	Mösliweg 32	BE 28-02-08	1,879,072	3,092,000	63,110	2.4%	0.0%
Köniz	Mösliweg 34	BE 28-02-08	2,170,818	3,733,000	75,942	0.5%	0.0%
La Tour-de-Peilz	Avenue des Alpes 71-73	VD 25-04-08	5,249,911	4,387,252	73,963	3.1%	7.7%
Lausanne	Rue du Couchant 25	VD 01-04-08	6,386,932	9,082,000	162,881	0.8%	0.0%
Lausanne	Chemin de Vermont 24	VD 06-05-08	5,667,259	9,674,149	201,707	1.2%	2.2%
Lausanne	Chemin du Martinet 14-18	VD 30-09-08	13,464,662	18,887,110	402,144	2.4%	0.0%
Lausanne	Chemin de Chissiez 7	VD 17-12-08	3,020,273	4,587,000	90,572	0.0%	0.0%
Lausanne	Place du Vallon 10	VD 01-09-19	4,865,360	5,774,000	95,677	2.1%	0.0%
Le Lignon	Avenue du Lignon 31	GE 13-12-07	5,550,752	7,969,766	171,954	0.8%	0.0%
Le Lignon	Avenue du Lignon 7	GE 13-12-07	13,929,378	20,659,148	473,976	1.4%	0.8%
Les Avanchets	Avenue Grange Lévrier 10-11	GE 13-12-07	13,582,731	19,573,169	441,693	0.8%	0.0%
Les Avanchets	Rue Croix-du-Levant 1-4	GE 30-10-09	23,203,669	31,530,446	696,775	1.1%	0.6%
Les Avanchets	Rue Croix-du-Levant 15-22	GE 30-10-09	47,139,209	60,356,241	1,450,860	0.4%	0.0%
Les Avanchets	Rue François-Durafour 11-16	GE 30-10-09	44,373,290	59,257,985	1,313,806	0.4%	1.7%
Marly	Route du Confin 21-23	FR 29-11-07	4,236,915	5,653,462	125,444	5.1%	3.9%
Marly	Route de Corbaroche 24	FR 18-03-08	2,598,285	2,945,132	70,968	2.5%	0.0%
Marly	Rte du Confin 12-18 + Pralettes 17-19	FR 30-04-08	9,395,836	13,870,000	288,765	3.9%	0.0%
Martigny	Rue des Finettes 36	VS 28-05-13	12,333,250	13,371,309	284,056	20.8%	5.7%
Meyrin	Rue de la Prulay 43 A und B	GE 01-09-08	15,704,370	21,149,288	433,854	0.2%	0.2%
Meyrin	Rue de la Golette 2-18	GE 01-04-09	32,248,507	49,950,000	1,039,806	2.0%	0.0%
Meyrin*	Avenue de Vaudagne 33	GE 16-04-08	14,405,733	22,855,398	468,071	1.3%	3.0%
Meyrin	Rue Virginio-Malnati 59-63	GE 22-12-16	17,933,253	23,513,046	388,694	0.2%	0.0%
Meyrin	Rue Virginio-Malnati 65-67	GE 01-12-18	12,104,452	14,467,630	245,316	0.7%	1.8%
Montreux	Route de la Corsaz 27-31	VD 14-12-07	20,095,470	24,712,305	481,602	10.8%	0.0%
Orbe	Rue Davall 15	VD 07-05-08	882,926	1,308,184	29,348	0.0%	8.9%
Oron-la-Ville	Rte de Lausanne 15-21	VD 26-11-09	17,721,818	23,410,000	570,050	7.1%	0.0%
Pont-la-Ville	Route du Village 50	FR 18-03-08	2,243,196	2,484,000	75,072	0.0%	0.0%
Pratteln	Mattenweg 6	BL 21-01-08	3,162,732	4,467,000	68,346	6.8%	0.0%
Prilly	Avenue du Chablais 39	VD 07-05-08	2,585,127	3,178,000	78,100	0.0%	0.0%
Pully	Chemin de Mallieu 13	VD 25-06-08	10,575,390	13,960,000	294,201	0.9%	0.0%
Renens	Avenue de Préfaully 48-56	VD 29-01-08	21,928,425	31,463,176	689,830	0.3%	0.8%
Renens	Rue du Lac 25 b-c-d-e	VD 15-04-08	16,656,922	23,372,330	475,414	0.4%	8.5%
Renens	Rue de l'Industrie 11	VD 30-01-09	10,172,619	14,893,076	351,862	0.0%	6.3%
Vevey	Rue du Conseil 19-21	VD 15-01-08	14,271,206	15,716,600	323,831	9.7%	0.0%
Veyrier	Chemin de Castelter 2-4	GE 17-12-07	17,579,537	22,140,000	503,975	0.8%	0.0%
Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 32	FR 06-05-08	5,665,866	7,174,936	174,202	7.0%	0.0%
Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 23	FR 11-05-17	9,728,704	10,236,131	227,709	1.9%	2.4%
Yverdon	Rue des Moulins 109-113	VD 30-01-08	7,136,955	9,634,526	228,562	0.3%	6.2%
Yverdon	Rue Roger-de-Guimps 44-46	VD 30-01-08	5,313,558	6,970,376	172,740	7.7%	3.7%
TOTAL			705'374'983	916'109'386	18'820'316	3.3%	2.9%

Ort	Adresse	Erwerbs- datum	Gestehungskosten 30.09.2022	Verkehrswert 30.09.2022	Brutto-Erträge	Leerstand (Wirtschaftliche)	Leerstand (Bauarbeiten)
KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN			IN CHF	IN CHF	IN CHF	IN %	IN %
Baar	Haldenstrasse 1-5/Langgasse 40	ZG 01-10-15	52,625,871	53,173,793	1,360,672	11.6%	11.7%
Freiburg	Avenue du Jura 12-12A	FR 30-01-08	7,985,063	5,913,000	181,660	17.9%	0.0%
Renens	Chemin du Chêne 3-5	VD 31-10-18	32,413,448	27,179,039	309,218	0.4%	77.8%
Plan-les-Ouates	Ch. des Aulx 5	GE 03-02-11	9,622,958	12,160,118	364,677	0.0%	0.0%
Vevey	Avenue Général-Guisan 74-78	VD 01-10-20	5,905,089	6,023,000	143,850	0.0%	0.0%
Yverdon	Rue des Moulins 30	VD 06-05-08	4,996,700	2,211,590	69,840	20.5%	7.6%
TOTAL			113,549,129	106,660,541	2,429,917	8.9%	32.7%
GEMISCHTE BAUTEN							
Basel	St-Jakobstrasse 193-195	BS 12-12-18	45,033,235	51,575,918	1,133,057	9.0%	0.0%
Genf	Hugo-de-Senger 7	GE 17-01-08	13,253,382	15,267,954	294,864	3.4%	2.2%
Lausanne	Avenue de Morges 33	VD 30-11-07	4,078,321	5,396,000	139,036	6.3%	0.0%
Lausanne	Route d'Oron 11	VD 06-05-08	5,760,381	10,100,000	191,076	4.4%	6.3%
Prilly	Avenue du Chablais 27-29	VD 30-11-07	6,262,716	8,737,964	190,917	0.0%	10.1%
Prilly	Avenue du Chablais 35	VD 07-05-08	3,365,807	4,349,000	117,251	0.0%	0.0%
Romont	Route de Billens 9-9a	FR 21-01-08	4,058,209	3,710,297	86,086	2.4%	0.0%
Vevey	Avenue Général-Guisan 60-62	VD 01-01-19	13,204,040	14,062,591	318,536	0.6%	0.6%
Yverdon	Rue des Remparts 11	VD 07-05-08	2,383,452	2,854,001	76,743	14.8%	0.0%
TOTAL			97,399,543	116,053,724	2,547,566	5.8%	1.6%
TOTAL			916,323,654	1,138,823,650	23,797,799	4.16%	7.18%

* Stockwerkeigentum

In Orange, Liegenschaften mit Gesamtrenovation im Geschäftsjahr abgeschlossen

In Blau, Umbauprojekten



Route de la Corsaz 27-31, Montreux

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