PATRIMONIUM
Your Partner in Private Markets

TRUSTSTONE REAL ESTATE SICAV

Geprüfter Jahresbericht per 31.03.2022

Investmentgesellschaft mit variablem Kapital (SICAV) nach Schweizer Recht mit externer Verwaltung, der Kategorie «Immobilienfonds», ausschliesslich für qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 5 FIDLEG

Bild: Yannic Bartolozzi

Frontseite: En courta-Rama 10, Etoy

INHALT

TRUSTSTONE REAL ESTATE SICAV – SWISS REAL ESTATE I TEILVERMÖGEN ANLEGERAKTIONÄRE KENNZAHLEN 4

TÄTIGKEITSBERICHT VOM 7. OKTOBER 2020 BIS 31. MÄRZ 2022 5

GESCHÄFTSBERICHT UND AUSBLICK 6

LIEGENSCHAFTSBESTAND 9

STRATEGIE 10

ENTWICKLUNG UND RENOVATION VON IMMOBILIEN 11

NACHHALTIGKEITSENTWICKLUNG 12

JAHRESRECHNUNG VOM 7. OKTOBER 2020 BIS 31. MÄRZ 2022 13

TRUSTSTONE REAL ESTATE SICAV – TEILVERMÖGEN ANLEGERAKTIONÄRE 14

- Vermögensrechnung 14
- Erfolgsrechnung 15

AUFSTELLUNG DER KÄUFE UND VERKÄUFE 16

HYPOTHEKARSCHULDEN IM DETAIL 17

ANGABEN ZU DEN EFFEKTIVEN ENTSCHÄDIGUNGEN 18

TRUSTSTONE REAL ESTATE SICAV – TEILVERMÖGEN UNTERNEHMENSAKTIONÄRE 19

- Vermögensrechnung 19
- Erfolgsrechnung 20

TRUSTSTONE REAL ESTATE SICAV - GESAMTVERMÖGEN DER SICAV 21

- Vermögensrechnung 21
- Erfolgsrechnung 22

ÜBRIGE INFORMATIONEN 23

INFORMATIONEN ÜBER DRITTE UND DIE FONDSLEITUNG 25

INVENTAR DER GRUNDSTÜCKE 26

BERICHT DER REVISIONSSTELLE 28

TRUSTSTONE REAL ESTATE SICAV – SWISS REAL ESTATE I TEILVERMÖGEN ANLEGERAKTIONÄRE KENNZAHLEN

	31.03.2022
Gesamtfondsvermögen	101'462'927.28
Nettofondsvermögen	72'977'696.19
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	95'292'000.00

Informationen der vorhergehenden Jahre

	Netto-inventarwert pro Anteil	Aktien im Umlauf	Nettofondsvermögen	Ausschüttung des Kapitalgewinns pro Anteil	Ausschüttung des Reingewinns pro Anteil	Gesamt-ausschüttung
31.03.2022	CHF 74.68	977'163	CHF 72'977'696.19	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00

Mietausfallrate[1]	33.20%
Fremdfinanzierungsquote	28.00%
Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge)	34.14%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF GAV)	0.82%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF MV)	1.34%
Eigenkapitalrendite (ROE)	4.14%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4.27%
Ausschüttungsrendite	0.00%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	0.00%
Agio/Disagio	-0.37%
Anlagerendite	6.32%

Performance TrustStone real estate SICAV

	31. März 2022[2]	Seit Bestehen des Fonds
TrustStone Real Estate SICAV	5.01%	5.01%
SXI Real Estate® Funds TR	11.26%	11.26%

Die vergangenen Performances und Renditen sind kein Indikator für aktuelle oder zukünftige Performances oder Renditen. Die Performance- und Renditedaten wurden ohne Berücksichtigung der bei Ausgabe und Rücknahme der Anteile erhobenen Kommissionen und Kosten und auf der Basis der sofortigen Wiederanlage etwaiger Ausschüttungen berechnet.

1 Die renovationsbedingten Leerstände sind hier nicht enthalten
2 Für den Zeitraum vom 7.10.20 bis 31.3.22

TÄTIGKEITSBERICHT VOM 7. OKTOBER 2020 BIS 31. MÄRZ 2022

Rue du Mûrier 13-15, Montreux

GESCHÄFTSBERICHT UND AUSBLICK

Inmitten der Gesundheits- und Wirtschaftskrise, die uns seit 2 Jahren in Bann hält, hat der Fonds TrustStone real estate SICAV (« TrustStone ») – Swiss Real Estate 1 sein erstes, verlängertes Geschäftsjahr 2020-2022 abgeschlossen. Der Nettoinventarwert pro Anteil ist von CHF 70.24 bei Lancierung des Fonds auf CHF 74.68 gestiegen, was einer Anlagerendite von 6.32% entspricht. Das Betriebsergebnis erlaubt noch keine Auszahlung von Dividenden für dieses erste verlängerte Geschäftsjahr.

Anlagepolitik und Strategie

TrustStone real estate SICAV – Teilvermögen Swiss Real Estate 1 ist ein Immobilienfonds nach Schweizer Recht, der am 7. Oktober 2020 als Investmentgesellschaft mit variablem Kapital gegründet wurde. Das Fondsportfolio besteht zurzeit aus Wohnliegenschaften im tieferen Preissegment, Geschäftsliegenschaften mit langfristigen Mietverträgen und gemischt genutzten Liegenschaften, idealerweise mit Entwicklungspotenzial, sowie aus Neubau- und Aufstockungsprojekten. Die Immobilien befinden sich vor allem im Genferseebecken sowie in den Kantonen Freiburg, Basel und Tessin. Der Fonds hat Ende März 2022 die symbolische Grenze von CHF 100 Millionen verwaltetem Vermögen überschritten. Er setzt sein Ertrags- und Wertwachstum dank Zukäufen, proaktiver Bewirtschaftung des bestehenden Portfolios und Neubauprojekten fort und bietet den Investoren so einen langfristigen Mehrwert.

Tätigkeitsbericht Geschäftsjahr 2020-2022

Trotz des aufgrund der Pandemie schwierigen wirtschaftlichen Umfelds hat sich der Fonds im Laufe seines ersten, verlängerten Geschäftsjahres positiv entwickelt.

Dank der Strategie des Fonds, in Wohn- und Geschäftsliegenschaften in verschiedenen wachstumsstarken Regionen zu investieren und das Portfolio durch die Entwicklung von Projekten und durch Verdichtung aktiv zu bewirtschaften, kann der Fonds langfristig stabile Erträge und eine Wertsteigerung seiner Immobilien erzielen.

Das erste, verlängerte Geschäftsjahr begann am 7. Oktober 2020 und wurde per 31. März 2022 abgeschlossen. In diesem Zeitraum wurden Mieteinnahmen in Höhe von CHF 3'397'228.13 erzielt. Der Portfoliowert ist ebenfalls gestiegen: von CHF 57'920'000 auf CHF 95'292'000 (+65 %). Dieses Wert- und Ertragswachstum ist zum grössten Teil auf Zukäufe in Höhe von CHF 33.0 Millionen zurückzuführen, die einen zusätzlichen Ertrag von CHF 1.432 Millionen generieren haben. Die Aufwertung der Liegenschaften des Ausgangsportfolios durch die Wiedervermietung von Leerständen und durch Renovationen im Geschäftsjahr führten zu einer Wertsteigerung von CHF 4.4 Millionen sowie einer Ertragssteigerung um CHF 470'000.

Zusätzlich ist der von den Bewertungsexperten berechnete durchschnittliche Kapitalisierungssatz im Jahr 2022 von 3.79 % auf 3.64 % gesunken.

Dank des bestehenden Netzwerks von Patrimonium im Schweizer Immobilienmarkt gelang es dem Fonds TrustStone seit seiner Gründung im Oktober 2020 die folgenden Liegenschaften für den Gesamtbetrag von CHF 30'116'620 zu erwerben (Kaufpreis inklusive Transaktionsnebenkosten):

- Muttenz, St. Jakobsstrasse 90: CHF 9'977'066
- Lutry, Route de la Conversion 289: CHF 2'840'071
- Renens, Rue du Caudray 32-34-36: CHF 15'515'648
- Bulle, Rue Pierre-Sciobéret 11: CHF 1'783.835

Die Käufe wurden hauptsächlich durch die Kapitalerhöhung um CHF 26.9 Millionen im Oktober 2021 und in geringerem Masse durch Hypotheken finanziert. Dadurch sank die Fremdfinanzierungsquote von 48.83 % (per 7.10.2020) auf 28 %.

Die Projekte

Die nachhaltige Entwicklung und die Verantwortung angesichts des Klimawandels stellen Liegenschaftseigentümer vor grosse Herausforderungen. Um den Anforderungen gerecht zu werden, hat der Fonds den Energieverbrauch seiner Liegenschaften genau analysieren lassen. Dies hat die Modellierung von Verbesserungsmassnahmen und die Ermittlung des Investitionsbedarfs für die Renovation des Immobilienportfolios ermöglicht.

Die Erkenntnisse wurden in die strategische Planung integriert, die Umsetzung von energetischen Sanierungen für die nächsten Jahre wurde geplant und die Renovationsbudgets wurden entsprechend angepasst.

So wurden im Laufe dieses ersten Geschäftsjahres zahlreiche Machbarkeitsstudien in Angriff genommen. Ein Vorprojekt zur Aufstockung und energetischen Sanierung der Liegenschaften am Chemin de Rennier 18-20-22 in Pully wurde abgeschlossen. Die Baubewilligung wird im Sommer 2022 beantragt, der anvisierte Baustart ist voraussichtlich im letzte Quartal 2022.

Die Liegenschaften an der Rue du Caudray 32-34-36 in Renens waren Gegenstand einer zweistufigen Machbarkeitsstudie. In der ersten Etappe ist die vollständige energetische Sanierung des Gebäudes vorgesehen. Die Baubewilligung wird im Herbst 2022 beantragt. Unter Vorbehalt einer Analyse, soll in der zweiten Etappe die Wohnfläche um rund 1'000 m^2 Geschossfläche erweitert werden.

Insgesamt sind die Prognosen für den Fonds trotz einem Umfeld, das durch klimatische Herausforderungen, negative Folgen der Pandemie, den Krieg in der Ukraine mit seinen Auswirkungen auf das Preisniveau u.a. für Baumaterialien und Brennstoffe, als gut zu bezeichnen.

Die Mehrheit der Mietverträge sind indexiert und bieten somit einen guten Schutz vor Inflation. Die urbane Lage der Gebäude, die noch verfügbaren Mietreserven, die Diversifikation mit Wohnimmobilien und die langfristigen Geschäftsverträge werden dem Fonds ein weiteres positives Wachstum und eine positive Bewertung ermöglichen.

Ausblick auf den Immobilienmarkt

Die Unsicherheit, geschürt durch die Pandemie und die in diesem Zusammenhang neu praktizierten Arbeitsgewohnheiten sowie veränderten Lebensgewohnheiten, werden die Raumentwicklungen nachhaltig verändern. Verschiedene Indikatoren des Immobilienmarktes, wie zum Beispiel die Leerstandsquote oder die Inserierungszeit, bestätigen eine Verlagerung der Nachfrage in ländlichere Gebiete und hin zu grösseren Wohnungen, welche Platz für ein Homeoffice bieten. Es findet eine Abwanderung aus den Stadtzentren in die Stadtrandgebiete statt, wobei verstärkt nach 3- und 4-Zimmer-Wohnungen gesucht wird. Der Schweizer Wohnimmobilienmarkt hat 2021 weiter zugelegt. Einerseits sind die Bewertungen gestiegen, andererseits ist der Direktmarkt gewachsen.

Der Immobilienmarkt wird direkt von demografischen und wirtschaftlichen Faktoren beeinflusst, welche positiv zu beurteilen sind. Die Einwanderung 2021 in die Schweiz mit einem Wanderungssaldo von 61'526** Personen bleibt und ist für den Immobilienmarkt attraktiv. Die ständige Schweizer Wohnbevölkerung ist von 2020 bis 2021 um 0.8%* gestiegen und lag per Ende 2021 bei 8'736'500*. Die deutliche wirtschaftliche Erholung nach zwei Jahren pandemiebedingter Unsicherheit sowie der attraktive und sichere Arbeitsmarkt haben auch ausländische Arbeitskräfte angezogen. Folglich ist die Nachfrage nach Mietwohnungen unverändert hoch, zumal der Zugang zu Wohneigentum für viele Haushalte weiterhin schwierig bleibt.

2021 sind die Bauinvestitionen und die Anzahl der auf den Markt gebrachten Neuwohnungen im Vergleich zum Vorjahr leicht zurückgegangen. Die Bautätigkeit konzentriert sich auf die urbanen Zentren und deren unmittelbare Peripherie. Dieser Trend kann sich teilweise nachteilig auf die bestehenden Wohnbauten auswirken.

Der Rückgang der Bautätigkeit ist zum Teil auf eine Abnahme der Investitionen während der Pandemie, aber auch auf die aktuelle Baumaterialknappheit zurückzuführen. Langfristig ist davon auszugehen, dass die Investoren angesichts der starken Wohnungsnachfrage und der andauernden Knappheit an Anlagemöglichkeiten weiterhin ein grosses Interesse an Wohnimmobilien zeigen werden.

Die Anzahl leerstehender Wohneinheiten ist von 78'832* im Juni 2020 (davon 66'320 Mietwohnungen) auf 71'365* (davon 60'775* Mietwohnungen) per 1. Juni 2021 gesunken. Dies bedeutet eine Leerstandsquote von 1.54%* im Juni 2021 (1.72%* im Juni 2020). Mit dem Rückgang des Wohnungsbaus wird sich dieser Trend 2022 fortsetzen.

Die regionalen Unterschiede sind nach wie vor beträchtlich. In Regionen mit Bevölkerungswachstum und vielen Arbeitsplätzen bleibt die Leerstandsquote tiefer als in abgelegeneren Regionen. So liegt die Quote im Waadtland, in Genf und in Basel-Stadt mit 1.35%*, 0.51%* bzw. 1.1%* unter dem Schweizer Mittel. In Freiburg beläuft sie sich hingegen auf 1.80%* und im Mittelland (Bern, Solothurn, Jura, Neuenburg) auf 1.96%*.

Projet : Chemin de Rennier 18-20-22, Pully

* Quelle: Bundesamt für Statistik
** Quelle: Sekretariat für Migrationen

Es sind auch Unterschiede nach Grösse und Anzahl der Zimmer auszumachen. Der Rückgang der Leerstandsquote ist bei den 3- und 4-Zimmer-Wohnung am stärksten. Bei den 1-Zimmer-Wohnungen hat die Leerstandsquote hingegen zugenommen, bei den 2-Zimmer-Wohnungen ist sie stabil geblieben.

Obwohl die Indikatoren nach wie vor auf ein Überangebot auf dem Wohnungsmarkt, aber auch auf einen Bevölkerungsanstieg hinweisen, werden die Mietpreise in diesem Jahr im Vergleich zu den Vorjahren nur geringfügig zurückgehen. Gemäss Wüest Partner dürften die Mieten dieses Jahr noch um durchschnittlich -0.5 % einbüssen (-2.5 % im Jahr 2021). Laut Bundesamtes für Statistik steigt der Mietpreisindex um +0.9 %.

Fondsvermögen

Per 31. März 2022 beträgt der Gesamtverkehrswert CHF 95'292'000, was einer Zunahme von 65% im Vergleich zur Lancierung entspricht. Gemäss Kollektivanlagengesetz (KAG) wurden die Verkehrswerte der Immobilien nach der «Discounted Cash Flow»-Methode (DCF-Methode) durch unsere Immobilienexperten Wüest Partner AG und CBRE AG neu ermittelt.

Das Wachstum ist zu einem grossen Teil auf Zukäufe zurückzuführen, aber auch auf positive effekte des Mieterhöhungen, Investitionen in Bestandesliegenschaften sowie den Rückgang des auf die Liegenschaften anwendbaren Diskontierungssatzes. Der gewichtete Diskontierungssatz beträgt durchschnittlich 3.64 % (3.79 % bei der Lancierung) für das Portfolio.

Während des vergangenen Geschäftsjahres wurden im Zusammenhang mit der Renovation von Wohnobjekten (Wohnungen, Machbarkeitsstudien usw.) sowie dem Ausbau von Mietflächen in Geschäftsliegenschaften CHF 3.6 Millionen investiert. Diese Investitionen wirken sich nicht nur auf den Verkehrswert des Portfolios (Zunahme um CHF 4.7 Millionen bzw. 10.5 %) und die Einnahmen (Mehreinnahmen von CHF 470'000) positiv aus, sondern auch langfristig auf die Qualität und die Energieeffizienz der Objekte.

Die Fremdfinanzierungsquote des Fonds per 31. März 2022 beläuft sich auf 28% bei einem Gesamtbetrag von CHF 26'680'000. Kurzfristige Hypotheken machen 14.7% der Verbindlichkeiten aus. Die restlichen 85.3% sind Festhypotheken mit einer Laufzeit zwischen 1 und 5 Jahren mit einem gewichteten Durchschnittszinssatz von 1.67% im Berichtsjahr.

Die Rückstellungen für Liquidationssteuern, d. h. für Steuern, die bei einem Verkauf der Immobilien anfallen würden, betragen CHF 176'561.

Das Bruttofondsvermögen beträgt somit CHF 101'462'927. Nach Abzug der Verbindlichkeiten und der Liquidationssteuern ergibt sich ein Nettofondsvermögen von CHF 72'977'696.19 per 31. März 2022 (07.10.2020: CHF 42'896'894).

Erfolgsrechnung

Die im Geschäftsjahr vom 7. Oktober 2020 bis zum 31. März 2022 vereinnahmten Mietzinsen betragen CHF 3'397'228. Mieterhöhungen und die Wiedervermietung der Leerstände in der Liegenschaft in Etoy werden im kommenden Geschäftsjahr – nebst den Zukäufen – das Ertragswachstum befeuern.

Die Kosten für Reparaturen und Unterhalt, die für den Erhalt der Qualität der Liegenschaften sorgen, belaufen sich auf CHF 437'697 bzw. 12.8 % der Mieteinnahmen.

Die laufenden Kosten der Immobilien für Hauswartung, Strom, Wasser, Versicherungen usw. betragen CHF 831'088, d. h. 24.5% der Mieteinnahmen. Diese hohe Zahl erklärt sich teilweise dadurch, dass die Akontozahlungen für Heizung, Warmwasser und Nebenkosten für die Geschäftsliegenschaft in Etoy aufgrund von Leerständen nicht weiterverrechnet werden konnten.

Die Vergütung der für die Fondsliegenschaften verantwortlichen Liegenschaftsverwaltungen beläuft sich auf CHF 141'010. Der TER_{REFGAV} liegt bei 0.82% und somit unter dem bisher kommunizierten Maximum.

Somit beträgt der Nettogewinn CHF 3'421, was für dieses erste Geschäftsjahr noch keine Dividendenauszahlung ermöglicht. Der Nettogewinn des nächsten Geschäftsjahres dürfte sich jedoch stark verbessern, da der Leerstand reduziert wird und die fixen Betriebskosten durch das Wachstum des Fonds besser verwässert werden.

Aufgrund der Zunahme des Verkehrswerts der Bestandesliegenschaften und der Einkäufe von neuen Liegenschaften unter dem Verkehrswert, beläuft sich der nicht realisierte Kapitalgewinn inklusive Liquidations-steuern auf CHF 2'897'083.33.

Die SICAV TrustStone schliesst ihr erstes, verlängertes Geschäftsjahr vom 7.10.2020 bis zum 31.03.2022 mit einem Gesamtergebnis von CHF 2'900'504.59 ab, was einer Eigenkapitalrendite von 4.15 % entspricht.

Die SICAV hat zudem nach Abschluss des Geschäftsjahres 2020-2022 die folgenden Liegenschaften erworben:

- Pully, Chemin de Rennier 28 : CHF 710'000
- Montreux, Rue du Mûrier 13-15 : CHF 4'130'000

LIEGENSCHAFTSBESTAND

Seit der Gründung des Fonds im Oktober 2020 wurde der Verkehrswert des Portfolios dank Aufwertung der Bestandesliegenschaften und Zukäufen von CHF 57.9 auf CHF 95.3 Millionen erhöht. Dies entspricht einer Zunahme um 65%.

Immobilienportfolio

Die SICAV TrustStone konzentriert sich mit ihrer Anlagestrategie auf Wohnimmobilien, gemischt genutzte Immobilien und Geschäftsliegenschaften im urbanen Raum (Genferseebogen, Freiburg, Neuenburg, Basel, Zürich, Bern) oder in verkehrsmässig gut erschlossenen stadtnahen Gebieten in der Schweiz sowie auf Bau- und Entwicklungsprojekte.

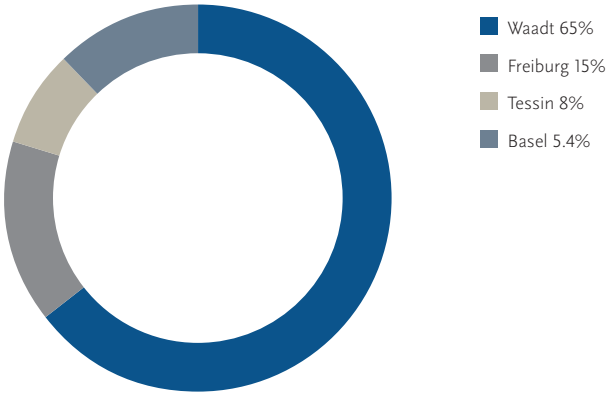
Gemäss den FINMA-Kriterien besteht der Immobilienfonds per 31. März 2022 aus 4 Wohn-liegenschaften (28.2% des Verkehrswerts), 2 gemischt genutzten Liegenschaft (19.8%) und 3 Geschäfts-liegenschaften (52.0%). Der Gesamtverkehrswert beträgt per Ende des Geschäftsjahres CHF 95.3 Millionen. Es besteht ein verbriefter Kredit über CHF 2 Millionen für ein Bauprojekt.

Die Erträge des Fonds stammen zu 35,5% aus der Vermietung von Wohnungen, zu 56,7% aus Verkaufsflächen, Büros und Gewerbeflächen, zu 7,8% aus Parkplätzen und bietet somit eine Diversifizierung der Erträge nach Verwendungszweck, zusätzlich zu einer geografischen Diversifizierung.

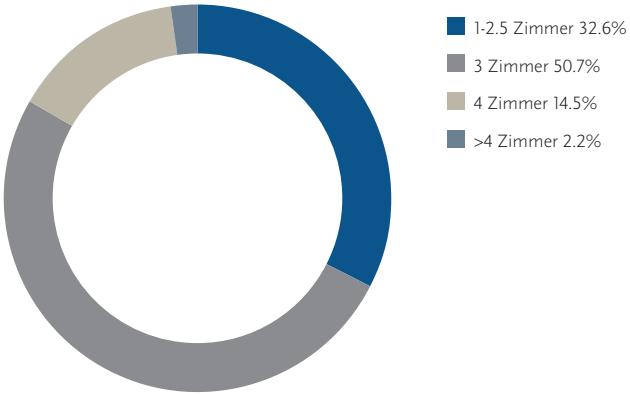
Die Liegenschaften konzentrieren sich hauptsächlich auf die Kantone Waadt (65%). Die restlichen befinden sich in den Kantonen Freiburg (15%), Basel-Landschaft (12%) und Ticino (8%).

Im Einzelnen besteht das Portfolio des Fonds aktuell aus 138 Wohnungen, davon 32.6% 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen, 65.2% 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen und 2.2% Wohnungen mit mehr als 4 Zimmern.

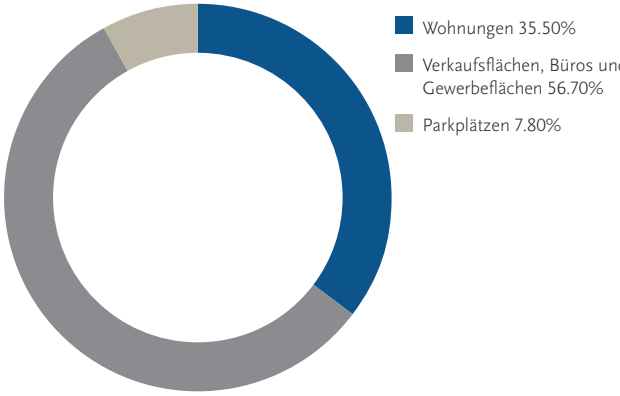
Portfoliostruktur nach Kantonen (Basis : Markwert)



Wohnbautypen (Basis : Markwert)



Portfoliostruktur nach Verwendung (base : val. vénale)



CHF	PRIX DE REVIENT		VALEUR VÉNALE	
Wohnbauten	26’497’021.70	*28.73%*	26’870’000.00	*28.20%*
Kommerziell genutzte Liegenschaften	47’365’615.00	*51.36%*	49’510’000.00	*51.96%*
Gemischte Bauten	18’355’719.40	*19.90%*	18’912’000.00	*19.85%*
TOTAL	**92’218’356.10**		**95’292’000.00**	

STRATEGIE

Das Mietertragspotential des Fonds für das Geschäftsjahr 2020/22 beträgt CHF 5'157'610. Nach Abzug des wirtschaftlichen Leerstands und des Leerstands im Zusammenhang mit den Bauarbeiten betragen die vereinnahmten Mieterträge sich auf CHF 3'397'228. Die Erstvermietung der leerstehenden Flächen in der Geschäftsliegenschaft in Etoy läuft, doch der verbleibende Leerstand beeinträchtigt vorübergehend die Höhe der vereinnahmten Mietzinsen.

Leerstandsquote

Die Mietzinsausfallrate (konjunkturell bedingte Leerstände) beläuft sich auf 33.20%.

Grund dafür ist ein umfangreicher Leerstand in der Geschäftsliegenschaft in Etoy, die nach der Übernahme im Oktober 2020 neu positioniert werden musste und betrug somit CHF 1.57 Millionen im Geschäftsjahr. Zwei Mieter, die ursprünglich 3'374 m² von den insgesamt 8'307 m² hätten belegen sollen, wurden durch zwei AAA-Mieter ersetzt, die Mietverträge über 20 bis 25 Jahre für 2'951 m² abgeschlossen haben. Diese unerwarteten Mieterwechsel verzögerten die Wiedervermietung der Liegenschaften. Angesichts der zahlreichen Interessenten für die noch leerstehenden Räumlichkeiten sind weitere neue Mietverträge in Aussicht im kommenden Geschäftsjahr.

Die Leerstandsquote aufgrund von Bauarbeiten hingegen liegt bei 1.69%. Sie ist auf die Renovation von Wohnungen bei Mieterwechseln zurückzuführen, was die Anpassung der Mieten an die Marktpreise ermöglicht. 5 Wohnungen wurden in den Liegenschaften an der Route du Champ-des-Fontaines in Freiburg renoviert, 2 weitere in den Liegenschaften am Chemin de Rennier in Pully.

Entwicklung der Mieterträge des Portfolios

Kurzfristig besteht das erste Potenzial zur Steigerung der Einnahmen aus in der Reduzierung des Gesamtleerstands, der sich im abgeschlossenen Geschäftsjahr auf CHF 1,76 Millionen belief.

Mittelfristig (5 Jahre) dürften die Erträge des Fonds stark ansteigen und mehrheitlich in Wohn- und gemischt werden. Dank der Entwicklungs- und Verdichtungsprojekte in Muttenz (BL) und der Wohnbauerweiterung in Renens (VD) wird erwartet, dass CHF 3.1 Millionen an zusätzlichen theoretischen Jahreseinnahmen erwartet.

Champs des Fontaines 5-7-9, Freiburg

ENTWICKLUNG UND RENOVATION VON IMMOBILIEN

Trotz eines weiterhin wettbewerbsintensiven Marktumfeldes, fanden sich Gelegenheiten für Zukäufe, welche die Fondskriterien erfüllen. Die Aufwertung der Bestandesliegenschaften und die Investitionen in die Verbesserung, Verdichtung und Weiterentwicklung des Portfolios bleiben für den Fonds eine Priorität.

Neubauprojekte, Renovationen und Aufstockungen

Die Aufstockung und die Renovation der Liegenschaften am Chemin de Rennier 18–20–22, die seit 2021 in Planung sind, sind nun bereit für die öffentliche Auflage. Das Projekt sieht die Schaffung von 6 neuen Wohnungen (vier 2,5-Zimmer-Wohnungen und zwei 1,5-Zimmer-Wohnungen) im Dachgeschoss vor sowie die energetische Sanierung aller drei Gebäude und den Ersatz der Ölheizung. Die Gesamtinvestition für dieses Projekt beläuft sich auf CHF 5.9 Millionen, davon CHF 4 Millionen für die energetische Sanierung. Eine Erhöhung der aktuellen Mietzinse um 34 % ist gemäss dem Waadtländer Gesetz über die Erhaltung und Förderung von Mietobjekten (L3PL) zulässig.

Die neu geschaffenen Wohnungen sollen die jährlichen Mieteinnahmen um CHF 117'600 steigern. Gemäss der aktuellen Planung sollen die Bauarbeiten Ende 2022 starten.

Nach dem Kauf der Liegenschaft an der Rue du Caudray 32-34-36 in Renens im November 2021 wurde das Objekt einer Projektstudie unterzogen. Geplant ist eine energetische Sanierung des Gebäudes für einen Betrag von CHF 4.7 Millionen mit einer Teilabwälzung der Kosten auf die Mieter (der wertvermehrende Anteil wird zurzeit berechnet). Das Auflagedossier soll im Herbst 2022 eingereicht werden. Die Renovation soll Anfang 2023 in Angriff genommen werden und dauert rund 12 Monate.

Da die Parzelle noch über Baureserven verfügt, wurde ein Architekturbüro mit der Planung eines neuen Gebäudes mit einer Geschossfläche von über 1'000 m² beauftragt. Dieser Neubau soll erfolgen, sobald die bestehenden Gebäudeeinheiten renoviert sind.

Die Liegenschaften an der St. Jakobs-Strasse 90 in Muttenz sind Teil eines Quartierplans, der gerade zusammen mit der Gemeinde erarbeitet wird. Voraussichtlich 2024-2025 sollte es möglich sein, eine gemischt genutzte Liegenschaft mit einem überwiegenden Wohnanteil und einer Mietfläche von rund 13'000 m², geplanten Mieteinnahmen von CHF 3.5 Millionen sowie einer angestrebten Bruttorendite von 4.3 % zu bauen. Die Baukosten werden auf rund CHF 60 Millionen geschätzt. Der anfängliche Marktwert der Immobilie soll bei über CHF 80 Millionen liegen.

Nach der Übernahme eines Hypothekarkredits in Höhe von CHF 2 Millionen als Teil des Ausgangsportfolios im Zusammenhang mit dem Neubauquartier «Quartiere Nouvo» in Locarno steht eine neue Vereinbarung mit dem Kreditnehmer kurz vor dem Abschluss. Diese Vereinbarung ermöglicht eine Nutzung des Kredits, der somit vom Kaufpreis einer neuen Liegenschaft, die in der ersten Phase des Projekts gebaut wird, in Abzug gebracht werden kann.

2021 wurde für das Projekt an der Route du Champ-des-Fontaines 17 in Freiburg die Baubewilligung erteilt. Im Dachgeschoss entstehen nun zwei neue Wohnungen, die Gebäudehülle wird saniert und es wird eine Wärmepumpe installiert. Um Skalenvorteile zu nutzen und Nachhaltigkeitskriterien zu erfüllen, wird in Betracht gezogen, auch für den Ausbau der Dachgeschosse in den Hausnummern 15 und 19 der Route du Champ-des-Fontaines eine Baubewilligung zu beantragen. Entsprechende Analysen sind im Gange und eine Entscheidung sollte bis Ende 2022 getroffen werden.

Diese Bau- und Aufstockungsprojekte sollen durch die nächste Kapitalerhöhung finanziert werden, die im September 2022 geplant ist.

NACHHALTIGKEITSENTWICKLUNG

Patrimonium engagiert sich für nachhaltige Entwicklung und übernimmt Verantwortung angesichts des Klimawandels.

Patrimonium hat 2019 die Prinzipien für verantwortliches Investieren (PRI) der UN unterzeichnet und ein erstes offizielles Rating erhalten. Mit der Unterzeichnung der PRI verpflichtet sich Patrimonium zur Einhaltung und schrittweisen Umsetzung von sechs grundlegenden Prinzipien für die Auswahl und Verwaltung von Investitionen. Es handelt sich dabei um einen wichtigen Schritt in Richtung nachhaltige und verantwortliche Investitionen.

Die Einhaltung der Nachhaltigkeitsziele auf nationaler und internationaler Ebene erfordert die Renovation bestehender Gebäude. Die Totalrevision des CO2-Gesetzes der Schweizerischen Eidgenossenschaft sieht eine Reduktion der Treibhausgase um 50 % bis 2030 und eine vollständige Reduktion bis ins Jahr 2050 vor. Im Wissen, dass der Immobiliensektor, hauptsächlich aufgrund von Öl- und Gasheizungen, alleine für einen Viertel aller CO2-Emissionen verantwortlich ist, ist die Sanierung des Immobilienbestands von zentraler Bedeutung. Das revidierte Gesetz sieht eine Erhöhung der CO2-Abgabe und einen Einbezug der Kantone vor, die dafür zu sorgen haben, dass die CO2-Emissionen der Gebäude bis 2026/27 um 50 % im Vergleich zu 1990 reduziert werden.

Um dies zu erreichen, hat der Fonds beschlossen, sofort konkrete Massnahmen zur Reduktion des Energieverbrauchs umzusetzen, dies durch den Ersatz herkömmlicher Glühlampen in den Gemeinschaftsbereichen und Tiefgaragen durch LED, den schnellstmöglichen Anschluss an Fernwärmenetze mit erneuerbaren Energien, die Installation von Wärmepumpen sowie die Anbringung von Photovoltaik-Modulen an Fassaden und auf Dächern.

Um den Ist-Zustand des Immobilienbestandes abzubilden, hat Patrimonium das Unternehmen Signa-Terre mit einer vollständigen Evaluation der Liegenschaften und der zukünftigen Begleitung beauftragt. Die Evaluation umfasst die Ermittlung des Energieverbrauchs mit dem Programm ImmoData® und des Emissionswertes des Portfolios mit dem Programm ImmoLabel®. Diese Evaluation der Immobilien ermöglicht uns die Festlegung der Sanierungsziele, die erreicht werden müssen, um den Anforderungen der neuen gesetzlichen Normen zu entsprechen.

Patrimonium hat zudem entschieden, sich einer Selbstbewertung zu unterziehen und anschliessend eine externe Bewertung des Immobilienbestands aller seiner Fonds in Zusammenarbeit mit dem SSREI und der Société Générale de Surveillance (SGS) vornehmen zu lassen. Wir sind überzeugt davon, dass Patrimonium mit diesen Massnahmen in Sachen Nachhaltigkeit und Energieeffizienz der Immobilien einen Spitzenplatz einnehmen wird.

Der Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) wurde mit dem Ziel lanciert, die Marktvergleichbarkeit zwischen den verschiedenen Immobilienportfolios (Immobilienfonds, Immobilienaktiengesellschaften, Anlagestiftungen und Pensionskassen) zu schaffen und die Werthaltigkeit eines Objektes zu beurteilen, um die Transparenz im Markt für Investoren und Vermögensverwalter zu erhöhen. Der Index gibt Auskunft über das Optimierungspotenzial einer Immobilie und über den Investitionsbedarf, der notwendig ist, damit der Nachhaltigkeitswert entsprechend der immer strengeren Nachhaltigkeitskriterien erhöht werden kann.

JAHRESRECHNUNG VOM 7. OKTOBER 2020 BIS 31. MÄRZ 2022

TRUSTSTONE REAL ESTATE SICAV – TEILVERMÖGEN ANLEGERAKTIONÄRE VERMÖGENSRECHNUNG

	31.03.2022 CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	3'031'987.40
Grundstücke, aufgeteilt in:	
- Wohnbauten	26'870'000.00
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	49'510'000.00
- Gemischte Bauten	18'912'000
Total Grundstücke	**95'292'000.00**
Sonstige Vermögenswerte	3'138'939.88
GESAMTFONDSVERMÖGEN, ABZÜGLICH:	**101'462'927.28**
Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:	
- Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-3'920'000.00
- Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-1'628'670.09
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:	
- Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-22'760'000.00
- Emprunts et dettes à long terme	0.00
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	**73'154'257.19**
Geschätzte Liquidationssteuern	-176'561.00
NETTOFONDSVERMÖGEN	**72'977'696.19**

Veränderung des Nettofondsvermögens	**07.10.2020 - 31.03.2022** **CHF**
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	0.00
Saldo der Bewegungen von Aktien	70'077'191.60
Gesamterfolg	2'900'504.59
NETTOFONDSVERMÖGEN AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	**72'977'696.19**

Anzahl Aktien im Umlauf	**07.10.2020 - 31.03.2022**
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	0
Anzahl ausgegebene Aktien	977'163
STAND AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	**977'163**
NETTOINVENTARWERT PRO AKTIE	**74.68**

ERFOLGSRECHNUNG

	07.10.2020 - 31.03.2022 CHF
Ertrag	
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	3'397'228.13
Übrige Erträge	361'084.65
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	-97'837.07
TOTAL ERTRÄGE ABZÜGLICH:	**3'660'475.71**
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	682'965.36
Unterhalt und Reparaturen	437'697.25
Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in:	
- Liegenschaftsaufwand	831'087.56
- Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	143'986.75
- Liegenschaftssteuern	142'107.00
- Verwaltungsaufwand	141'009.70
Steuern auf Einkommen und Vermögen	375'593.00
Schätzungs- und Prüfaufwand	78'175.00
Reglementarische Vergütungen:	
- an die Fondsleitung	497'571.21
- an die Depotbank	36'348.03
Sonstiger Aufwand	290'513.59
TOTAL AUFWAND	**3'657'054.45**
Nettoertrag	**3'421.26**
Realisierter Erfolg	**3'421.26**
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	3'073'644.33
Liquidationssteuern (Veränderung)	-176'561.00
GESAMTERFOLG	**2'900'504.59**
Verwendung des Erfolges	
Nettoertrag	3'421.26
ZUR VERTEILUNG VERFÜGBARER BETRAG	**3'421.26**
Vortrag auf neue Rechnung	
Ordentlicher Ertrag	3'421.26
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	**3'421.26**

AUFSTELLUNG DER KÄUFE UND VERKÄUFE

KÄUFE

KANTON	ORT	ADRESSE	DATUM	KAUFPREIS
FR	Freiburg	Route du Champs-des-fontaines 5, 7, 9	07.10.2020	5’734’000.00
FR	Freiburg	Route du Champs-des-fontaines 15, 17, 19	07.10.2020	5’378’000.00
VD	Etoy	En Courta Rama 10	07.10.2020	30’539’000.00
VD	Pully	Chemin de Rennier 18, 20, 22	07.10.2020	6’850’000.00
TI	Locarno	Via Angelo Nessi 9	07.10.2020	7’419’000.00
BL	Muttenz	Sankt Jakobs-Strasse 90	30.04.2021	9’652’580.00
VD	Lutry	Route de la Conversion 289	28.10.2021	2’700’000.00
VD	Renens	Rue du Caudray 32, 34, 36	01.11.2021	14’900’000.00
FR	Bulle	Rue Pierre-Sciobéret	01.11.2021	1’680’000.00
TOTAL				**84’852’580.00**

VERKÄUFE

In der erwähnten Zeitperiode fanden keine Liegeschaftsverkäufe statt.

HYPOTHEKARSCHULDEN IM DETAIL

ZINSSATZ	AUFNAHME-DATUM	VERFALLS-DATUM	AUFGENOMMEN	ZURÜCKBEZAHLT	KAPITAL PER 31.03.2022
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (<1 Jahr)					
1.12%	07.10.2020	30.06.2022	200'000	0	200'000
0.90%	07.10.2020	31.12.2021	5'200'000	5'200'000	0
1.80%	07.10.2020	30.09.2022	1'150'000	0	1'150'000
1.80%	07.10.2020	30.09.2022	70'000	10'000	60'000
1.80%	07.10.2020	30.09.2022	77'000	11'000	66'000
1.80%	07.10.2020	30.09.2022	1'270'000	0	1'270'000
1.80%	07.10.2020	30.09.2022	63'000	9'000	54'000
1.80%	07.10.2020	30.09.2022	1'120'000	0	1'120'000
1.77%[1]			**9'150'000**	**5'230'000**	**3'920'000**
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (von 1 bis 5 Jahren)					
1.45%	07.10.2020	31.03.2023	5'250'000	0	5'250'000
1.05%	01.01.2021	29.08.2023	140'000	0	140'000
2.07%	07.10.2020	30.09.2024	6'325'000	0	6'325'000
1.55%	07.10.2020	30.01.2025	6'000'000	0	6'000'000
1.40%	01.01.2021	31.01.2025	4'432'500	87'500	4'345'000
1.64% [1]			**22'147'500**	**87'500**	**22'060'000**
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (>5 Jahren)					
1.90%	07.10.2020	30.09.2027	700'000	0	700'000
1.90% [1]			**700'000**	**0**	**700'000**
1.67%[1]			**31'997'500**	**5'317'500**	**26'680'000**

1 Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz

ANGABEN ZU DEN EFFEKTIVEN ENTSCHÄDIGUNGEN

	MAXIMALSATZ	EFFEKTIVER SATZ
Entschädigung der Fondsleitung		
Verwaltungskommission[1-2]	1.2% (min. CHF 450'000.-)	0.65%
Ausgabekommission	3.00%	1.24%
Rücknahmekommission	5.00%	N/A
Kommission für den Kauf und Verkauf von Liegenschaften	3.00%	0.96%
Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften	5.00%	4.15%
Kommission für die Erstellung von Bauten und umfassenden Renovationen	3.00%	N/A
Entschädigung der Depotbank		
Kommission für die Erhaltung des Fondsvermögens, die Ausführung des Zahlungsverkehrs und die Aufsicht der Fondsleitung	0.05%	0.05%
Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger	0.25%	N/A
Kommission für die Aufbewahrung nicht verpfändeter Schuldbriefe (pro Schuldbrief)	CHF 125.-	CHF 125.-

Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Immobilienkäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften: CHF 5'923'977.00

1 Die Fondsleitung hat beschlossen, auf einen Teil ihrer Vergütung für den Zeitraum vom 07.10.2020 bis zum 31.03.2022 zu verzichten.
2 Auf Basis des durchschnittlichen Nettovermögens.

TRUSTSTONE REAL ESTATE SICAV – TEILVERMÖGEN UNTERNEHMENSAKTIONÄRE VERMÖGENSRECHNUNG

Teilvermögen Unternehmensaktionäre	31.03.2022
Aktiven	
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	250'000.00
TOTAL AKTIVEN	**250'000.00**
Passiven	
Eigenkapital:	
Aktienkapital	250'000.00
TOTAL PASSIVEN	**250'000.00**

Veränderung der Anzahl der Aktien	07.10.2020 31.03.2022
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	0
Anzahl ausgegebene Aktien	250'000
STAND AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	**250'000**

NETTOINVENTARWERT PRO AKTIE	**1.00**

Aktionäre, die mehr als 5% der Aktien halten

Patrimonium Asset Management AG (50.98%)
Chriscico S.A. (32.35%)
Jan Henrik Jebsen (16.67%)

ERFOLGSRECHNUNG

Teilvermögen Unternehmensaktionäre	07.10.2020 - 31.03.2022 CHF
Ertrag	0.00
TOTAL ERTRÄGE ABZÜGLICH:	**0.00**
TOTAL AUFWAND	**0.00**
Nettoertrag	0.00
Realisierter Erfolg	0.00
GESAMTERFOLG	**0.00**

TRUSTSTONE REAL ESTATE SICAV – GESAMTVERMÖGEN DER SICAV VERMÖGENSRECHNUNG

Gesamtvermögen der SICAV	**31.03.2022** **CHF**
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	3'281'987.40
Grundstücke, aufgeteilt in :	
- Wohnbauten	26'870'000.00
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	49'510'000.00
- Gemischte Bauten	18'912'000
Total Grundstücke	**95'292'000.00**
Sonstige Vermögenswerte	3'138'939.88
GESAMTFONDSVERMÖGEN ABZÜGLICH	**101'712'927.28**
Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:	
- Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-3'920'000.00
- Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-1'628'670.09
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:	
- Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-22'760'000.00
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	**73'404'257.19**
Geschätzte Liquidationssteuern	-176'561.00
NETTOFONDSVERMÖGEN	**73'227'696.19**

Anzahl Aktien im Umlauf	**07.10.2020 - 31.03.2022**
Teilvermögen Anlegeraktionäre	
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	0
Anzahl ausgegebene Aktien	977'163
STAND AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	**977'163**

Veränderung der Anzahl der Aktien	**07.10.2020 - 31.03.2022**
Unternehmensaktionäre	
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	0
Anzahl ausgegebene Aktien	250'000
STAND AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	**250'000**

ERFOLGSRECHNUNG

Gesamtvermögen der SICAV	07.10.2020 - 31.03.2022 CHF
Ertrag	
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	3'397'228.13
Übrige Erträge	361'084.65
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	-97'837.07
TOTAL ERTRÄGE ABZÜGLICH:	**3'660'475.71**
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	682'965.36
Unterhalt und Reparaturen	437'697.25
Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in:	
- Liegenschaftsaufwand	831'087.56
- Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	143'986.75
- Liegenschaftssteuern	142'107.00
- Verwaltungsaufwand	141'009.70
Steuern auf Einkommen und Vermögen	375'593.00
Schätzungs- und Prüfaufwand	78'175.00
Reglementarische Vergütungen:	
- an die Fondsleitung	497'571.21
- an die Depotbank	36'348.03
Sonstiger Aufwand	290'513.59
TOTAL AUFWAND	**3'657'054.45**
Nettoertrag	**3'421.26**
Realisierter Erfolg	**3'421.26**
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	3'073'644.33
Liquidationssteuern (Veränderung)	-176'561.00
GESAMTERFOLG	**2'900'504.59**
Verwendung des Erfolges	
Nettoertrag	3'421.26
ZUR VERTEILUNG VERFÜGBARER BETRAG	**3'421.26**
Vortrag auf neue Rechnung	
Ordentlicher Ertrag	3'421.26
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	**3'421.26**

ÜBRIGE INFORMATIONEN

Hauptmieter

Per 31. März 2022 hat der Fonds zwei Mieter, bei denen die Mieteinnahmen 5% oder mehr der gesamten Mieteinnahmen des Immobilienfonds ausmachen (Randziffer 66 der Richtlinien für Immobilienfonds der Asset Management Association Switzerland AMAS vom 2. April 2008, Stand am 05. August 2021):

Autohaus Wederich, Donà AG (10.01%)
Ecole Montessori La Côte Sàrl (7.86%)

Übriges

Betrag Amortisationskonto
Es wurde kein Betrag für Abschreibungen verwendet.

Betrag der Rückstellungen für künftige Reparaturen
Kein Betrag wurde für zukünftige Reparaturen zugewiesen.

Betrag der vorgesehenen Reinvestitionen
Es sind keine Beträge zur Reinvestition vorgesehen.

Anzahl der auf Ende des nächsten Geschäftsjahres gekündigten Anteile
Es wurden keine Anteile gekündigt.

Informationen zu Derivaten
Der Fonds hält keine Derivate

Schätzungsprinzipien für das Fondsvermögen (Schätzungsmethode und quantitative Angaben zu den Hypothesen des Schätzungsmodells) und die Berechnung des Nettoinventarwerts

Gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und der Richtlinie der Asset Management Association Swizerland (AMAS) erfolgte die Bewertung der Liegenschaften von unabhängigen Schätzungsexperten nach der «Discounted Cash Flow»-Methode. Diese Bewertung beruht auf dem Ertragspotenzial jeder Liegenschaft und prognostiziert die künftigen Erträge und Aufwendungen auf einen vorgegebenen Zeitraum. Die so berechneten Cashflows werden abgezinst, und mithilfe der Summe dieser Beträge sowie des Residualwertes der Liegenschaft kann der Verkehrswert ermittelt werden. Dieser entspricht dem fairen Marktwert einer Liegenschaft zum Zeitpunkt der Bewertung.

Die Experten bestätigen, dass die Bewertungen mit den gesetzlichen Bestimmungen der KAG und der KKV und den Richtlinien der AMAS konform sind sowie den üblichen Bewertungsnormen im Immobiliensektor entsprechen. Gemäss den Swiss Valuation Standards stellt der angegebene Marktwert pro Immobilie den «richtigen Wert» dar. Anders ausgedrückt kann er als geeigneter Verkaufspreis unter normalen Bedingungen im aktuellen Markt betrachtet werden, ohne allfällige Transaktionskosten zu berücksichtigen.

Der Verkehrswert jeder Immobilie stellt den möglichen zu realisierendem Preis dar unter normalen Geschäftsabläufen und der Hypothese eines entsprechenden Engagements von Käufen und Verkäufen. Von Fall zu Fall, insbesondere anlässlich

bei Käufen und Verkäufen von Immobilien, werden allfällige sich ergebende Opportunitäten in bester Weise im Interesse des Fonds ausgeschöpft. Infolgedessen können sich Differenzen in Bezug zu den Bewertungen ergeben.

Methode von CBRE AG

Für die Bewertung des Marktwerts wurde die DCF-Methode angewendet. Der geschätzte Wert der Immobilien entspricht dem aktuellen Wert (Marktwert), der durch die Summe zukünftiger Cashflows bestimmt wird, die sich auf die erbrachten Nettoerträge bis heute basieren, ohne einen eventuellen Eigentumswechsel oder Änderungen bezüglich Grundstücksgewinnsteuer, Mehrwertsteuer, Kapitalkosten oder Kosten und Provisionen im Zusammenhang mit einer Eigentumsübertragung zu berücksichtigen. Die Nettoerträge sind zu einem eigenen Satz für jede Liegenschaft diskontiert, entsprechend ihrer Chancen und Risiken, der Marktkonditionen und des angepassten Risikos. Die Jahre 1 bis 10 sind im Detail modelliert, ab dem 11. Jahr ist die stabilisierte Miete kapitalisiert.

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 3.06% und 3.91%.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3.66%.

Methode von Wüest Partner AG

Wüest Partner AG wendet das Discounted Cash Flow-Modell (DCF Modell) für einen bestimmten Zeitraum an, d. h. die Cashflows werden für einen Zeithorizont in der Grössenordnung der verbleibenden Nutzungsdauer der Liegenschaft geschätzt. In diesem Fall entspricht der aktuelle Wert der Liegenschaft der Summe der über diesen Zeitraum aktualisierten Netto-Cashflows. Im Übrigen werden die erwarteten Cashflows in Echtzeit dargestellt, was den Vorteil einer besseren Leserlichkeit der Vorhersagen hat.

Die Ermittlung des anwendbaren Diskontsatzes widerspiegelt die Einschätzung des mit der betroffenen Liegenschaft verbundenen Risikos. Um diesen Wert festzulegen, berücksichtigt Wüest Partner AG sowohl die spezifischen Merkmale der Liegenschaft als auch die standort- und marktgebundenen Einflussfaktoren.

Der marktgerechte Diskontsatz wird entsprechend dem Risiko angepasst und ist auf der Grundlage eines risikofreien Zinssatzes (langfristige Bundesanleihen), der Prämien für das allgemeine Immobilienrisiko (Illiquiditätsprämie, Marktrisiko) und für die spezifischen Risiken der Liegenschaft (Mikrosituation, Eigentumsform, Qualität des Objekts usw.) definiert. Der Mietertrag der einzelnen Liegenschaften wird für jedes einzelne Objekt unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Situation und der potenziellen Marktmieten (abgeschlossene Mietverträge und Mietzinsen der laufenden Angebote) detailliert analysiert.

Für die Kostenanalyse dienen die Betriebsabrechnungen der Vorjahre als Arbeitsgrundlage. Sie wird mit den Benchmarks von Wüest Partner AG und der Beurteilung des Zustands jeder Liegenschaft ergänzt. Durch die Prüfung der Mietverträge kann genau festgestellt werden, ob Nebenkosten, Umbauten zulasten des Mieters und/oder Vermieters usw. bestehen.

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 3.16% und 4.12%.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3.60%.

Schätzungsprinzipien der Bankguthaben

Bankguthaben werden mit ihrem Nominalwert berücksichtigt. Im Falle nennenswerter Veränderungen der Bonität wird die Bewertungsgrundlage der Bankguthaben auf Zeit den neuen Umständen angepasst.

Berechnungsprinzip des Nettoinventarwerts

Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, abzüglich Eventualverbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie bei der allfälligen Liquidation des Immobilienfonds anfallender Steuern, dividiert durch die Anzahl der Anteile im Umlauf. Er wird auf CHF 0.01 gerundet.

INFORMATIONEN ÜBER DRITTE UND DIE FONDSLEITUNG

Vermögensverwalter

Patrimonium Asset Management AG
Zugerstrasse 74
6340 Baar

Akkreditierte schätzungsexperten

Bei Wüest Partner AG : Philippe Bach und Ellen Hoerée
Bei CBRE: Yves Cachemaille und Laurence Corminbœuf

Fondsleitung

Solufonds SA
Promenade de Castellane 4,
Case Postale 283,
1110 Morges

Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise
Place St-François 14
1001 Lausanne

Delegation von teilaufgaben

Die Liegenschaftsbuchhaltung wurde von der Patrimonium Asset Management AG an die Privera AG mit Sitz in Bern-Gümligen delegiert. Die Liegenschaftsbewirtschaftung wurde an die Privera AG, FIDI AG (Sitz in Renens) und Gerama AG (Sitz in Freiburg) delegiert.

Prüfgesellschaft

PricewaterhouseCoopers SA
Av. Giuseppe Motta 50,
1202 Genève

Verwaltungsrat der sicav

Peter Jaeggi – Präsident
Edouard Dubuis – Vize-Präsident
Jean-Yves Rebord – Mitglied

INVENTAR DER GRUNDSTÜCKE

Kanton	Ort / Adresse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Erzielte Brutto-mieteinnahmen[1] CHF	Leerstände gesamt[2]
WOHNBAUTEN					
FR	**Fribourg**				
	Route du Champs-des-fontaines 5, 7, 9	5'923'382	6'140'000	404'696	7.22%
	Route du Champs-des-fontaines 15, 17, 19	5'844'514	5'870'000	358'432	2.75%
TI	**Locarno**				
	Via Angelo Nessi 9	7'434'034	7'670'000	526'635	8.61%
VD	**Pully**				
	Chemin de Rennier 18, 20, 22	7'295'092	7'190'000	469'098	0.28%
TOTAL		**26'497'022**	**26'870'000**	**1'758'861**	
KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN					
BL	**Muttenz**				
	Sankt Jakobs-Strasse 90	9'977'066	11'560'000	587'345	0.00%
FR	**Bulle**				
	Rue Pierre-Sciobéret 11	1'783'835	2'490'000	45'833	0.00%
VD	**Etoy**				
	En Courta Rama 10	35'604'714	35'460'000	731'850	68.21%
TOTAL		**47'365'615**	**49'510'000**	**1'365'029**	
GEMISCHTE BAUTEN					
VD	**Lutry**				
	La Conversion / Route de la Conversion 289	2'840'072	3'102'000	54'325	0.00%
	Renens				
	Rue du Caudray 32, 34, 36	15'515'648	15'810'000	219'014	3.52%
TOTAL		**18'355'719**	**18'912'000**	**273'339**	
ZUSAMMENFASSUNG					
Wohnbauten einschliesslich Stockwerkeigentum und Baurecht		26'497'022	26'870'000	1'758'861	
Kommerziell genutzte Liegenschaften einschliesslich Stockwerkeigentum		47'365'615	49'510'000	1'365'029	
Gemischte Bauten einschliesslich Stockwerkeigentum		18'355'719	18'912'000	273'339	
TOTAL		**92'218'356**	**95'292'000**	**3'397'228**	**33.00%**

1 Vom 07.10.2020 bis 31.03.2022
2 Die renovationsbedingten Leerstände sind hier nicht enthalten

IMMOBILIENPORTFOLIO

FREIBURG

	FREIBURG Champs des Fontaines 5-7-9	**FREIBURG** Champs des Fontaines 15-17-19	**BULLE** Rue Pierre-Sciobéret 11
Typ	Wohnbau	Wohnbau	Kommerziell
Wohnungen	25	25	0
Andere Fläche	0	1	1
Gestehungskosten (GK)	5'923'382	5'844'514	1'783'835
Verkehrswert (VKW)	6'140'000	5'870'514	2'490'000
Soll-Mietertrag	280'740	315'924	110'000
Rendite/GK	4.74%	5.41%	6.17%
Rendite/VKW	4.57%	5.38%	4.42%

WAADT

	PULLY Chem. De Rennier 18-20-22	**RENENS** Rue de Caudray 32-34-36	**ETOY** En courta-Rama 10	**LUTRY** Rte de la Conversion 289
Typ	Wohnbau	Wohnbau	Kommerziell	Gemischt
Wohnungen	22	34	0	4
Andere Fläche	0	8	14	3
Gestehungskosten (GK)	7'295'092	15'515'648	35'604'714	2'840'072
Verkehrswert (VKW)	7'190'000	15'810'000	35'460'000	3'102'000
Soll-Mietertrag	327'264	567'297	1'978'584	135'180
Rendite/GK	4.49%	3.66%	5.46%	4.76%
Rendite/VKW	4.56%	3.59%	5.49%	4.36%

BASEL

	MUTTENZ St. Jakobsstr. 90-100 / Gartenstr. 115-117
Typ	Kommerziell
Wohnungen	6
Andere Fläche	21
Gestehungskosten (GK)	9'977'066
Verkehrswert (VKW)	11'560'000
Soll-Mietertrag	640'740
Rendite/GK	6.42%
Rendite/VKW	5.54%

TESSIN

	LOCARNO Via Angelo Nessi 9
Typ	Wohnbau
Wohnungen	25
Andere Fläche	2
Gestehungskosten (GK)	7'434'034
Verkehrswert (VKW)	7'670'000
Soll-Mietertrag	385'224
Rendite/GK	5.18%
Rendite/VKW	5.02%

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der TrustStone real estate SICAV, Etoy

Bericht der Revisionsstelle zu den Jahresrechnungen

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegenden Jahresrechnungen bestehend aus dem Teilvermögen der Anlegeraktionäre einschliesslich der weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 lit. a–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG), dem Teilvermögen Unternehmeraktionäre sowie die daraus erstellte Gesamtvermögen der SICAV (Vermögensrechnung, Erfolgsrechnung und Übrige informationen) (Seiten 4, 14 bis 27 des Jahresberichts) – nachfolgend gesamthaft als «die Jahresrechnungen» bezeichnet – der TrustStone real estate SICAV für das am 31. März 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrats

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnungen in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten, dem Anlagereglement und dem Prospekt verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, mit Bezug auf die Aufstellung der Jahresrechnungen, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern sind. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnungen abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnungen frei von wesentlichen falschen Angaben sind.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entsprechen die Jahresrechnungen für das am 31. März 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten, dem Anlagereglement und dem Prospekt.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR und Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass bei der TrustStone real estate SICAV ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrats ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

PricewaterhouseCoopers SA, avenue Giuseppe-Motta 50, case postale, 1211 Genève 2
Téléphone: +41 58 792 91 00, Téléfax: +41 58 792 91 10, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers SA ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Erfolges des Teilvermögens Anlegeraktionäre sowie des Bilanzgewinnes des Teilvermögens Unternehmeraktionäre dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht und empfehlen, die vorliegenden Jahresrechnungen zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers SA

Jean-Sébastien Lassonde

Revisionsexperte
Leitender Revisor

Benjamin Hamel

Genève, 13. Juli 2022

Der vorliegende Bericht wird in Französisch und in Deutsch veröffentlicht. Massgebend ist die franzsische Version

PATRIMONIUM ASSET MANAGEMENT AG

Zugerstrasse 74
CH – 6340 Baar
T + 41 58 787 00 00
F + 41 58 787 00 01
E investor@patrimonium.ch

www.patrimonium.ch/truststone