PATRIMONIUM
Your Partner in Private Markets

UNGEPRÜFTER HALBJAHRESBERICHT
2020-21

PATRIMONIUM SWISS REAL ESTATE FUND

Patrimonium Swiss Real Estate Fund, Anlagefonds schweizerischen Rechts de Kategorie „Immobilienfonds“, aufgelegt für die Patrimonium Asset Management AG, Baar, durch die Fondsleitung GAM Investment Management (Switzerland) AG, Zürich

TÄTIGKEITSBERICHT VOM 1. APRIL 2020 BIS 30. SEPTEMBER 2020

4 KURZBERICHT ZUM GESCHÄFTSHALBJAHR

5 PERSPEKTIVEN FÜR NACHHALTIGKEIT

7 WICHTIGES IN KÜRZE

9 VERMÖGENSRECHNUNG

10 ERFOLGSRECHNUNG

11 ANTEILE IM UMLAUF/VERÄNDERUNG NETTOINVENTARWERT

12 ANKÄUFE

12 VERKÄUFE

12 IMMOBILIENSTRUKTUR

13 HYPOTHEKEN

13 EMISSION UND RÜCKNAHMEN

13 RELEVANTE STEUERLICHE VORSCHRIFTEN

15 ERLÄUTERUNGEN ZUM HALBJAHRESBERICHT

16 INFORMATIONEN ÜBER DRITTE

16 VERWALTUNG UND ORGANE

17 COVID-19 EREIGNISSE VON BESONDERER WITSCHAFTLICHER BEDEUTUNG

18 INVENTAR DER GRUNDSTÜCKE

KURZBERICHT ZUM GESCHÄFTSHALBJAHR

Das Wachstum des Fonds Patrimonium Swiss Real Estate Fund setzt sich kontinuierlich fort, trotz des im Zeichen der Gesundheitskrise stehenden Jahres. Da der Fonds zum grössten Teil aus Wohnliegenschaften besteht, hatte die Corona-Krise bisher nur einen geringen Einfluss auf das Resultat des Fonds - der Fonds ist solide unterwegs. Bis heute sind die Risiken von Mietausfällen sehr gering. Einigen Geschäftsmietern wurde ein Aufschub der Mietzahlungen während der Monate April und Mai gewährt. Im März 2020 wurde eine Rückstellung für Mietausfälle vorgenommen. Der effektive Mietverlust ist bis Ende September allerdings deutlich tiefer ausgefallen.

Renovationen, Aufstockungen und Neubauprojekte, die in den vorhergehenden Geschäftsjahren in Angriff genommen wurden, sind teilweise abgeschlossen oder sind in Mitten der Umsetzung.

Die umfassenden Renovationen der Liegenschaften an der Avenue des Alpes 71–73 in La Tour-de-Peilz/VD sowie an der Avenue des Communes-Réunies 70 in Grand-Lancy/GE schreiten planmässig voran. Die Fertigstellung dieser Projekte ist auf Dezember 2020 bzw. Dezember 2021 vorgesehen.
Die Innenrenovation der Liegenschaft an der Efringerstrasse 2 in Basel/BS mit 86 Wohnungen hat im September 2020 begonnen. Die Arbeiten werden rund 18 Monate dauern. Die budgetierten Investitionen von CHF 9.8 Millionen werden zu einer beträchtlichen Steigerung der Qualität und der Mietzinseinnahmen dieser Liegenschaft im Stadtzentrum von Basel führen.
Gesamthaft werden derzeit 217 Wohnungen vollständig renoviert. Diese Investitionen werden den Marktwert der Liegenschaften positiv beeinflussen und die Mieteinnahmen langfristig sichern.

Die Aufstockung der Liegenschaft an der Rue de la Prulay 43 in Meyrin/GE um zwei Geschosse mit insgesamt 12 Wohnungen wurde Ende Sommer in Angriff genommen. Die Erstellung der Aufstockung dauert rund 13 Monate. Das erweiterte Angebot wird zusätzliche jährliche Mieterträge in Höhe von ca. CHF 232'000 einbringen, was eine Rendite von über 5 % auf das investierte Kapital ergibt.
Die im Frühling 2021 erwartete Fertigstellung der Aufstockung der Liegenschaft an der Rue St-Denis 66 in Bulle/FR wird mit 7 neuen Maisonette-Wohnungen einen zusätzlichen Ertrag von CHF 145'000 generieren. Zeitgleich sind bereits Renovationen der bestehenden Wohnungen im Abschluss, deren Wiedervermietung Anfang 2021 aufgenommen werden wird.

Verschiedene Neubauprojekte wurden realisiert. Die drei Neubauliegenschaften im Quartier «Corsaz» in Montreux/VD mit 44 Wohnungen wurden Ende August 2020 übergeben. Mehr als 20 Familien sind seit dem 1. September in ihre neuen Wohnungen eingezogen und die Vollvermietung wird bis Ende Dezember 2020 erwartet. Die Gesamtinvestitionen von CHF 19.5 Millionen werden jährliche Mieteinnahmen von über CHF 1’095'072 erwirtschaften, was einer Rendite von über 5 % entspricht.
Die vier erworbenen Gebäudeeinheiten der Überbauung «Oassis» in Crissier/VD sind fertiggestellt. Bis heute wurden insgesamt 68 von 70 Wohnungen sowie alle Gewerbeflächen vermietet. Wie geplant bringt die Gesamtinvestition von CHF 33.5 Millionen jährliche Mieteinnahmen in der Höhe von CHF 1.73 Millionen ein.
Das Bauprojekt City-Gate in Basel/BS ist abgeschlossen. 48 von 78 Wohnungen sind bereits vermietet. Die ersten Mieter werden ihre neuen Wohnungen ab dem 1. November 2020 beziehen. Der Innenausbau des Hotels ist im Gang. Die Eröffnung ist im Februar 2021 vorgesehen. Die Gesamtinvestitionen von CHF 44.5 Millionen werden zu jährlichen Einnahmen von CHF 2.5 Millionen führen, was eine Rendite von rund 5.6% wiederspiegelt.

Das Entwicklungsprojekt „Lorze“ in Baar/ZG, das im Miteigentum mit der Anlagestiftung Patrimonium geführt wird, schreitet voran. Die ausgewählten Architekten erarbeiten zurzeit die Vision, die richtige Typologie sowie das Modell für dieses neue Quartier, welches Wohnen, Gewerbe, Büros und Freizeitnutzungen kombiniert. Die Baubewilligung wird voraussichtlich 2022 im Anschluss an die Volksabstimmung Ende 2021 erteilt.

Vom 1. April bis 30. September 2020 wurden Mietzins-einnahmen von CHF 22.13 Millionen erzielt. Der Netto-inventarwert von CHF 135.27 (nach Ausschüttung) konnte auf CHF 136.98 gesteigert werden. Per 30. September 2020 betragen der Buchwert CHF 856'362’745 und der Verkehrswert CHF 1'001'130’089. Die Hypothekarverbindlichkeiten belaufen sich auf CHF 238'483’104. Der durchschnittliche Zinssatz beträgt 1.15%.

Die Mietzinsausfallrate von 7.86% ist hauptsächlich auf Bauprojekte zurückzuführen, die noch nicht die vollen Mieteinnahmen erbringen. Des Weiteren stehen einige Wohnungen im Rahmen der laufenden grossen Renovationsprojekte wie Communes-Réunies 70 in Grand-Lancy/GE, Efringerstrasse 2 in Basel, La Tour-de-Peilz/VD und des bevorstehenden Projekts in Baar leer. Hinzu kommen die laufenden Aufstockungen in Bulle und Genf. Abzüglich aller oben erwähnten leerstehenden Wohnungen beträgt die Mietausfallrate lediglich 3.12%.

PERSPEKTIVEN FÜR NACHHALTIGKEIT

Patrimonium engagiert sich für nachhaltige Entwicklungen und übernimmt Verantwortung auch angesichts des Klimawandels. Der Immobiliensektor ist einer der grössten Energieverbraucher und daher für einen bedeutenden Anteil der CO2-Emissionen verantwortlich.
Die Kriterien der verschiedenen ESG-Faktoren, die der nachhaltigen Entwicklung verpflichtet sind, werden bei den Investitions- und Entwicklungsentscheidungen von Patrimonium berücksichtigt.

Mit der Unterzeichnung der UN-Grundsätze für verantwortungsvolle Investitionen (PRI) und dem Erhalt seines ersten offiziellen Ratings, bringt Patrimonium dieses Engagement auf eine neue Ebene.
Dieser Transparenzbericht vom März 2020 ist auf der offiziellen Website von UNPRI verfügbar und umfasst vermögenswertspezifische Informationen sowie die Umsetzung unserer verantwortungsbewussten Anlagepolitik.

Mit der Unterzeichnung der PRI verpflichtet sich Patrimonium zur Einhaltung und der schrittweisen Umsetzung der sechs zentralen Grundsätze in Bezug auf die Auswahl und Verwaltung der Investitionen.

Es handelt sich dabei um einen wichtigen Schritt in Richtung nachhaltige und verantwortungsvolle Investitionen.

Neben den umfassenden Renovationen wird der Fonds sofort konkrete Massnahmen zur Reduktion des Energieverbrauchs in den Liegenschaften vornehmen. Herkömmliche Glühlampen in den Gemeinschafts-bereichen und Tiefgaragen werden durch LED ersetzt, Liegenschaften schnellstmöglich ans Fernwärmenetz mit einem geringeren Verbrauch und einem höheren Anteil an erneuerbaren Energien angeschlossen und die Schaffung von Microgrids für die Stromversorgung sowie die Anbringung von Photovoltaik-Modulen an Fassaden oder auf Dächern weiter verfolgt.

Bei den Bauarbeiten an den Liegenschaften werden nachhaltige und umweltverträgliche Materialien bevorzugt. Die Bauprojekte werden nach wie vor nach dem Minergie-Standard und in einigen Fällen mit dem 2000-Watt-Label entwickelt.

Die neuen Entwicklungsprojekte sollen den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern einen angenehmen Lebensraum bieten. Dazu wird der Fokus auf eine gute Durchmischung, auf Quartier-Apps, auf Begrünung und Bewahrung der Biodiversität gelegt.

WICHTIGES IN KÜRZE	30.09.2020	30.09.2019
ECKDATEN		
Valorennummer	3499521	3499521
Ausgabe Fondsanteile	-	512‘814
Rücknahme Fondsanteile	-	-
Anzahl Anteile im Umlauf	5‘384‘560	5‘384‘560
Inventarwert pro Anteil	**136.98**	**133.68**
Schlusskurs	172.00	157.00
Höchster Kurs (Berichtsperiode)	176.00	160.00
Tiefster Kurs (Berichtsperiode)	156.20	149.56
Börsenkapitalisierung	926‘144‘320	845‘375‘920
Agio	**25.57%**	**17.44%**
VERMÖGENSRECHNUNG		
Verkehrswert der Grundstücke	1‘001‘130‘089	935‘391‘649
Gestehungskosten der Grundstücke	856‘362‘746	808‘537‘473
Gesamtfondsvermögen	**1‘011‘891‘604**	**942‘299‘199**
Fremdfinanzierungsquote		
- in % der Anlagekosten	27.85%	22.87%
- in % der Verkehrswerte	**23.82%**	**19.77%**
Fremdkapitalquote	27.11%	23.61%
Nettofondsvermögen	**737‘572‘973**	**719‘814‘492**
RENDITE UND PERFORMANCEANGABEN[1]		
Eigenkapitalrendite (ROE)	1.24%	1.70%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	1.06%	1.47%
Kurs/Gewinnverhältnis (P/E ratio)	100.49	66.70
Anlagerendite	**1.27%**	**1.90%**
Performance	**8.55%**	**4.71%**
Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge)	67.64%	66.28%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF} GAV)	**0.74%**	**0.79%**
Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF} MV)	0.82%	0.92%
ERFOLGSRECHNUNG		
Nettogewinn/ -verlust	**12‘080‘763**	**10‘188‘229**
Realisierte Kapitalgewinne /-verluste	0	0
Mietzinseinnahmen	**22‘134‘729**	**22‘473‘536**
Mietzinsausfallrate	7.86%	5.30%

[1] Berechnung für 6 Monate (01.04.2020 – 30.09.2020)

VERMÖGENSRECHNUNG PER 30. SEPTEMBER 2020	30.09.2020	30.09.2019
VERMÖGEN	**CHF**	**CHF**
Bankguthaben auf Sicht	7‘754‘928	5‘165‘923
Grundstücke aufgeteilt in:		
- Wohnbauten	795‘761‘131	708‘761‘953
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	99‘101‘400	103‘893‘809
- Gemischte Bauten	59‘637‘558	56‘700‘887
- Bauland einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	46‘630‘000	66‘035‘000
TOTAL GRUNDSTÜCKE	**1‘001‘130‘089**	**935‘391‘649**
Sonstige Vermögenswerte	3‘006‘587	1‘741‘627
GESAMTFONDSVERMÖGEN	**1‘011‘891‘604**	**942‘299‘199**
Kurzfristige Verbindlichkeiten aufgeteilt in:		
- kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-164‘833‘104	-106‘552‘604
- kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-4‘778‘715	-7‘177‘464
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	**-169‘611‘819**	**-113‘730‘068**
Langfristige Verbindlichkeiten aufgeteilt in:		
- langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-73‘650‘000	-78‘362‘500
Total langfristige Verbindlichkeiten	-73‘650‘000	-78‘362‘500
Total Verbindlichkeiten	**-243‘261‘819**	**-184‘915‘104**
NETTOFONDSVERMÖGEN VOR GESCHÄTZTEN LIQUIDATIONSSTEUERN	**768‘629‘785**	**750‘206‘631**
Geschätzte Liquidationssteuern	-31‘056‘812	-30‘392‘139
NETTOFONDSVERMÖGEN	**737‘572‘973**	**719‘814‘492**

	30.09.2020	31.03.2020
Anzahl Anteile im Umlauf	5‘384‘560	5‘384‘560
Netto-Inventarwert pro Anteil	**136.98**	**138.92**
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	18‘240‘088	25‘204‘974

ERFOLGSRECHNUNG 01.04.2020 – 30.09.2020	30.09.2020	30.09.2019
ERTRÄGE	**CHF**	**CHF**
Erträge aus Bankguthaben		0
Mietzinseinnahmen	22‘134‘729	22‘473‘536
Negativzinsen	-977	0
Sonstige Erträge	264‘126	760‘984
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0	256‘407
TOTAL ERTRÄGE	**22‘397‘877**	**23‘490‘927**
AUFWENDUNGEN		
Hypothekarzinsen	1‘381‘881	1‘585‘379
Unterhalt und Reparaturen	2‘170‘503	1‘988‘005
Liegenschaftenverwaltung aufgeteilt in:		
- Liegenschaftsaufwand	1‘716‘526	1‘802‘225
Steuern und Abgaben	1‘208‘967	3‘929‘032
Schätzungs- und Prüfaufwand	137‘517	121‘031
Reglementarische Vergütungen an:		
- die Fondsleitung	2‘322‘834	2‘489‘517
- die Depotbank	315‘686	292‘762
- die Immobilienverwalterin beziehungsweise den -verwalter	975‘330	966‘761
Sonstige Aufwendungen	87‘870	127‘985
TOTAL AUFWENDUNGEN	**10‘317‘115**	**13‘302‘698**
NETTOERTRAG	**12‘080‘763**	**10‘188‘229**
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0	0
REALISIERTER ERFOLG	**12‘080‘763**	**10‘188‘229**
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	-2‘864‘610	2‘139‘434
GESAMTERFOLG	**9‘216‘153**	**12‘327‘663**

VERWENDUNG DES ERFOLGES	30.09.2020	31.03.2020
Nettoertrag des Rechnungsjahres	12‘080‘763	10‘188‘229
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0	0
Vortrag des Vorjahres	1‘863‘752	3‘246‘299
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	**13‘944‘515**	**13‘434‘528**
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg	0	0
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	**13‘944‘515**	**13‘434‘528**

VERWENDUNG DES KAPITALGEWINNS	30.09.2020	31.03.2020
Realisierte Kapitalgewinne	0	0
Kapitalgewinne aus Vorjahren	0	5‘258‘696
Zur Verteilung verfügbar Kapitalgewinn	**0**	**5‘258‘696**
Ausschüttung	0	0
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	**0**	**5‘258‘696**

ANZAHL ANTEILE IM UMLAUF	30.09.2020	31.03.2020
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	5‘384‘560	4‘871‘746
Ausgegebene Anteile	0	512‘814
Zurückgenommene Anteile	0	0
Stand am Ende der Berichtsperiode	**5‘384‘560**	**5‘384‘560**

VERÄNDERUNG NETTOINVENTARWERT	30.09.2020	31.03.2020
Inventarwert pro Anteil	136.98	138.92
Ausschüttung Erfolg	**0.00**	**3.65**
Ausschüttung Kapitalgewinn	0.00	0.00
Inventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	**136.98**	**135.27**

AUSSCHÜTTUNG	30.09.2020	31.03.2020
Ausschüttungsbetrag Erfolg nicht VSt.-pflichtig	0.00	3.65
Ausschüttungsbetrag Kapitalgewinn nicht VSt.-pflichtig	0.00	0.00
Ausschüttungsbetrag VSt.-pflichtig	0.00	0.00
Ausschüttungsbetrag brutto	**0.00**	**3.65**
Abzüglich 35% Verrechnungssteuer	0.00	0.00
Total Ausschüttung	**0.00**	**3.65**

VERÄNDERUNG DES NETTOFONDSVERMÖGENS	30.09.2020	31.03.2020
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	748‘010‘465	657‘890‘073
Ausschüttungen	-19‘653‘644	-18‘756‘222
Saldo aus dem Anteilsverkehr	-	68‘352‘978
Gesamterfolg	**9‘216‘153**	**40‘523‘636**
Veränderung der Liquidationssteuer	-	-
NETTOFONDSVERMÖGEN AM ENDE DER PERIODE	**737‘572‘973**	**748‘010‘465**

ANGABEN FRÜHERER JAHRE	NETTOFONDSVERMÖGEN	INVENTARWERT PRO ANTEIL
30.09.2020	**737‘572‘973**	**136.98**
31.03.2020	748‘010‘465	138.92
31.03.2019	657‘890‘073	135.04
31.03.2018	548'737'868	133.12
31.03.2017	533'178'995	129.34
31.03.2016	504‘443‘379	122.37
31.03.2015	437‘899‘975	121.40
31.03.2014	364'811'533	119.53
31.03.2013	356'732'455	116.88
31.03.2012	344'129'240	112.75
31.03.2011	334'859'554	109.72
31.03.2010	327'252'209	107.22

ANKÄUFE PER 30. SEPTEMBER 2020

Vom 1. April bis zum 30. September 2020 wurde keine Liegenschaft gekauft.

VERKÄUFE PER 30. SEPTEMBER 2020

Vom 1. April bis zum 30. September 2020 wurde keine Liegenschaft verkauft.

IMMOBILIENSTRUKTUR PER 30. SEPTEMBER 2020

CHF	GESTEHUNGSKOSTEN	VERKEHRSWERT	VERSICHERUNGSWERT
Wohnbauten	663‘445‘345	795‘761‘131	622‘440‘563
Kommerziell genutzte Liegenschaften	103‘534‘914	99‘101‘400	146‘970‘900
Gemischt genutzte Bauten	51‘700‘536	56‘637‘558	50‘980‘373
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	37‘681‘950	46‘630‘000	28‘000‘000
TOTAL	**856‘362‘746**	**1‘001‘130‘089**	**848‘391‘836**

%	GESTEHUNGSKOSTEN	VERKEHRSWERT	VERSICHERUNGSWERT
Wohnbauten	77.47%	79.49%	73.37%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	12.09%	9.90%	17.32%
Gemischt genutzte Bauten	6.04%	5.96%	6.01%
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	4.40%	4.66%	3.30%
TOTAL	**100.00%**	**100.00%**	**100.00%**

HYPOTHEKEN

KREDITART	VON	BIS	RESTLAUFZEIT	BETRAG IN CHF	ZINSSATZ
Festhypotheken mit einer Laufzeit von 1 – 5 Jahren					
Festhypothek	25.10.2016	25.10.2021	1.07 Jahre	400'000	1.12%
Festhypothek	01.07.2013	30.06.2023	2.75 Jahre	21'175'000	2.83%
Festhypothek	01.07.2014	30.06.2024	3.75 Jahre	21'025'000	2.40%
Festhypotheken mit einer Laufzeit von über 5 Jahren					
Festhypothek	01.10.2014	30.09.2025	5.00 Jahre	31'050'000	2.53%
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken					
Festhypothek	31.07.2016	31.07.2021	0.83 Jahre	2'785'000	1.12%
Festhypothek	31.07.2016	31.07.2021	0.83 Jahre	1'927'500	1.07%
Libor Hypothek			1 Monat	160'120'604	0.50%
TOTAL				**238'483'104**	**1.15%**

IM GESCHÄFTSHALBJAHR ZURÜCKBEZAHLTE HYPOTHEKEN

Es wurde keine Hypothek zurückbezahlt.

IM GESCHÄFTSHALBJAHR AUFGENOMMENE HYPOTHEKEN

Es wurden neu LIBOR-Hypotheken im Umfang von CHF 38'600'000 mit Zinssatz 0.50% und Dauer 1 Monat aufgenommen. Der Zinssatz wurde per 01.07.2020 von 0.63% auf 0.50% gesenkt.

EMISSION

Zwischen dem 1. April 2020 und dem 30. September 2020 hat keine Neuemission von Anteilen des Patrimonium Swiss Real Estate Fund stattgefunden.

RÜCKNAHMEN

Es wurden keine Anteile gekündigt und keine Rücknahmen getätigt.

RELEVANTE STEUERLICHE VORSCHRIFTEN

Gemäss dem Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer und dem Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden werden die Erträge und Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz auf der Stufe des Fonds besteuert. Dabei profitiert der Fonds von reduzierten Steuersätzen von durchschnittlich 11% bis 21% für die Gewinnsteuer. Für in der Schweiz steuerpflichtige Anleger unterliegen Ausschüttungen des Fonds nicht der Einkommens- oder Gewinnsteuer, sofern es sich um Ausschüttungen von Ertrag aus direktem Immobilienbesitz handelt. In diesem Umfang erfolgt die Ausschüttung auch ohne Abzug der Verrechnungssteuer. Ebenso unterliegt der Vermögenswert der vom Anleger gehaltenen Fondsanteile nur in dem Umfang der Vermögenssteuer, welcher sich nicht auf den direkten Immobilienbesitzes des Fonds bezieht. Die vorhin beschriebenen steuerlichen Vorschriften basieren auf den bisher bekannten juristischen und praktischen Anwendungen und erheben weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Richtigkeit. Jede Änderung der Gesetzgebung, Rechtsprechung und Praxis der Steuerbehörden bleibt ausdrücklich vorbehalten.

ERLÄUTERUNG ZUM UNGEPRÜFTEN HALBJAHRESBERICHT PER 30. SEPTEMBER 2020

Der Halbjahresbericht des Patrimonium Swiss Real Estate Fund umfasst die Periode vom 1. April 2020 bis zum 30. September 2020.

VERGÜTUNGEN

ENTSCHÄDIGUNGEN UND KOSTEN		MAXIMAL		EFFEKTIV
Für die Leitung und Verwaltung	§19 Ziff.1	1.05%	des durchschnittlichen Gesamtfondsvermögens	0.53%
Für die Erstellung von Bauten und umfassenden Renovationen	§19 Ziff.4	3%	der Baukosten	0.00%
Entschädigung bei Kauf und Verkauf von Liegenschaften	§19 Ziff.4	2%	des Kaufs- und Verkaufspreises	0.00%
Entschädigung für die Liegenschaftsverwaltung	§19 Ziff.4	5%	der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen	4.41%
Für die Verwaltung, die Ausführung des Zahlungsverkehrs und die Aufsicht der Fondsleitung (Teil der Verwaltungskommission)	§19 Ziff.1	1.05%	des durchschnittlichen Gesamtfondsvermögens	0.0425%
Für die Zeichnungskommission	§18 Ziff.1	5%	des Nettoinventarwertes der neu emittierten Anteile	0.00%

BEWERTUNGSMETHODE

Im Auftrag der Fondsleitung und in Übereinstimmung mit dem Kollektivanlagegesetz wurden die Verkehrswerte per 30.09.2020 nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) von Wüest Partner AG neu ermittelt.
Gemäss Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den SFAMA-Richtlinien für die Immobilienfonds werden die Immobilien des Fonds regelmässig von unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungsexperten anhand einer dynamischen Ertragswertmethode geschätzt. Die Bewertung erfolgt zum Preis, der bei einem sorgfältigen Verkauf beim 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.

INFORMATIONEN ÜBER DRITTE

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), Director bei der Firma Wüest Partner AG, Zürich

DELEGATION VON ANLAGEENTSCHEIDEN UND LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG

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

DELEGATION WEITERER TEILAUFGABEN

Der State Street Bank International GmbH, München, Zweigniederlassung Zürich wurden Teilaufgaben im Bereich der Fondsbuchhaltung delegiert. Die Liegenschaftsbuchhaltung wurde von der Patrimonium Asset Management AG an die Régie du Rhône mit Sitz in Genf, an die Privera AG mit Sitz in Bern-Gümligen delegiert, die Liegenschaftsbewirtschaftung an verschiedene Anbieter.

VERWALTUNG UND ORGANE

FONDSLEITUNG

GAM Investment Management (Switzerland) AG
Hardstrasse 201
8005 Zürich

DEPOTBANK

Banque Cantonale Vaudoise
Place St-François 14
1001 Lausanne

PRÜFGESELLSCHAFT

KPMG AG
Badenerstrasse 172
8026 Zürich

COVID-19 EREIGNISSE VON BESONDERER WITSCHAFTLICHER BEDEUTUNG

Die Covid-19 Krise gilt nach wie vor als „Angelegenheit von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung im Sinne von KAG Art. 89 Abs. 1 g)“. Aus diesem Hintergrund wurden bereits im letzten Jahresbericht vom 31. März 2020 Angaben zu bekannten oder erwarteten Auswirkungen und Risiken der Pandemie auf den Patrimonium Swiss Real Estate Fund erstellt und quantifiziert.

Ausgehend von der Tatsache, dass der Fonds vorwiegend im Segment Wohnen[1] vertreten ist und ausgehend von der Annahme, dass die Pandemie (bzw. ein Lockdown) in erster Instanz die Zahlungsfähigkeit von Geschäftsmietern gefährden würde, liess sich bereits im März ein äusserst geringes Ausfallrisiko für den Fonds vorhersagen[2].

Die Zahlen per 30.09.2020 konnten dies bestätigen: rückblickend auf die letzten 6 Monate beträgt der auf COVID zurückzuführende Mietertragsausfall 0.69% und liegt sogar unter der Erwartung.

Vorausschauend ist die Pandemie erneut schwierig einzuschätzen. Die neue Ausgangslage („Zweite Welle“) wird von erhöhten Infektionszahlen und temporären kantonalen Lock-Downs bestimmt. Wie aus der Analyse vor der „Ersten Welle“ jedoch hervorgeht, sind die Fondserträge keinem nennenswerten Risiko ausgesetzt. Wir erwarten bis zum Jahresabschluss 31.03.2021 keine negativen Überraschungen.

[1] **Ertragsquellen in % per 30.09.2020:** Wohnen 71.6%, Büronutzungen 9.6%, Retail-Verkaufsflächen 4%, Industrieflächen 3.4%, Eträge aus Hotels (Studentenwohnheim in Echandens) 2.5%, Lagerhaltung/Logistik 2.2%, Gastronomie 0.5%, Mieter aus Kultursektor 0.4%, Rest verteilt sich über diverse Nutzungstypen.

[2] **Analyse vom März 2020:** Die berechneten Ertragsausfälle über ein Geschäftsjahr belaufen sich von 0.25% - maximal -1.37% des Ist-Mietzinsertrags. Selbst das unrealistische Szenario, dass alle Mietzinseinnahmen aller Mieter, die nicht dem Nutzungstyp „Wohnen“ zugeordnet werden, für 2 Jahre zu 100% ausfallen werden, hätte nur einen geschätzten, simulierten Einfluss von ca. 0.91% auf den Verkehrswert der Liegenschaften.

INVENTAR DER GRUNDSTÜCKE

ORT	ADRESSE		ERWERBS -DATUM	GESTEHUNGS-KOSTEN 30.09.2020	VERKEHRSWERT 30.09.2020*	ERZIELTE BRUTTO-ERTRÄGE	MIETZINS-AUSFÄLLE
WOHNBAUTEN				**IN CHF**	**IN CHF**	**IN CHF**	**IN %**
Aigle	Chemin de Pautex 2-4	VD	10.01.08	7'019'847.95	7'305'000.00	205'968.90	0.01%
Basel	**Efringerstrasse 2**	**BS**	**21.01.08**	**13'049'491.24**	**18'910'000.00**	**170'715.00**	**64.13%**
Basel	Dornachstrasse 189	BS	21.01.08	2'322'119.05	2'943'000.00	79'728.00	0.00%
Basel	Tangentenweg 50-56	BS	14.06.13	49'530'193.28	61'260'000.00	996'314.50	1.42%
Bulle	**Rue St-Denis 66**	**FR**	**18.03.08**	**5'470'603.33**	**3'656'000.00**	**22'457.00**	**81.58%**
Bussigny-près-Lausanne	Rue de l'Industrie 43	VD	06.05.08	6'144'960.80	8'447'000.00	223'109.00	0.00%
Chavannes	Avenue de Blancherie 32	VD	20.12.07	3'619'006.28	4'829'000.00	123'942.00	4.20%
Corcelles/Payerne*	Vers-chez-Cherbuin 27-31	VD	19.02.08	3'144'740.25	3'185'000.00	96'608.50	4.51%
Crissier*	Chemin du Liseron 3-5	VD	20.12.07	10'457'470.55	12'720'000.00	281'343.50	4.88%
Crissier - OASSIS	**Chemin des Lentillières 5 A-B-C**	**VD**	**28.07.17**	**22'063'614.61**	**22'530'000.00**	**292'185.00**	**43.42%**
Crissier - OASSIS	**Chemin des Lentillières 1E**	**VD**	**31.07.18**	**8'554'470.53**	**8'635'000.00**	**29'260.00**	**45.81%**
Echandens*	Route des Toches 7-13	VD	04.02.13	36'700'712.29	41'380'000.00	1'151'312.50	0.37%
Ecublens	Rue Neuve 1	VD	06.05.08	5'857'344.40	7'774'000.00	189'648.00	5.59%
Freiburg	Rue de la Sarine 4-4a	FR	18.03.08	1'578'393.60	1'860'000.00	51'216.00	7.33%
Grand-Lancy	**Avenue des Communes-Réunies 66A-70**	**GE**	**01.05.14**	**29'961'188.68**	**30'260'000.00**	**516'909.50**	**24.96%**
Köniz	Mösliweg 32	BE	28.02.08	1'845'775.75	2'783'000.00	60'831.00	2.03%
Köniz	Mösliweg 34	BE	28.02.08	2'168'973.75	3'359'000.00	67'025.50	11.44%
La Tour-de-Peilz	**Avenue des Alpes 71-73**	**VD**	**25.04.08**	**3'517'645.95**	**3'533'000.00**	**63'368.00**	**23.01%**
Lausanne	Rue du Couchant 25	VD	01.04.08	6'344'516.05	8'209'000.00	164'064.00	0.00%
Lausanne	Chemin de Vermont 24	VD	06.05.08	5'658'610.29	8'909'000.00	205'097.00	4.13%
Lausanne	Chemin du Martinet 14-18	VD	30.09.08	13'225'133.66	16'230'000.00	408'201.50	0.70%
Lausanne	Chemin de Chissiez 7	VD	17.12.08	3'020'272.97	4'004'000.00	90'970.00	0.00%
Lausanne	Place du Vallon 10	VD	01.09.19	4'865'360.00	5'009'000.00	96'044.00	0.00%
Le Lignon	Avenue du Lignon 31	GE	13.12.07	5'343'719.45	7'146'000.00	165'421.00	1.33%
Le Lignon	Avenue du Lignon 7	GE	13.12.07	13'663'956.46	17'070'000.00	465'751.50	1.24%
Les Avanchets	Avenue Grange Lévrier 10-11	GE	13.12.07	13'246'946.88	16'822'132.55	442'133.00	0.58%
Les Avanchets	Rue Croix-du-Levant 1-4	GE	30.10.09	22'445'495.74	27'580'000.00	705'204.00	2.10%
Les Avanchets	Rue Croix-du-Levant 15-22	GE	30.10.09	45'061'764.49	52'540'000.00	1'343'187.00	2.09%
Les Avanchets	Rue François-Durafour 11-16	GE	30.10.09	43'013'976.00	52'190'000.00	1'311'356.00	0.29%
Marly	Route du Confin 21-23	FR	29.11.07	4'191'020.65	5'261'000.00	127'280.00	7.74%
Marly	Route de Corbaroche 24	FR	18.03.08	2'527'316.00	2'553'000.00	67'890.00	7.18%
Marly	Rte du Confin 12-18 + Pralettes 17-19	FR	30.04.08	9'349'684.39	12'290'000.00	293'064.50	5.27%
Martigny	Rue des Finettes 36	VS	28.05.13	12'247'387.75	13'090'000.00	331'104.80	14.49%
Meyrin	Rue de la Prulay 43 A und B	GE	01.09.08	12'266'057.17	14'730'000.00	308'304.00	2.24%
Meyrin	Rue de la Golette 2-18	GE	01.04.09	32'226'787.24	42'490'000.00	1'009'473.00	3.07%
Meyrin*	Avenue de Vaudagne 33	GE	16.04.08	13'889'724.40	18'660'000.00	482'258.00	4.58%
Meyrin	Rue Virginio-Malnati 59-63	GE	22.12.16	17'666'206.32	20'700'000.00	383'397.00	1.58%
Meyrin	Rue Virginio-Malnati 65-67	GE	01.12.18	8'523'429.55	8'781'000.00	186'835.00	2.59%
Montreux	**Rte de la Corsaz 27-31**	**VD**	**14.12.07**	**18'955'918.98**	**20'580'000.00**	**16'901.00**	**93.44%**
Orbe	Rue Davall 15	VD	07.05.08	877'742.25	1'201'000.00	33'486.00	0.00%
Oron-la-Ville	Rte de Lausanne 15-21	VD	26.11.09	17'721'817.64	22'900'000.00	548'238.00	8.87%
Pont-la-Ville	Route du Village 50	FR	18.03.08	2'216'274.35	2'321'000.00	52'812.00	27.25%
Pratteln	Mattenweg 6	BL	21.01.08	3'162'732.45	4'057'000.00	71'009.00	2.30%
Prilly	Avenue du Chablais 39	VD	07.05.08	2'585'127.05	2'984'000.00	77'819.00	0.00%
Pully	Chemin de Mallieu 13	VD	25.06.08	10'575'390.47	12'981'130.85	296'320.00	0.41%
Renens	Avenue de Préfaully 48-56	VD	29.01.08	20'933'646.10	27'570'000.00	683'362.00	0.77%
Renens	Rue du Lac 25 b-c-d-e	VD	15.04.08	16'126'241.05	20'520'000.00	518'564.00	3.81%
Renens	Rue de l'Industrie 11	VD	30.01.09	9'910'463.74	13'480'000.00	350'875.00	5.20%
Vevey	Rue du Conseil 19-21	VD	15.01.08	14'233'328.47	14'590'000.00	273'713.00	14.08%
Veyrier	Chemin de Castelver 2-4	GE	17.12.07	17'443'063.05	20'540'000.00	489'827.00	1.68%
Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 32	FR	06.05.08	5'656'930.02	7'073'000.00	180'790.20	3.36%
Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 23	FR	11.05.17	9'654'358.70	9'781'000.00	225'450.80	2.27%
Yverdon	Rue des Moulins 109-113	VD	30.01.08	6'847'187.50	9'043'000.00	249'549.00	1.05%
Yverdon	Rue Roger-de-Guimps 44-46	VD	30.01.08	4'761'205.70	6'506'867.50	195'515.00	0.00%
TOTAL				**663'445'345.27**	**795'761'130.90**	**17'473'208.20**	**8.3%**
KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN							
Baar	Haldenstrasse 1-5/Langgasse 40	ZG	01.10.15	52'091'806.21	52'407'400.00	1'374'152.36	22.9%
Freiburg	Avenue du Jura 12-12A	FR	30.01.08	7'974'842.60	6'722'000.00	202'209.00	14.2%
Renens	Chemin du Chêne 3-5	VD	31.10.18	29'263'663.93	26'850'000.00	1'371'636.00	1.8%
Plan-les-Ouates	Ch. des Aulx 5	GE	03.02.11	9'461'910.24	11'220'000.00	357'249.00	0.0%
Yverdon	Rue des Moulins 30	VD	06.05.08	4'742'690.82	1'902'000.00	71'527.00	30.1%
TOTAL				**103'534'913.80**	**99'101'400.00**	**3'376'773.86**	**12.9%**
GEMISCHT GENUTZTE BAUTEN							
Genf	**Hugo-de-Senger 7**	**GE**	**17.01.08**	**13'143'353.31**	**13'640'000.00**	**194'762.50**	**34.5%**
Lausanne	Avenue de Morges 33	VD	30.11.07	4'077'588.76	5'082'339.80	142'487.00	5.8%
Lausanne	Route d'Oron 11	VD	06.05.08	5'759'562.90	9'235'000.00	206'982.00	3.0%
Prilly	Avenue du Chablais 27-29	VD	30.11.07	6'121'826.90	7'926'000.00	206'220.50	6.2%
Prilly	Avenue du Chablais 35	VD	07.05.08	3'331'947.89	4'021'000.00	114'668.00	6.7%
Romont	Route de Billens 9-9a	FR	21.01.08	4'019'478.50	3'560'000.00	75'807.00	9.7%
Vevey	Avenue Général-Guisan 60-62	VD	01.01.19	12'879'296.12	13'360'000.00	260'516.00	1.4%
Yverdon	Rue des Remparts 11	VD	07.05.08	2'367'481.94	2'813'218.05	83'304.00	1.1%
TOTAL				**51'700'536.32**	**59'637'557.85**	**1'284'747.00**	**10.6%**
BAULAND EINSCHLIESSLICH ABBRUCHOBJEKTE UND ANGEFANGENE BAUTEN							
Basel – CITY-GATE	St-Jakobstrasse 193-195	BS	01.10.18	37'681'950.12	46'630'000.00	0.00	0.0%
TOTAL				**37'681'950.12**	**46'630'000.00**	**0.00**	**0.0%**

TOTAL				**856'362'745.51**	**1'001'130'088.75**	**22'134'728.56**	**7.9%**

***Stockwerkeigentum**

In Orange, Liegenschaften mit Gesamtrenovation oder Aufstockung

KONTAKT

Patrimonium Asset Management AG
Zugerstrasse 74
CH-6340 Baar
Telefon +41 (0) 58 787 00 00
Fax +41 (0) 58 787 00 01
contact@patrimonium.ch
www.patrimonium.ch