

# **PATRIMONIUM SWISS REAL ESTATE FUND**

**Ungeprüfter Halbjahresbericht 2024**



# INHALT

|                                                                             |           |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>WICHTIGES IN KÜRZE ÜBER DAS ERSTE HALBJAHR .....</b>                     | <b>4</b>  |
| <b>KURZBERICHT ZUM GESCHÄFTSHALBJAHR PER 30. SEPTEMBER 2024 .....</b>       | <b>7</b>  |
| <b>VERMÖGENSRECHNUNG UND ERFOLGSRECHNUNG PER 30. SEPTEMBER 2024 .....</b>   | <b>9</b>  |
| <b>LIEGENSCHAFTSBESTAND .....</b>                                           | <b>11</b> |
| <b>NACHHALTIGE ENTWICKLUNG .....</b>                                        | <b>12</b> |
| <b>HALBJAHRESRECHNUNG VOM 1. APRIL 2024 BIS 30. SEPTEMBER 2024</b>          |           |
| – Vermögensrechnung per 30. September 2024 .....                            | 14        |
| – Zusätzliche Finanzangaben .....                                           | 14        |
| – Erfolgsrechnung per 30. September 2024 .....                              | 15        |
| – Verwendungen des Erfolges und Kapitalgewinns .....                        | 16        |
| – Anzahl Anteile, Nettoinventarwert und Ausschüttung .....                  | 17        |
| – Entwicklung Nettofondsvermögen und Inventarwert .....                     | 18        |
| – Ankäufe und Verkäufe .....                                                | 18        |
| – Hypotheken per 30. September 2024 .....                                   | 19        |
| – Grundsätze für die Bewertung und Berechnung des Nettoinventarwertes ..... | 20        |
| – Vergütungen .....                                                         | 20        |
| – Übrige Informationen .....                                                | 21        |
| – Informationen über Dritte und Organe .....                                | 22        |
| – Inventar der Grundstücke .....                                            | 24        |

# WICHTIGES IN KÜRZE ÜBER DAS ERSTE HALBJAHR

|                       |                      |                                    |                       |
|-----------------------|----------------------|------------------------------------|-----------------------|
| <b>Verkehrswert</b>   | <b>CHF 1.24 Mrd.</b> | <b>Mietzinseinnahmen</b>           | <b>CHF 26.76 Mio.</b> |
| <b>Liegenschaften</b> | <b>73</b>            | <b>Fremdfinanzierungsquote</b>     | <b>27.07%</b>         |
| <b>Wohnungen</b>      | <b>2'672</b>         | <b>Durchschnittlicher Zinssatz</b> | <b>1.70%</b>          |

| <b>ECKDATEN</b>                 | <b>30.09.2024</b> | <b>30.09.2023</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Valorennummer                   | 3'499'521         | 3'499'521         |
| Ausgabe Fondsanteile            | -                 | -                 |
| Rücknahme Fondsanteile          | -                 | -                 |
| Anzahl Anteile im Umlauf        | 5'721'095         | 5'721'095         |
| Inventarwert pro Anteil         | 147.29            | 149.04            |
| Schlusskurs                     | 173.50            | 146.50            |
| Höchster Kurs (Berichtsperiode) | 176.00            | 167.00            |
| Tiefster Kurs (Berichtsperiode) | 161.00            | 144.50            |
| Börsenkapitalisierung           | 992'609'983       | 838'140'418       |
| Agio/Disagio                    | 17.79%            | -1.71%            |

## VERMÖGENSRECHNUNG

|                                           |                      |                      |
|-------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Verkehrswert der Grundstücke <sup>1</sup> | 1'240'130'763        | 1'196'966'205        |
| Gestehungskosten der Grundstücke          | 1'016'387'615        | 964'298'642          |
| Gesamtfondsvermögen                       | <b>1'245'541'050</b> | <b>1'202'888'043</b> |
| Fremdfinanzierungsquote                   |                      |                      |
| - in % der Gestehungskosten               | 33.03%               | 29.94%               |
| - in % der Verkehrswerte                  | 27.07%               | 24.12%               |
| Fremdkapitalquote                         | 32.34%               | 29.11%               |
| Nettofondsvermögen                        | <b>842'682'207</b>   | <b>852'678'936</b>   |

<sup>1</sup> Ohne Neubewertung

**ECKDATEN****30.09.2024****30.09.2023****RENDITE UND PERFORMANCEANGABEN<sup>2</sup>**

|                                                    |        |        |
|----------------------------------------------------|--------|--------|
| Eigenkapitalrendite (ROE)                          | 1.22%  | 1.13%  |
| Rendite des investierten Kapitals (ROIC)           | 1.09%  | 1.09%  |
| Kurs/Gewinnverhältnis (P/E ratio)                  | 95.11  | 85.52  |
| Anlagerendite                                      | 1.25%  | 1.16%  |
| Performance                                        | 2.69%  | -4.00% |
| Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge)                   | 64.34% | 64.25% |
| Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> GAV) | 0.71%  | 0.72%  |
| Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> MV)  | 0.88%  | 0.99%  |

**ERFOLGSRECHNUNG<sup>3</sup>**

|                                       |                   |                   |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Nettogewinn/ -verlust                 | <b>10'409'798</b> | <b>9'579'761</b>  |
| Realisierte Kapitalgewinne /-verluste | 3'000             | 0                 |
| Mietzinseinnahmen                     | <b>26'763'822</b> | <b>25'660'205</b> |
| Mietzinsausfallrate <sup>4</sup>      | 3.94%             | 3.78%             |

|                                                                           | <b>30.09.2024</b> | <b>30.09.2023</b> | <b>Ref</b> |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|------------|
| <b>Soll-Mietertrag (A)</b>                                                | <b>29'087'536</b> | <b>27'984'529</b> |            |
| Baubedingter Leerstand (B)                                                | -1'226'786 4.22%  | -1'317'313 4.71%  | <b>B/A</b> |
| <b>Total Mieterträge (vermietbare Flächen) (C)</b>                        | <b>27'860'750</b> | <b>26'667'216</b> |            |
| Wirtschaftlicher Leerstand (D)                                            | -770'195 2.76%    | -999'040 3.75%    | <b>D/C</b> |
| Debitorenverlust (E)                                                      | -326'733 1.17%    | -7'971 0.03%      | <b>E/C</b> |
| <b>Ist-Mietertrag</b>                                                     | <b>26'763'822</b> | <b>25'660'205</b> |            |
| <b>Mietzinsausfallrate (einschliesslich Schuldenverluste)<sup>4</sup></b> | <b>3.94%</b>      | <b>3.78%</b>      |            |

<sup>2</sup> Berechnung auf 6 Monate (01.04.2024 – 30.09.2024), ohne Neubewertung

<sup>3</sup> Berechnung auf 6 Monate (01.04.2024 – 30.09.2024)

<sup>4</sup> Die Mietzinsausfallrate wurde um den baubedingten Leerstand korrigiert und betrifft daher nur den wirtschaftlichen Leerstand inklusive Debitorenverluste.



Bild: Yannic Bartolozzi

Route de la Corsaz 27-31, Montreux

# KURZBERICHT ZUM GESCHÄFTSHALBJAHR PER 30. SEPTEMBER 2024

Trotz herausfordernder globaler Wirtschaftsbedingungen im Jahr 2024 führten die Senkung der Leitzinsen der Schweizerischen Nationalbank sowie der Rückgang der Inflation der Schweizer Wirtschaft zu einem widerstandsfähigen Wachstum, das das ihrer europäischen Nachbarn übertraf.

## Immobilienmarkt

Das Angebot an Wohnraum bleibt weiterhin begrenzt. Die Zahl der erteilten Baugenehmigungen stagniert und der Wohnungsmangel ist auf dem Mietmarkt nach wie vor spürbar. Verschiedene Faktoren bremsen die Entwicklung neuer Projekte: die langwierige Erteilung von Genehmigungen sowie ein zunehmender Widerstand in der Bevölkerung gegen neu Bauvorhaben wirken bremsend. Gleichzeitig bleibt die Zuwanderung hoch, da viele Fachkräfte durch die attraktiven Arbeitsbedingungen der dynamischen Schweizer Wirtschaft angezogen werden. Dies wird zu einem weiteren Rückgang der Leerstandsquote im letzte Quartal 2024 führen, wodurch der Druck auf die Mieten steigt. Insbesondere in städtischen Zentren und deren unmittelbaren Vororten setzt sich der Mietpreisanstieg weiter fort.

## Strategie des Patrimonium Swiss Real Estate Fund (PSREF)

Die Strategie des Patrimonium Swiss Real Estate Fund (PSREF) fokussiert sich weiterhin auf den Erwerb von Wohnimmobilien, den selektiven Verkauf bestimmter Objekte zugunsten von Immobilien mit Mietsteigerungspotenzial sowie auf Umwandlungs- und Entwicklungsprojekte. Dies ermöglicht es dem Fonds, die Stabilität der Immobilienwerte und die generierten Erträge langfristig zu sichern.

## Akquisitionen und Immobilienverkäufe

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2024/25 hat der Fonds im Rahmen dieser Strategie zwei neue Wohnimmobilien im Kanton Waadt erworben, eine am Chemin de Champ-Pamont 2 in Cheseaux-sur-Lausanne sowie eine an der Rue de Bullet 6-8-10 in Yverdon. Diese beiden Wohnliegenschaften umfassen insgesamt 50 Wohnungen und 73 Parkplätze und stellen eine Investition von CHF 19,5 Millionen dar. Die Immobilien generieren jährliche Mieteinnahmen in Höhe von CHF 906'252.

Im Einklang mit der Portfoliostrategie hat der Fonds zudem den Verkauf von zwei Immobilien an der Route de Corbaroches 24 in Marly/FR und an der Rue de la Blancherie 32 in Chavannes-près-Renens/VD notariell beurkunden lassen. Diese Verkäufe, die zum 1. Januar 2025 wirksam werden, setzen CHF 9 Millionen für künftige Investitionen frei und erzielen einen geschätzten realisierten Gewinn von CHF 2.7 Millionen.

## Entwicklungs- und Umwandlungsprojekte

Für den Fonds bieten Entwicklungs- und Umwandlungsprojekte wesentliche Wachstumschancen, sowohl im Hinblick auf die Einnahmen und den Wert der Immobilien als auch auf die energetische Optimierung des gesamten Portfolios.

### Entwicklungsprojekt in Baar/ZG

Das Entwicklungsprojekt in Baar/ZG, welches sich im Miteigentum mit der Patrimonium Anlagestiftung befindet, hat einen wichtigen Fortschritt erzielt. Nach der Zustimmung der Bevölkerung am 26. November 2023 zur Änderung der Zonennutzung, legte ein Einzelgegner Einspruch gegen die Genehmigung des Quartierplans ein. Dieser Einspruch wurde nun aufgehoben, wodurch der Weg zur abschliessenden Umsetzung frei ist.

Der neue Quartierplan, der eine Mietfläche von 72'000 m<sup>2</sup> umfasst, wird im ersten Quartal 2025 erwartet. Die Planung kann somit fortgesetzt werden, mit dem Ziel, den Bauantrag für die Südphase (erste Bauphase von Wohnimmobilien auf dem derzeitigen Parkplatz) zwischen Ende 2025 und Anfang 2026 einzureichen. Parallel dazu wird das Marketing für die Nordphase (zweite Phase mit Abriss und Neubau anstelle der bestehenden Gewerbehallen) gestartet. Ein weiteres Teilprojekt, das den Ausbau des Dachgeschosses im denkmalgeschützten Gebäude der Spinnerei umfasst, wird 24 zusätzliche Lofts schaffen. Diese Planung kann unabhängig vom Fortschritt des Quartierplans in Angriff genommen werden.

### Entwicklungsprojekt in Kloten/ZH

Im Miteigentum mit der Patrimonium Anlagestiftung besitzt der Fonds in einem Industrie- und Gewerbequartier der Gemeinde Kloten/ZH zwei Parzellen. Da die Bevölkerung in der Abstimmung vom 24. November 2024 die Revision des kommunalen Richt- und Nutzungsplans abgelehnt hat wird die zukünftige Entwicklung des Quartiers Steinacker somit verschoben. Die bestehenden Gebäude bleiben in ihrem Zustand erhalten. Ihre derzeitige Rendite liegt bei über 5% jährlich.

### Umbauprojekt in Renens/VD

Die Umbaumaassnahmen zur Umwandlung des Geschäftsgebäudes in ein gemischt genutztes Gebäude am Chemin du Chêne in Renens/VD verlaufen planmässig und sollen bis Sommer 2025 abgeschlossen sein. Die Vermarktung der für Handel, Gewerbe und Loft-Flächen vorgesehenen Einheiten beginnt Anfang 2025 und wird durch eine auf Wohn- und Gewerbemieten spezialisierte Agentur durchgeführt.

Die Erstellung einer Projekt-Website, die sowohl die Geschichte als auch die Entwicklung des Projekts beleuchtet und die Besonderheiten der Umwandlung hervorhebt, wird Ende 2024 abgeschlossen. Zudem wird eine Musterwohnung vor der Fertigstellung zur Besichtigung bereitstehen, um im Rahmen eines Tages der offenen Tür der Öffentlichkeit den Umfang und die Qualität der Umbauarbeiten zu präsentieren.

Das Umnutzungsprojekt, das grosszügige Flächen und einzigartige Design bietet, erfreut sich bereits grosser Beliebtheit und stösst auf breites Interesse.

Die Unterzeichnung eines Mietvertrags für den Restaurant- und Veranstaltungsbereich mit einer Fläche von über 1'100 m<sup>2</sup> steht kurz bevor und wird noch vor Ende 2024 erwartet. Derzeit stehen noch 7'400 m<sup>2</sup> der insgesamt 11'150 m<sup>2</sup> zur Vermietung, abzüglich der 3'500 m<sup>2</sup>, die bereits von der Orif (Berufsbildungseinrichtung) belegt sind.



Chemin du Chêne 3-5, Renens

# VERMÖGENSRECHNUNG UND ERFOLGSRECHNUNG PER 30. SEPTEMBER 2024

## Immobilienportfolio

Zum 30. September 2024 wurde der geschätzte Marktwert des Immobilienportfolios nicht neu durch die Experten des Fonds bewertet. Jedoch wurde der Wert durch Investitionen zur Wertsteigerung (+CHF 11'537'763, davon CHF 9'232'193 für das Umbauprojekt in Renens) und den Erwerb zweier neuer Liegenschaften im Kanton Waadt (+CHF 19'480'993) erhöht.

Daraus ergibt sich ein geschätzter Marktwert des Portfolios von CHF 1'240'130'763 per September 2024, gegenüber CHF 1'209'088'000 per März 2024, was einer Wertsteigerung von 2,57% entspricht.

## Geografische Verteilung der Immobilien

Die geografische Verteilung der Immobilien konzentriert sich weiterhin auf die Region Genfersee (Waadt und Genf) mit einem Anteil von 73,8%. Der restliche Bestand verteilt sich auf die Kantone Basel (13,2%), Freiburg (4,98%), Wallis (1,07%) und Bern (0,55%). Die beiden vom Fonds im Miteigentum mit der Patrimonium Anlagestiftung gehaltenen Liegenschaften machen 4,34% im Kanton Zug und 2,01% im Kanton Zürich aus.

## Gesamtfondsvermögen

Am Ende des ersten Halbjahres des Geschäftsjahres 2024/25 beträgt das Gesamtvermögen des Fonds CHF 1'245'541'050. Nach Abzug der Fremdmittel, der Liquidationssteuer und einer Dividendenauszahlung in Höhe von CHF 21,2 Millionen beläuft sich das Nettovermögen des Fonds per 30. September 2024 auf CHF 842'682'207 (31.03.2024: CHF 853'413'454). Der Nettoinventarwert pro Anteil beträgt damit am 30. September 2024 CHF 147,29 (31.03.2024: CHF 145,47 nach Ausschüttung).

## Fremdfinanzierung und Hypothekarzinsen

Aufgrund der Akquisitionen (CHF 19,5 Millionen), der Dividendenauszahlung (CHF 21,2 Millionen) und diverser Investitionen in Bauarbeiten ist die Fremdfinanzierung von CHF 301'250'000 per 31. März 2024 auf CHF 335'750'000 per 30. September 2024 gestiegen.

Trotz mehrerer Senkungen des Leitzinses durch die Schweizerische Nationalbank führt die Übernahme der Credit Suisse durch die UBS zu einer verstärkten Beanspruchung anderer Akteure im Finanzsektor. Diese Entwicklung beeinflusst die Refinanzierungskosten, die auf einem höheren Niveau liegen und sich auf Margen und allgemeine Finanzierungskosten auswirken.

Der durchschnittliche Zinssatz des Fonds beträgt per 30. September 2024 weiterhin 1,70% (31.03.2024: 1,92%). Die Hypothekarzinsen belaufen sich im ersten Halbjahr 24/25 auf CHF 2'977'833 (30.09.2023: CHF 3'140'784).

## Verschuldungsstrategie

Dieser Rückgang des Zinssatzes resultiert aus der Verschuldungsstrategie des Fonds, die kurzfristige Darlehen häufig mit festverzinslichen Darlehen mit jährlichen Fälligkeiten kombiniert. Die Diversifizierung der Kreditgeber - einschliesslich Kantonalbanken, Privatbanken, Versicherungen und Privatplatzierungen - ermöglicht dem Fonds zudem die Nutzung vorteilhafter Konditionen in Abhängigkeit vom Marktzyklus.

## Mieterträge aus dem Portfolio

Der theoretische Mietwert des Fonds beträgt per 30. September 2024 CHF 29'087'536 (30.09.2023: CHF 27'984'529). Die Mieteinnahmen vom 1. April bis 30. September 2024 verzeichnen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum einen Anstieg und belaufen sich auf CHF 26'763'822 (30.09.2023: CHF 25'660'205), was einem Zuwachs von 4,3% entspricht. Dieser Anstieg ist insbesondere auf die Immobilienkäufe im Kanton Waadt zurückzuführen, die zusätzliche Mieteinnahmen von CHF 643'176 (+2,51 %) generierten. Auch die Reduzierung der Leerstandsquote trug zur Steigerung der Einnahmen bei und brachte zusätzliche CHF 319'372 (+1,24 %). Mieterhöhungen aufgrund von Indexierungen und Neuvermietungen infolge der Mieterfluktuation führten zu weiteren Einnahmen von CHF 459'831 (+1,79 %).

## Leerstandsquote und Mietausfälle

Ein geringfügiger Mietausfall wurde nach Auflösung der Rückstellung für einen Betrag von CHF 8'315,16 verbucht. Zudem wurde im Berichtszeitraum eine zusätzliche Rückstellung für zweifelhafte Forderungen in Höhe von CHF 318'418 gebildet, was sich negativ auf die Mieteinnahmen auswirkte (-1,24%).

Die technische und wirtschaftliche Leerstandsquote sank im erste Halbjahr 2024/25 weiter und beträgt am 30. September 2024 6,98% verglichen mit 8,45% im gleichen Zeitraum des Vorjahres. Leerstandverluste aufgrund von Renovierungen und Umbauten belaufen sich auf 4,22% (CHF 1'226'786) für den Zeitraum vom 1. April bis 30. September 2024 (30.09.2023: 4,71%).

Dieser Mietausfall ist hauptsächlich auf die umfassende Umbaumassnahme am Chemin du Chêne in Renens/VD (CHF 1'085'298) zurückzuführen. Die wirtschaftlichen Leerstandverluste betragen 2,76% (CHF 770'195) im gleichen Zeitraum (30.09.2023: 3,75%). Die Verbesserung der Leerstandsquote ist primär auf die Neuvermietungen von Wohnungen in den Liegenschaften an der Efringerstrasse 2 und St-Jakobstrasse 193-195 in Basel-Stadt, der Rue des Finettes 36 in Martigny/VS sowie verschiedenen Gewerbeflächen in Genf zurückzuführen.

### Unterhalts- und Reparaturkosten

Die Unterhalts- und Reparaturkosten der Immobilien belaufen sich auf CHF 1'896'921 für die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres (30.09.2023: CHF 1'831'807). Trotz der Erweiterung des Portfolios sind die Wartungskosten stabil geblieben und sollten im nächsten Halbjahr nicht erheblich steigen. Eine strategische Planungsmaßnahme zur Kostenkontrolle mit Hilfe externer Verwaltungen wurde umgesetzt.

### Liegenschaftsaufwand

Die allgemeinen Ausgaben für die Immobilien, wie Hausmeisterkosten, Versicherung, Strom- und Wasserkosten, Wartungsverträge sowie Heizkosten, die nicht an die Mieter weitergegeben werden, sind gegenüber dem Vorhalbjahr gestiegen und belaufen sich per 30. September 2024 auf CHF 2'795'457 (30.09.2023: CHF 2'535'778). Ein Teil des Anstiegs (+ CHF 101'578) resultiert aus der Abschlussrechnung für Heizkosten leerstehender Wohnungen in den Neubauten der Jahre 2020 und 2021 in Montreux, Crissier und Basel. Diese Kosten sind nicht wiederkehrend und werden im kommenden Halbjahr nicht erneut anfallen.

### Reglementarische Vergütungen und Nettoergebnis

Die verschiedenen Vergütungen im Rahmen der Fondsverwaltung, die an die Fondsleitung, die Depotbank und die Immobilienverwalter gezahlt werden, blieben im Einklang mit der Erhöhung des Fondsvermögens und der Mieteinnahmen.

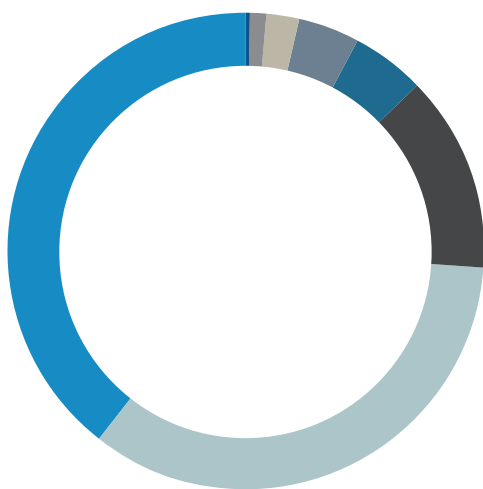
Das Nettoergebnis für das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2024/25 beträgt schliesslich CHF 10'409'798, was einem Anstieg von +8,7% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht (30.09.2023: CHF 9'579'761).



Bild: Yannic Bartolozzi

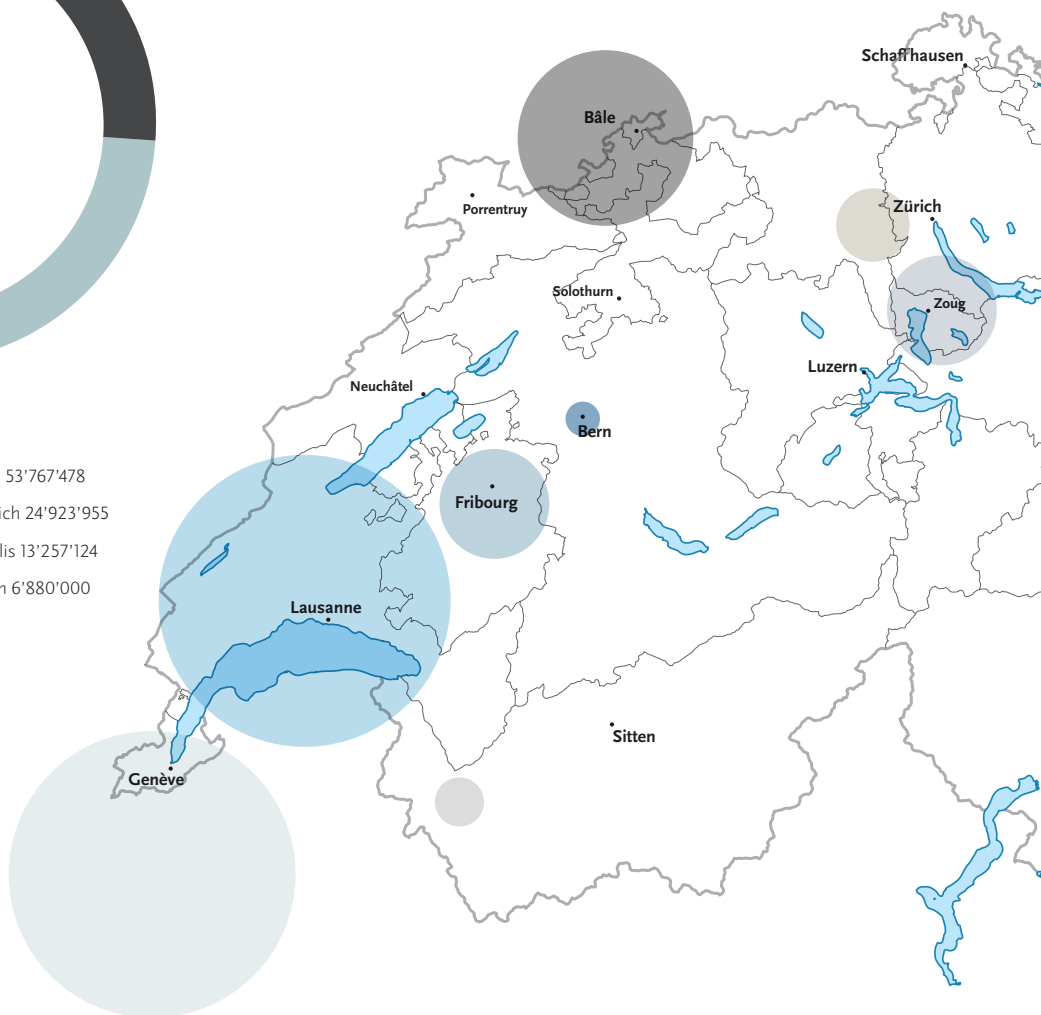
Croix-du-Levant 1-4, Les Avanchets

# LIEGENSCHAFTSBESTAND



|                       |                     |
|-----------------------|---------------------|
| ■ Waadt 486'553'213   | ■ Zug 53'767'478    |
| ■ Genf 428'755'977    | ■ Zürich 24'923'955 |
| ■ Basel 164'204'044   | ■ Wallis 13'257'124 |
| ■ Freiburg 61'788'972 | ■ Bern 6'880'000    |

Basis : Verkehrswert 30.09.2024



| CHF                                                           | GESTEHUNGSKOSTEN     |        | VERKEHRSWERT         |        | VERSICHERUNGSWERT  |        |
|---------------------------------------------------------------|----------------------|--------|----------------------|--------|--------------------|--------|
| Wohnbauten                                                    | 743'911'435          | 73.19% | 952'967'907          | 76.84% | 667'678'151        | 71.42% |
| Kommerzielle genutzte Liegenschaften                          | 104'749'338          | 10.31% | 103'485'302          | 8.34%  | 126'486'681        | 13.53% |
| Bauten mit gemischter Nutzung                                 | 106'566'162          | 10.48% | 126'445'361          | 10.20% | 87'527'384         | 9.36%  |
| Bauland einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten | 61'160'680           | 6.02%  | 57'232'194           | 4.62%  | 53'178'785         | 5.69%  |
| <b>TOTAL</b>                                                  | <b>1'016'387'615</b> |        | <b>1'240'130'763</b> |        | <b>934'868'001</b> |        |

# NACHHALTIGE ENTWICKLUNG

Der Patrimonium Swiss Real Estate Fund setzt seine Strategie der energetischen Sanierung seiner Immobilien konsequent fort, um das Ziel der Kohlenstoffneutralität zu erreichen. Dieses Ziel ist im Pariser Abkommen festgelegt und in der Klimastrategie des Schweizer Bundes durch das CO<sub>2</sub>-Gesetz verankert.

Die Energiestrategie 2050 des Bundes strebt eine vollständige Dekarbonisierung des Immobiliensektors an, mit Zwischenzielen für die Jahre 2030 und 2050 in Bezug auf CO<sub>2</sub>-Emissionen und Energieverbrauch für Heizwärme (WAI).

In Zusammenarbeit mit der externen Beratungsfirma Signa-Terre, die sich auf nachhaltige Entwicklung und Monitoring spezialisiert hat, wurden die tatsächlichen Energiedaten für jedes Gebäude und das gesamte Portfolio für das Jahr 2023 finalisiert und validiert. Diese Daten ermöglichen es, den Fortschritt des Portfolios bei der Dekarbonisierung, entsprechend dem im Fondsvertrag verankerten Ziel zur Reduktion der CO<sub>2</sub>-Belastung der Immobilien, zu messen. In diesem Jahr lag der Fokus besonders auf der Verbesserung der Datenerfassung, wodurch der Fonds seine Abdeckungsquote von 78% im Jahr 2022 auf 92% im Jahr 2023

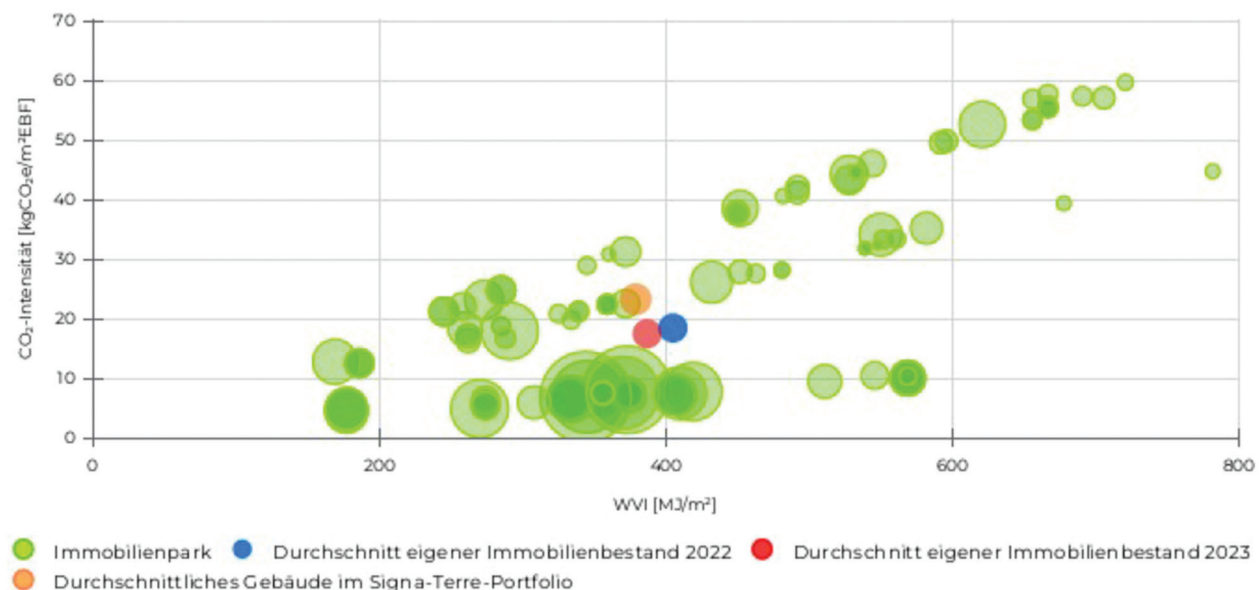
steigern konnte. Die Abdeckungsquote definiert den Anteil der energetischen Referenzfläche (EBF), für die tatsächliche Energiedaten im Verhältnis zur Gesamtfläche (EBF) der Immobilien verfügbar sind.

Die Methodik zur Berechnung der Energiekennzahlen basiert auf den tatsächlichen Verbrauchsdaten der Gebäude, der Norm SIA 2031 und der energetischen Referenzfläche (EBF). Die CO<sub>2</sub>-Emissionen des Fonds sind demnach von 19,70 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> im Jahr 2022 auf 17,47 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> im Jahr 2023 (-5,24 %), gesunken. Dieser Rückgang ist ermutigend und bringt den Fonds dem für 2030 vom Bund angestrebten Ziel von 15 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> näher. Der Wärmeaufwandindex der Gebäude (WAI) sank ebenfalls von 392 MJ/m<sup>2</sup> im Jahr 2022 auf 387 MJ/m<sup>2</sup> im Jahr 2023 (-4,91 %).

Die in den Jahren 2024 und 2025 geplanten Umstellungen der Heizungssystemen auf nicht fossile Energiesysteme, sowie die kurz- und mittelfristig vorgesehenen energetischen Sanierungsmassnahmen werden es dem Fonds ermöglichen, das Ziel von 350 MJ/m<sup>2</sup> bis 2030 zu erreichen.

## Nachhaltigkeitsauswertung des PSREF für 2023\*

|                 | Ziel 2030             | Ziel 2050             |
|-----------------|-----------------------|-----------------------|
| CO <sub>2</sub> | 15 kg/m <sup>2</sup>  | 5 kg/m <sup>2</sup>   |
| IDC             | 350 MJ/m <sup>2</sup> | 225 MJ/m <sup>2</sup> |



\*berechnet von Signa-Terre auf der Grundlage von tatsächlichen Daten

# HALBJAHRESRECHNUNG VOM 1. APRIL BIS ZUM 30. SEPTEMBER 2024



Rue de Bullet 6-8-10, Yverdon

# VERMÖGENSRECHNUNG PER 30. SEPTEMBER 2024

|                                                                 | 30.09.2024           | 31.03.2024           |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>VERMÖGEN</b>                                                 |                      |                      |
| Bankguthaben auf Sicht                                          | 2'434'669            | 4'193'759            |
| Grundstücke aufgeteilt in:                                      |                      |                      |
| - Wohnbauten                                                    | 952'967'907          | 931'650'000          |
| - Kommerziell genutzte Liegenschaften                           | 103'485'302          | 103'124'000          |
| - Bauten mit gemischter Nutzung                                 | 126'445'361          | 126'314'000          |
| - Bauland einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten | 57'232'194           | 48'000'000           |
| <b>TOTAL GRUNDSTÜCKE</b>                                        | <b>1'240'130'763</b> | <b>1'209'088'000</b> |
| Sonstige Vermögenswerte                                         | 2'975'618            | 1'912'585            |
| <b>GESAMTFONDSVERMÖGEN</b>                                      | <b>1'245'541'050</b> | <b>1'215'194'344</b> |
| <b>Kurzfristige Verbindlichkeiten:</b>                          | <b>-181'909'957</b>  | <b>-181'757'004</b>  |
| - Kurzfristige Hypothekarschulden                               | -131'500'000         | -138'025'000         |
| - Kurzfristige Darlehen und Kredite                             | -30'000'000          | -30'000'000          |
| - Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten                       | -20'309'957          | -13'732'004          |
| <b>Langfristige Verbindlichkeiten:</b>                          | <b>-174'250'000</b>  | <b>-133'225'000</b>  |
| - Langfristige Hypothekarschulden                               | -174'250'000         | -133'225'000         |
| Total Verbindlichkeiten                                         | <b>-356'159'957</b>  | <b>-314'982'004</b>  |
| <b>NETTOFONDSVERMÖGEN VOR GESCHÄTZTEN LIQUIDATIONSSTEUERN</b>   | <b>889'481'093</b>   | <b>900'212'340</b>   |
| Geschätzte Liquidationssteuern                                  | -46'798'886          | -46'798'886          |
| <b>NETTOFONDSVERMÖGEN</b>                                       | <b>842'682'207</b>   | <b>853'413'454</b>   |

## ZUSÄTZLICHE FINANZANGABEN

|                                                                                                                                                          |            |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke                                                                                                             | 0.00       | 0.00       |
| Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen                                                                                                    | 0.00       | 0.00       |
| Höhe des Kontos der 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 | 47'149'522 | 24'616'900 |

# ERFOLGSRECHNUNG

## PER 30. SEPTEMBER 2024

|                                                                                                | 01.04 - 30.09.2024 | 01.04 - 30.09.2023 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>ERTRÄGE</b>                                                                                 |                    |                    |
| Mietzinseinnahmen                                                                              | 26'763'822         | 25'660'205         |
| Aktivierete Bauzinsen                                                                          | 60'538             | 21'765             |
| Sonstige Erträge                                                                               | 194'265            | 237'951            |
| Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen                                  | 0                  | 0                  |
| <b>TOTAL ERTRÄGE</b>                                                                           | <b>27'018'625</b>  | <b>25'919'921</b>  |
| <b>AUFWENDUNGEN</b>                                                                            |                    |                    |
| Hypothekarzinsen                                                                               | 2'977'833          | 3'140'784          |
| Unterhalt und Reparaturen <sup>5</sup>                                                         | 1'739'552          | 1'712'504          |
| Instandsetzung                                                                                 | 157'369            | 119'303            |
| Liegenschaftsaufwand                                                                           | 2'795'457          | 2'535'778          |
| Steuern und Abgaben <sup>6</sup>                                                               | 4'580'043          | 4'520'281          |
| Schätzungsaufwand                                                                              | 78'783             | 78'996             |
| Prüfaufwand                                                                                    | 39'854             | 75'766             |
| Reglementarische Vergütungen an die Fondsleitung                                               | 3'088'588          | 3'096'537          |
| Reglementarische Vergütungen an die Depotbank                                                  | 159'611            | 136'710            |
| Reglementarische Vergütungen an die Immobilienverwalter                                        | 891'576            | 819'235            |
| Sonstige Aufwendungen                                                                          | 100'163            | 104'267            |
| <b>TOTAL AUFWENDUNGEN</b>                                                                      | <b>16'608'827</b>  | <b>16'340'160</b>  |
| <b>NETTOERTRAG</b>                                                                             | <b>10'409'798</b>  | <b>9'579'761</b>   |
| Realisierte Kapitalgewinne und -verluste                                                       | 3'000              | 0                  |
| <b>REALISierter ERFOLG</b>                                                                     | <b>10'412'798</b>  | <b>9'579'761</b>   |
| Nicht realisierter Kapitalgewinn und -verlust einschliesslich Liquidationssteuern <sup>7</sup> | 24'007             | 220'961            |
| <b>GESAMTERFOLG</b>                                                                            | <b>10'436'805</b>  | <b>9'800'722</b>   |

<sup>5</sup> Die Energiekosten wurden per 30. September 2023 in Höhe von CHF 374'333 in die Rubrik „Kosten für Gebäude“ umgegliedert.

<sup>6</sup> 30.09.2024: Mit Berücksichtigung von Rückstellungen für Steuerverbindlichkeiten berechnet

<sup>7</sup> 30.09.2024: Ohne Neubewertung

# VERWENDUNGEN DES ERFOLGES UND KAPITALGEWINNS

|                                                                      | 30.09.2024        | 31.03.2024        |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>VERWENDUNG DES ERFOLGES</b>                                       |                   |                   |
| Nettoertrag des Rechnungsjahres                                      | 10'409'798        | 18'397'744        |
| Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres        | 0                 | 0                 |
| Vortrag des Vorjahres                                                | 7'419             | 31'331            |
| <b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>                             | <b>10'416'947</b> | <b>18'429'075</b> |
| Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg | 0                 | -18'421'926       |
| <b>VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG</b>                                     | <b>10'416'947</b> | <b>7'149</b>      |
| <b>VERWENDUNG DES KAPITALGEWINNS</b>                                 |                   |                   |
| Realisierte Kapitalgewinne                                           | 3'000             | 3'432'578         |
| Kapitalgewinne aus Vorjahren                                         | 2'112'014         | 1'425'562         |
| <b>Zur Verteilung verfügbar Kapitalgewinn</b>                        | <b>2'115'014</b>  | <b>4'858'140</b>  |
| Ausschüttung Kapitalgewinn                                           | 0                 | -2'746'126        |
| <b>VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG</b>                                     | <b>2'115'014</b>  | <b>2'112'014</b>  |

# ANZAHL ANTEILE, NETTOINVENTARWERT UND AUSSCHÜTTUNG

|                                                        | 30.09.2024         | 31.03.2024         |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>ANZAHL ANTEILE IM UMLAUF</b>                        |                    |                    |
| Stand zu Beginn des Rechnungsjahres                    | 5'721'095          | 5'721'095          |
| Ausgegebene Anteile                                    | 0                  | 0                  |
| Zurückgenommene Anteile                                | 0                  | 0                  |
| <b>Stand am Ende der Berichtsperiode</b>               | <b>5'721'095</b>   | <b>5'721'095</b>   |
| <b>VERÄNDERUNG NETTOINVENTARWERT</b>                   |                    |                    |
| Inventarwert pro Anteil                                | 147.29             | 149.17             |
| Ausschüttung Erfolg                                    | 0.00               | 3.22               |
| Ausschüttung Kapitalgewinn                             | 0.00               | 0.48               |
| <b>Inventarwert pro Anteil nach Ausschüttung</b>       | <b>147.29</b>      | <b>145.47</b>      |
| <b>AUSSCHÜTTUNG</b>                                    |                    |                    |
| Ausschüttungsbetrag Erfolg nicht VSt.-pflichtig        | 0.00               | 3.22               |
| Ausschüttungsbetrag Kapitalgewinn nicht VSt.-pflichtig | 0.00               | 0.48               |
| Ausschüttungsbetrag brutto                             | 0.00               | 3.70               |
| <b>Total Ausschüttung</b>                              | <b>0.00</b>        | <b>3.70</b>        |
| <b>VERÄNDERUNG DES NETTOFONDSVERMÖGEN</b>              |                    |                    |
| Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode       | 853'413'454        | 865'762'595        |
| Ausschüttungen                                         | -21'168'052        | -22'884'380        |
| Saldo aus Anteilverkehr                                | 0                  | 0                  |
| <b>Gesamterfolg</b>                                    | <b>10'436'805</b>  | <b>10'535'239</b>  |
| <b>NETTOFONDSVERMÖGEN AM ENDE DER PERIODE</b>          | <b>842'682'207</b> | <b>853'413'454</b> |

# ENTWICKLUNG NETTOFONDSVERMÖGEN UND INVENTARWERT

| ANGABEN FRÜHERER JAHRE | NETTOFONDSVERMÖGEN | INVENTARWERT PRO ANTEIL |
|------------------------|--------------------|-------------------------|
| <b>30.09.2024</b>      | <b>842'682'207</b> | <b>147.29</b>           |
| 31.03.2024             | 853'413'454        | 149.17                  |
| 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                  |

# ANKÄUFE UND VERKÄUFE

## ANKÄUFE

Vom 1. April 2024 bis zum 30. September 2024 wurden zwei Liegenschaften gekauft.

| ORT                   | ADRESSE                   | KANTON | ART DER LIEGENSCHAFT | ERWERBSDATUM | KAUFPREIS* |
|-----------------------|---------------------------|--------|----------------------|--------------|------------|
| Cheseaux-sur-Lausanne | Ch. De Champ-Pamont 2A/2B | Waadt  | Wohnliegenschaft     | 01.07.2024   | 10'017'654 |
| Yverdon               | Rue de Bullet 6-8-10      | Waadt  | Wohnliegenschaft     | 01.07.2024   | 9'463'339  |

## VERKÄUFE

Vom 1. April 2024 bis zum 30. September 2024 wurde keine Liegenschaft verkauft.

\* inkl. Kaufnebenkosten

# HYPOTHEKEN PER 30. SEPTEMBER 2024

| KREDITART                                                 | VON        | BIS        | RESTLAUFZEIT | BETRAG IN CHF        | ZINSSATZ        |
|-----------------------------------------------------------|------------|------------|--------------|----------------------|-----------------|
| <b>Kurzfristige verzinsliche Hypotheken</b>               |            |            |              |                      |                 |
| Festhypothek                                              | 19.08.2024 | 18.10.2024 | < 1 Monat    | 7'500'000            | 1.66%           |
| Festhypothek                                              | 27.09.2024 | 25.10.2024 | < 1 Monat    | 74'000'000           | 1.50%           |
| Festhypothek                                              | 05.02.2024 | 05.11.2024 | 1 Monat      | 40'000'000           | 1.85%           |
| Festhypothek                                              | 19.08.2024 | 19.02.2025 | 4.5 Monate   | 10'000'000           | 1.47%           |
|                                                           |            |            |              | <b>131'500'000</b>   | <b>1.54%</b>    |
| <b>Festhypotheken mit einer Laufzeit von 1 – 5 Jahren</b> |            |            |              |                      |                 |
| Festhypothek                                              | 01.10.2014 | 30.09.2025 | 1 Jahr       | 31'050'000           | 2.53%           |
| Festhypothek                                              | 03.11.2023 | 03.11.2025 | 1.09 Jahr    | 6'000'000            | 1.89%           |
| Festhypothek                                              | 14.03.2023 | 13.03.2026 | 1.45 Jahr    | 15'000'000           | 1.95%           |
| Festhypothek                                              | 26.03.2024 | 26.03.2026 | 1.48 Jahr    | 16'000'000           | 1.57%           |
| Festhypothek                                              | 23.06.2022 | 23.06.2026 | 1.73 Jahr    | 20'000'000           | 2.10%           |
| Festhypothek                                              | 28.03.2024 | 29.03.2027 | 2.49 Jahr    | 14'000'000           | 1.45%           |
| Festhypothek                                              | 02.08.2022 | 02.08.2027 | 2.84 Jahr    | 10'000'000           | 1.54%           |
| Festhypothek                                              | 01.07.2023 | 30.06.2028 | 3.75 Jahr    | 21'175'000           | 1.64%           |
| Festhypothek                                              | 19.08.2024 | 19.08.2028 | 3.88 Jahr    | 10'000'000           | 1.36%           |
| Festhypothek                                              | 01.07.2024 | 30.06.2029 | 4.75 Jahr    | 21'025'000           | 1.79%           |
| Festhypothek                                              | 19.08.2024 | 20.08.2029 | 4.89 Jahr    | 10'000'000           | 1.37%           |
|                                                           |            |            |              | <b>174'250'000</b>   | <b>1.85%</b>    |
|                                                           |            |            |              | <b>305'750'000</b>   |                 |
| <b>KURZFRISTIGE DARLEHEN UND KREDITE</b>                  |            |            |              | <b>BETRAG IN CHF</b> | <b>ZINSSATZ</b> |
| Private Finanzierung                                      | 30.07.2024 | 30.10.2024 |              | 10'000'000           | 1.36%           |
| Private Finanzierung                                      | 28.08.2024 | 28.11.2024 |              | 20'000'000           | 1.15%           |
|                                                           |            |            |              | <b>30'000'000</b>    |                 |
| <b>TOTAL</b>                                              |            |            |              | <b>335'750'000</b>   | <b>1.70%</b>    |

# 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 31.03.2024 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

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

## VERGÜTUNGEN

| ENTSCHÄDIGUNGEN UND KOSTEN                                                                                       | MAXIMAL    |       |                                                     | EFFEKTIV |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------|-----------------------------------------------------|----------|
| Für die Leitung und Verwaltung, die Ausführung des Zahlungsverkehrs, Depotbank und die Aufsicht der Fondsleitung | §19 Ziff.1 | 1.05% | des Gesamtfondsvermögens                            | 0.53%    |
| Für die Erstellung von Bauten                                                                                    | §19 Ziff.4 | 3%    | der Baukosten                                       | n/a      |
| Für die Erstellung von umfassenden Renovationen                                                                  | §19 Ziff.5 | 7%    | der Renovationskosten                               | 7.00%    |
| Entschädigung bei Kauf und Verkauf von Liegenschaften                                                            | §19 Ziff.4 | 3%    | des Kaufs- und Verkaufspreises                      | 0.84%    |
| Entschädigung für die Liegenschaftsverwaltung                                                                    | §19 Ziff.4 | 5%    | der jährlichen Bruttomiet-zins-einnahmen            | 3.33%    |
| Für die Zeichnungskommission                                                                                     | §18 Ziff.1 | 5%    | des Nettoinventarwertes der neu emittierten Anteile | 0.00%    |

## ÜBRIGE INFORMATIONEN

### **Geschäfte zwischen Fonds und dem Fonds nahestehenden Personen**

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

### **Hauptmieter**

Per 30. September 2024 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 2024 und dem 30. September 2024 wurden keine neuen Anteile des Patrimonium Swiss Real Estate Fund emittiert. Es wurden keine Anteile gekündigt.

### **Fondsvertragsanpassung**

Die Fondsleitung hat kleine Anpassungen im Prospekt, nicht aber im Fondsvertrag, vorgenommen. Die Änderung im Prospekt, neben der Aufdatierung der NAV- und TER-Werte, bezieht sich auf den Wechsel der Revisionsgesellschaft von KPMG AG zu Deloitte AG, Pfingstweidstrasse 11 in 8005 Zürich.

Der neue Prospekt mit integriertem Fondsvertrag ist per 07.08.2024 in Kraft.

# 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 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 und Twelve Capital AG

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

## Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise  
Place St-François 14  
1001 Lausanne

## Prüfgesellschaft

DELOITTE SA  
Rue du Pré-de-la-Bichette 1  
1202 Genf

## Experten für Nachhaltigkeit

Signa Terre SA  
Rue du Vidollet 23  
1202 Genève

## Geschäftsleitung der Fondsleitung

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

**Daniel Heine,** Dr. 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 einem Verwaltungsratsmandat bei Montanya Hotel Resorts SA

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

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

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

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

## Akkreditierte Schätzungsexperten

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

**Ivan Anton,** dipl. Architekt ETH, MSc Real Estate (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.



Bild: Michel Duperrex

Rue de la Golette 2-18, Meyrin

# INVENTAR DER GRUNDSTÜCKE

| Ort                    | Adresse                               | Erwerbs-<br>datum | Gestehungskosten<br>30.09.2024 | Verkehrswert<br>30.09.2024 | Erzielte<br>Brutto-Erträge | Gesamt<br>Leerstand | Wirtschaftlicher<br>Leerstand | Baubedingter<br>Leerstand |
|------------------------|---------------------------------------|-------------------|--------------------------------|----------------------------|----------------------------|---------------------|-------------------------------|---------------------------|
| <b>WOHNBAUTEN</b>      |                                       |                   |                                |                            |                            |                     |                               |                           |
|                        |                                       |                   | CHF                            | CHF                        | CHF                        | %                   | %                             | %                         |
| Aigle                  | Chemin de Pautex 2-4                  | VD 10-01-08       | 7'021'680.50                   | 8'376'000.00               | 200'134.35                 | 1.7%                | 0.4%                          | 1.3%                      |
| Basel                  | Efringerstrasse 2                     | BS 21-01-08       | 23'281'367.57                  | 32'098'353.50              | 580'632.25                 | 7.0%                | 7.0%                          | 0.0%                      |
| Basel                  | Dornacherstrasse 189                  | BS 21-01-08       | 2'404'286.60                   | 3'227'100.00               | 47'969.00                  | 33.6%               | 0.0%                          | 33.6%                     |
| Basel                  | Tangentenweg 50-56                    | BS 14-06-13       | 49'597'407.23                  | 70'950'000.00              | 1'244'648.70               | 4.0%                | 4.0%                          | 0.0%                      |
| Bulle                  | Rue St-Denis 66                       | FR 18-03-08       | 10'011'293.54                  | 7'822'000.00               | 169'026.50                 | 0.9%                | 0.9%                          | 0.0%                      |
| Bussigny-près-Lausanne | Rue de l'Industrie 43                 | VD 06-05-08       | 6'634'736.60                   | 9'450'818.03               | 237'102.00                 | 0.5%                | 0.5%                          | 0.0%                      |
| Chavannes              | Avenue de Blancherie 32               | VD 20-12-07       | 3'751'889.78                   | 5'121'000.00               | 130'783.00                 | 0.0%                | 0.0%                          | 0.0%                      |
| Cheseaux-sur-Lausanne  | Chemin de Champ Pamont 2A/2B          | VD 01-07-24       | 10'017'654.50                  | 10'040'000.00              | 103'710.00                 | 0.2%                | 0.2%                          | 0.0%                      |
| Corcelles/Payerne*     | Vers-chez-Cherbuin 27-31              | VD 19-02-08       | 3'145'730.80                   | 3'236'000.00               | 97'794.00                  | 2.0%                | 2.0%                          | 0.0%                      |
| Crissier               | Chemin des Lentillières 1E            | VD 31-07-18       | 10'072'776.81                  | 11'870'000.00              | 259'375.10                 | 0.1%                | 0.1%                          | 0.0%                      |
| Crissier               | Chemin des Lentillières 5 A-B-C       | VD 28-07-17       | 24'344'353.50                  | 29'194'548.80              | 635'308.90                 | 0.2%                | 0.2%                          | 0.0%                      |
| Echandens*             | Route des Toches 7-13                 | VD 04-02-13       | 36'737'760.14                  | 38'330'000.00              | 854'066.50                 | 2.9%                | 2.9%                          | 0.0%                      |
| Ecublens               | Rue Neuve 1                           | VD 06-05-08       | 6'147'951.18                   | 8'788'429.11               | 202'672.00                 | 4.8%                | 1.1%                          | 3.7%                      |
| Freiburg               | Rue de la Sarine 4-4a                 | FR 18-03-08       | 1'665'550.15                   | 1'805'000.00               | 50'715.00                  | 7.3%                | 0.0%                          | 7.3%                      |
| Grand-Lancy            | Avenue des Communes-Réunies 66A-70    | GE 01-05-14       | 33'612'647.70                  | 36'657'169.55              | 684'879.00                 | 2.5%                | 2.5%                          | 0.0%                      |
| Köniz                  | Mösliweg 32                           | BE 28-02-08       | 1'925'552.10                   | 3'139'000.00               | 63'660.00                  | 2.0%                | 2.0%                          | 0.0%                      |
| Köniz                  | Mösliweg 34                           | BE 28-02-08       | 2'177'016.20                   | 3'741'000.00               | 66'531.00                  | 16.2%               | 12.1%                         | 4.2%                      |
| La Tour-de-Peilz       | Avenue des Alpes 71-73                | VD 25-04-08       | 5'437'525.16                   | 4'594'000.00               | 89'666.00                  | 0.7%                | 0.0%                          | 0.7%                      |
| Lausanne               | Rue du Couchant 25                    | VD 01-04-08       | 6'420'308.28                   | 9'179'000.00               | 170'683.50                 | 0.5%                | 0.5%                          | 0.0%                      |
| Lausanne               | Chemin de Vermont 24                  | VD 06-05-08       | 5'907'148.54                   | 9'665'937.10               | 217'451.00                 | 0.1%                | 0.1%                          | 0.0%                      |
| Lausanne               | Chemin du Martinet 14-18              | VD 30-09-08       | 13'589'358.36                  | 18'300'000.00              | 439'448.50                 | 0.0%                | 0.0%                          | 0.0%                      |
| Lausanne               | Chemin de Chissiez 7                  | VD 17-12-08       | 3'020'272.97                   | 4'446'000.00               | 93'662.00                  | 0.0%                | 0.0%                          | 0.0%                      |
| Lausanne               | Place du Vallon 10                    | VD 01-09-19       | 5'162'491.90                   | 5'705'742.80               | 95'336.00                  | 4.4%                | 0.6%                          | 3.9%                      |
| Lausanne               | Avenue de Morges 16-18                | VD 01-03-24       | 19'576'132.40                  | 19'950'041.20              | 399'877.00                 | 0.7%                | 0.7%                          | 0.0%                      |
| Le Lignon              | Avenue du Lignon 31                   | GE 13-12-07       | 6'313'282.27                   | 8'451'666.73               | 183'509.00                 | 0.7%                | 0.7%                          | 0.0%                      |
| Le Lignon              | Avenue du Lignon 7                    | GE 13-12-07       | 15'317'514.29                  | 20'390'027.20              | 507'167.00                 | 1.1%                | 0.8%                          | 0.3%                      |
| Les Avanchets          | Avenue Grange Lévrier 10-11           | GE 13-12-07       | 13'995'099.08                  | 20'231'582.21              | 461'751.00                 | 1.9%                | 1.4%                          | 0.5%                      |
| Les Avanchets          | Rue Croix-du-Levant 1-4               | GE 30-10-09       | 23'505'261.69                  | 31'400'456.80              | 736'813.25                 | 0.8%                | 0.8%                          | 0.0%                      |
| Les Avanchets          | Rue Croix-du-Levant 15-22             | GE 30-10-09       | 48'300'453.14                  | 61'284'354.06              | 1'529'441.75               | 0.4%                | 0.2%                          | 0.2%                      |
| Les Avanchets          | Rue François-Durafour 11-16           | GE 30-10-09       | 45'190'907.20                  | 60'652'711.98              | 1'392'868.50               | 0.2%                | 0.1%                          | 0.1%                      |
| Marly                  | Route du Confin 21-23                 | FR 29-11-07       | 4'258'116.35                   | 5'523'000.00               | 137'280.00                 | 0.8%                | 0.8%                          | 0.0%                      |
| Marly                  | Route de Corbaroche 24                | FR 18-03-08       | 2'603'260.36                   | 2'823'000.00               | 71'873.00                  | 1.4%                | 1.4%                          | 0.0%                      |
| Marly                  | Rte du Confin 12-18 + Pralettes 17-19 | FR 30-04-08       | 9'423'218.02                   | 13'901'567.45              | 292'272.25                 | 2.9%                | 2.4%                          | 0.4%                      |
| Martigny               | Rue des Finettes 36                   | VS 28-05-13       | 13'004'569.88                  | 13'257'124.29              | 379'226.40                 | 1.6%                | 1.1%                          | 0.6%                      |
| Meyrin                 | Rue de la Prulay 43 A und B           | GE 01-09-08       | 15'431'136.63                  | 21'880'000.00              | 455'408.00                 | 0.2%                | 0.2%                          | 0.0%                      |
| Meyrin                 | Rue de la Golette 2-18                | GE 01-04-09       | 32'316'852.24                  | 50'000'000.00              | 1'086'731.94               | 2.2%                | 2.2%                          | 0.0%                      |
| Meyrin*                | Avenue de Vaudagne 33                 | GE 16-04-08       | 14'744'732.10                  | 22'518'308.51              | 602'461.45                 | 1.4%                | 0.0%                          | 1.4%                      |
| Meyrin                 | Rue Virginio-Malnati 59-63            | GE 22-12-16       | 18'018'529.47                  | 22'830'000.00              | 414'155.00                 | 0.4%                | 0.4%                          | 0.0%                      |
| Meyrin                 | Rue Virginio-Malnati 65-67            | GE 01-12-18       | 12'228'077.62                  | 14'886'159.40              | 253'495.00                 | 2.3%                | 1.7%                          | 0.6%                      |
| Montreux               | Route de la Corsaz 27-31              | VD 14-12-07       | 20'198'985.03                  | 25'567'331.11              | 553'535.00                 | 2.5%                | 2.5%                          | 0.0%                      |
| Orbe                   | Rue Davall 15                         | VD 07-05-08       | 948'163.50                     | 1'270'000.00               | 23'380.00                  | 28.0%               | 15.0%                         | 13.0%                     |
| Oron-la-Ville          | Rte de Lausanne 15-21                 | VD 26-11-09       | 17'735'374.61                  | 22'540'000.00              | 530'670.80                 | 4.5%                | 4.5%                          | 0.0%                      |
| Pont-la-Ville          | Route du Village 50                   | FR 18-03-08       | 2'439'480.65                   | 2'652'825.55               | 73'977.00                  | 4.5%                | 1.3%                          | 3.3%                      |
| Pratteln               | Mattenweg 6                           | BL 21-01-08       | 3'175'874.90                   | 4'408'590.00               | 56'088.00                  | 26.5%               | 0.0%                          | 26.5%                     |
| Prilly                 | Avenue du Chablais 39                 | VD 07-05-08       | 2'585'127.05                   | 3'143'000.00               | 81'187.00                  | 0.0%                | 0.0%                          | 0.0%                      |
| Pully                  | Chemin de Mallieu 13                  | VD 25-06-08       | 10'575'390.47                  | 14'180'000.00              | 306'648.00                 | 1.0%                | 0.3%                          | 0.7%                      |
| Renens                 | Avenue de Préfaully 48-56             | VD 29-01-08       | 22'153'424.99                  | 32'760'000.00              | 719'326.50                 | 1.9%                | 1.1%                          | 0.8%                      |
| Renens                 | Rue du Lac 25 b-c-d-e                 | VD 15-04-08       | 17'055'935.46                  | 23'477'774.96              | 537'442.00                 | 1.8%                | 1.8%                          | 0.0%                      |
| Renens                 | Rue de l'Industrie 11                 | VD 30-01-09       | 10'494'891.44                  | 15'150'240.58              | 389'246.75                 | 1.4%                | 1.4%                          | 0.0%                      |
| Vevey                  | Rue du Conseil 19-21                  | VD 15-01-08       | 14'277'571.77                  | 15'556'106.30              | 341'989.80                 | 1.9%                | 0.4%                          | 1.5%                      |
| Veyrier                | Chemin de Castelter 2-4               | GE 17-12-07       | 17'622'399.67                  | 22'670'000.00              | 538'757.20                 | 0.0%                | 0.0%                          | 0.0%                      |
| Villars-sur-Glâne      | Route de Villars-Vert 32              | FR 06-05-08       | 6'204'555.62                   | 7'450'185.25               | 172'979.70                 | 2.7%                | 2.7%                          | 0.0%                      |
| Villars-sur-Glâne      | Route de Villars-Vert 23              | FR 11-05-17       | 9'728'703.83                   | 10'320'000.00              | 238'582.90                 | 0.0%                | 0.0%                          | 0.0%                      |

| Ort                                                                     | Adresse                        | Erwerbs-<br>datum | Gestehungskosten<br>30.09.2024 | Verkehrswert<br>30.09.2024 | Erzielte<br>Brutto-Erträge | Gesamt<br>Leerstand  | Wirtschaftlicher<br>Leerstand | Baubedingter<br>Leerstand |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------|--------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------|-------------------------------|---------------------------|
| <b>WOHNBAUTEN</b>                                                       |                                |                   |                                |                            |                            |                      |                               |                           |
|                                                                         |                                |                   | CHF                            | CHF                        | CHF                        | %                    | %                             | %                         |
| Yverdon                                                                 | Rue des Moulins 109-113        | VD                | 30-01-08                       | 7'468'944.43               | 9'740'208.00               | 239'949.45           | 0.0%                          | 0.0%                      |
| Yverdon                                                                 | Rue Roger-de-Guimps 44-46      | VD                | 30-01-08                       | 5'469'369.41               | 6'899'546.05               | 194'747.00           | 3.9%                          | 3.9%                      |
| Yverdon                                                                 | Rue Bullet 6-8-10              | VD                | 01-07-24                       | 9'463'339.00               | 9'465'000.00               | 108'530.50           | 0.0%                          | 0.0%                      |
| <b>TOTAL</b>                                                            |                                |                   |                                | <b>743'911'434.68</b>      | <b>952'967'906.52</b>      | <b>20'746'624.35</b> | <b>1.47%</b>                  | <b>1.09%</b>              |
| <b>KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN</b>                              |                                |                   |                                |                            |                            |                      |                               |                           |
|                                                                         |                                |                   | CHF                            | CHF                        | CHF                        | %                    | %                             | %                         |
| Baar                                                                    | Haldenstrasse 1-5/Langgasse 40 | ZG                | 01-10-15                       | 53'570'190.67              | 53'767'478.02              | 1'497'243.76         | 18.9%                         | 18.9%                     |
| Freiburg                                                                | Avenue du Jura 12-12A          | FR                | 30-01-08                       | 8'116'813.85               | 5'710'040.20               | 185'824.40           | 9.5%                          | 9.5%                      |
| Plan-les-Ouates                                                         | Ch. des Aulx 5                 | GE                | 03-02-11                       | 9'642'050.92               | 11'448'815.30              | 374'741.00           | 0.0%                          | 0.0%                      |
| Vevey                                                                   | Avenue Général-Guisan 74-78    | VD                | 01-10-20                       | 5'911'390.18               | 5'699'000.00               | 129'999.90           | 0.0%                          | 0.0%                      |
| Yverdon                                                                 | Rue des Moulins 30             | VD                | 06-05-08                       | 5'182'103.95               | 1'936'013.25               | 4'718.45             | 18.8%                         | 18.8%                     |
| Kloten                                                                  | Steinackerstrasse 35-39        | ZH                | 01-10-22                       | 22'326'788.50              | 24'923'955.00              | 618'972.66           | 2.4%                          | 2.4%                      |
| <b>TOTAL</b>                                                            |                                |                   |                                | <b>104'749'338.07</b>      | <b>103'485'301.77</b>      | <b>2'811'500.17</b>  | <b>1.42%</b>                  | <b>1.35%</b>              |
| <b>BAUTEN MIT GEMISCHTER NUTZUNG</b>                                    |                                |                   |                                |                            |                            |                      |                               |                           |
|                                                                         |                                |                   | CHF                            | CHF                        | CHF                        | %                    | %                             | %                         |
| Basel                                                                   | St-Jakobstrasse 193-195        | BS                | 12-12-18                       | 44'696'618.13              | 53'520'000.00              | 1'219'307.70         | 1.0%                          | 1.0%                      |
| Genf                                                                    | Hugo-de-Senger 7               | GE                | 17-01-08                       | 13'265'694.32              | 15'554'725.00              | 302'804.65           | 5.1%                          | 2.6%                      |
| Lausanne                                                                | Avenue de Morges 33            | VD                | 30-11-07                       | 4'342'272.87               | 5'498'383.80               | 143'521.00           | 6.4%                          | 6.4%                      |
| Lausanne                                                                | Route d'Oron 11                | VD                | 06-05-08                       | 5'887'256.60               | 10'050'000.00              | 221'301.00           | 1.6%                          | 0.0%                      |
| Prilly                                                                  | Avenue du Chablais 27-29       | VD                | 30-11-07                       | 6'900'012.73               | 8'914'000.00               | 213'263.65           | 5.1%                          | 5.1%                      |
| Prilly                                                                  | Avenue du Chablais 35          | VD                | 07-05-08                       | 3'368'196.04               | 4'284'389.00               | 125'695.50           | 0.0%                          | 0.0%                      |
| Romont                                                                  | Route de Billens 9-9a          | FR                | 21-01-08                       | 4'559'421.66               | 3'781'353.15               | 87'111.00            | 1.9%                          | 1.9%                      |
| Vevey                                                                   | Avenue Général-Guisan 60-62    | VD                | 01-01-19                       | 13'370'382.74              | 14'089'509.60              | 317'471.00           | 3.0%                          | 2.1%                      |
| Yverdon                                                                 | Rue des Remparts 11            | VD                | 07-05-08                       | 2'464'408.12               | 2'853'000.00               | 89'639.00            | 7.8%                          | 7.8%                      |
| Puplinge                                                                | Rue de Graman 87-89            | GE                | 01-09-23                       | 7'711'899.00               | 7'900'000.00               | 162'134.50           | 0.0%                          | 0.0%                      |
| <b>TOTAL</b>                                                            |                                |                   |                                | <b>106'566'162.21</b>      | <b>126'445'360.55</b>      | <b>2'882'249.00</b>  | <b>0.25%</b>                  | <b>0.20%</b>              |
| <b>BAULAND EINSCHLIESSLICH ABRUCHOBJEKTE<br/>UND ANGEFANGENE BAUTEN</b> |                                |                   |                                |                            |                            |                      |                               |                           |
|                                                                         |                                |                   | CHF                            | CHF                        | CHF                        | %                    | %                             | %                         |
| Renens                                                                  | Chemin du Chêne 3-5            | VD                | 31-10-18                       | 61'160'679.76              | 57'232'193.71              | 305'338.10           | 77.0%                         | 77.0%                     |
| <b>TOTAL</b>                                                            |                                |                   |                                | <b>61'160'679.76</b>       | <b>57'232'193.71</b>       | <b>305'338.10</b>    | <b>3.73%</b>                  | <b>0.00%</b>              |
| <b>TOTAL</b>                                                            |                                |                   |                                | <b>1'016'387'614.72</b>    | <b>1'240'130'762.55</b>    | <b>26'763'823.62</b> | <b>6.98%</b>                  | <b>2.76%</b>              |
|                                                                         |                                |                   |                                |                            |                            |                      | <b>4.22%</b>                  |                           |

\* Stockwerkeigentum

**PATRIMONIUM ASSET MANAGEMENT AG**

**ZUG**

Zugerstrasse 74

CH – 6340 Baar

T + 41 58 787 00 00

F + 41 58 787 00 01

E [investor@patrimonium.ch](mailto:investor@patrimonium.ch)

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