



REÇU 22 JUL. 2022

Kanton Zürich
Finanzdirektion
Kantonales Steueramt
Dienstabteilung Wertschriften

Christoph Sätteli
Bändliweg 21
8090 Zürich
Telefon 043 259 38 15
christoph.saetteli@ksta.zh.ch

P.P. CH-8090
Zürich

Post CH AG

Vertraulich

An den Verwaltungsrat
Patrimonium Urban Opportunity
Bergermoosstrasse 4
8902 Urdorf



Betrifft

Patrimonium Commercial Opportunity I
AG
Bergermoosstrasse 4
8902 Urdorf

Kantonale Nr.: J000120112
EStV-Nr.: 715842
UID: CHE-116.025.265

20. Juli 2022

Bewertung von Wertpapieren ohne Kurswert für die Vermögenssteuer per 31.12.2020

Sehr geehrte Damen und Herren

Aufgrund der massgebenden Jahresrechnungen haben wir per 31.12.2020 folgende Vermögenssteuerwerte ermittelt.

Titelinformation (Titel-ID)	Stück	Nennwert		Brutto- Steuerwert	Netto- Steuerwert (mit Pauschalabzug)
		nom.	lib.		
		CHF		CHF	CHF
15 263 329, Namenstammaktie	38'101'266	1.00	100.00%	1.45	1.015

Die Berechnung basiert auf dem Kreisschreiben Nr. 28 vom 28. August 2008 der Schweizerischen Steuerkonferenz. Dieses Kreisschreiben ist im Internet unter <https://www.steuerkonferenz.ch> hinterlegt.

Minderheitsbeteiligte können unter gewissen Voraussetzungen, welche im oben erwähnten «Kreisschreiben» (Randziffer 61 – 64) geregelt sind, einen Pauschalabzug von 30% geltend machen (= eingesetzter Nettosteuerwert).

Für Rückfragen halten wir uns gerne zur Verfügung. Wir empfehlen Ihnen, die Titelinhaberinnen und Titelinhaber im Hinblick auf ihre persönliche Steuerveranlagung über den Steuerwert zu informieren. Das Einspracherecht bleibt den Titelinhaberinnen und Titelinhabern vorbehalten.

Freundliche Grüsse

Christoph Sätteli
(Brief ohne Unterschrift)

Beilage
– Bewertungsdetail



Bewertungsmeldung per: 31.12.2020

Unternehmen

Firma: Patrimonium Commercial Opportunity I AG
Adresse: Bergermoosstrasse 4
PLZ/Ort: 8902 Urdorf

Kantonale Nr.: J000120112
UID: CHE-116.025.265

Sämtliche nachfolgenden Angaben werden in der Landeswährung (CHF/Franken) dargestellt.

Substanzwert – nach Gewinnverteilung (Bilanz per 31.12.2020)

Libriertes Aktienkapital (gemäss Detail)	38'101'266.00
Bilanzgewinn/-verlust	-2'482'591.00
Total Eigenkapital (exkl. stille Reserven)	35'618'675.00
Stille Reserven unversteuert (gemäss Detail)	23'350'502.00
Latente Steuern 15.00% auf stillen Reserven unversteuert (gemäss Detail)	-3'502'575.30
Ausschüttung fällig (29.6.2021) nach Bewertungsstichtag (aus Abschluss: 31.12.2020)	0.00
Total einfacher Substanzwert	55'466'601.70

Unternehmenswert

Total Unternehmenswert (Substanzwert) 55'466'601.70

Steuerwerte der Titel

Total Unternehmenswert 55'466'601.70
Dividiert durch 1% des lib. Nennwertes :381'012.66 **145.58%**

Beiblatt – Detailangaben

Detail Kapitalstruktur per 31.12.2020

Titel-ID	Stück	Nennwert	Liberiert
15 263 329, Namenstammaktie	38'101'266	1.00	100.00%

Stille Reserven – Immoblie Sachanlagen

Berechnungsmethode: Einzelbewertung

Immobilie Sachanlage*	Kanton	Wert-Obergrenze	Amtl. Schätzung	Gewinnsteuerwert	Buchwert	Unverst. Reserven	Verst. Reserven	Abzug
Geschäftsliegenschaft Meyerin	GE	7'962'000.00	Ja	5'316'964.00	5'316'964.00	2'645'036.00	0.00	Ja
Geschäftsliegenschaft Plan-les-Ouates	GE	9'825'000.00	Ja	5'986'616.00	5'986'616.00	3'838'384.00	0.00	Ja
Geschäftsliegenschaft Glattpark	ZH	25'790'000.00	Nein	15'318'678.00	15'318'678.00	10'471'322.00	0.00	Ja
Geschäftsliegenschaft Urdorf	ZH	22'850'000.00	Nein	16'454'240.00	16'454'240.00	6'395'760.00	0.00	Ja
Geschäftslieg Crissier	VD	–	Ja	20'586'971.00	20'586'971.00	0.00	0.00	Nein
Geschäftslieg Bussigny	VD	–	Ja	5'151'389.00	5'151'389.00	0.00	0.00	Nein
Geschäftslieg do	VD	–	Ja	18'452'468.00	18'452'468.00	0.00	0.00	Nein
Chemin de Rente 26 1030 Bussigny	VD	–	Ja	21'278'780.00	21'278'780.00	0.00	0.00	Nein
im Bau	VD	–	Ja	24'026.00	24'026.00	0.00	0.00	Nein
im Bau	VD	–	Ja	304'550.00	304'550.00	0.00	0.00	Nein
PEC	ZH	–	Nein	268'991.00	268'991.00	0.00	0.00	Nein
Total		66'427'000.00		109'143'673.00	109'143'673.00	23'350'502.00	0.00	

Total versteuerte und unversteuerte stille Reserven

Stille Reserven	unversteuert	unversteuert (abzugsberechtigt für latente Steuern)	versteuert
Immobilie Sachanlagen	23'350'502.00	23'350'502.00	0.00
Total	23'350'502.00	23'350'502.00	0.00

Übersicht Steuerwerte in CHF/Franken

Titel-ID:	15 263 329, Namenstammaktie		
Stück:	38'101'266	Nennwert:	1.00
		Liberiert:	100.00%
Brutto-Steuerwert			1.456
Brutto-Steuerwert massgebend			1.450
Pauschalabzug 30.00%			-0.435
Netto-Steuerwert			1.015



