PATRIMONIUM
Your Partner in Private Markets

TRUSTSTONE REAL ESTATE SICAV

Halbjahresbericht per 30.09.2022

Investmentgesellschaft mit variablem Kapital (SICAV) nach Schweizer Recht mit externer Verwaltung, der Kategorie « Immobilienfonds », ausschliesslich für qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3 KAG in Verbindung mit Art. 5 Abs. 1 und 4 LSFin

Bild: Yannic Bartolozzi

Frontseite: En Courta-Rama 10, Etoy

INHALT

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

TÄTIGKEITSBERICHT VOM 1. APRIL BIS 30. SEPTEMBER 2022 6

GESCHÄFTSBERICHT UND AUSBLICK 6

VERMÖGENS- UND ERFOLGSRECHNUNG PER 30. SEPTEMBER 2022 8

LIEGENSCHAFTSBESTAND 9

JAHRESRECHNUNG VOM 1. APRIL BIS 30. SEPTEMBER 2022 10

TRUSTSTONE REAL ESTATE SICAV – TEILVERMÖGEN ANLEGERAKTIONÄRE 11

- Vermögensrechnung 11
- Erfolgsrechnung 12

AUFSTELLUNG DER KÄUFE UND VERKÄUFE 13

HYPOTHEKARSCHULDEN IM DETAIL 14

ANGABEN ZU DEN EFFEKTIVEN ENTSCHÄDIGUNGEN 15

TRUSTSTONE REAL ESTATE SICAV – TEILVERMÖGEN UNTERNEHMENSAKTIONÄRE 16

- Vermögensrechnung 16
- Erfolgsrechnung 17

TRUSTSTONE REAL ESTATE SICAV –GESAMTVERMÖGEN DER SICAV 18

- Vermögensrechnung 18
- Erfolgsrechnung 19

ÜBRIGE INFORMATIONEN 20

INFORMATIONEN ÜBER DRITTE UND DIE FONDSLEITUNG 22

INVENTAR DER GRUNDSTÜCKE 23

IMMOBILIENPORTFOLIO 24

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

	30.09.2022	31.03.2022
Gesamtfondsvermögen	109'285'055.28	101'462'927.28
Nettofondsvermögen	78'491'683.50	72'977'696.19
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	101'787'500.00	95'292'000.00

Informationen der vorhergehenden Jahre

	Nettoinventarwert pro Aktie	Aktien im Umlauf	Netto-fondsvermögen	Ausschüttung des Kapitalgewinns pro Aktie	Ausschüttung des Reingewinns pro Aktie	Gesamt-ausschüt-tung
31.03.2022	CHF 74.68	977'163	CHF 72'977'696.19	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00
30.09.2022	CHF 75.72	1'036'610	CHF 78'491'683.50	N/A	N/A	N/A

Nach den AMAS-Richtlinien berechnete Kennzahlen

	30.09.2022	31.03.2022
Mietausfallrate[1]	21.43%	33.20%
Fremdfinanzierungsquote	28.09%	28.00%
Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge)	36.04%	34.14%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF GAV)	0.85%	0.82%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF MV)	1.19%	1.34%
Eigenkapitalrendite (ROE)	2.68%	4.14%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	2.47%	4.27%
Ausschüttungsrendite	N/A	0.00%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	N/A	0.00%
Agio/Disagio	-4.25%	-0.37%
Anlagerendite	1.39%	6.32%

Performance TrustStone real estate SICAV

	30. Sept. 2022[2]	31. März 2022	Seit Bestehen des Fonds
TrustStone real estate SICAV	-3.01%[3]	5.01%	1.85%
SXI Real Estate® Funds TR	-13.14%	11.26%	-3.37%

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 Aktien 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 01.04.2022 bis zum 30.09.2022
3 Trotz der positiven Entwicklung des NAV ist der auf PropertyMatch beobachtete Mid Spread von CHF 74.40 am 01.04. auf CHF 72.50 am 30.09.2022 gesunken, was diese negative Performance widerspiegelt

TÄTIGKEITSBERICHT VOM 1. APRIL BIS 30. SEPTEMBER 2022

Rue du Mûrier 13, 15, Montreux

GESCHÄFTSBERICHT UND AUSBLICK

Der wirtschaftliche Kontext im laufenden Jahr 2022 ist durch die Rückkehr der Inflation in die Schweiz gekennzeichnet. Steigende Energie- und Rohstoffpreise, die weltweite Knappheit an Rohstoffen und Fachkräften sowie Aufholeffekte nach der COVID-Krise haben eindeutig zu einem inflationären Umfeld beigetragen. Zur Bekämpfung der Inflation war eine Leitzinserhöhung durch die Schweizerische Nationalbank (SNB) im Juni 2022 notwendig, gefolgt von einer zweiten Zinsrunde im September 2022. Bis heute hat die Schweizerische Nationalbank ihren Leitzins auf +0,5 % erhöht und somit das Ende der Negativzinsen bei den Banken eingeläutet.

Dieses besondere Umfeld hat zu einem starken Rückgang der Agios im börsenkotierten Immobiliensektor geführt. Nach der Abschaffung der Negativzinsen und aufgrund der höheren Renditen auf dem Obligationenmarkt hat ein Teil der Anleger die Attraktivität von Immobilienanlagen neu bewertet und einen Teil ihrer Immobilienfondsanlagen zugunsten von anderen Anlageklassen verkauft. Die Auswirkung dieser Verlagerung der Investitionen war ein deutlicher Rückgang des Agio von Immobilienfonds von durchschnittlich 41.6 % Ende 2021 auf gerade noch 12.8 % Ende September 2022.[1]

Dennoch bleibt die Nachfrage nach Wohnungen auf dem Markt hoch, da das Angebot an Immobilien in der Schweiz aufgrund der geringen Bautätigkeit begrenzt ist und weiterhin ein Bevölkerungswachstum zu verzeichnen ist. Das äussert sich in tiefen Leerstandsquoten und einem anhaltenden Anstieg der Mieten zwischen Mitte 2021 und Mitte 2022. Wir erwarten hingegen eine Stagnation oder eine leichte Korrektur der Diskontsätze für Immobilien.

Mit dem Ziel, den Wert und die Attraktivität des Portfolios des TrustStone real estate SICAV zu erhalten, werden weiterhin Investitionen in Zukäufe (einschliesslich Transaktionen gegen Sachwerte), Renovationen von Bestandesliegenschaften sowie in Bau- und Umbauprojekte getätigt.

Neue Objekte im Portfolio

Im laufenden Geschäftsjahr wurden zwei neue Liegenschaften erworben:

Pully, Chemin de Rennier 28: Auf dieser 595 m2 grossen Parzelle befindet sich zurzeit eine alte Villa. Diese soll abgerissen werden und einer Mietliegenschaft mit 7 Wohnungen Platz machen. Die Gesamtinvestition wird auf CHF 3.2 Millionen geschätzt, wovon CHF 710'000 (ohne Kaufnebenkosten) für den Erwerb des Grundstücks anfallen. Die erwarteten Mieteinnahmen betragen CHF 127'000.

Montreux, Rue du Mûrier 13, 15 Diese Mietliegenschaft umfasst 13 Wohnungen und 7 Lagerräume und befindet sich an idealer Lage neben dem Bahnhof Montreux. Zurzeit wird ein Lagerraum in ein Studio umgebaut, wodurch die heutigen Mieteinnahmen um jährlich CHF 6'700 steigen werden. Mieteinnahmen (vor der Schaffung des Studios) von jährlich CHF 160'440 stehen einer Investition in Höhe von CHF 4'130'000 gegenüber.

Reduktion der Leerstände

Wie im Jahresbericht vom März 2022 angekündigt werden die Bemühungen, die Ertragsverluste aufgrund von Leerständen zu reduzieren, fortgesetzt. Ein besonderer Fokus liegt dabei auf der Liegenschaft in Etoy, die zurzeit 94 % des konjunkturbedingten Leerstands des Fonds ausmacht. Diese Bemühungen sind erfolgreich: Seit dem 1. April 2022 wurden für die Immobilie in Etoy zwei neue Verträge für insgesamt 526 m2 und eine Mietdauer zwischen 5 und 10 Jahren unterzeichnet, und mit zwei weiteren Interessenten für 600 m2 Fläche befinden sich die Verhandlungen in einem fortgeschrittenen Stadium.

Unter Berücksichtigung der beiden Interessenten werden die Leerstände in Etoy noch ungefähr 1'900 m2, d. h. 22.7 % der gesamten Mietfläche des Gebäudes ausmachen im Vergleich mit 36.4% am 31. März 2022.

Renovationsarbeiten

Um den Qualitätsstandard der Immobilien zu verbessern und somit die Mieteinnahmen und gleichzeitig den Wert der Liegenschaften zu erhöhen, setzt der Fonds seine Strategie fort, in Gesamtrenovationen, Neubauprojekte sowie die Aufstockung von Bestandesliegenschaften zu investieren. Mehrere Projekte sind so weit vorbereitet, dass die Bauarbeiten in den nächsten Monaten in Angriff genommen werden können.

Für die Aufstockung und die Wärmesanierung der Immobilien am Chemin de Rennier 18, 20 und 22 in Pully wurde ein Baugesuch eingereicht. Die Baugenehmigung dürfte somit im Januar/Februar 2023 erteilt werden, mit einem geplantem Baubeginn im Frühjahr 2023. Die Gesamtinvestition beträgt CHF 5.9 Millionen, davon CHF 4 Millionen für die Wärmesanierung. Gemäss den geltenden Gesetzen (L3PL) dürfen die Mietzinse dank der Sanierung um 34 % erhöht werden. Die mit der Aufstockung entstehenden Wohnungen erhöhen die jährlichen Mietzinseinnahmen zusätzlich um rund CHF 117'000.

Für den Neubau einer Wohnimmobilie auf der Nachbarparzelle, am Chemin de Rennier 28, wurde ein Baugesuch für das Bauprojekt eines neuen Wohngebäudes eingereicht. Die Baugenehmigung wird voraussichtlich Ende des Jahres erteilt und die Bauarbeiten sollen im Frühling 2023 aufgenommen werden.

Für die Renovierungen der Immobilien an der Rue du Caudray 32, 34 und 36 in Renens wurde am 2. November 2022 ein Baugesuch eingereicht und das Resultat sollte somit Anfang Dezember bekannt sein. 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.

Parallel dazu werden eine Machbarkeitsstudie zur Ermittlung der möglichen zusätzlichen Fläche und eine Kostenschätzung für eine Wohnbauerweiterung erstellt. Danach wird eine Vereinbarung mit einem Bauunternehmen über die Risikoübernahme ausgearbeitet, dank der die SICAV ihre Verlustrisiken begrenzen kann.

1 Quelle: Studie der Credit Suisse Asset Management AG über Schweizer Immobilienfonds, Oktober 2022

Die Liegenschaften an der St. Jakobs-Strasse 90 in Muttenz sind Teil eines Quartierplans, der zurzeit 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 zu bauen. Dieser Neubau soll Mieteinnahmen von CHF 3.5 Millionen und eine angestrebte Bruttorendite von 4.3 % einbringen. Die Baukosten werden auf rund CHF 60 Millionen geschätzt, der anfängliche Marktwert der Immobilie auf über CHF 80 Millionen.

Nach der Übernahme eines Hypothekarkredits in Höhe von CHF 2 Millionen als Teil des Ausgangsportfolios im Zusammenhang mit dem Neubauquartier «Quartiere Nuovo» in Locarno wurde eine neue Vereinbarung mit dem Kreditnehmer abgeschlossen. Diese Vereinbarung ermöglicht, dass der Kredit vom Kaufpreis einer neuen Liegenschaft in Abzug gebracht werden kann, die in der ersten Phase des Projekts erstellt wird. Der Quartierplan für das Projekt ist bereits genehmigt. Die Architekten arbeiten derzeit jedoch einen neuen, stimmigeren Quartierplan aus, der bald aufgelegt wird. Der neue Plan gefährdet weder die Gültigkeit des bestehenden Plans noch der Vereinbarung.

Die Renovation und der Ausbau der Dachgeschosse in den Hausnummern 15, 17 und 19 an der Route du Champ-des-Fontaines in Freiburg schreiten voran. Die zusätzlichen Baugesuche für die Häuser Nr. 15 und 19 sind fast fertig vorbereitet und sollten bis Ende Jahr eingereicht werden können. Die Baubewilligung für Haus Nr. 17 wurde 2021 erteilt.

Alle diese Projekte werden durch Erhöhung der Kreditsummen innerhalb von bestehenden Kreditrahmen und gemäss den regulatorischen Bestimmungen finanziert.

Erwerb Liegenschaften nach Abschluss

Die SICAV erwarb nach dem Stichtag 30. September 2022 folgende Immobilie:

Yverdon-les-Bains, Rue du Lac 18: Dieses Miethaus mit 5 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten befindet sich in der Fussgänger- und Geschäftsstrasse im Stadtzentrum. Es bestehen Mietreserven im Umfang von 37 %, die mit den kommenden Mieterwechseln nach und nach realisiert werden. Der Kaufpreis beträgt CHF 2'900'000, die zu erwartenden jährlichen Mieteinnahmen liegen bei CHF 138'600.

Der Kaufprozess für eine weitere Mietimmobilie mit 23 Wohnungen in Carouge ist derzeit im Gange. Die Transaktion hat einen Wert von CHF 12.9 Millionen und erfolgt gegen Sachwerte. Der Vertrag soll im Dezember 2022 unterzeichnet werden.

Weitere Käufe von Objekten gegen Sachwerte werden geprüft, befinden sich aber in einem weniger fortgeschrittenen Stadium. Das Volumen der potenziellen zusätzlichen Investitionen liegt bei über CHF 20 Millionen.

VERMÖGENS- UND ERFOLGSRECHNUNG PER 30. SEPTEMBER 2022

Am 28. September 2022 wurde die dritte Kapitalerhöhung des Fonds TrustStone real estate SICAV nach dem Best-Effort-Prinzip abgeschlossen. Es wurden 59'447 neue Aktien für einen Betrag von rund CHF 4.5 Millionen gezeichnet. Per 30. September 2022 ist die Gesamtanzahl der Fondsanteile im Umlauf somit auf 1'036'610 gestiegen.

Der Erlös aus der Kapitalerhöhung wurde für den Kauf einer neuen Immobilie im Zentrum von Yverdon-les-Bains (VD) und für die Rückzahlung einer Hypothek verwendet. Die Immobilie in Yverdon-les-Bains besteht aus 5 Wohnungen und 2 Ladenlokalen. Der Kaufpreis belief sich auf CHF 2.9 Millionen für eine Bruttorendite nach Abzug der Kaufgebühren von 4.6 % und eine bestehende Mietzinsreserve von 114 CHF/m2. Der Rest des Erlöses aus der Kapitalerhöhung wurde für die Verringerung der Fremdkapitalquote verwendet: eine kurzfristige Hypothek wurde zurückbezahlt. Dank der mit den Banken abgeschlossenen neuen Verträge verfügt die SICAV nun über noch bessere und auf die Fondsbedürfnisse zugeschnittene Möglichkeiten für die Finanzierung von Renovationen und Ausbauten von Bestandesliegenschaften sowie den Zukauf von neuen Liegenschaften.

Der Verkehrswert der Immobilien wurden von den Fondsexperten nicht neu bewertet. Eine Ausnahme bildet die Geschäftsliegenschaft in Etoy, für die neue Mietverträge unterzeichnet und in die beträchtliche Investitionen getätigt wurden. Eine Neubewertung aller Gebäude ist für das Ende des Geschäftsjahres im März 2023 vorgesehen, wodurch die im Laufe des Geschäftsjahres getätigten wertsteigernden Investitionen und die gestiegenen Mieten mit berücksichtigt werden können. Hauptsächlich dank Zukäufen stieg der Marktwert von CHF 95'292'000 auf CHF 101'787'500, was einer Zunahme von 6.8% entspricht.

Das Nettofondsvermögen ist von CHF 72'977'696.19 per 31. März 2021 auf CHF 78'491'683.50 gestiegen. Diese Zunahme ist zu einem grossen Teil auf die Kapitalerhöhung zurückzuführen, aber auch auf den Kauf neuer Gebäude.

Dadurch stieg der Nettoinventarwert pro Aktie von CHF 74.68 per 31. März 2021 auf CHF 75.72 per 30. September 2022.

Die Fremdfinanzierung ist von CHF 26'680'000 per 31. März 2022 auf CHF 28'591'000 per 30. September 2022 gestiegen. Diese leichte Zunahme erklärt sich durch den Investitionsbedarf für die Zukäufe und den verschiedenen Projekten. Der Durchschnittszinssatz beträgt 1.67%. Im März 2022 lag er noch bei 1.66%. Da die Leitzinsen der Schweizer Nationalbank zum ersten Mal im Juni und zum zweiten Mal im September 2022 erhöht wurden, steigen die kurzfristigen Zinssätze. Hypotheken mit langer Laufzeit (Verbindlichkeit von 1 und 5 Jahren) machen im September 2022 81.1% der Verbindlichkeiten aus. Per 31. März 2022 waren es noch 85.3%.

Die vereinnahmten Mietzinse in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres betrugen CHF 1'772'772. Mit der Wiedervermietung eines Teils der Leerstände in der Geschäftsimmobilie in Etoy werden die Mieteinnahmen im zweiten Halbjahr dieses Geschäftsjahrs stärker wachsen.

Für Unterhalt und Reparaturen wurden CHF 219'871, d. h. 12.4 % der Mieteinnahmen aufgewendet. Die laufenden Kosten der Immobilien für Hauswartung, Versicherungen, Strom, Wasser usw. machten CHF 503'340 oder 28.4 % der Mieteinnahmen aus.

Aufgrund der Energielage in diesem Winter mit einer drastischen Erhöhung der Energie- und Materialpreise steigen die Unterhaltskosten sowie die laufenden Kosten im Vergleich zu den Vorjahren, was Auswirkungen auf die zukünftigen Gewinne haben wird.

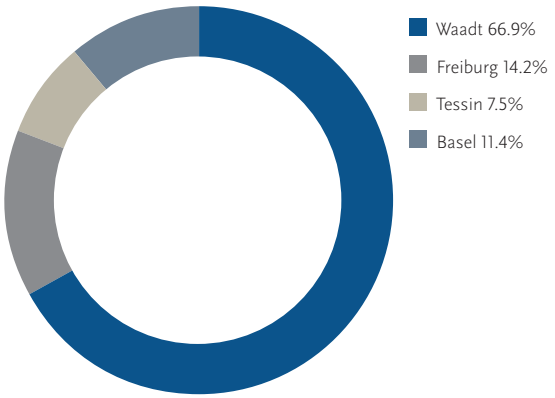
Die Mietzinsausfallrate vom 1. April bis zum 30. September 2022 in Höhe von 21.43% ist zum grössten Teil auf die noch leer stehenden Flächen in der Immobilie in Etoy zurückzuführen, deren Vermietung im Gange ist.

Die gesamte Leerstandsquote (einschliesslich Leerstand wegen Bauarbeiten) betrug 22.67%.

LIEGENSCHAFTSBESTAND

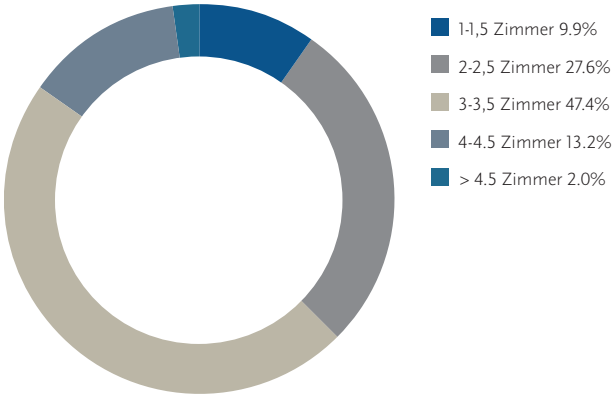
Portfoliostruktur nach Kantonen

(Basis : Markwert)



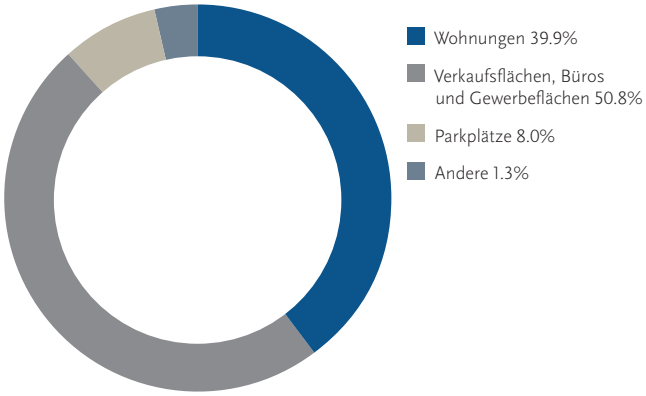
Wohnbautypen

(Basis : Markwert)



Portfoliostruktur nach Verwendung

(Basis : Verkehrswert)



CHF	BUCHWERT		VERKEHRSWERT	
Wohnbauten	31'824'320.69	*32.52%*	32'375'500.00	*31.81%*
Kommerziell genutzte Liegenschaften	47'683'202.07	*48.72%*	50'500'000.00	*49.61%*
Gemischte Bauten	18'356'854.60	*18.76%*	18'912'000.00	*18.58%*
TOTAL	**97'864'377.36**		**101'787'500.00**	

JAHRESRECHNUNG
VOM 1. APRIL BIS 30. SEPTEMBER 2022

TRUSTSTONE REAL ESTATE SICAV – TEILVERMÖGEN ANLEGERAKTIONÄRE VERMÖGENSRECHNUNG

	30.09.2022 CHF	30.03.2022 CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhand-anlagen bei Drittbanken	916'378.76	3'031'987.40
Grundstücke, aufgeteilt in :		
- Wohnbauten	32'375'500.00	26'870'000.00
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	50'500'000.00	49'510'000.00
- Gemischte Bauten	18'912'000.00	18'912'000.00
Total Grundstücke	**101'787'500.00**	**95'292'000.00**
Sonstige Vermögenswerte	6'581'176.52	3'138'939.88
GESAMTFONDSVERMÖGEN ABZÜGLICH	**109'285'055.28**	**101'462'927.28**
Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :		
- Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	5'390'000.00	3'920'000.00
- Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	1'918'060.17	1'628'670.09
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :		
- Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	23'201'000.00	22'760'000.00
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	**78'715'995.11**	**73'154'257.19**
Geschätzte Liquidationssteuern	-284'311.61	-176'561.00
NETTOFONDSVERMÖGEN	**78'491'683.50**	**72'977'696.19**

Veränderung des Nettofondsvermögens	**01.04.2022 - 30.09.2022** **CHF**	**07.10.2020 - 31.03.2022** **CHF**
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	72'977'696.19	0.00
Ausschüttung	0.00	0.00
Saldo der Bewegungen von Aktien	4'475'170.16	70'077'191.60
Gesamterfolg	1'038'817.15	2'900'504.59
NETTOFONDSVERMÖGEN AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	**78'491'683.50**	**72'977'696.19**

Anzahl Aktien im Umlauf	**01.04.2022 - 30.09.2022**	**07.10.2020 - 31.03.2022**
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	977'163	0
Anzahl ausgegebene Aktien	59'447	977'163
STAND AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	**1'036'610**	**977'163**
NETTOINVENTARWERT PRO AKTIE	**75.72**	**74.68**

ERFOLGSRECHNUNG

	01.04.2022 - 30.09.2022 CHF	07.10.2020 - 31.03.2022 CHF
Ertrag		
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	1'772'771.75	3'397'228.13
Übrige Erträge	119'848.84	361'084.65
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Aktien	36'262.67	-97'837.07
TOTAL ERTRÄGE ABZÜGLICH :	**1'928'883.26**	**3'660'475.71**
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	252'656.30	682'965.36
Unterhalt und Reparaturen	219'871.05	437'697.25
Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in :		
- Liegenschaftsaufwand	503'339.79	831'087.56
- Liegenschaftssteuern	98'959.88	142'107.00
- Verwaltungsaufwand	75'356.02	141'009.70
- Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	0.00	143'986.75
Steuern auf Einkommen und Vermögen	125'438.30	375'593.00
Schätzungs- und Prüfaufwand	29'958.31	78'175.00
Reglementarische Vergütungen :		
- an die Fondsleitung	260'476.61	497'571.21
- an die Depotbank	17'397.30	36'348.03
Sonstiger Aufwand	48'340.25	290'513.59
TOTAL AUFWAND	**1'631'793.81**	**3'657'054.45**
Nettoertrag	**297'089.45**	**3'421.26**
Realisierter Erfolg	**297'089.45**	**3'421.26**
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	849'478.31	3'073'644.33
Liquidationssteuern (Veränderung)	-107'750.61	-176'561.00
GESAMTERFOLG	**1'038'817.15**	**2'900'504.59**

AUFSTELLUNG DER KÄUFE UND VERKÄUFE

KÄUFE

GEKAUFTE IMMOBILIEN

KANTON	ORT	ADRESSE	DATUM[1]	ANTRITTSDATUM	KAUFPREIS CHF
VD	Montreux	Rue du Mûrier 28	27.04.2022	01.05.2022	4’130’000.00
VD	Pully	Chemin de Rennier 28	29.04.2022	02.06.2022	710’000.00

VERKÄUFE

In der erwähnten Zeitperiode fanden keine Liegeschaftsverkäufe statt.

1 Datum der Eigentumsübertragung im Grundbuch

HYPOTHEKARSCHULDEN IM DETAIL

ZINS-SATZ	AUFNAHME-DATUM	VERFALLS-DATUM	KAPITAL PER 31.03.2022	AUF-GENOMMEN	ZURÜCKBEZAHLT	KAPITAL PER 30.09.2022
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (<1 Jahr)						
0.30%	29.04.2022	29.05.2022	0	500'000	500'000	0
0.30%	29.05.2022	29.06.2022	0	500'000	500'000	0
1.12%	07.10.2020	30.06.2022	200'000	0	200'000	0
0.30%	29.06.2022	29.07.2022	0	500'000	500'000	0
0.30%	29.07.2022	29.08.2022	0	500'000	500'000	0
0.30%	29.08.2022	29.09.2022	0	500'000	500'000	0
0.40%	30.06.2022	30.09.2022	0	200'000	200'000	0
1.80%	07.10.2020	30.09.2022	1'150'000	0	1'150'000	0
1.80%	07.10.2020	30.09.2022	60'000	0	60'000	0
1.80%	07.10.2020	30.09.2022	66'000	0	66'000	0
1.80%	07.10.2020	30.09.2022	1'270'000	0	1'270'000	0
1.80%	07.10.2020	30.09.2022	54'000	0	54'000	0
1.80%	07.10.2020	30.09.2022	1'120'000	0	1'120'000	0
0.40%	04.07.2022	30.09.2022	0	2'600'000	2'600'000	0
0.40%	04.07.2022	30.09.2022	0	6'100'000	6'100'000	0
1.45%	07.10.2020	31.03.2023	5'250'000	0	0	5'250'000
1.05%	01.01.2021	29.08.2023	140'000	0	0	140'000
1.44%[1]			**9'310'000**	**11'400'000**	**15'320'000**	**5'390'000**
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (von 1 bis 5 Jahren)						
2.05%	29.09.2022	30.09.2023	0	500'000	0	500'000
2.05%	29.09.2022	30.09.2023	0	3'000'000	0	3'000'000
2.07%	07.10.2020	30.09.2024	6'325'000	0	0	6'325'000
1.55%	07.10.2020	30.01.2025	6'000'000	0	0	6'000'000
1.40%	01.01.2021	31.01.2025	4'345'000	0	35'000	4'310'000
1.90%	07.10.2020	30.09.2027	700'000	0	0	700'000
1.77%[1]			**17'370'000**	**3'500'000**	**35'000**	**20'835'000**
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (>5 Jahren)						
1.39%	01.05.2022	11.05.2028	0	1'598'000	0	1'598'000
1.20%	01.05.2022	11.05.2028	0	728'000	0	728'000
1.20%	01.05.2022	11.05.2028	0	40'000	0	40'000
1.33%[1]			**0**	**2'366'000**	**0**	**2'366'000**
1.67%[1]			**26'680'000**	**17'266'000**	**15'355'000**	**28'591'000**

1 Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz

ANGABEN ZU DEN EFFEKTIVEN ENTSCHÄDIGUNGEN

	MAXIMALSATZ	EFFEKTIVER SATZ
Entschädigung der Fondsleitung		
Verwaltungskommission	1.2% (min. CHF 450'000.-)	0.71%
Ausgabekommission	3.00%	0.28%
Rücknahmekommission	5.00%	N/A
Kommission für den Kauf und Verkauf von Liegenschaften	3.00%	1.33%
Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften	5.00%	4.25%
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% (min. CHF 30'000.-)	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 916’688.00

TRUSTSTONE REAL ESTATE SICAV – TEILVERMÖGEN UNTERNEHMENSAKTIONÄRE VERMÖGENSRECHNUNG

	30.09.2022 CHF	31.03.2022 CHF
Aktiven		
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhand-anlagen bei Drittbanken	250'000.00	250'000.00
TOTAL AKTIVEN	**250'000.00**	**250'000.00**
Passiven		
Eigenkapital :		
Aktienkapital	250'000.00	250'000.00
TOTAL PASSIVEN	**250'000.00**	**250'000.00**

Veränderung der Anzahl der Aktien	**01.04.2022 - 30.09.2022**	**07.10.2020 - 31.03.2022**
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	250'000.00	0
Anzahl ausgegebene Aktien	0	250'000.00
STAND AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	**250'000.00**	**250'000.00**

NETTOINVENTARWERT PRO AKTIE	**1.00**	**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

	01.04.2022 - 30.09.2022 CHF	07.10.2020 - 31.03.2022 CHF
Ertrag		
TOTAL ERTRÄGE ABZÜGLICH :	**0.00**	**0.00**
TOTAL AUFWAND	**0.00**	**0.00**
Nettoertrag	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	0.00	0.00
GESAMTERFOLG	**0.00**	**0.00**

TRUSTSTONE REAL ESTATE SICAV – GESAMTVERMÖGEN DER SICAV VERMÖGENSRECHNUNG

	30.09.2022 CHF	31.03.2022 CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	1'166'378.76	3'281'987.40
Grundstücke, aufgeteilt in :		
- Wohnbauten	32'375'500.00	26'870'000.00
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	50'500'000.00	49'510'000.00
- Gemischte Bauten	18'912'000.00	18'912'000.00
Total Grundstücke	**101'787'500.00**	**95'292'000.00**
Sonstige Vermögenswerte	6'581'176.52	3'138'939.88
GESAMTFONDSVERMÖGEN ABZÜGLICH	**109'535'055.28**	**101'712'927**
Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :		
- Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	5'390'000.00	3'920'000.00
- Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	1'918'060.17	1'628'670.09
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :		
- Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	23'201'000.00	22'760'000.00
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	**79'025'945.11**	**73'404'257.19**
Geschätzte Liquidationssteuern	-284'311.61	-176'561.00
NETTOFONDSVERMÖGEN	**78'741'683.50**	**73'227'696.19**

Anzahl Aktien im Umlauf	**01.04.2022 - 30.09.2022** **CHF**	**07.10.2020 - 31.03.2022** **CHF**
Teilvermögen Anlegeraktionäre		
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	977'163	0.00
Anzahl ausgegebene Aktien	59'447	977'163
STAND AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	**1'036'610**	**977'163**

Veränderung der Anzahl der Aktien	**01.04.2022 - 30.09.2022** **CHF**	**07.10.2020 - 31.03.2022** **CHF**
Unternehmensaktionäre		
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	250'000	0
Anzahl ausgegebene Aktien	0	250'000
STAND AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	**250'000**	**250'000**

ERFOLGSRECHNUNG

	01.04.2022 - 30.09.2022 CHF	07.10.2020 - 31.03.2022 CHF
Ertrag		
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	1'772'771.75	3'397'228.13
Übrige Erträge	119'848.84	361'084.65
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Aktien	36'262.67	-97'837.07
TOTAL ERTRÄGE ABZÜGLICH :	**1'928'883.26**	**3'660'475.71**
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	252'656.30	682'965.36
Unterhalt und Reparaturen	219'871.05	437'697.25
Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in :		
- Liegenschaftsaufwand	503'339.79	831'087.56
- Liegenschaftssteuern	98'959.88	142'107.00
- Verwaltungsaufwand	75'356.02	141'009.70
- Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	0.00	143'986.75
Steuern auf Einkommen und Vermögen	125'438.30	375'593.00
Schätzungs- und Prüfaufwand	29'958.31	78'175.00
Reglementarische Vergütungen :		
- an die Fondsleitung	260'476.61	497'571.21
- an die Depotbank	17'397.30	36'348.03
Sonstiger Aufwand	48'340.25	290'513.59
TOTAL AUFWAND	**1'631'793.81**	**3'657'054.45**
Nettoertrag	**297'089.45**	**3'421.26**
Realisierter Erfolg	**297'089.45**	**3'421.26**
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	849'478.31	3'073'644.33
Liquidationssteuern (Veränderung)	-107'750.61	-176'561.00
GESAMTERFOLG	**1'038'817.15**	**2'900'504.59**

ÜBRIGE INFORMATIONEN

Hauptmieter

Per 30. September 2022 bestehen zwei Mieter, bei denen die Mieteinnahmen 5% oder mehr der gesamten Mieteinnahmen des Immobilienfonds darstellen (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 (9.61%)
Ecole Montessori La Côte Sàrl (8.06%)

Anhang

Betrag Amortisationskonto
Es wurde kein Betrag für Abschreibungen verwendet.

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 Aktien
Es wurden keine Aktien 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 (DCF). 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 « Discounted Cash Flow » - 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

Die Bewertungen wurden einheitlich mittels der Discounted Cashflow-Methode (DCF) durchgeführt. Ausgenommen davon wären allfällige unbebaute Grundstücke, welche mit der Vergleichswert- und Residualwertmethode bewertet worden sind. Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt je Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d. h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Dem Bewertungsexperten stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte je Liegenschaft der vergangenen Jahre, die aktuelle Vermietungssituation sowie umfassende Marktinformationen zur Verfügung. Auf dieser Basis schätzt er die zu erwartenden künftigen Cashflows und legt den Diskontierungssatz fest.

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 2.00% und 4.12%.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3.44%.

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 Aktien 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 Nico Müller
Bei CBRE: Yves Cachemaille und Sönke Thiedemann

Fondsleitung

Solutions & Funds SA
Promenade de Castellane 4
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
1211 Genf

Verwaltungsrat der SICAV

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

INVENTAR DER GRUNDSTÜCKE

Kanton	Ort / Adresse	Gestehungs-kosten 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	133'716	4.47%
	Route du Champs-des-fontaines 15, 17, 19	5'844'514	5'870'000	143'202	0.00%
TI	**Locarno**				
	Via Angelo Nessi 9	7'434'034	7'670'000	178'469	7.11%
VD	**Montreux**				
	Rue du Mûrier 13, 15	4'341'780	4'663'000	64'050	0.00%
	Pully				
	Chemin de Rennier 18, 20, 22, 28	8'280'611	8'032'500	153'725	0.58%
TOTAL		**31'824'321**	**32'375'500**	**673'162**	
KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN					
BL	**Muttenz**				
	Sankt Jakobs-Strasse 90	9'977'066	11'560'000	320'370	0.00%
FR	**Bulle**				
	Rue Pierre-Sciobéret 11	1'785'945	2'490'000	48'459	0.00%
VD	**Etoy**				
	En Courta Rama 10	35'920'191	36'450'000	389'802	54.28%
TOTAL		**47'683'202**	**50'500'000**	**758'631**	
GEMISCHTE BAUTEN					
VD	**Lutry**				
	La Conversion / Route de la Conversion 289	2'840'502	3'102'000	67'590	0.00%
	Renens				
	Rue du Caudray 32, 34, 36	15'516'352	15'810'000	273'389	0.00%
TOTAL		**18'356'855**	**18'912'000**	**340'979**	
ZUSAMMENFASSUNG					
Wohnbauten einschliesslich Stockwerkeigentum und Baurecht		31'824'321	32'375'500	673'162	
Kommerziell genutzte Liegenschaften einschliesslich Stockwerkeigentum		47'683'202	50'500'000	758'631	
Gemischte Bauten einschliesslich Stockwerkeigentum		18'356'855	18'912'000	340'979	
TOTAL		**97'864'377**	**101'787'500**	**1'772'772**	**21.43%**

1 Vom 01.04.2022 bis 30.09.2022
2 Die renovationsbedingten Leerstände sind hier nicht enthalten

Gemäss Artikel 84 Abs. 2 der KKV-FINMA sind die Immobilien des Fonds in der Bewertungskategorie von Anlagen klassifiziert, die aufgrund am Markt nicht beobachtbaren Parametern mittels adäquater Bewertungsmodelle unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden.

IMMOBILIENPORTFOLIO

FREIBURG

	FRIBOURG Champs des Fontaines 5, 7, 9	**FRIBOURG** 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	1'785'945
Verkehrswert (VKW)	6'140'000	5'870'000	2'490'000
Soll-Mietertrag [1]	281'520	315'924	109416
Rendite/GK	4.75%	5.41%	6.13%
Rendite/GK	4.59%	5.38%	4.39%

WAADT

	PULLY Chem. De Rennier 18, 20, 22, 28	**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	1	8	14	3
Gestehungskosten (GK)	8'280'611	15'516'352	35'920'191	2'840'502
Verkehrswert (VKW)	8'032'500	15'810'000	36'450'000	3'102'000
Soll-Mietertrag [1]	330'744	567'297	1'979'758	135'180
Rendite/GK	3.99%	3.66%	5.51%	4.76%
Rendite/GK	4.12%	3.59%	5.43%	4.36%

	MONTREUX Rue du Mûrier 13, 15
Typ	Wohnbau
Wohnungen	13
Andere Fläche	7
Gestehungskosten (GK)	4'341'780
Verkehrswert (VKW)	4'663'000
Soll-Mietertrag [1]	156240
Rendite/GK	3.6%
Rendite/GK	3.35%

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 [1]	640'740
Rendite/GK	6.42%
Rendite/GK	5.54%

TESSIN

	LOCARNO Via Angelo Nessi 9
	Wohnbau
	25
	2
	7'434'034
	7'670'000
	387'631.80
	5.21%
	5.05%

1 Annualisierter Soll-Mietertrag per 30.09.2022

Rue de Caudray 32, 34, 36, Renens

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