

Vereinfachter Verkaufsprospekt vom 19.10.2022

zum Prospekt mit integriertem Fondsvertrag vom 19.10.2022

PATRIMONIUM SWISS REAL ESTATE FUND

**ein vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts
der Art „Immobilienfonds“**

Fondsleitung

Patrimonium Asset Management AG
Zugerstrasse 74
6340 Baar

Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise
Place Saint-François 14
1001 Lausanne

1. Hinweis

Dieser Vereinfachte Prospekt enthält eine Zusammenfassung der wichtigsten Informationen über den vertraglichen Immobilienfonds **PATRIMONIUM SWISS REAL ESTATE FUND** (der „Immobilienfonds“). Die rechtlichen und wirtschaftlichen Aspekte sind abschliessend im ausführlichen Prospekt inkl. Fondsvertrag geregelt. Dieser regelt u.a. die Rechte des Anlegers, die Aufgaben und Pflichten der Fondsleitung und Depotbank sowie die Anlagepolitik des Immobilienfonds. Dem Anleger wird empfohlen, den ausführlichen Prospekt mit integriertem Fondsvertrag zu konsultieren. Die Jahres- und Halbjahresberichte geben Auskunft über die Vermögens- und Erfolgsrechnung. Diese Unterlagen sind bei der Fondsleitung, der Depotbank sowie bei allen Vertreibern kostenlos erhältlich.

2. Anlageinformationen zum PATRIMONIUM SWISS REAL ESTATE FUND

2.1 Anlageziel

Das Anlageziel des Immobilienfonds besteht hauptsächlich in der Erzielung langfristiger Werterhaltung und Wertsteigerung durch Substanzverbesserung sowie angemessener Erträge durch Anlage in ein Portfolio von Schweizer Immobilien mit Schwerpunkt Wohnbauten und Bauten mit gemischter Nutzung. Die Fondsleitung bietet nicht Gewähr für die Erreichung des Anlageziels.

2.2 Anlagepolitik

Der Immobilienfonds investiert in:

- (a) Grundstücke in der Schweiz;
- (b) Grundpfandrechte auf Schweizer Grundstücken in Schweizer Franken, bis höchstens 10% des Fondsvermögens;
- (c) Immobiliengesellschaften, die Grundstücke in der Schweiz halten;
- (d) inländische Immobilienfonds und inländische börsenkotierte, oder an einem anderen geregelten Markt gehandelte Immobilieninvestmentgesellschaften, bis höchstens 25% des Fondsvermögens.

Durch den Immobilienfonds gehaltene, zur Deckung von Verpflichtungen gehaltene Forderungswertpapiere, Forderungswertrechte sowie Geldmarkinstrumente müssen auf den Schweizer Franken lauten, können aber durch Emittenten weltweit begeben sein.

Kurzfristig verfügbare Mittel müssen auf den Schweizer Franken lauten. Sie können bei Banken in der Schweiz und anderen europäischen Ländern gehalten werden.

Die Derivate werden ausschliesslich zur Absicherung von Anlagepositionen eingesetzt. Ihre Verwendung beschränkt sich auf die Absicherung von Anlagen in Effekten und auf Guthaben. Derivaten kommt im Rahmen der Anlagepolitik des Immobilienfonds keine erhebliche Bedeutung zu. Der Einsatz von Derivaten darf auch unter ausserordentlichen Marktverhältnissen weder eine Hebelwirkung (sog. *Leverage*) auf das Vermögen des Immobilienfonds ausüben noch einem Leerverkauf entsprechen. Der ausführliche Prospekt enthält weitere Angaben.

2.3 Risikoprofil des Immobilienfonds

Die wesentlichen Risiken des Immobilienfonds bestehen in der Abhängigkeit des Immobilienmarktes von der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung, allgemeinen oder regionalen Nachfrageeinbrüchen im Immobiliensektor, der beschränkten Liquidität des Schweizer Immobilienmarktes, namentlich bei grösseren Objekten oder sekundären Regionen, Änderung des Kredit- und Hypothekarkmarktes, Änderungen der rechtlichen, insbesondere der miet- und baurechtlichen Rahmenbedingungen, der nicht voll objektivierbaren Bewertung von Immobilien, den Risiken der Erstellung von Bauten sowie Umweltrisiken, namentlich solche von Altlasten. Aus steigenden Anteilskursen kann kein Schluss auf die künftige Entwicklung gezogen werden und Anteilskurse, Nettoinventarwerte und die auf den Anteilen erzielten Erträge können sowohl zu- wie auch abnehmen. Ergänzende Risikohinweise bezüglich des Handels finden sich im ausführlichen

Prospekt. Zudem werden die Anleger darauf hingewiesen, dass die Gebäude nicht systematisch mit einer Erdbebenversicherung versichert sind und sich die Anleger der damit verbundenen Risiken bewusst sein müssen.

2.4 Performance des Immobilienfonds

Durchschnittliche Anlagerendite pro Geschäftsjahr:

2018/19: 4.19% 2019/20: 5.89% 2020/21: 6.21% 2021/22: 7.56%

Historische Renditeangaben oder Szenarien über die künftige Entwicklung bieten nicht Gewähr für laufende und zukünftige Ergebnisse. Die Performanceangaben lassen die bei der Ausgabe und der Rücknahme erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt.

2.5 Profil des typischen Anlegers

Der Immobilienfonds eignet sich für Anleger mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont, die in erster Linie Wertehaltung, Wertzunahmen und einen angemessenen laufenden Ertrag suchen. Die Anleger können zeitweilige Schwankungen des Marktkurses und der Fondsanteile in Kauf nehmen und sind nicht auf einen bestimmten Termin hin auf eine Realisierung der Anlage angewiesen.

2.6 Ausschüttungspolitik

- (a) Der Nettoertrag der Anteile wird jährlich innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in der Rechnungseinheit CHF an die Anleger ausgeschüttet.
- (b) Bis zu 30% des Nettoertrages können auf neue Rechnung vorgetragen werden. Sind die in § 22 des Fondsvertrags genannten Bedingungen erfüllt, kann auf eine Ausschüttung verzichtet und der gesamte Nettoertrag auf neue Rechnung vorgetragen werden.
- (c) Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten können von der Fondsleitung ausgeschüttet oder zur Wideranlage zurückbehalten werden.

2.7 Anteilsklassen

Der Immobilienfonds ist zurzeit nicht in Anteilsklassen unterteilt.

3. Wirtschaftliche Informationen

3.1 Vergütungen und Nebenkosten

Beim Erwerb und der Rückgabe direkt beim Anleger anfallende Vergütungen und Nebenkosten	
Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertreiber im In- und Ausland	max. 5.0%
Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertreiber im In- und Ausland	max. 5.0%
Nebenkosten	gemäss § 18 Fondsvertrag (derzeit keine)
Laufend dem Immobilienfonds belastete Vergütungen und Nebenkosten	
Verwaltungskommission	max. 1.05% p.a.
Weitere Vergütungen und Nebenkosten	gemäss § 19 Fondsvertrag

Total Expense Ratio (TER), jeweils per Ende des Rechnungsjahres (31. März):

2018/19: 0.82% 2019/20: 0.79% 2020/21: 0.77% 2021/22: 0.77%

3.2 Gebührenteilungsvereinbarungen und geldwerte Vorteile ("soft commissions")

Es bestehen keine Gebührenteilungsvereinbarungen.

Die Fondsleitung hat keine Vereinbarungen bezüglich Retrozessionen in Form von sogenannten "soft commissions" geschlossen.

3.3 Steuerliches

3.3.1 Besteuerung des Immobilienfonds

Der Immobilienfonds untersteht schweizerischer Gesetzgebung. In Übereinstimmung mit dieser unterliegen die offenen kollektiven Kapitalanlagen grundsätzlich weder einer Gewinn- noch einer Kapitalsteuer. Der durch den Immobilienfonds erwirtschaftete Ertrag aus direktem Grundbesitz wird jedoch sowohl auf Bundesebene wie auch auf Kantons- und Gemeindeebene durch die Gewinnsteuer erfasst. Zusätzlich unterliegt das anteilige Vermögen aus direktem Grundbesitz beim Immobilienfonds auf Kantons- und Gemeindeebene der Kapitalsteuer.

Der PATRIMONIUM SWISS REAL ESTATE FUND ist zurzeit nahezu ausschliesslich direkt in Immobilienwerte investiert.

Die übrigen Erträge sowie das anteilige übrige Vermögen und Kapitalgewinne werden nicht auf der Ebene des Immobilienfonds besteuert. Ertragsausschüttungen des Immobilienfonds, die nicht aus direktem Grundbesitz stammen, unterliegen der Eidgenössischen Verrechnungssteuer (Quellensteuer von 35% auf dem Betrag des beweglichen Kapitalvermögens). Mit separatem Coupon ausgeschüttete Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Beteiligungs- und Forderungswertpapieren und –wertrechten sind verrechnungssteuerfrei.

Die auf inländischen Erträgen abgezogene Eidgenössische Verrechnungssteuer kann von der Fondsleitung für den Immobilienfonds vollumfänglich zurückgefordert werden. Ausländische Erträge sind nicht vorgesehen.

3.3.2 Anleger mit Steuerdomizil in der Schweiz

Der in der Schweiz domizilierte Anleger kann die auf Ausschüttungen des Immobilienfonds in Abzug gebrachte Eidgenössische Verrechnungssteuer durch Deklaration in der Steuererklärung resp. durch separaten Verrechnungssteuerrückerstattungsantrag zurückfordern.

Der durch den Immobilienfonds versteuerte Ertrag sowie das ebenfalls durch den Immobilienfonds versteuerte Vermögen werden bei den in der Schweiz domizilierten Anlegern nicht mehr besteuert.

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage und, soweit publiziert, Praxis in der Schweiz aus. Änderungen der Gesetzgebung, Rechtsprechung oder der Erlasse und Praxis der Steuerbehörden bleiben ausdrücklich vorbehalten.

3.3.3 Anleger mit Steuerdomizil im Ausland („ausländische Anleger“)

Die Besteuerung und die übrigen steuerlichen Auswirkungen für den Anleger beim Kaufen, Halten und Verkaufen von Anteilen des Immobilienfonds richten sich nach den steuerlichen Vorschriften im Sitz- bzw. Domizilland des Anlegers. **Interessierte ausländische Anleger sollten sich über die steuerlichen Normen, die für die Zeichnung, den Kauf, den Besitz und den Verkauf von Anteilen an ihrem Sitz, Wohnsitz oder am Sitz ihrer allfälligen ausländischen Zahlstelle Anwendung finden, informieren und beraten lassen. Zu prüfen ist namentlich die steuer- und doppelbesteuerungsrechtliche Behandlung von Erträgen und Kapitalgewinnen auf direkten Immobilienanlagen, die im Sinne der**

vorstehenden Erläuterungen in der Schweiz auf der Ebene des Immobilienfonds eine Besteuerung erfahren.

Der ausländische Anleger kann die auf Ausschüttungen des Immobilienfonds in Abzug gebrachte Eidgenössische Verrechnungssteuer nach dem allfällig zwischen der Schweiz und seinem Sitz- oder Ansässigkeitsstaat bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen zurückfordern. Bei fehlendem Abkommen besteht grundsätzlich keine Rückerstattungsanspruch.

Der Immobilienfonds wird die Voraussetzungen der Freistellung ausländischer Anleger von der Eidgenössischen Verrechnungssteuer gegen Abgabe einer Domizilerklärung (Affidavit) voraussichtlich nicht erfüllen.

Der Immobilienfonds qualifiziert seit 01.01.2017 für die Zwecke des internationalen automatischen Informationsaustauschs in Steuersachen (AIA) im Sinne des gemeinsamen Melde- und Sorgfaltsstandards der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für Informationen über Finanzkonten (GMS) als nicht meldendes Finanzinstitut.

Der Immobilienfonds ist bei den US-Steuerbehörden als "registered deemed compliant FFI" im Sinne der Sections 1471 – 1474 des U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlasse, „FATCA“) angemeldet.

4. Den Handel betreffende Informationen

4.1 Preispublikation

Der Ausgabe- und Rücknahmepreis bzw. der Nettoinventarwert mit dem Hinweis "exklusiv Kommissionen" wird bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen des Immobilienfonds auf der elektronischen Plattform "www.swissfunddata.ch" publiziert. Zudem wird der Nettoinventarwert der Anteile per Rechnungsjahresende publiziert.

Zudem werden die letzten Ausgabe- und Rücknahmepreise und die Handelskurse gemäss Ziff. 4.2 unten an jedem Handelstag, zurzeit am ersten Bankarbeitstag einer Woche in Zürich, auf der elektronischen Plattform "www.swissfunddata.ch" publiziert.

Weitere Publikationen (Mitteilungen an die Anleger) erfolgen auf der elektronischen Plattform "www.swissfunddata.ch".

4.2 Kotierung

Die Anteile des PATRIMONIUM SWISS REAL ESTATE FUND sind im Segment „Anlagefonds“ der SIX Swiss Exchange kotiert. Der Handel der Anteile des Immobilienfonds über die SIX Swiss Exchange wurde per 1. November 2010 aufgenommen und erfolgt in der Rechnungseinheit Schweizer Franken.

4.3 Art und Weise der Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen

Die Ausgabe von Anteilen des Immobilienfonds ist jederzeit möglich. Sie darf nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bestimmt die Anzahl der neu auszugebenden Anteile, das Bezugsverhältnis für die bisherigen Anleger des Immobilienfonds, die Emissionsmethode für das Bezugsrecht und die übrigen Bedingungen in einem separaten Emissionsprospekt.

Der Anleger kann seinen Anteil jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres (31. März), unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen. Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile vorzeitig zurückzahlen. Falls der Anleger die vorzeitige Rückzahlung wünscht, so hat er dies bei der Kündigung schriftlich zu verlangen. Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgt innerhalb von drei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres.

Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres und bei jeder Ausgabe von Anteilen berechnet.

Es ist zu beachten, dass die sich marktmässig bildenden Kurse von den Nettoinventarwerten der Anteile abweichen können. Hinzu tritt, dass die Entwicklung der Marktpreise der Anteile häufig die

allgemeine Entwicklung der Kapital- und Immobilienmärkte, nicht die spezifische Entwicklung des Immobilienportefeuilles des Immobilienfonds reflektiert.

5. Kurzdarstellung des PATRIMONIUM SWISS REAL ESTATE FUND

Auflegungsdatum	31. Oktober 2007 (Liberierung 20.11.2007)
Rechnungsjahr	1. April bis 31. März
Laufzeit	unbeschränkt
Fondsleitung, Anlageverwalterin und Hauptvertreiber	Patrimonium Asset Management AG Zugerstrasse 74, 6340 Baar
Depotbank und Zahlstelle	Banque Cantonale Vaudoise Place Saint-François 14 1001 Lausanne
Prüfgesellschaft	KPMG AG Badenerstrasse 172, Postfach, 8026 Zürich
Aufsichtsbehörde	Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA, Bern
Kontaktstelle	Patrimonium Asset Management AG Zugerstrasse 74, 6340 Baar