

PATRIMONIUM SWISS REAL ESTATE FUND

Jahresbericht 2023

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

INHALT

WICHTIGES IN KÜRZE	5
---------------------------------	----------

TÄTIGKEITSBERICHT VOM 1. APRIL 2022 BIS ZUM 31. MÄRZ 2023

– Geschäftsbericht 2022-2023	9
– Liegenschaftsbestand	12
– Strategie	14
– Entwicklung und Renovation von Immobilien	16
– Nachhaltigkeitsentwicklung	22

JAHRESRECHNUNG VOM 1. APRIL 2022 BIS ZUM 31. MÄRZ 2023

– Vermögensrechnung per 31. März 2023	29
– Erfolgsrechnung per 31. März 2023	30
– Verwendungen des Erfolges und Kapitalgewinns	31
– Anzahl Anteile, Nettoinventarwert und Ausschüttung	32
– Nettofondsvermögen und Inventarwerte	33
– Ankäufe und Verkäufe	33
– Hypotheken	34
– Grundsätze für die Bewertung und Berechnung des Nettoinventarwertes	35
– Vergütungen	35
– Übrige Informationen	36
– Informationen über Dritte und Organe	37
– Inventar der Grundstücke	39
– Bewertungsbericht	41
– Immobilienportfolio	43
– Bericht der Revisionsstelle	50



Bild: Yannic Bartolozzi

Rue de la Prulay 43 a/b, Meyrin

WICHTIGES IN KÜRZE

Verkehrswert	CHF 1.175 mrd	Mietzinseinnahmen	CHF 48.8 mio
Liegenschaften	70	Fremdfinanzierungsquote	21.5%
Wohnungen	2'638	Durchschnittlicher Zinssatz	1.92%

ECKDATEN	31.03.2023	31.03.2022
Valorennummer	3499521	3499521
Ausgabe Fondsanteile	336'535	-
Rücknahme Fondsanteile	-	-
Anzahl Anteile im Umlauf	5'721'095	5'384'560
Inventarwert pro Anteil (vor Ausschüttung)	151.33	150.56
Ausschüttung Erfolg	3.34	3.80
Ausschüttung Kapitalgewinn	0.66	0.00
Ausschüttung VSt.-pflichtig	0.00	0.00
Total Ausschüttung nicht VSt.-pflichtig	4.00	3.80
Inventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	147.33	146.76
Schlusskurs	156.50	190.90
Höchster Kurs (Berichtsperiode)	202.90	209.90
Tiefster Kurs (Berichtsperiode)	144.20	185.50
Börsenkapitalisierung	895'351'368	1'027'912'604
Agio	3.42%	26.80%

VERMÖGENSRECHNUNG

Verkehrswert der Grundstücke	1'175'744'600	1'133'699'900
Gestehungskosten der Grundstücke	943'380'138	911'199'905
Gesamtfondsvermögen	1'182'123'637	1'138'913'528
Fremdfinanzierungsquote		
- in % der Gestehungskosten	26.84%	29.78%
- in % der Verkehrswerte	21.54%	23.94%
Fremdkapitalquote	26.76%	28.82%
Nettofondsvermögen	865'762'595	810'683'876

RENDITE UND PERFORMANCEANGABEN	31.03.2023	31.03.2022
Ausschüttungsrendite	2.56%	1.99%
Ausschüttungsquote	123.54%	102.37%
Eigenkapitalrendite (ROE)	2.98%	7.37%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	2.48%	5.39%
Kurs/Gewinnverhältnis (P/E Ratio)	34.28	18.03
Anlagerendite	3.11%	7.56%
Performance	-15.75%	2.39%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	60.20%	61.98%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV)	0.72%	0.77%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} MV)	0.87%	0.83%

ERFOLGSRECHNUNG

Nettogewinn/ -verlust	18'523'237	19'988'224
Realisierte Kapitalgewinne /-verluste	0	0
Mietzinseinnahmen	48'819'354	47'555'940
Mietzinsausfallrate (inklusive Inkassoverluste)	4.43%	4.54%

LEERSTAND	31.03.2023	31.03.2022
Soll-Mietertrag	54'862'809	53'031'580
Baubedingter Leerstand	-3'779'698	-3'216'040
Total Mieterträge (vermietbare Flächen)	51'083'111	49'815'540
Wirtschaftlicher Leerstand	-2'165'455 4.24%	-1'927'123 3.87%
Debitorenverlust	-98'302 0.19%	-332'477 0.67%
Ist-Mietertrag	48'819'354 4.43%	47'555'940 4.54%



Avenue des Communes-Réunies 70, Grand-Lancy

Bild: Yannic Bartolozzi

TÄTIGKEITSBERICHT

VOM 1. APRIL 2022 BIS ZUM 31. MÄRZ 2023



Chemin du Chêne 3-5, Renens

GESCHÄFTSBERICHT 2022-2023

Der Patrimonium Swiss Real Estate Fund („PSREF“) schloss sein Geschäftsjahr 2022-2023 mit einem positiven Ergebnis ab. Dies trotz herausforderndem wirtschaftlichen Umfeld mit Wechsel der Zinspolitik, Inflation, Anstieg der Energiepreise und Teuerung der Rohstoffe. Angesichts der unruhigen Finanzmärkte sind Agios von Immobilienfonds generell deutlich gesunken. Der PSREF weist per 31. März 2023 ein positives Agio von 3.42% aus.

Die Mieteinnahmen für das Geschäftsjahr stiegen um 2.66% auf CHF 48'819'354. Der Nettoinventarwert stieg von CHF 150.56 auf CHF 151.33, was eine Anlagerendite, nach Ausschüttung, von 3.11% und einer erhöhte Gesamtdividende nach Steuern von CHF 4.00 pro Anteil ergibt.

Anlagepolitik, Strategie

Der an der Schweizer Börse kotierte Immobilienfond PSREF wurde am 20. November 2007 lanciert. Das Portfolio besteht hauptsächlich aus Wohn- und gemischtgenutzten Liegenschaften, die sich im Genfersee-Becken und auf der Achse Freiburg, Bern, Basel befinden. Die Mehrheit der Mietobjekte sind im moderaten Mietpreissegment angesiedelt und für die Mittelschicht bestimmt. Die kontinuierlichen Investitionen, die langfristige Planung und die Nähe zum Mietermarkt stellen sicher, dass der Fonds weiterhin nachhaltige Erträge generieren wird.

Tätigkeitsbericht Geschäftsjahr 2022-2023

Der Patrimonium Swiss Real Estate Fund (PSREF) hat sich positiv entwickelt. Mit dem grossen Wohnanteil und den moderaten Mieten ist der Fonds gut positioniert und übersteht auch turbulentere Zeiten an den Finanzmärkten. Die urbane Lage der Liegenschaften, die noch verfügbaren Mietreserven, die Entwicklungsprojekte und die Typologie der Wohnliegenschaften werden ein weiteres Wachstum und eine positive Bewertung ermöglichen.

Der Leitzins der SNB ist nach mehreren aufeinanderfolgenden Erhöhungen von -0.25% im Juni 2022 auf 1.50% im März 2023 gestiegen, was sich auf die Fremdfinanzierungskosten sowie auf höhere Investitionskosten auswirkt. Der niedrige Verschuldungsgrad des Fonds von 21.5% hilft, die Auswirkungen der Hypothekenzinserhöhungen auf das Ergebnis abzumildern. Der niedrige Verschuldungsgrad ist auf Rückzahlungen eines Teils der Schulden, welche nach der Kapitalerhöhung von CHF 50 Millionen im Juli 2022 durchgeführt wurde, zurückzuführen.

Der Mietpreisanstieg in der Schweiz wird auch in den nächsten Jahren anhalten. Das Angebot an Mietobjekten ist weiterhin begrenzt und die ungebrochen positive demografische Entwicklung führt dazu, dass die niedrige Leerstandsquote sich direkt auf das Mietpreisniveau auswirkt. Die Erträge für das Geschäftsjahr 2022-2023 stiegen auf CHF 48.82 Millionen oder um 2.66%. Die Wiedervermietung zu Marktpreisen nach den Renovationen gewisser Liegenschaften in den Kantonen Basel und Genf haben des Weiteren den Ertragswachstum ermöglicht.

Zusammen mit der Patrimonium Anlagestiftung konnte in Kloten/ZH eine Industrieliegenschaft erworben werden. Der PSREF hält einen Anteil von 51% im Wert von CHF 25'030'800.

Der Fonds investierte im Berichtsjahr in wertsteigernde Innenrenovationen und Energieoptimierungen durch Renovation der Fassaden, Heizungen und Dächern in der Höhe von CHF 7.1 Mio.

Des Weiteren wurde im März 2023 die Baubewilligung für den Komplettumbau der Geschäftsliegenschaft Chemin du Chêne in Renens/VD erteilt. Es wurden CHF 4.7 Millionen investiert, davon CHF 2 Millionen im Vorjahr.

Der von den Bewertungsexperten am 31. März 2023 berechnete durchschnittliche Kapitalisierungssatz sank von 3.04% auf 3.00%. Der Wert des Portfolios ist um 42 Millionen auf 1'176 Millionen gestiegen oder plus 3.7% im Vergleich zum Vorjahr.

Die nachhaltige Entwicklung und die Verantwortung gegenüber dem Klimawandel ist ein wichtiges Thema. Die Energiewende bleibt eine grosse Herausforderung für Immobilienbesitzer. Der Fonds hat daher einen ESG-Aktionsplan (Umwelt, Soziales, Governance) für die energetische Sanierung des Portfolios aufgestellt. Um den festgelegten Plan einzuhalten, ist die Modellierung des Liegenschaftsbestands sowohl hinsichtlich des Verbrauchs als auch der Prognose des Investitionsbedarfs im Rahmen der Sanierung des Portfolios wichtig. Diese wird von unserem Partner-Unternehmen Signa-Terre, einem Spezialisten im Bereich der Energieüberwachung von Liegenschaften, durchgeführt.

Fondsvermögen

In der Rechnungsperiode 2022-2023 betrug der gesamte Verkehrswert des Fonds CHF 1'175'744'600, was einem Wachstum von 3.7% gegenüber Vorjahr entspricht. Die Neubewertung der Liegenschaften wurde im Auftrag der Fondsleitung und in Übereinstimmung mit dem Gesetz über kollektive Kapitalanlagen (KAG) von unserem Bewertungsexperten Wüest Partner AG nach der Discounted Cashflow- (DCF) Methode berechnet.

Das generierte Wachstum ist zum Teil auf die Bewertung der getätigten Investitionen, auf Neuvermietung der renovierten Liegenschaften sowie auf die Erteilung von Baugenehmigungen für Neu- und Umbauprojekte zurückzuführen. Der gewichtete Diskontsatz beträgt im Portfolio durchschnittlich 3.00% (3.04% im Vorjahr) und blieb für die meisten Liegenschaften im Fonds stabil.

Im letzten Geschäftsjahr beliefen sich die verschiedenen Renovierungsarbeiten (Fassaden, Dächer, Heizungen, Isolierungen, Innenrenovierungen) auf CHF 7'113'185 und die Bau-/Umbauarbeiten auf CHF 2'729'475. Diese Investitionen wirkten sich sowohl auf den Marktwert der Liegenschaften als auch auf das Ertragswachstum positiv aus. Die Qualität der Objekte konnte gesteigert werden und energetischen Verbesserungen wurden vorgenommen.

Die Fremdfinanzierungsquote des Fonds sank während des Geschäftsjahres und lag am 31. März 2023 bei 21.54%. Mit

der im Juli 2022 durchgeführten Kapitalerhöhung von CHF 50 Millionen konnte eine Hypothekentranché in Höhe von CHF 20 Millionen zurückbezahlt werden. Die Verschuldung des Fonds sank von CHF 271 Millionen im Vorjahr auf CHF 253 Millionen am 31. März 2023.

Kurzfristige Hypotheken machen 61.7% der Gesamtverschuldung aus, die restlichen 38.3% sind festverzinsliche Hypothekenverbindlichkeiten mit einer Laufzeit zwischen 1 und 4 Jahren und Zinssätzen zwischen 1.54% und 2.53%. Die durchschnittliche Laufzeit der Hypothekarverbindlichkeiten des Fonds beträgt 1.11 Jahre.

Nach den mehrmaligen Erhöhungen der von der Schweizerischen Nationalbank festgelegten Leitzinsen stieg der gewichtete Durchschnittszinssatz auf 1.92% (0.86% Vorjahr).

Die Rückstellung für Liquidationssteuern - Steuern, die bei Liegenschaftsverkäufen anfallen - stieg aufgrund der finalen Marktwertbewertungen der abgeschlossenen Bauprojekte und der aufgestockten Liegenschaft auf CHF 45'456'701.

Das Gesamtvermögen des Fonds beläuft sich somit auf CHF 1'182'123'637. Nach Abzug des Verschuldungsanteils und der Liquidationssteuern beläuft sich das Nettovermögen am 31. März 2023 auf CHF 865'762'595. (31.03.2022: CHF 810'683'876).



Bild: Lilin Architekten SIA GmbH

Spinnerei, Baar/ZG

Erfolgsrechnung

Das operative Ergebnis des Fonds für das Geschäftsjahr 2022/23 blieb stabil, obwohl die Kosten für Energie und Rohstoffe, Zinsanstieg und nicht eingekommene Mieten aufgrund Bauarbeiten gestiegen sind.

Die Mieteinnahmen vom 1. April 2022 bis zum 31. März 2023 beliefen sich auf CHF 48'819'354, was einem Anstieg von 2.66% im Vergleich zum Vorjahr entspricht.

Einerseits die zusätzlichen Erträge durch die im Oktober 2022 gekaufte Liegenschaft in Kloten/ZH und andererseits die fast vollständige Neuvermietung von Wohnungen in Gebäuden, deren Komplettrenovierung im Berichtsjahr abgeschlossen wurden, führten zu diesem Wachstum.

Die Aufwendungen für die Liegenschaften (Unterhalt, Hauswart, Wasser, Elektrizität, Versicherungen) beliefen sich auf CHF 10'909'201, was einem Anstieg von 18% entspricht (2021-2022: CHF 9'210'300). Dieser Anstieg ist Grossteils auf das wirtschaftliche Umfeld mit höheren Energie- und Materialkosten zurückzuführen aber auch auf den Instandhaltungsbedarf in den Liegenschaften.

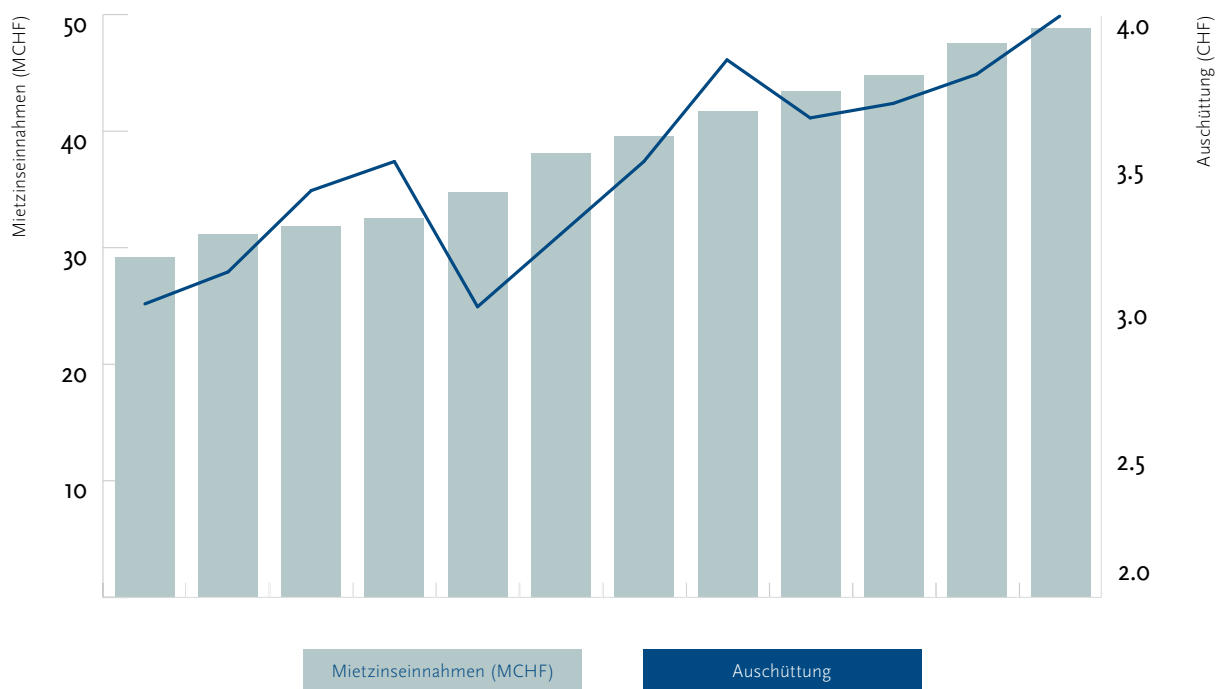
Infolge der steigenden Zinssätze stiegen die Hypothekar-

kosten von CHF 2'472'065 im Vorjahr auf CHF 3'435'025 im Geschäftsjahr 22/23.

Die reglementarische Vergütung an die Liegenschaftsverwaltungen, die für die Liegenschaften des Fonds verantwortlich sind, beträgt CHF 1'623'659 (Vorjahr CHF 1'533'352) und basiert weiterhin auf einem stabilen Satz von 3.3% der in Rechnung gestellten Mieten.

Somit beläuft sich das Nettoergebnis für das Geschäftsjahr auf CHF 18'523'237. Die Gesamtdividende, die in diesem Jahr ausgeschüttet wird, beträgt CHF 4.00, wobei CHF 3.34 aus Einkommen und CHF 0.66 aus Kapitalgewinnen stammen und eine Ausschüttungsrendite von 2.56% bieten. Der Anteil der Betriebskosten des Fonds (TER_{REF} GAV) sank erneut von 0.77% auf 0.72%.

Aufgrund der Verkehrswerterhöhung der bestehenden Liegenschaften im Portfolio und der Aufwertung der abgeschlossenen Bauprojekte und Aufstockungen beläuft sich der nicht realisierte Kapitalgewinn einschliesslich Liquidationssteuern auf CHF 7'162'515. Der PSREF-Fonds schliesst somit sein Geschäftsjahr 2022-2023 mit einem Gesamtergebnis von CHF 25'685'752.



LIEGENSCHAFTSBESTAND

Seit seiner Gründung verfolgt der PSREF eine Anlagestrategie, die sich hauptsächlich auf Wohnliegenschaften im städtischen Einzugsgebiet des Genfersees und auf der Achse Freiburg, Bern und Basel konzentriert. Dies sind Regionen mit hoher Mietnachfrage und Bevölkerungswachstum. Diese konzentrierte Lokalisierung ermöglichte es dem Portfolio, sich trotz den Unsicherheiten auf dem Immobilienmarkt als widerstandsfähig zu positionieren.

Immobilienportfolio

Das Portfolio des Fonds besteht per 31. März 2023 aus 54 Wohnliegenschaften (CHF 923'858'000, d.h. 78.6% des Verkehrswerts), 9 (gemischtgenutzte Liegenschaften (CHF 119'179'000, sprich 10.1%) und 6 Geschäftliegenschaften (CHF 104'257'600 resp. 8.9%) und 1 angefangene Bauten (CHF 28'450'000 resp. 2.4%) mit einem Verkehrswert von insgesamt CHF 1'175'744'600.

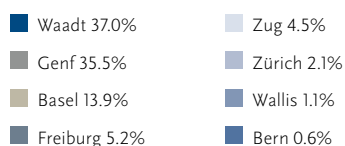
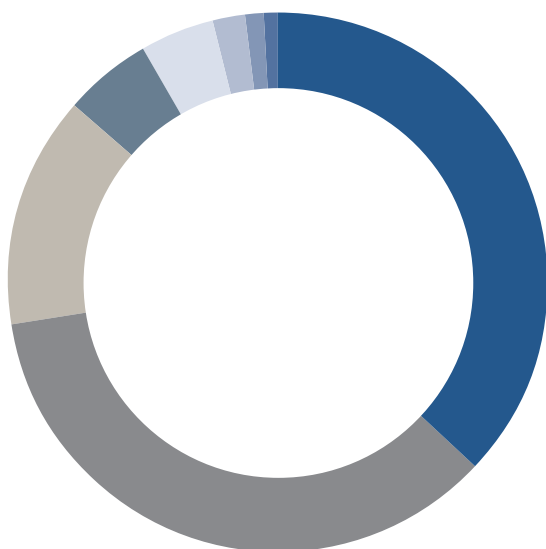
Das Portfolio ist mit 72.4% der Investitionen in den Kantonen Waadt und Genf übergewichtet.

Der PSREF besitzt im Miteigentum mit der Patrimonium Anlagestiftung eine Industrie-/Geschäftliegenschaft in Baar/ZG (Anteil PSREF = 67%) und eine Industrieliegenschaft in Kloten/ZH (Anteil PSREF = 51%). Diese zwei Entwicklungs-

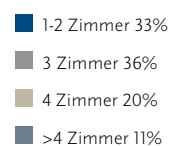
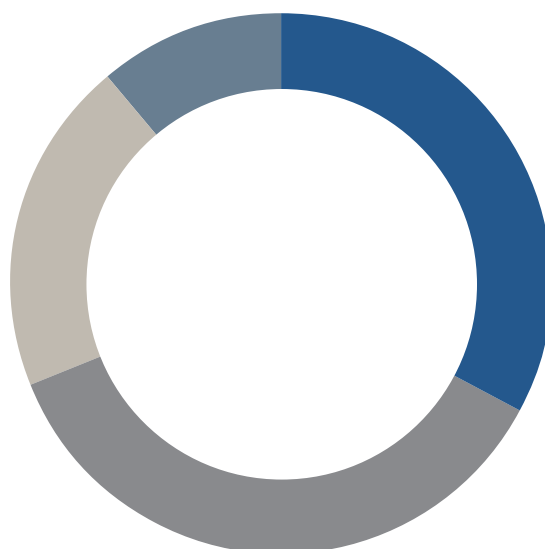
projekte bieten grosses Umnutzungspotential und werden die Wohnquote im Fonds erhöhen.

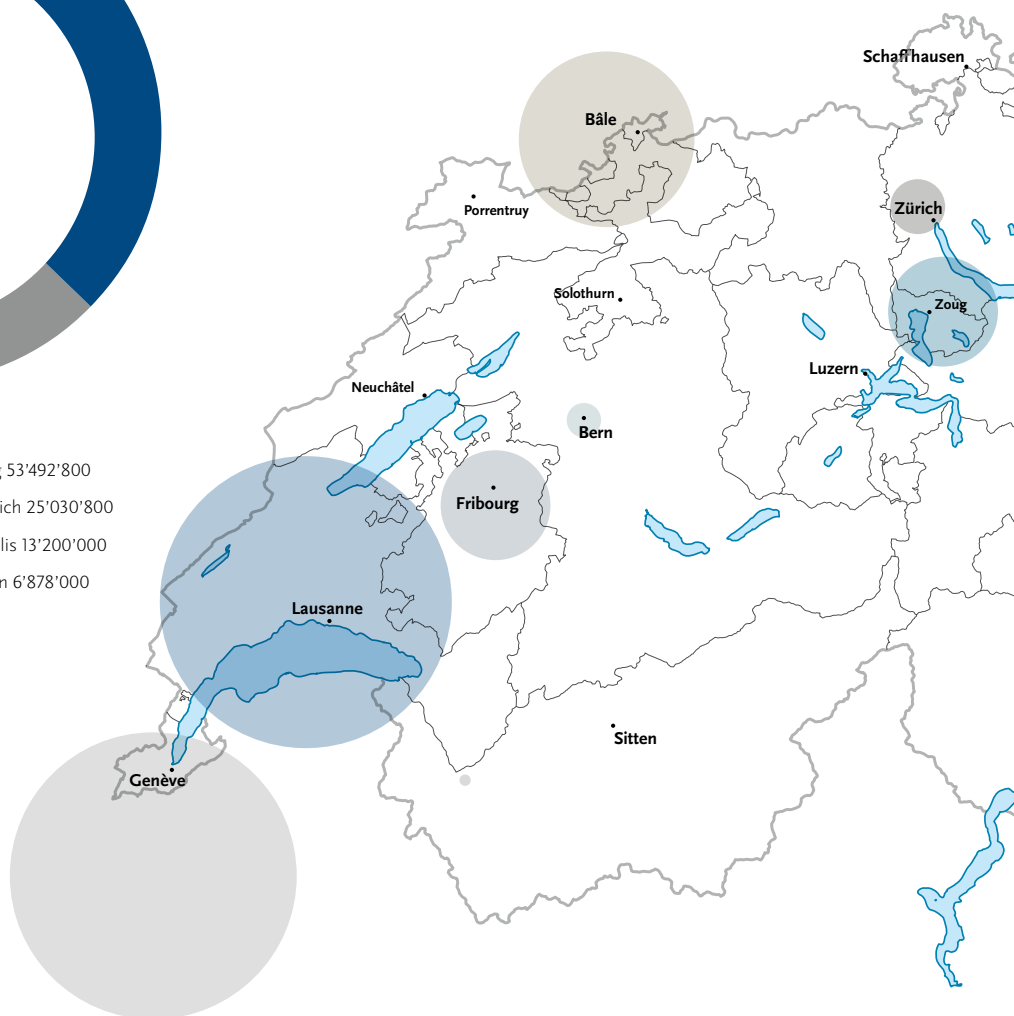
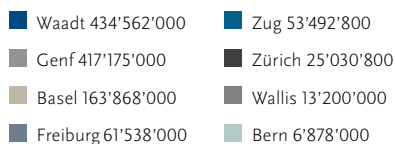
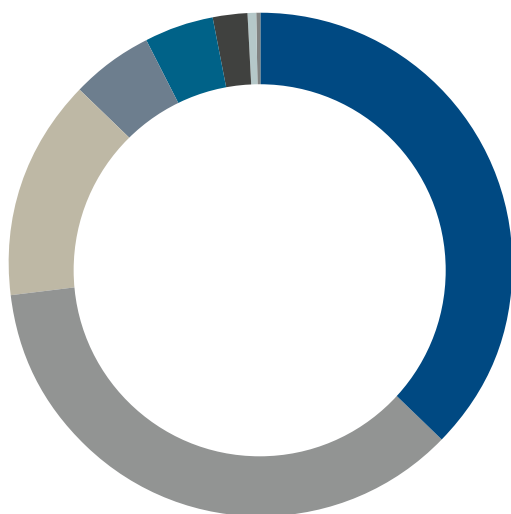
Die typologische Verteilung der Wohnungen des PSREF ermöglicht es, eine breite und differenzierte Nachfrage der Bevölkerung abzudecken. Per 31.3.2023 betrug der Anteil an 3-4 Zimmer-Wohnungen über 55% und an 5+ Zimmer-Wohnungen rund 11% des gesamten Mietwohnungsangebotes des PSREF. Das Total an Gewerbeobjekten, bei denen es sich mehrheitlich um Büro- oder Lagerflächen handelt, beläuft sich auf 469 Einheiten.

Portfoliostruktur nach Kantonen



Wohnbautypen





CHF	GESTEHUNGSKOSTEN		VERKEHRSWERT		VERSICHERUNGSWERT	
Wohnbauten	708'139'681	75.06%	923'858'000	78.58%	662'896'313	72.29%
Kommerzielle genutzte Liegenschaften	103'644'476	10.99%	104'257'600	8.87%	116'365'335	12.69%
Bauten mit gemischter Nutzung	97'572'097	10.34%	119'179'000	10.14%	84'510'895	9.22%
Bauland einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	34'023'884	3.61%	28'450'000	2.42%	53'178'785	5.80%
TOTAL	943'380'138		1'175'744'600		916'951'328	

STRATEGIE

Die vereinnahmten Mietzinsen sind im Vergleich zum Vorjahr von CHF 47.55 Millionen auf CHF 48.82 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.

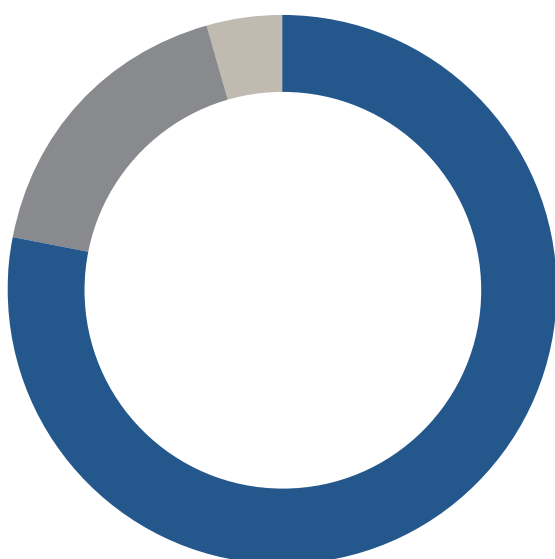
Mieterträge aus dem Portfolio

Die Soll-Miete für das Geschäftsjahr 2022/23 belief sich auf CHF 54'862'809. Trotz des Leerstand der kommerziellen Flächen in der Geschäftsliegenschaft Chemin du Chêne 3-5 in Renens/VD, stiegen die eingenommenen Erträge von CHF 47'555'940 im Vorjahr auf CHF 48'819'354, was einer Steigerung von 2.66% entspricht.

Diese Steigerung konnte aufgrund zusätzlicher Erträge aus der neuen Liegenschaft in Kloten/ZH, den Neuvermietungen nach den Gesamtrenovationen in den Liegenschaften in Basel und Grand-Lancy (+ CHF 633'000 gegenüber Vorjahr) sowie durch die inflationsbedingten Erhöhung der indexierten Mieten und Mietzinsanpassungen bei Mieterwechsel nach den Renovationen (+ CHF 428'000 gegenüber Vorjahr) erzielt werden.

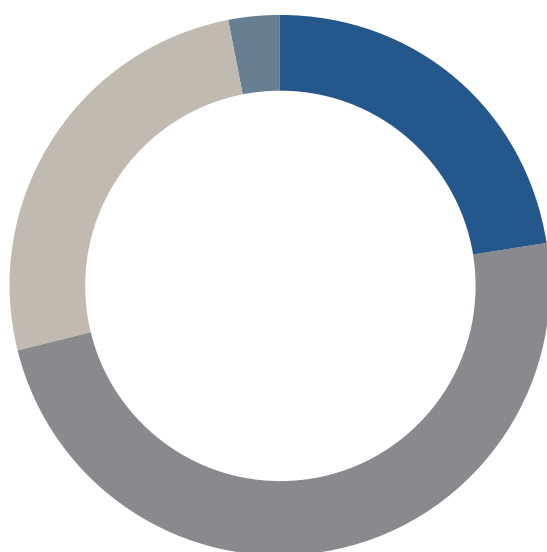
Aufgrund der klaren Anlagestrategie des Fonds, stammen über 78.2% der jährlichen Mieteinnahmen aus der Vermietung von Wohnungen. Die Mieteinnahmen aus Büro- und Gewerbeflächen betragen 17.5%, währenddessen die restlichen 4.3% aus der Vermietung von Parkplätzen kommen. Der Fonds hat gemäss dem unabhängigen Bewerter Mietreserven von rund 12.3%, was gerechnet auf die Wohnflächen durchschnittlich CHF 30/m2 pro Jahr bedeutet.

Mieteinnahmen nach Nutzungsart



■ Wohnen 78.20%
 ■ Kommerziell 17.50%
 ■ Parken 4.30%

Übersicht der Wohnungen nach Mietpreisen



■ < CHF 1'000 23% ■ CHF 1'000 - CHF 1'499 49%
 ■ CHF 1'500 - CHF 1'999 25% ■ > CHF 2'000 3%

Wirtschaftlicher Leerstand

Bereinigt um die aufgrund von Bauarbeiten leerstehenden Wohnungen, beträgt der wirtschaftliche Leerstand nur 3.94% (Vorjahr 3.63%) .

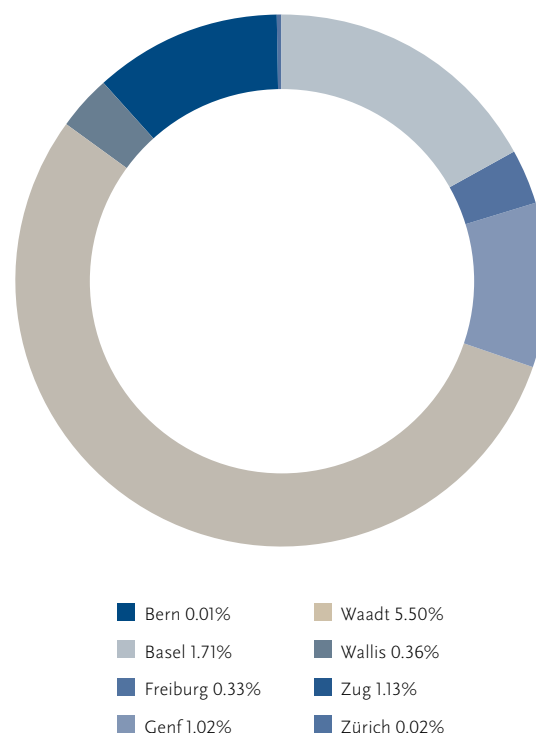
Die Mietzinsausfallrate aufgrund von baubedingtem Leerstand liegt bei 6.13% (Details der Leerstandsquote nach Gebäuden sind im Inventar am Ende des Berichts verfügbar). Diese Leerstandsquote hatte im Vorjahr 6.06% betragen. 3.92% der Mietausfälle betreffen das Wohnsegment, 5.53% Geschäftsliegenschaften und 0.63% Parkplätze.

Dieser Leerstand kommt weitgehend von den umfangreichen Innenrenovationen in den Liegenschaften an der Avenue des Communes-Réunies 66A–70 in Grand-Lancy/GE (22.5% Mietausfall) und an der Efringerstrasse 2 in Basel-Stadt/BS (57.2% Mietausfall) sowie aus Ausfällen der unvermieteten Geschäftsräumlichkeiten in der Liegenschaft am Chemin du Chêne 3-5 in Renens/VD.

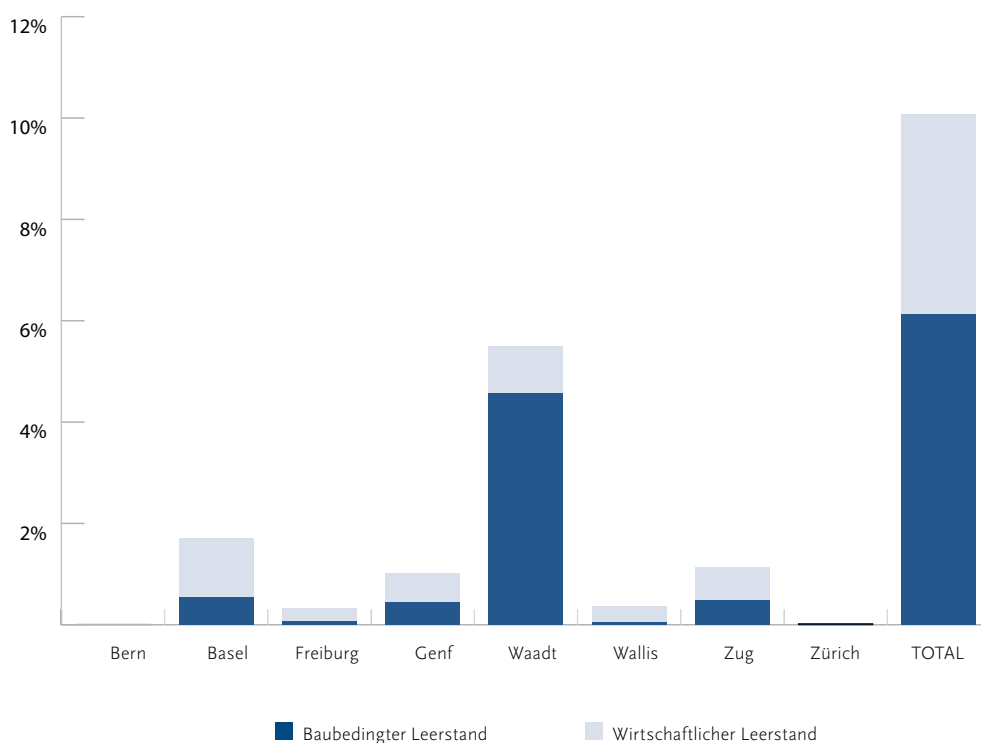
Per Mai 2023 sind die meisten Wohnungen in den Gebäuden in Grand-Lancy und Basel wieder vermietet. Im Gebäude in Grand-Lancy/GE stehen noch 4 von 119 Wohnungen leer, und im Gebäude an der Efringerstrasse 2 in Basel sind es 15 von 81 Wohnungen. Der jährliche Mietzinsverlust aus den leeren Geschäftsräumlichkeiten an der Chemin du Chêne 3-5 in Renens/VD belaufen sich auf CHF 2.17 Millionen. Die Umbauarbeiten sind von Juni 2023 bis März 2025 geplant.

Bei vollständigen Renovationen und Umbauprojekten 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.

Gesamtleerstandsquote nach Kantonen



Leerstand von Bauarbeiten nach Kantonen



ENTWICKLUNG UND RENOVATION VON IMMOBILIEN

Bauprojekte



Bild: Lilin Architekten SIA GmbH

Spinnerei, Baar/ZG

Der PSREF besitzt im Miteigentum mit der Patrimonium Anlagestiftung eine Parzelle von über 50'000 m² in Baar/ZG. Auf dieser Parzelle befinden sich zwei Geschäftsliegenschaften, eine Halle und eine denkmalgeschützte ehemalige Spinnerei mit einer Mietfläche von über 36'000 m². Die Entwicklung des Areals schreitet voran. Um das historische Spinnereigebäude entsteht ein neuer, vielfältiger Stadtteil für die Gemeinde Baar. Der Bebauungsplan wurde im Stadtplanungsausschuss vorgestellt und eine Volksabstimmung ist für November 2023 vorgesehen.

Das architektonische Konzept sieht vor, die denkmalgeschützte ehemalige Spinnerei als zentrales Objekt des zukünftigen Viertels zu positionieren. Nördlich dieses Zentrums wird ein grosser, belebter und einladender Platz mit Cafés, Restaurants und Geschäften entstehen. Die Aussenzonen werden mit reicher, diversifizierter Bepflanzung mit vielen Bäumen und einer Wasserfläche zu einem Erholungsgebiet für die Nutzer und zukünftigen Bewohner des Quartiers.

Im Süden des Viertels, auf der ruhigeren Seite des Areals, entstehen die meisten Wohnungen, mit Blick auf die Grünflächen. In Zukunft werden ca. 350 Wohnungen auf einer Fläche von über 28.000 m² bereitstehen.

Die bestehenden Flächen für lokale Unternehmen bleiben erhalten und werden durch ein Hotel, Büros, Kultur-, Freizeit- und Bildungseinrichtungen sowie Geschäften ergänzt. Die Parkplätze, die bislang einen Grossteil der Fläche des Geländes einnehmen, werden in den Untergrund verlegt, um mehr Gestaltungsplatz zu schaffen. Es ist beabsichtigt, eine Vielfalt an Nutzungsmöglichkeiten anzubieten, um dem Viertel Abwechslung und Attraktivität zu verleihen. Die Baugenehmigung wird optimistisch für Ende 2024 erhofft.

Umbauprojekte



Bild: Yves-andré.ch

Chemin du Chêne 3-5, Renens/VD

Der Umbau und die umfangreiche Renovierung der Geschäftsliegenschaft am Chemin du Chêne 3-5 in Renens/VD wurde im April 2023 bewilligt. Dieses innovative Zweijahresprojekt wird aufgrund des Umfangs der Renovierungen, der Umnutzungsmassnahmen und der ungewöhnlichen Typologie der künftigen Wohnungen eine Investition von über CHF 46 Millionen erfordern. Die Demontage respektive Innenabbrucharbeiten begannen bereits im Herbst 2022 und wurden im März 2023 abgeschlossen. Mit der Unterstützung eines spezialisierten Unternehmens mit Sitz in Genf, wurde ein Teil der in der Liegenschaft vorhandenen Materialien wiederverwendet oder als Gebrauchtmaterial zum Verkauf angeboten.

Die bestehende Liegenschaft wird komplett neugestaltet. Das Projekt „Creative Factory“ transformiert die Liegenschaft von einer rein kommerziellen Nutzung in eine gemischte Nutzung. Rund 35% der Gebäudefläche, welche bisher für Büro- und Industrieaktivitäten genutzt wurden, werden in 53 Loft-Apartments umgewandelt.

Ziel ist es, lokale Unternehmer und Handwerker in Arbeitsateliers anzuziehen, die mit der «inneren Strasse» in Verbindung stehen, aber auch zukünftige Bewohner und Studenten, die in atypischen Räumen leben möchten.

Die neuen Wohnungen im Loft-Stil werden offene und modulierbare Räume bieten. Die Materialisierung wird geprägt durch rohe und natürliche Elemente wie Beton und Holz. Die industrielle Seele des Ortes bleibt somit erhalten. Das bestehende kleine Gebäude, der sogenannte „Pavillon“, am Rande des Grundstücks wird ebenfalls einer Totalrenovierung unterzogen. Im Erdgeschoss werden Studios für Studenten sowie eine öffentlich zugängliche Zone das Angebot erweitern.

“High Energy Performance” Projekt



Rue des Moulins 30, Yverdon/VD

Die Baugenehmigung für die Umwandlung des kommerziellen Teils der Liegenschaft an der Rue des Moulins 30 in Yverdon/VD wurde im Januar 2023 erteilt. Das Projekt beinhaltet den Abbruch des bestehenden und bislang nicht betriebenen Kinos auf dem Grundstück und ermöglicht dadurch den Bau eines kleinen Mehrfamilienhauses mit sechs 2.5-Zimmer-Wohnungen. Die Kosten der Realisierung betragen rund CHF 2.5 Millionen und eine Jahresmiete von CHF 100'000 wird erwartet.

Die für diese Liegenschaft gewählte Bauart erfüllt die «High Energy Performance» (HPE)-Kriterien. Den zukünftigen Mietern können somit niedrige Nebenkosten für Heizung und Warmwasser angeboten werden. Um diese Energieeffizienz zu gewährleisten, wird die Liegenschaft mit einem Wärmepumpensystem ausgestattet, das mit Photovoltaikmodulen auf dem Dach verbunden ist. Darüber hinaus wird eine Batterie zur Speicherung des von den Paneelen erzeugten grünen Stroms und die Rückgewinnung von Wasser zur Wiederverwendung in Betracht gezogen.

Abgeschlossene Renovationen

Die 119 Wohnungen der Liegenschaft an der Avenue des Communes-Réunies 70 in Grand-Lancy/GE wurden renoviert und die Gebäudehülle saniert. Die umfassenden Arbeiten konnten im Juni 2022 abgeschlossen werden. Neben den energetischen Sanierungen wie zusätzliche Isolation von Fassaden und Dach, wurden Photovoltaikanlagen an der Fassade angebracht und die Liegenschaft an die Fernheizung der Stadt Lancy angeschlossen. Aufgrund dieser Massnahmen konnte die Liegenschaft ihr Gesamtenergie-etikett von E auf B verbessern.



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

Die Liegenschaft an der Efringerstrasse 2 in Basel/BS schloss die umfassende Innenrenovation der 86 Wohnungen im Juni 2022 ab. Die umfangreichen Arbeiten führen zu einer unbestreitbaren Verbesserung der Liegenschaftsqualität und höherem Lebenskomfort für die Mieter. Die Gesamtinvestition der Renovierung beläuft sich auf CHF 9.8 Millionen.

Die akzeptierte Mieterhöhung beträgt 35%. Dank der zentralen und idealen Lage in der Stadt Basel wurden schnell neue Mieter gefunden.



Efringerstrasse 2, Basel-Stadt

Geplante Renovationen

Die anstehende Renovierung der Liegenschaft betreffen vor allem energetische Sanierungen. Diese sind notwendig, um die in der Energiestrategie der Schweizerischen Eidgenossenschaft festgelegten Ziele für 2030 und 2050 zu erreichen.

Die Liegenschaft am Chemin de Vermont 24 in Lausanne/VD wird demnächst komplett renoviert. Der Ersatz der Ölheizung durch eine mit Photovoltaikmodulen verbundene Wärmepumpe (100% erneuerbare Energie) sowie die Verbesserung der Isolierung der Fassade und des Daches werden zurzeit geprüft. Mit erwähnten Massnahmen könnte das Gesamtenergieetikett der Liegenschaft von E auf B verbessert werden. B wird als Minergie-Label betrachtet.



Chemin de Vermont 24, Lausanne/VD

Bei der Liegenschaft an der Route de Villars-Vert 32 in Villars-sur-Glâne/FR, die bereits vor mehreren Jahren an die Fernheizung der Gemeinde angeschlossen wurde, werden Fassade und Dach zusätzlich isoliert.

Zudem werden die alten Fenster im Erdgeschoss durch Fenster mit Dreifachverglasung ersetzt. Die Energieetikette der Fassade wird nach den geplanten Sanierungsarbeiten von G auf C steigen.



Route de Villars-Vert 32, Villars-sur-Glâne /FR

Die Liegenschaft an der Avenue de Morges 33 in Lausanne/VD soll ebenfalls energetisch saniert werden. Bei dieser Liegenschaft aus der Jahrhundertwende mit toller Belle-Epoque-Fassade, wurde eine effiziente und finanziell akzeptable Lösung gefunden, um die Energieeffizienz zu verbessern.

Um die mangelnde Leistung der Fassadenisolierung auszugleichen, wird ein innovativer, 2 cm dicker Isolationsputz aufgebracht und gleichzeitig das Dach isoliert



Avenue de Morges 33, Lausanne/VD



Bild: Yannic Bartolozzi

Rue Virgnio-Malnati 59-67, Meyrin

NACHHALTIGKEITSENTWICKLUNG

Der Immobiliensektor ist einer der grössten Energieverbraucher. In der Schweiz sind Liegenschaften für rund 40% des Energieverbrauchs und 30% der jährlichen CO₂-Emissionen verantwortlich. Die Liegenschaften nachhaltiger zu gestalten, ist somit elementar um das Pariser Klimaabkommen (COP21) zu erfüllen. Dieses Abkommen wurde von der Schweizerischen Eidgenossenschaft ratifiziert. Das Ziel der Energiestrategie 2050 der Eidgenossenschaft ist die vollständige Dekarbonisierung des Immobiliensektors mit Hilfe von zwei Meilensteinen in den Jahren 2030 und 2050 in Bezug auf die CO₂-Emissionen und den Wärme-Energieaufwand (WAI).

Der Patrimonium Swiss Real Estate Fund (PSREF) ist sich seiner Verantwortung der Umwelt gegenüber bewusst und führt seit 2020 ein Energiemonitoring seiner Liegenschaften durch. Mit Hilfe der Firma Signa-Terre, einem Spezialisten im Bereich der Verbrauchsüberwachung und der Modellierung von energetischen Renovierungen, hat der Fonds seine strategische Planung für nachhaltige Entwicklung definiert.

In diesem Zusammenhang hat die Fondsleitung beschlossen, den Fondsvertrag des PSREF entsprechend anzupassen. Die finale Genehmigung ist noch ausstehend, wird aber auf Ende Mai erwartet.

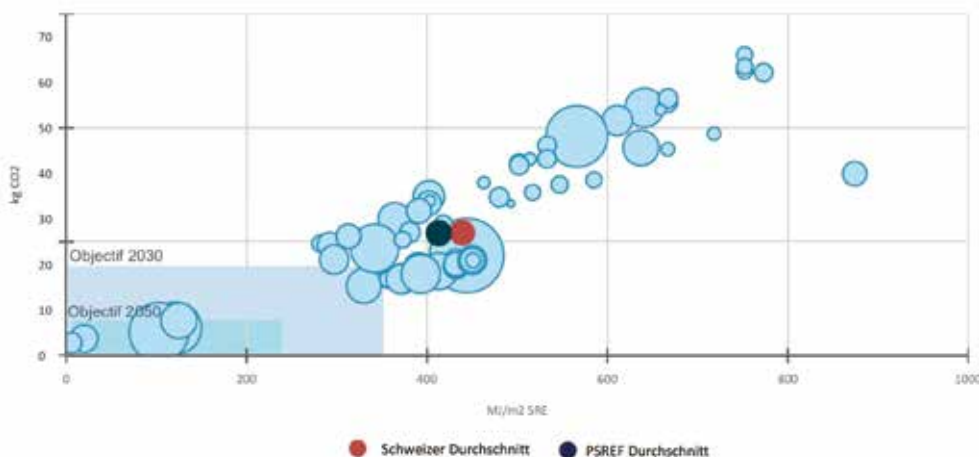
Eine kontinuierliche nachhaltige Qualitätssteigerung, theoretische Verjüngung des Bestandes und Senkung der Betriebskosten sollen insbesondere durch die Renovierung der Gebäudehüllen und dem Ersatz der fossilen Heizsysteme erfolgen.

Die Strategie zur Verbesserung des Liegenschaftsbestandes beruht auf den folgenden Säulen:

- Senkung des Energieverbrauchs durch Fassadenrenovierungen, effiziente Isolierungen und der Einführung von energiesparender Beleuchtung.
- Dekarbonisierung der Heizsysteme durch Anschlüsse an Fernwärme, Erdwärme und den Einsatz von Wärmepumpen.
- Optimierung des Wasserverbrauchs durch die Einführung von Wasserreduzieren in Sanitäranlagen und der Nutzung von Regenwasser zur Bewässerung von Grünflächen

Parallel zu den umgesetzten Massnahmen erhält der Fonds jährlich von Signa-Terre ein Energieprofil für jede Liegenschaft sowie für das Gesamtportfolio. Die Methodik zur Berechnung der Energiekennzahlen basiert auf dem tatsächlichen Verbrauch der Liegenschaften, und sind in der Norm SIA 2031 und der Energiebezugsfläche (EBF) definiert. Darüber hinaus decken die Verbrauchssperimeter, die bei der Berechnung der Indizes berücksichtigt werden, die Scope 1 und 2 GHG ab. Scope 1 betrifft die direkten, durch die Liegenschaft selbst verursachten Emissionen, wie Erdgas und Heizöl. Scope 2 umfasst die indirekten, vorgelagerten Emissionen aus Fernwärme, Allgemeinstrom wie zum Beispiel Stromverbrauch in den Gemeinschaftsbereichen wie Flur- und Parkplatzbeleuchtung, Wäscheeinrichtungen, Belüftung).

Nachhaltigkeitsauswertung des PSREF



ESG-Kennzahlen in Bezug auf das Portfolio

Die Asset Management Association Switzerland (AMAS) hat am 31. Mai 2022 die umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds publiziert. Die Kennzahlen sind Teil der freien Selbstregulierung der Asset Management Association Switzerland im Bereich Nachhaltigkeit und sind in einem separaten Kapitel der «Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds» geregelt.

Patrimonium weist die Kennzahlen bereits in diesem Jahresbericht aus, um zukünftig eine klare Entwicklung aufzeigen zu können.

Der Energie-Monitoringsbericht für das Jahr 2021 wurde von der Firma Signa-Terre erstellt, ein Unternehmen, das auf Auswertungen von Energiekennzahlen spezialisiert ist.

Total Energiebezugsfläche (EBF)**286'548 m²**

CO₂	
Energiebezugsfläche (EBF)	181'064 m ²
Abdeckungsgrad	63.19%
Tonnen CO ₂	4'803 Tonnen
Treibhausgasemissionen	26.52 kg/CO ₂ /m ²
Intensität von Treibhausgasemissionen in kg CO ₂ -Äquivalent/m ²	0.000146468 kg/CO ₂ /m ²
Label	C
Wärmeenergieverbrauch	
Energiebezugsfläche (EBF)	181'882 m ²
Abdeckungsgrad	63.47%
Energieverbrauch	21'609'031 kWh
Wärmeaufwandsindex (WAI)	406 MJ/m ²
Energieintensität	118.81 kWh/m ²
Label	C
Energieträgermix	
Fernwärme	50.25%
Gas	21.82%
Öl	27.92%
Allgemeinstrom (Scope 1 + 2)	
Energiebezugsfläche (EBF)	241'731 m ²
Abdeckungsgrad	84.36%
Energieverbrauch	1'504'993 kWh
Energieintensität	6.23 kWh/m ²
Label	C
Wasser	
Energiebezugsfläche (EBF)	236'512 m ²
Abdeckungsgrad	82.54%
Wasserverbrauch	303'402 m ³
Wasserverbrauch	1.28 m ³ /m ²
Label	C

Der durchschnittliche Wärmeaufwandsindex (WAI) im Jahr 2021 des Portfolios beträgt 406 MJ/m². Ziel der Schweiz für 2030 liegt bei 350 MJ/m² respektive 230 MJ/m² im Jahr 2050.

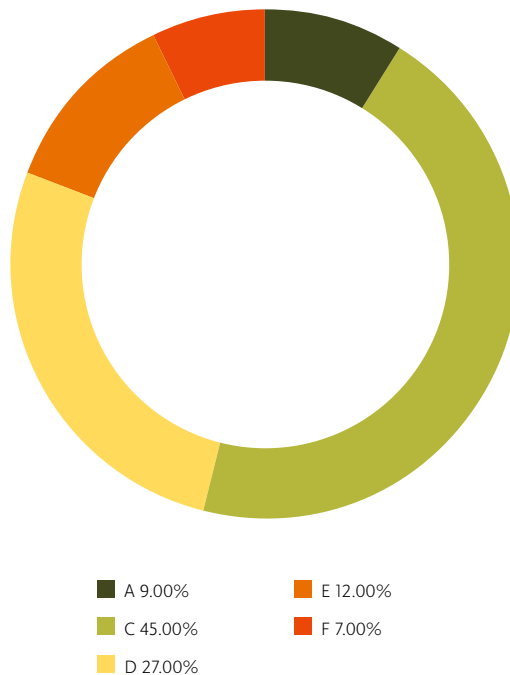
Die Treibhausgasemissionen im Jahr 2021 betragen 26.52 kg/CO₂/m². Ziel der Schweiz für 2030 liegt 15 kg/CO₂/m² respektive 5 kg/CO₂/m² im Jahr 2050.

Um diese beiden Energiekennzahlen weiter zu senken, wird der Fonds von der Einführung von Fernheizungen durch mehrere Waadtländer Gemeinden profitieren. So werden die fossilen Heizungen in den Liegenschaften in Renens, Yverdon, Bussigny, Ecublens und Prilly in den Jahren 2023-2025 durch Anbindung an städtische Fernheizungen ersetzt.

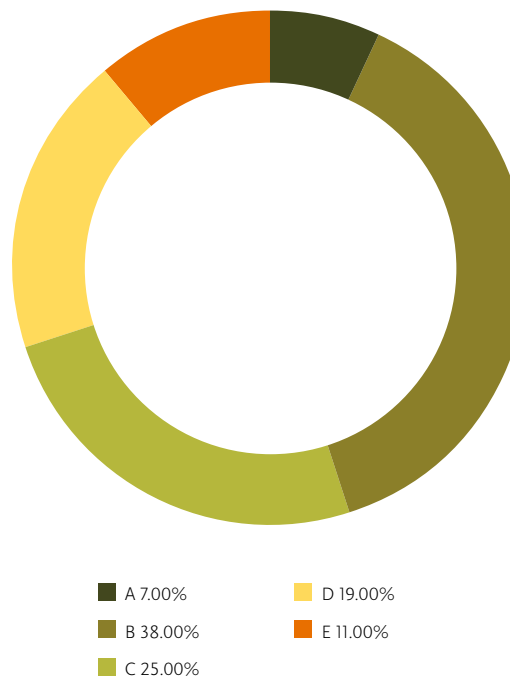
Rund 50% des Liegenschaftsportfolios wird gemäss Energie-Monitoringbericht 2021 bereits durch Fernheizungen betrieben. Die fossilen Heizsysteme, rund 28% Ölheizungen und 22% Gasheizungen, werden wo sinnvoll, gemäss dem Absenkungsplan ersetzt.

Die Bemühungen, all diese fossilen Systeme auszutauschen, werden in den nächsten Jahren eine nicht zu vernachlässigende Investition erfordern.

Verteilung nach Wärmeverbrauchslabel



Verteilung nach CO₂ Produktionslabel

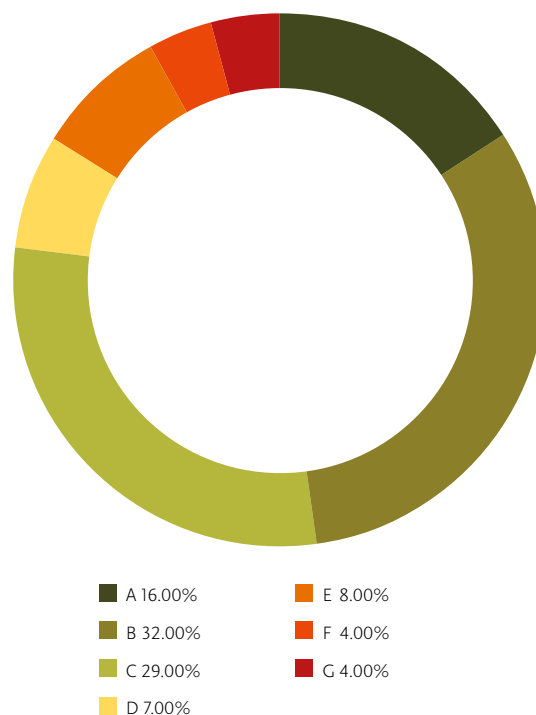


Die Energieintensität in Bezug auf den Allgemeinstromverbrauch des PSREF betrug im Jahr 2021 6.23 kWh/m², bzw. einen Energieverbrauch von 1'504'000 kWh.

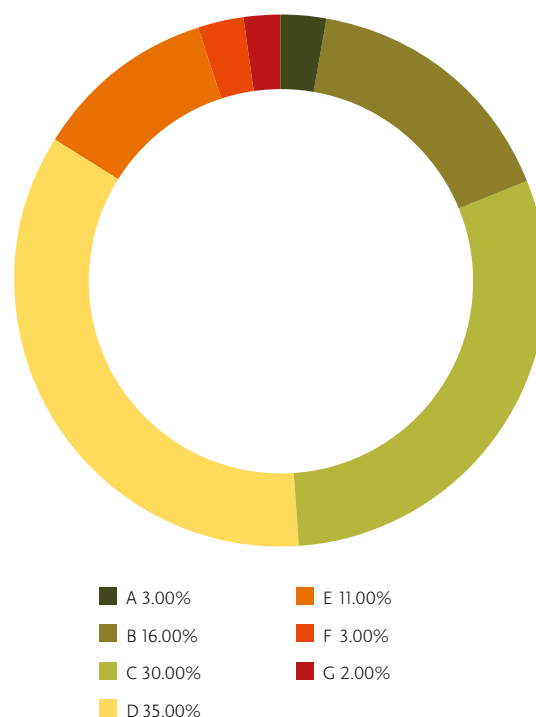
Die Energieoptimierung erfolgt neben den Renovationen auch durch eine Reduzierung des Stromverbrauchs in den Liegenschaften. Um diese Reduzierung zu erreichen, hat sich der Fonds dem Programm Eco21 angeschlossen, das von den SIG (Service Industriel de Genève) entwickelt wurde. Dieses Programm zielt auf eine Reduzierung des Stromverbrauchs durch einen Wechsel der Beleuchtungsarten in den Gemeinschaftsbereichen und auf die Installation von Wassersparern hin.

Das Programm Equiwatt, das von mehreren Waadtländer Gemeinden, darunter Lausanne und Yverdon, eingeführt wurde, wird im Laufe des Jahres 2023 in den Liegenschaften des PSREF umgesetzt. Dieses Programm basiert auf der Sensibilisierung der Mieter für Energieeinsparungen, die durch einfache Alltagsgesten erreicht werden können.

Portfolio nach Elektrizitäts-Label



Portfolio nach Wasser-Label

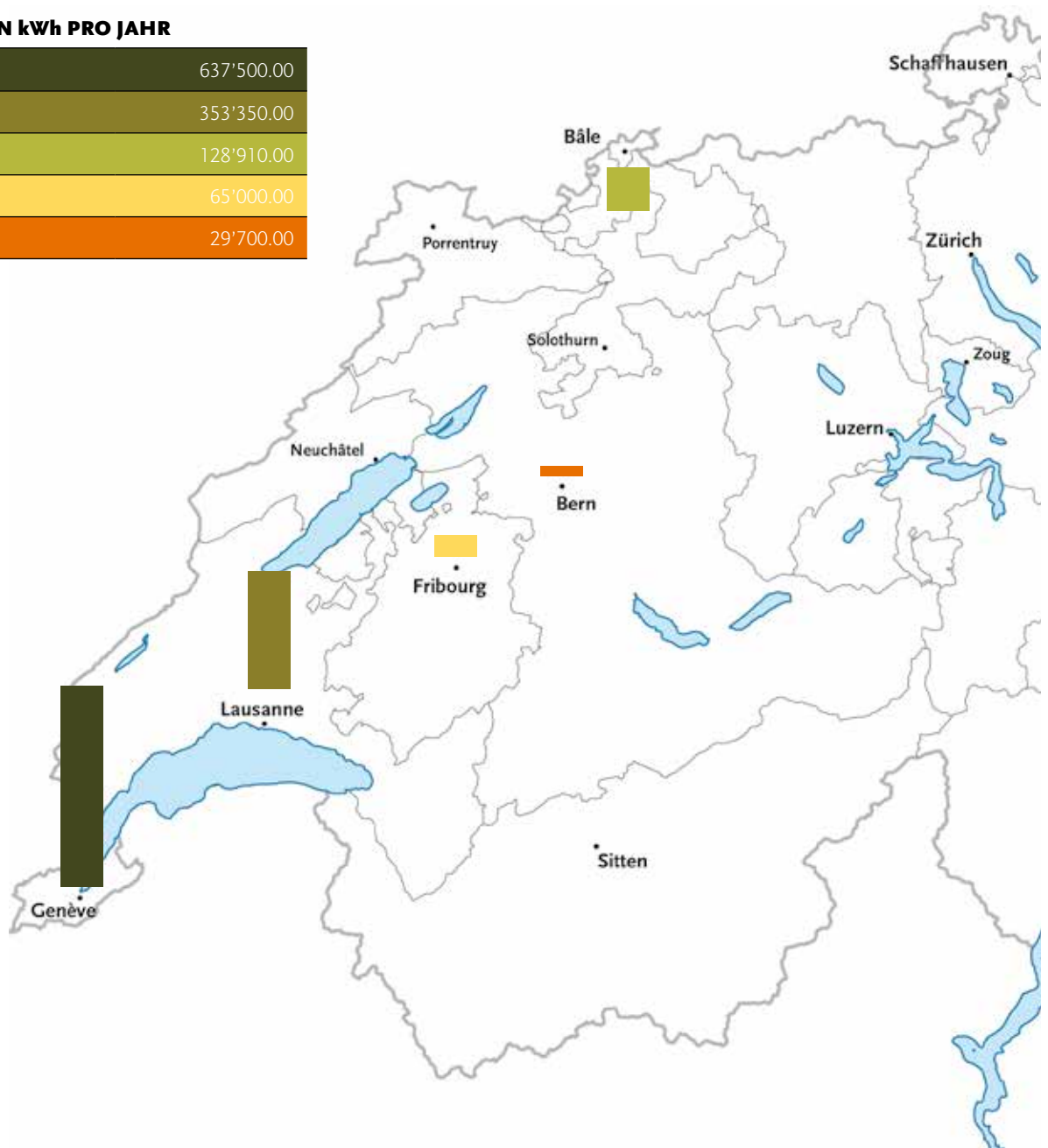


Die unerschöpfliche und vollständig erneuerbare Ressource «Sonne» ist seit vielen Jahren Teil der Strategie des Fonds. In der Tat begannen die ersten Installationen von Photovoltaikanlagen auf den Dächern von Liegenschaften bereits im Jahr 2013. Bis heute hat der Fonds 24 Dächer und 2 Fassaden mit Photovoltaikmodulen ausgestattet. Diese Anlagen erzeugen eine kumulierte Leistung von 1'214'460 kWh pro Jahr, und decken somit bei einem durchschnittlichen schweizerischen Jahresverbrauch von 5000 kWh pro Haushalt, den Jahresbedarf von rund 243 Haushalten ab.

Das verbleibende Potenzial auf den Dächern der Fondsliegenschaften und die Möglichkeit vertikaler Fassadeninstallationen, wie an der Liegenschaft Avenue des Communes-Réunies 70 in Grand-Lancy/GE, werden untersucht.

STROMPRODUKTION kWh PRO JAHR

Genf	637'500.00
Waadt	353'350.00
Basel	128'910.00
Freiburg	65'000.00
Bern	29'700.00



Zusätzlich zu den konkreten Massnahmen an den Liegenschaften, hat Patrimonium beschlossen, in Zusammenarbeit mit dem Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) und der Société Générale de Surveillance (SGS) eine Selbstbewertung eines Teils des Immobilienbestands des PSREF vorzunehmen. Der SSREI ermöglicht es den Immobilieneigentümern, ein Nachhaltigkeitsprofil jeder einzelner Bestandsimmobilie zu kartieren und dem Portfolio eine Gesamtpunktzahl zuzuordnen. Dieser Index wird einen Vergleich zwischen verschiedenen, in der Schweiz ansässigen Fonds oder Immobiliengesellschaften ermöglichen.

Die Bewertung des SSREI basiert auf 36 Indikatoren in den Bereichen Umwelt (Energie, Ressourcenmanagement, Biodiversität, Mobilität, etc.), Gesellschaft (Architektur, Sicherheit, Licht, Lärmbelastung, etc.) und Wirtschaft (Lebenszykluskosten, Zugänglichkeit, Mietniveau, Nachfrage, Leerstandsquote, etc.).

Für die erste Bewertung wurde bereits eine umfassende Abdeckung des Portfolios berücksichtigt, was einen recht breiten Überblick über den gesamten Nachhaltigkeitsindex ergibt. Die SSREI-Analyse bezieht sich auf 52 Liegenschaften von insgesamt 70, d.h. 186'603 m² und 87% des Immobilienbestands.

Das SSREI-Ergebnis 2022 für den PSREF-Fonds beträgt 1.74 auf einer Skala von 1 bis 3, wobei 3 die beste Bewertung nach den von der SNBS - dem Standard für nachhaltiges Bauen in der Schweiz - aufgestellten Normen für nachhaltiges Bauen, ist. Die Mehrheit der Liegenschaften im PSREF wurde zwischen den 1960er und 1975er Jahren gebaut. Die von der SNBS erstellte Bewertung spiegelt die damaligen und nicht die heutigen Baustandards wider. Eine Verbesserung der Gesamtbewertung des Portfolios ist durch fortlaufende energetische Sanierungen, Innenrenovierungen, den Ausbau der sanften Mobilität und der Verbesserung der Grünflächen und ihrer Biodiversität möglich.

SSREI Indikator

GESELLSCHAFT		WIRTSCHAFT		UMWELT	
G1-G2	Städtebau und Nutzungsdichte	W1	Bewirtschaftungskosten	U1	Materialaufwand Rohbau
G3	Öffentliche Begegnungsorte	W2	Werterhalt/ Instandhaltung	U2	Wärmeerzeugung Betrieb
G4	Barrierefreiheit	W3	Wartungsaussetzungen	U3	Materialqualität Rohbau
G5-G6	Soziale Kontakte	W4	Eigentumsverhältnisse	U4	Materialqualität Ausbau
G7	Sicherheit	W5	Altlastenbelastung	U5	Energiebedarf Wärme
G8-G9	Nutzungsflexibilität und Gebrauchsqualität	W6	Naturgefahren	U6	Abfalltrennung
G10	Tageslicht	W7	Potenzial an erneuerbaren Energien	U7	Angebot an Auto-und-Velo-Parkplätzen
G11	Lärmbelastung	W8	Anbindung an ÖV	U8	Biodiversität
G12	Lüftungskonzept	W9	Zugang	U9	Bodenversiegelung
G13	Radon	W10	Mietpreise	U10	Ausnützung

JAHRESRECHNUNG

VOM 1. APRIL 2022 BIS ZUM 31. MÄRZ 2023



Bild: Yannic Bartolozzi

Rue de la Prulay 43 a/b, Meyrin

VERMÖGENSRECHNUNG PER 31. MÄRZ 2023

	31.03.2023	31.03.2022
VERMÖGEN		
Bankguthaben auf Sicht	4'324'945	2'274'224
Grundstücke aufgeteilt in:		
- Wohnbauten	923'858'000	912'527'000
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	104'257'000	105'316'900
- Bauten mit gemischter Nutzung	119'179'000	115'856'000
- Bauland einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	28'450'000	0
TOTAL GRUNDSTÜCKE	1'175'744'600	1'133'699'900
Sonstige Vermögenswerte	2'054'092	2'939'404
GESAMTFONDSVERMÖGEN	1'182'123'637	1'138'913'528
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
- Kurzfristige Hypothekarschulden	-136,175,000	-168,148,811
- Kurzfristige Darlehen und Kredite	-20,000,000	-30,000,000
- Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-17,654,342	-14,076,093
Langfristige Verbindlichkeiten		
- Langfristige Hypothekarschulden	-97'075'000	-73'250'000
Total Verbindlichkeiten	-270'904'342	-285'474'903
NETTOFONDSVERMÖGEN VOR GESCHÄTZTEN LIQUIDATIONSSTEUERN	911'219'295	853'438'625
Geschätzte Liquidationssteuern	-45'456'701	-42'754'749
NETTOFONDSVERMÖGEN	865'762'595	810'683'876

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	39'095'100.00	0.00

ERFOLGSRECHNUNG PER 31 MÄRZ 2023

	31.03.2023	31.03.2022
ERTRÄGE		
Erträge aus Bankguthaben	1'643	0
Mietzinseinnahmen	48'819'354	47'555'940
Sonstige Erträge	1'088'890	730'006
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	336'535	0
TOTAL ERTRÄGE	50'246'422	48'285'947
AUFWENDUNGEN		
Hypothekarzinsen	3'435'025	2'472'065
Unterhalt und Reparaturen	5'826'680	4'675'201
Instandsetzung	633'164	366'475
Liegenschaftsaufwand	4'449'357	4'168'623
Steuern und Abgaben	8'989'832	8'150'981
Schätzungs- und Prüfaufwand	221'465	287'770
Reglementarische Vergütungen an die Fondsleitung	6'007'734	5'894'561
Reglementarische Vergütungen an die Depotbank	357'429	338'425
Reglementarische Vergütungen an die Immobilienverwalter	1'623'659	1'533'352
Sonstige Aufwendungen	178'840	410'268
TOTAL AUFWENDUNGEN	31'723'185	28'297'723
NETTOERTRAG	18'523'237	19'988'224
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0	0
REALISierter ERFOLG	18'523'237	19'988'224
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	7'162'515	37'023'649
GESAMTERFOLG	25'685'752	57'011'873

VERWENDUNGEN DES ERFOLGES UND KAPITALGEWINNS

	31.03.2023	31.03.2022
VERWENDUNG DES ERFOLGES		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	18'523'237	19'988'224
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0	0
Vortrag des Vorjahres	559'340	1'032'444
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	19'082'577	21'020'668
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg	-19'082'577	-20'461'328
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	0	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	-3'801'803	0
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	1'456'893	5'258'696

ANZAHL ANTEILE, NETTOINVENTARWERT UND AUSSCHÜTTUNG

	31.03.2023	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	151.33	150.56
Ausschüttung Erfolg	3.34	3.80
Ausschüttung Kapitalgewinn	0.66	0.00
Inventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	147.33	146.76
AUSSCHÜTTUNG		
Ausschüttungsbetrag Erfolg nicht VSt.-pflichtig	3.34	3.80
Ausschüttungsbetrag Kapitalgewinn nicht VSt.-pflichtig	0.66	0.00
Ausschüttungsbetrag VSt.-pflichtig	0.00	0.00
Ausschüttungsbetrag brutto	4.00	3.80
Abzüglich 35% Verrechnungssteuer	0.00	0.00
Total Ausschüttung	4.00	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 dem Anteilsverkehr	49'854'295	0
Gesamterfolg	25'685'752	57'011'873
NETTOFONDSVERMÖGEN AM ENDE DER PERIODE	865'762'595	810'683'876

NETTOFONDSVERMÖGEN UND INVENTARWERTE

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

ANKÄUFE UND VERKÄUFE

ANKÄUFE

Im Oktober 2022 wurde ein kommerziell genutzte Liegenschaft im Miteigentum mit der Patrimonium Anlagestiftung erworben. Der erworbene Anteil beträgt 51% für PSREF.

ORT	ADRESSE	KANTON	ART DER LIEGENSCHAFT	ERWERBSDATUM	KAUFPREIS*
Kloten	Steinackerstrasse 35-37-39	Zürich	Kommerziell genutzte Liegenschaft	07.10.2022	22'337'572

*inkl. Kaufnebenkosten

VERKÄUFE

Im Berichtsjahr wurden keine Liegenschaften verkauft.

HYPOTHEKEN

KREDITART	VON	BIS	RESTLAUFZEIT	BETRAG IN CHF	ZINSSATZ
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken					
Festhypothek	31.01.2023	28.04.2023	1 Monat	58'000'000	1.35%
Festhypothek	30.03.2023	02.05.2023	1 Monat	40'000'000	1.81%
Festhypothek	01.07.2013	30.06.2023	3 Monate	21'175'000 ¹	2.83%
Variable			1 Monat	1'000'000	1.82%
Variable			1 Monat	16'000'000	1.81%
TOTAL 1				136'175'000	
Festhypotheken mit einer Laufzeit von 1 – 5 Jahren					
Festhypothek	01.07.2014	30.06.2024	1.25 Jahre	21'025'000 ¹	2.40%
Festhypothek	01.10.2014	30.09.2025	2.50 Jahre	31'050'000	2.53%
Festhypothek	13.03.2023	13.03.2026	2.95 Jahre	15'000'000	1.95%
Festhypothek	23.06.2022	23.06.2026	3.23 Jahre	20'000'000	2.10%
Festhypothek	02.08.2022	02.08.2027	4.34 Jahre	10'000'000	1.54%
TOTAL 2				97'075'000	
TOTAL				233'250'000	
KURZFRISTIGE DARLEHEN UND KREDITE				BETRAG IN CHF	ZINSSATZ
Private Finanzierung	31.03.2023	30.11.2023		10'000'000	1.55%
Private Finanzierung	31.01.2023	31.07.2023		10'000'000	1.43%
TOTAL				20'000'000	
TOTAL				253'250'000	1.92%

¹ Diese 2 Kreditlinien wurden bereits verlängert und die Zinssätze festgelegt

KREDITART	VON	BIS	BETRAG IN CHF	ZINSSATZ
Festhypothek	01.07.2023	30.06.2028	21'175'000	1.64%
Festhypothek	01.07.2024	30.06.2029	21'025'000	1.79%

GRUNDSÄTZE FÜR DIE BEWERTUNG UND BERECHNUNG DES NETTOINVENTARWERTES

Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, abzüglich allfälliger Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie abzüglich bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds erwarteten 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 3.00%.

VERGÜTUNGEN

ENTSCHÄDIGUNGEN UND KOSTEN			MAXIMAL	EFFEKTIV
Für die Leitung und Verwaltung, die Ausführung des Zahlungsverkehrs, Depotbank und die Aufsicht der Fondsleitung.	§19 Ziff.1	1.05%	des Gesamtfonds-vermögens	0.54%
Für die Erstellung von Bauten und umfassenden Renovationen	§19 Ziff.5	3%	der Baukosten	3.00%
Entschädigung bei Kauf und Verkauf von Liegenschaften	§19 Ziff.5	3%	des Kaufs- und Verkaufspreises	1.50%
Entschädigung für die Liegenschaftsverwaltung	§19 Ziff.5	5%	der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen	3.33%
Für die Zeichnungskommission	§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 31. März 2023 sind auf keinen Mieter des Fonds 5% oder mehr der gesamten Mieteinnahmen des Immobilienfonds entfallen (Randziffer 66 der Richtlinien für Immobilienfonds der Asset Management Association Switzerland AMAS vom 2. April 2008, Stand am 05. August 2021).

Emission und Rücknahmen

Zwischen dem 1. April 2022 und dem 31. März 2023 wurden 336'535 neuen Anteile des Patrimonium Swiss Real Estate Fund emittiert. Es wurden keine Anteile gekündigt.

Fondsvertragsanpassung

Die beantragten Änderungen des Fondsvertrages des „PATRIMONIUM SWISS REAL ESTATE FUND“, schweizerischer Anlagefonds der Art „Immobilienfonds“, wie sie am 30. Juni 2022 sowie am 7. September 2022 auf der elektronischen Plattform „www.fundinfo.com“ als Publikationsorgan dieses Anlagefonds publiziert wurden, wurden von der FINMA genehmigt und traten per 19.10.2022 in Kraft. Nachfolgend sind die relevanten Änderungen zusammengefasst. Für weiterführende Details wird auf die Publikationen verwiesen.

A) Anpassungen aufgrund gesetzlicher Veränderungen

Aufgrund von gesetzlichen Veränderungen mit der Einführung des Finanzdienstleistungsgesetzes (FidLEG) und des Gesetzes über Finanzinstitute (FINIG) wurde der Fondsvertrag auch unter Berücksichtigung der Musterdokumente des Branchenverbandes AMAS (Asset Management Association Switzerland) angepasst.

B) Änderungen aus sonstigen Gründen

- Ermöglichung einer Umwandlung des Fonds in eine SICAV
- Wechsel des Publikationsorgan von «www.fundinfo.com» zu «www.swissfunddata.ch»
- Anpassung der Transaktionskommission, neu bis zu maximal 3% des Kaufs- oder des Verkaufspreises
- Kosten, Gebühren und Steuern im Zusammenhang mit der Erstellung von Bauten, Sanierungen und Umbauten werden neu direkt den Gestehungskosten der Immobilienanlagen zugeschlagen

INFORMATIONEN ÜBER DRITTE UND ORGANE

Fondsleitung

Patrimonium Asset Management AG
Zugerstrasse 74
6340 Baar/ZG

Verwaltungsrat der Fondsleitung

Präsident

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

Vize-Präsident

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

Mitglieder

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

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

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

Geschäftsleitung der Fondsleitung

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

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

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

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

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

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

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

Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise
Place St-François 14
1001 Lausanne

Prüfgesellschaft

KPMG AG
Badenerstrasse 172
8036 Zürich

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.

Spezialist im Bereich Energie und Klimaauswirkungen

Signa-Terre SA
Rue du Vidolet 23
1202 Geneva



Rue du Couchant 25, Lausanne/VD

INVENTAR DER GRUNDSTÜCKE

Ort	Adresse		Erwerbs- datum	Gestehungs-kosten 31.03.2023	Verkehrswert 31.03.2023	Erzielte Bruttoerträge	Gesamt Leerstand	Wirtschaftlicher Leerstand	Baubedinter 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	8,108,000.00	425,299.00	1.5%	0.1%	1.4%
Basel	Efringerstrasse 2	BS	21-01-08	23,244,238.97	31,310,000.00	496,495.60	57.2%	33.7%	23.5%
Basel	Dornachstrasse 189	BS	21-01-08	2,382,186.60	3,367,000.00	111,896.00	16.8%	0.0%	16.8%
Basel	Tangentenweg 50-56	BS	14-06-13	49,597,407.23	70,220,000.00	2,491,445.20	1.7%	1.7%	0.0%
Bulle	Rue St-Denis 66	FR	18-03-08	10,069,889.44	7,884,000.00	290,538.00	9.6%	8.6%	1.0%
Bussigny-près-Lausanne	Rue de l'Industrie 43	VD	06-05-08	6,492,395.03	9,289,000.00	439,071.00	2.1%	0.8%	1.3%
Chavannes	Avenue de Blancherie 32	VD	20-12-07	3,721,606.68	5,402,000.00	253,002.00	0.0%	0.0%	0.0%
Corcelles/Payerne*	Vers-chez-Cherbuin 27-31	VD	19-02-08	3,145,730.80	3,229,000.00	194,307.50	2.5%	2.5%	0.0%
Crissier	Chemin des Lentillières 1E	VD	31-07-18	10,077,507.81	11,850,000.00	484,296.20	1.6%	1.6%	0.0%
Crissier	Chemin des Lentillières 5 A-B-C	VD	28-07-17	24,350,234.70	29,150,000.00	1,168,529.30	1.8%	1.8%	0.0%
Crissier*	Chemin du Liseron 3-5	VD	20-12-07	10,480,421.85	14,070,000.00	592,250.50	2.5%	1.4%	1.1%
Echandens**	Route des Toches 7-13	VD	04-02-13	36,700,712.29	39,950,000.00	1,733,106.00	1.0%	1.0%	0.0%
Ecublens	Rue Neuve 1	VD	06-05-08	6,018,398.27	8,823,000.00	381,299.91	7.1%	2.9%	4.2%
Freiburg	Rue de la Sarine 4-4a	FR	18-03-08	1,662,100.15	1,878,000.00	108,840.00	0.0%	0.0%	0.0%
Grand-Lancy	Avenue des Communes-Réunies 66A-70	GE	01-05-14	33,630,034.55	37,130,000.00	1,070,736.00	22.5%	13.0%	9.5%
Köniz	Mösliweg 32	BE	28-02-08	1,904,948.25	3,143,000.00	127,017.50	2.3%	2.3%	0.0%
Köniz	Mösliweg 34	BE	28-02-08	2,177,016.20	3,735,000.00	152,814.00	0.5%	0.5%	0.0%
La Tour-de-Peilz	Avenue des Alpes 71-73	VD	25-04-08	5,342,344.89	4,340,000.00	153,480.00	8.0%	0.0%	8.0%
Lausanne	Rue du Couchant 25	VD	01-04-08	6,388,655.30	9,211,000.00	327,920.00	0.4%	0.4%	0.0%
Lausanne	Chemin de Vermont 24	VD	06-05-08	5,672,272.34	9,831,000.00	412,635.00	1.7%	0.6%	1.1%
Lausanne	Chemin du Martinet 14-18	VD	30-09-08	13,518,698.41	18,860,000.00	804,903.00	2.4%	0.1%	2.3%
Lausanne	Chemin de Chissiez 7	VD	17-12-08	3,020,272.97	4,504,000.00	181,823.00	0.0%	0.0%	0.0%
Lausanne	Place du Vallon 10	VD	01-09-19	4,865,360.00	5,722,000.00	186,147.00	4.5%	3.1%	1.4%
Le Lignon	Avenue du Lignon 31	GE	13-12-07	5,555,890.12	7,795,000.00	346,740.00	0.4%	0.4%	0.0%
Le Lignon	Avenue du Lignon 7	GE	13-12-07	14,312,811.37	19,510,000.00	954,751.00	1.6%	0.7%	0.9%
Les Avanchets	Avenue Grange Lévrier 10-11	GE	13-12-07	13,602,942.92	19,550,000.00	890,274.00	0.4%	0.4%	0.0%
Les Avanchets	Rue Croix-du-Levant 1-4	GE	30-10-09	23,333,145.61	31,580,000.00	1,406,205.00	1.2%	0.6%	0.6%
Les Avanchets	Rue Croix-du-Levant 15-22	GE	30-10-09	47,671,176.31	60,170,000.00	2,892,362.50	0.6%	0.2%	0.4%
Les Avanchets	Rue François-Durafour 11-16	GE	30-10-09	44,745,578.96	60,470,000.00	2,659,220.00	1.4%	0.3%	1.1%
Marly	Route du Confin 21-23	FR	29-11-07	4,236,914.80	5,625,000.00	261,014.00	5.0%	2.4%	2.6%
Marly	Route de Corbaroche 24	FR	18-03-08	2,598,284.61	2,943,000.00	141,433.50	3.4%	1.1%	2.2%
Marly	Rte du Confin 12-18 + Pralettes 17-19	FR	30-04-08	9,395,836.32	14,030,000.00	586,493.40	4.2%	3.1%	1.1%
Martigny	Rue des Finettes 36	VS	28-05-13	12,493,838.01	13,200,000.00	566,304.80	25.9%	23.1%	2.8%
Meyrin	Rue de la Prulay 43 A und B	GE	01-09-08	15,418,950.13	21,520,000.00	871,391.00	0.3%	0.2%	0.1%
Meyrin	Rue de la Golette 2-18	GE	01-04-09	32,293,153.89	49,020,000.00	2,083,572.05	2.3%	2.1%	0.1%
Meyrin*	Avenue de Vaudagne 33	GE	16-04-08	14,572,962.70	22,100,000.00	926,538.00	4.6%	2.4%	2.2%
Meyrin	Rue Virginio-Malnati 59-63	GE	22-12-16	18,005,546.14	23,420,000.00	778,505.90	0.4%	0.1%	0.3%
Meyrin	Rue Virginio-Malnati 65-67	GE	01-12-18	12,181,856.46	14,890,000.00	492,096.50	2.2%	0.6%	1.6%
Montreux	Route de la Corsaz 27-31	VD	14-12-07	20,099,753.92	25,880,000.00	953,906.00	9.9%	9.9%	0.0%
Orbe	Rue Davall 15	VD	07-05-08	944,176.75	1,324,000.00	55,892.00	13.4%	0.0%	13.4%
Oron-la-Ville	Rte de Lausanne 15-21	VD	26-11-09	17,721,817.64	23,020,000.00	1,122,828.00	8.5%	8.5%	0.0%
Pont-la-Ville	Route du Village 50	FR	18-03-08	2,254,866.75	2,489,000.00	145,644.00	3.0%	0.0%	3.0%
Pratteln	Mattenweg 6	BL	21-01-08	3,162,732.45	4,471,000.00	137,372.00	6.8%	6.8%	0.0%
Prilly	Avenue du Chablais 39	VD	07-05-08	2,585,127.05	3,179,000.00	157,186.00	0.0%	0.0%	0.0%
Pully	Chemin de Mallieu 13	VD	25-06-08	10,575,390.47	14,140,000.00	591,863.00	0.6%	0.6%	0.0%
Renens	Avenue de Préfaully 48-56	VD	29-01-08	21,928,424.99	31,840,000.00	1,386,717.50	1.0%	0.3%	0.6%
Renens	Rue du Lac 25 b-c-d-e	VD	15-04-08	16,901,671.55	23,330,000.00	963,591.00	8.0%	3.0%	5.1%
Renens	Rue de l'Industrie 11	VD	30-01-09	10,257,897.83	14,890,000.00	720,249.85	4.9%	1.7%	3.3%
Vevey	Rue du Conseil 19-21	VD	15-01-08	14,271,465.47	15,810,000.00	666,670.60	7.3%	5.6%	1.6%
Veyrier	Chemin de Castelser 2-4	GE	17-12-07	17,622,399.67	22,580,000.00	1,010,664.50	1.0%	0.7%	0.4%
Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 32	FR	06-05-08	5,669,979.92	7,166,000.00	364,549.20	3.6%	2.4%	1.2%
Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 23	FR	11-05-17	9,728,703.83	10,290,000.00	465,378.60	2.5%	1.3%	1.2%
Yverdon	Rue des Moulins 109-113	VD	30-01-08	7,193,245.94	9,675,000.00	568,430.85	5.2%	2.7%	2.5%
Yverdon	Rue Roger-de-Guimps 44-46	VD	30-01-08	5,319,025.07	6,945,000.00	343,845.00	12.0%	7.2%	4.8%
TOTAL				708,139,680.88	923,858,000.00	38,099,541.46			

Ort	Adresse	Erwerbs- datum	Gestehungs-kosten 31.03.2023	Verkehrswert 31.03.2023	Erzielte Bruttoerträge	Gesamt Leerstand	Wirtschaftlicher Leerstand	Baubedinter Leerstand
KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN			in CHF	in CHF	in CHF	in %	in %	in %
Baar	Haldenstrasse 1-5/Langgasse 40	ZG 01-10-15	52,705,688.33	53,492,800.00	2,787,334.72	16.3%	9.3%	6.9%
Freiburg	Avenue du Jura 12-12A	FR 30-01-08	7,985,063.40	5,753,000.00	370,129.80	16.2%	15.2%	1.1%
Plan-les-Ouates	Ch. des Aulx 5	GE 03-02-11	9,624,664.92	11,890,000.00	730,873.00	0.0%	0.0%	0.0%
Vevey	Avenue Général-Guisan 74-78	VD 01-10-20	5,910,190.92	6,010,000.00	280,775.15	0.0%	0.0%	0.0%
Yverdon	Rue des Moulins 30	VD 06-05-08	5,081,295.87	2,081,000.00	139,938.00	26.5%	3.8%	22.7%
Kloten	Steinackerstrasse 35-39	ZH 01-10-22	22,337,572.39	25,030,800.00	672,396.50	2.0%	2.0%	0.0%
TOTAL			103,644,475.83	104,257,600.00	4,981,447.17			
BAUTEN MIT GEMISCHTER NUTZUNG			in CHF	in CHF	in CHF	in %	in %	in %
Basel	St-Jakobstrasse 193-195	BS 12-12-18	44,622,371.63	54,500,000.00	2,296,361.85	7.5%	7.5%	0.0%
Genf	Hugo-de-Senger 7	GE 17-01-08	13,253,381.82	15,550,000.00	591,039.00	5.4%	4.3%	1.1%
Lausanne	Avenue de Morges 33	VD 30-11-07	4,088,652.11	5,487,000.00	278,758.00	6.4%	6.4%	0.0%
Lausanne	Route d'Oron 11	VD 06-05-08	5,887,256.60	10,150,000.00	385,610.00	9.9%	5.7%	4.1%
Prilly	Avenue du Chablais 27-29	VD 30-11-07	6,525,709.53	8,675,000.00	369,648.00	11.8%	0.0%	11.8%
Prilly	Avenue du Chablais 35	VD 07-05-08	3,365,807.04	4,330,000.00	235,242.00	0.0%	0.0%	0.0%
Romont	Route de Billens 9-9a	FR 21-01-08	4,209,926.81	3,480,000.00	170,532.00	2.3%	2.3%	0.0%
Vevey	Avenue Général-Guisan 60-62	VD 01-01-19	13,204,039.74	14,140,000.00	639,212.00	1.0%	0.5%	0.4%
Yverdon	Rue des Remparts 11	VD 07-05-08	2,414,951.87	2,867,000.00	165,280.50	13.4%	13.4%	0.0%
TOTAL			97,572,097.15	119,179,000.00	5,131,683.35			
BAULAND EINSCHLIESSLICH ABBRUCHOBJEKTE UND ANGEFANGENE BAUTEN			in CHF	in CHF	in CHF	in %	in %	in %
Renens	Chemin du Chêne 3-5	VD 31-10-18	34,023,884.08	28,450,000.00	606,681.93	77.8%	0.1%	77.7%
TOTAL			34,023,884.08	28,450,000.00	606,681.93			
TOTAL			943,380,137.94	1,175,744,600.00	48,819,353.91	10.08%	3.94%	6.13%

* Stockwerkeigentum

** einschliesslich Studenten Wohnungen

Im Blau, abgeschlossene Gesamtsanierung und Aufstockungen im Geschäftsjahr

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 Rechnungslegungsämtliche vom Patrimonium Swiss Real Estate Funds gehaltenen Liegenschaften per 31. März 2023 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 70 Liegenschaften. Im vergangenen Geschäftsjahr wurde eine Liegenschaft mit einem Miteigentumsanteil von 51% in Kloten gekauft. Verkäufe fanden in diesem Zeitraum nicht statt. Zum Zeitpunkt der Bewertung befindet sich eine Liegenschaft (553082 in Renens) im Bau.

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 Wüest Partner AG als bei der FINMA für den «Patrimonium Swiss Real Estate Fund» akkreditierter Schätzungsexperte hat 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 Wüest Partner AG als akkreditierter Bewertungsexperte bestätigt ihre Unabhängigkeit und garantiert die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dem Bewertungsmandat.

Ergebnisse

Das Liegenschaftsportfolio umfasst 70 Liegenschaften. Die Liegenschaften befinden sich in fünf Gemeinden der Deutschschweiz und 30 Gemeinden des Welschlands. Mehrheitlich sind es Wohnobjekte, vereinzelt sind auch Gewerbeobjekte und gemischt genutzte Liegenschaften darunter.

Per 31. März 2023 wird der Marktwert des Gesamtportfolios (70 Liegenschaften) mit CHF 1'175'744'600 bewertet. Gegenüber dem 31. März 2022 (CHF 1'133'699'000) verändert sich der Wert des Gesamtportfolios im Total um + CHF 42'044'700 respektive + 3.7 %. Bereinigt um die getätigten Investitionen (Sanierungen und Neubauten) von rund CHF 8.91 Mio. und den Neukaufbeträgt die Aufwertung + 0.7 %. Im vergangenen Geschäftsjahr wurde die Liegenschaft Steinackerstrasse 35, 37, 39 in Kloten (Miteigentumsanteil 51%) erworben, diese wurde mit einem Marktwert von CHF 25'030'800 eingewertet. 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 2023 wird mit 3.00 % ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2.5 % bis 4.1 % reicht. Die aktuelle Bruttorendite über sämtliche Liegenschaften liegt bei 4.75 %.

Zürich, den 31. März 2023



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 WüestPartner AG Dritten zugänglich gemacht werden. Der Nutzer dieser Daten und Informationen trägt das Risiko für deren weitere Verwendung. Die WüestPartner 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	4'088'652
Verkehrswert	5'487'000
Soll-Mietertrag	297'923



LAUSANNE
Martinet 14-18

Typ	Wohnen
Wohnungen	46
Andere Fläche	1
Gestehungskosten	13'518'698
Verkehrswert	18'860'000
Soll-Mietertrag	826'668



LAUSANNE
Vermont 24

Typ	Wohnen
Wohnungen	31
Andere Fläche	1
Gestehungskosten	5'672'272
Verkehrswert	9'831'000
Soll-Mietertrag	419'909



LAUSANNE
Couchant 25

Typ	Wohnen
Wohnungen	22
Andere Fläche	1
Gestehungskosten	6'388'655
Verkehrswert	9'211'000
Soll-Mietertrag	329'220



LAUSANNE
Chissiez 7

Typ	Wohnen
Wohnungen	13
Andere Fläche	0
Gestehungskosten	3'020'273
Verkehrswert	4'504'000
Soll-Mietertrag	182'843



LAUSANNE
Vallon 10

Typ	Wohnen
Wohnungen	12
Andere Fläche	0
Gestehungskosten	4'865'360
Verkehrswert	5'722'000
Soll-Mietertrag	194'922



LAUSANNE
Oron 11

Typ	Gemischt
Wohnungen	27
Andere Fläche	2
Gestehungskosten	5'887'257
Verkehrswert	10'150'000
Soll-Mietertrag	427'793



PRILLY
Chablais 27-29

Typ	Gemischt
Wohnungen	21
Andere Fläche	3
Gestehungskosten	6'525'709
Verkehrswert	8'675'000
Soll-Mietertrag	425'749



PRILLY
Chablais 35

Typ	Gemischt
Wohnungen	8
Andere Fläche	3
Gestehungskosten	3'365'807
Verkehrswert	4'330'000
Soll-Mietertrag	235'242



PRILLY
Chablais 39

Typ	Wohnen
Wohnungen	8
Andere Fläche	3
Gestehungskosten	2'585'127
Verkehrswert	3'179'000
Soll-Mietertrag	157'186



RENENS
Préfaully 48-56

Typ	Wohnen
Wohnungen	91
Andere Fläche	8
Gestehungskosten	21'928'425
Verkehrswert	31'840'000
Soll-Mietertrag	1'400'063



RENENS
Lac 25 b-c-d-e

Typ	Wohnen
Wohnungen	64
Andere Fläche	1
Gestehungskosten	16'901'672
Verkehrswert	23'330'000
Soll-Mietertrag	1'047'771

WAADT



	RENENS Industrie 11	RENENS Chêne 3-5	CHAVANNES Blancherie 32	BUSSIGNY Industrie 43
Typ	Wohnen	Kommerziell	Wohnen	Wohnen
Wohnungen	56	0	14	35
Andere Fläche	0	23	5	0
Gestehungskosten	10'257'897	34'023'884	3'721'607	6'492'395
Verkehrswert	14'890'000	28'450'000	5'402'000	9'289'000
Soll-Mietertrag	754'190	2'791'821	253'002	448'335



	ECUBLENS Neuve 1	CRISSIER Liseron 3-5	CRISSIER Lentillières 5 a-b-c	CRISSIER Lentillières 1 e
Typ	Wohnen	Wohnen	Wohnen	Wohnen
Wohnungen	24	46	50	20
Andere Fläche	0	0	5	1
Gestehungskosten	6'018'398	10'480'422	24'350'235	10'077'508
Verkehrswert	8'823'000	14'070'000	29'150'000	11'850'000
Soll-Mietertrag	411'270	610'399	1'227'117	492'986



	PULLY Mallieu 13	MONTREUX Corsaz 27-31	VEVEY Conseil 19-21	VEVEY Guisan 60-62
Typ	Wohnen	Wohnen	Wohnen	Gemischt
Wohnungen	36	44	35	24
Andere Fläche	1	3	19	5
Gestehungskosten	10'575'390	20'099'754	14'271'465	13'204'040
Verkehrswert	14'140'000	25'880'000	15'810'000	14'140'000
Soll-Mietertrag	595'524	1'083'718	719'086	649'532

WAADT**VEVEY**

Guisan 74-78

Typ	Kommerziell
Wohnungen	0
Andere Fläche	12
Gestehungskosten	5'910'191
Verkehrswert	6'010'000
Soll-Mietertrag	280'775

**LA TOUR-DE-PEILZ**

Alpes 71-73

Typ	Wohnen
Wohnungen	12
Andere Fläche	2
Gestehungskosten	5'342'345
Verkehrswert	4'340'000
Soll-Mietertrag	166'910

**YVERDON**

Moulins 30

Typ	Kommerziell
Wohnungen	6
Andere Fläche	3
Gestehungskosten	5'081'296
Verkehrswert	2'081'000
Soll-Mietertrag	190'338

**YVERDON**

Moulins 109-113

Typ	Wohnen
Wohnungen	30
Andere Fläche	1
Gestehungskosten	7'193'246
Verkehrswert	9'675'000
Soll-Mietertrag	599'588

**YVERDON**

Guimps 44-46

Typ	Wohnen
Wohnungen	34
Andere Fläche	0
Gestehungskosten	5'319'025
Verkehrswert	6'945'000
Soll-Mietertrag	390'641

**YVERDON**

Remparts 11

Typ	Gemischt
Wohnungen	5
Andere Fläche	28
Gestehungskosten	2'414'952
Verkehrswert	2'867'000
Soll-Mietertrag	182'300

**ORBE**

Davall 15

Typ	Wohnen
Wohnungen	4
Andere Fläche	1
Gestehungskosten	944'177
Verkehrswert	1'324'000
Soll-Mietertrag	64'532

**CORCELLES**

Cherbuin 27-31

Typ	Wohnen
Wohnungen	12
Andere Fläche	0
Gestehungskosten	3'145'731
Verkehrswert	3'229'000
Soll-Mietertrag	199'265

**ORON-LA-VILLE**

Lausanne 15-21

Typ	Wohnen
Wohnungen	44
Andere Fläche	8
Gestehungskosten	17'721'818
Verkehrswert	23'020'000
Soll-Mietertrag	1'228'010

**AIGLE**

Pautex 2-4

Typ	Wohnen
Wohnungen	36
Andere Fläche	1
Gestehungskosten	7'021'681
Verkehrswert	8'108'000
Soll-Mietertrag	431'935

**ECHANDENS**

Toches 7-13

Typ	Wohnen
Wohnungen	155
Andere Fläche	0
Gestehungskosten	36'700'712
Verkehrswert	39'950'000
Soll-Mietertrag	1'750'589

GENF



LE LIGNON

Lignon 7

Typ	Wohnen
Wohnungen	59
Andere Fläche	1
Gestehungskosten	14'312'811
Verkehrswert	19'510'000
Soll-Mietertrag	972'841



LE LIGNON

Lignon 31

Typ	Wohnen
Wohnungen	23
Andere Fläche	3
Gestehungskosten	5'555'890
Verkehrswert	7'795'000
Soll-Mietertrag	348'055



LES AVANCHETS

Grange-Lévrier 10-11

Typ	Wohnen
Wohnungen	44
Andere Fläche	0
Gestehungskosten	13'602'943
Verkehrswert	19'550'000
Soll-Mietertrag	894'278



LES AVANCHETS

Croix-du-Levant 1-4

Typ	Wohnen
Wohnungen	72
Andere Fläche	0
Gestehungskosten	23'333'146
Verkehrswert	31'580'000
Soll-Mietertrag	1'423'547



LES AVANCHETS

Croix-du-Levant 15-22

Typ	Wohnen
Wohnungen	144
Andere Fläche	8
Gestehungskosten	47'671'176
Verkehrswert	60'170'000
Soll-Mietertrag	2'923'993



LES AVANCHETS

F-Durafour 11-16

Typ	Wohnen
Wohnungen	147
Andere Fläche	0
Gestehungskosten	44'745'579
Verkehrswert	60'470'000
Soll-Mietertrag	2'697'104



MEYRIN

Golettes 2-18

Typ	Wohnen
Wohnungen	108
Andere Fläche	0
Gestehungskosten	32'293'154
Verkehrswert	49'020'000
Soll-Mietertrag	2'131'921



MEYRIN

Vaudagne 33

Typ	Wohnen
Wohnungen	43
Andere Fläche	3
Gestehungskosten	14'572'963
Verkehrswert	22'100'000
Soll-Mietertrag	988'123



MEYRIN

Prulay 43 a-b

Typ	Wohnen
Wohnungen	48
Andere Fläche	2
Gestehungskosten	15'418'950
Verkehrswert	21'520'000
Soll-Mietertrag	873'793



MEYRIN

Virginio-Malnati 59-63

Typ	Wohnen
Wohnungen	45
Andere Fläche	2
Gestehungskosten	18'005'546
Verkehrswert	23'420'000
Soll-Mietertrag	781'651



MEYRIN

Virginio-Malnati 65-67

Typ	Wohnen
Wohnungen	30
Andere Fläche	0
Gestehungskosten	12'181'856
Verkehrswert	14'890'000
Soll-Mietertrag	503'142



VEYRIER

Castelver 2-4

Typ	Wohnen
Wohnungen	49
Andere Fläche	8
Gestehungskosten	17'622'400
Verkehrswert	22'580'000
Soll-Mietertrag	1'021'331

GENÈVE**GENÈVE**

Hugo-de-Senger 7

Typ	Gemischt
Wohnungen	35
Andere Fläche	4
Gestehungskosten	13'253'382
Verkehrswert	15'550'000
Soll-Mietertrag	624'684

**GRAND-LANCY**

C-Réunies 66a - 70

Typ	Wohnen
Wohnungen	119
Andere Fläche	8
Gestehungskosten	33'630'035
Verkehrswert	37'130'000
Soll-Mietertrag	1'383'790

**PLAN-LES-OUATES**

Aulx 5

Typ	Kommerziell
Wohnungen	0
Andere Fläche	20
Gestehungskosten	9'624'665
Verkehrswert	11'890'000
Soll-Mietertrag	730'873

FREIBURG**FREIBURG**

Jura 12-12 a

Typ	Kommerziell
Wohnungen	9
Andere Fläche	16
Gestehungskosten	7'985'063
Verkehrswert	5'753'000
Soll-Mietertrag	441'832

**FREIBURG**

Sarine 4

Typ	Wohnen
Wohnungen	8
Andere Fläche	1
Gestehungskosten	1'662'100
Verkehrswert	1'878'000
Soll-Mietertrag	108'840

**MARLY**

Confin 12-18

Typ	Wohnen
Wohnungen	48
Andere Fläche	0
Gestehungskosten	9'395'836
Verkehrswert	14'030'000
Soll-Mietertrag	612'376

**MARLY**

Confin 21-23

Typ	Wohnen
Wohnungen	18
Andere Fläche	1
Gestehungskosten	4'236'915
Verkehrswert	5'625'000
Soll-Mietertrag	274'656

**MARLY**

Corbaroché 24

Typ	Wohnen
Wohnungen	12
Andere Fläche	2
Gestehungskosten	2'598'285
Verkehrswert	2'943'000
Soll-Mietertrag	146'343

**BULLE**

St-Denis 66

Typ	Wohnen
Wohnungen	21
Andere Fläche	6
Gestehungskosten	10'069'889
Verkehrswert	7'884'000
Soll-Mietertrag	321'553

**VILLARS/GLÂNE**

Villars-Vert 23

Typ	Wohnen
Wohnungen	37
Andere Fläche	2
Gestehungskosten	9'728'704
Verkehrswert	10'290'000
Soll-Mietertrag	477'189

**VILLARS/GLÂNE**

Villars-Vert 32

Typ	Wohnen
Wohnungen	28
Andere Fläche	5
Gestehungskosten	5'669'980
Verkehrswert	7'166'000
Soll-Mietertrag	381'733

FREIBURG



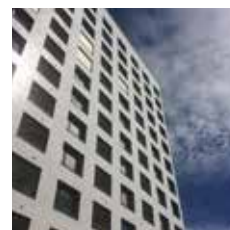
	ROMONT Billens 9	PONT-LA-VILLE Village 50
Typ	Gemischt	Wohnen
Wohnungen	9	12
Andere Fläche	5	0
Gestehungskosten	4'209'927	2'254'867
Verkehrswert	3'480'000	2'489'000
Soll-Mietertrag	176'377	150'144

BERN



	KÖNIZ Mösliweg 32	KÖNIZ Mösliweg 34
Typ	Wohnen	Wohnen
Wohnungen	10	10
Andere Fläche	2	0
Gestehungskosten	1'904'948	2'177'016
Verkehrswert	3'143'000	3'735'000
Soll-Mietertrag	129'950	153'606

BASEL-STADT



	BASEL Efringerstrasse 2	BASEL Tangentenweg 50-56	BASEL Dornacherstrasse 189	BASEL St-Jakobstrasse 193-195
Typ	Wohnen	Wohnen	Wohnen	Gemischt
Wohnungen	86	126	11	78
Andere Fläche	4	2	0	2
Gestehungskosten	23'244'239	49'597'407	2'382'187	44'622'372
Verkehrswert	31'310'000	70'220'000	3'367'000	54'500'000
Soll-Mietertrag	1'175'645	2'533'893	141'756	2'483'291

BASEL-LAND**PRATTELN**

Mattenweg 6

Typ	Wohnen
Wohnungen	13
Andere Fläche	0
Gestehungskosten	3'162'732
Verkehrswert	4'471'000
Soll-Mietertrag	147'380

ZUG**BAAR**

Haldenstrasse 1-5

Typ	Kommerziell
Wohnungen	0
Andere Fläche	146
Gestehungskosten	52'705'688
Verkehrswert	53'492'800
Soll-Mietertrag	3'794'075

WALLIS**MARTIGNY**

Finettes 36

Typ	Wohnen
Wohnungen	65
Andere Fläche	1
Gestehungskosten	12'493'838
Verkehrswert	13'200'000
Soll-Mietertrag	760'602

ZÜRICH**KLOTEN**

Steinackerstrasse 35-39

Typ	Kommerziell
Wohnungen	0
Andere Fläche	36
Gestehungskosten	22'337'572
Verkehrswert	25'030'800
Soll-Mietertrag	1'372'618.

BERICHT DER REVISIONSSTELLE



KPMG AG

Badenerstrasse 172
Postfach
CH-8036 Zürich

+41 58 249 31 31
kpmg.ch

KURZBERICHT DER KOLLEKTIVANLAGENGESETZLICHEN PRÜFGESELLSCHAFT

An den Verwaltungsrat der Fondsleitung zur Jahresrechnung des

Patrimonium Swiss Real Estate Fund

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung (Seiten 5-6, 29-40) des Anlagefonds Patrimonium Swiss Real Estate Fund - bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. März 2023, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, 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) - geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigelegte Jahresrechnung dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag mit Anhang.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind vom Anlagefonds sowie der Fondsleitung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.



Patrimonium Swiss Real Estate Fund
 Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen
 Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung 2022/ 2023

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates der Fondsleitung für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag mit Anhang und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat der Fondsleitung unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich



Patrimonium Swiss Real Estate Fund
Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen
Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung 2022/ 2023

etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

KPMG AG

Markus Schunk
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Simon Frei
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 2. Juni 2023

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