

# Basisinformationsblatt

## Um welche Art von Produkt handelt es sich?

**Art und Rechtsform:** Der Fonds ist ein vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss dem Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 («KAG»), der an der SIX Swiss Exchange kotiert ist. Die Rechtsverhältnisse zwischen den Anlegern einerseits und der Fondsleitung und der Depotbank andererseits richten sich nach dem Fondsvertrag sowie den gesetzlichen Bestimmungen.

**Renditefaktoren:** Die wichtigsten Faktoren, von denen die Rendite abhängt, sind die Mietzinseinnahmen, die Betriebskosten der Liegenschaften, die Marktwertveränderungen der zugrunde liegenden Vermögenswerte und die Kosten des Produkts. Die Rendite des Fonds hängt von den Nettomietzinseinnahmen ab, abzüglich der Fondskosten und des Verkehrswertes der vom Fonds gehaltenen Immobilien. Die Wertentwicklung des Immobilienfonds setzt sich aus der Ausschüttungsrendite und der Preisentwicklung zusammen. Während die Ausschüttung und die Veränderungen des Nettoinventarwertes durch das Portfolio des Fonds und die Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt beeinflusst werden, weist das Agio typischerweise eine stärkere Schwankung auf und hängt von den Zyklen des Finanzmarktes ab.

**Ermittlung der Rendite:** Die Ermittlung der verschiedenen Renditen erfolgt gemäss der «Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds» vom 13. September 2016 der Asset Management Association Switzerland (AMAS). Die Nettorendite steigt bei steigenden Nettoerträgen und gleichbleibenden Verkehrswerten der Immobilien.

**Anlagepolitik und -ziele:** Das Anlageziel des Fonds besteht 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.

**Anlageobjekte:** Der Fonds hält Grundstücke in direktem Grundbesitz. Während Alleineigentum angestrebt wird, kann bei manchen Projekten zur Risikodiversifikation auch in Miteigentum investiert werden, sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann. Als Grundstücken gelten Wohnbauten, Kommerziell genutzte Liegenschaften, Bauten mit gemischter Nutzung, Stockwerkeigentum, Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten wie auch Liegenschaften im Baurecht. Anlagen können auch andere Immobilienwerte sein, wie Beteiligungen an und Forderungen gegenüber Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke ist, sofern mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen im Immobilienfonds vereinigt sind und die Grundstücke in der Schweiz halten.

**Anleger-Zielgruppe:** Der Fonds eignet sich für Anleger mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont, die in erster Linie Werterhaltung, 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.

**Laufzeit und Vorzeitige Kündigung:** Der Fonds besteht auf unbestimmte Zeit. Die Anleger können Ihren Anteil jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen und die Auszahlung Ihres Anteils am Immobilienfonds in bar verlangen. Die Fondsleitung oder die Depotbank können die Auflösung des Fonds durch Kündigung des Fondsvertrages herbeiführen.

Die Fondsleitung kann im Interesse der Gesamtheit der Anleger die Rückzahlung der Anteile vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben, wenn: a) ein Markt, welcher Grundlage für die Bewertung eines wesentlichen Teils des Fondsvermögens bildet, geschlossen ist oder wenn der Handel an einem solchen Markt beschränkt oder ausgesetzt ist; b) ein politischer, wirtschaftlicher, militärischer, monetärer oder anderer Notfall vorliegt; c) wegen Beschränkungen des Devisenverkehrs oder Beschränkungen sonstiger Übertragungen von Vermögenswerten Geschäfte für den Immobilienfonds undurchführbar werden; d) zahlreiche Anteile gekündigt werden und dadurch die Interessen der übrigen Anleger wesentlich beeinträchtigt werden können.

Die Anleger können ihre Anteile auch via Börse handeln. In diesen Fällen werden die Anteile zum Marktwert gehandelt, der vom Nettoinventarwert abweichen kann.

## Zweck

Dieses Basisinformationsblatt stellt Ihnen wesentliche Informationen über dieses Finanzinstrument (im Folgenden das «Produkt» oder der «Fonds») zur Verfügung. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen dabei zu helfen, die Art, das Risiko, die Kosten sowie die möglichen Gewinne und Verluste dieses Produktes zu verstehen und dieses Produkt mit anderen Produkten zu vergleichen.

## Warnhinweis

Sie sind im Begriff, ein Produkt zu erwerben, das nicht einfach ist und schwer zu verstehen sein kann.

## Produkt

<b>Produktname</b>	Patrimonium Swiss Real Estate Fund
<b>ISIN / Ticker / Währung</b>	CH0034995214 / PSREF / CHF
<b>Ersteller und Fondsleitung</b>	Patrimonium Asset Management AG, Zugerstrasse 74, 6340 Baar (im folgenden «Fondsleitung»)
<b>Aufsichtsbehörde</b>	Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA
<b>Produktgenehmigung</b>	Mit Verfügung vom 31.10.2007 wurde durch die Aufsichtsbehörde die Genehmigung erteilt. Die letzte Fondsvertragsanpassung wurde per 08.03.2024 genehmigt.
<b>Depotbank</b>	Banque Cantonale Vaudoise, Place Saint-François 14, 1001 Lausanne
<b>Website</b>	<a href="http://www.patrimonium.ch/investment-solutions/swiss-real-estate-fund">www.patrimonium.ch/investment-solutions/swiss-real-estate-fund</a>
<b>Telefon</b>	+41 58 787 00 00
<b>Erstellungsdatum des Basisinformationsblatts</b>	06.06.2024

# Basisinformationsblatt

## Welche Risiken bestehen und was könnte ich im Gegenzug dafür bekommen?

**Emittentenrisiko:** Das Vermögen des Fonds ist von Gesetzes wegen vom Vermögen des Emittenten ausgesondert. Das Fondsvermögen haftet damit nicht für die Verbindlichkeiten des Emittenten.

**Marktrisiko:** Der Fonds kann im Umfang von bis zu einem Drittel des Verkehrswertes des Immobilienportfolios Kredite aufnehmen. Mit steigenden Hypothekenzinsen fallen zusätzliche Kosten für das Produkt an. Diese Kostensteigerung kann sich negativ auf die Bewertung der Liegenschaft und entsprechend zu geringeren zu erzielenden Preisen im Immobilienmarkt auswirken. Der Wert des Produktes steht im direkten Zusammenhang mit diesen Marktveränderungen. Steigt das Zinsniveau rasch an, könnten sich zudem Probleme bei der Refinanzierung ergeben, sodass Objekte zu unvorteilhaften Preisen liquidiert werden müssten.

**Liquiditätsrisiko:** Die Erzielung des Marktpreises von Immobilien setzt oftmals einen längeren Verkaufsprozess voraus. Daher kann die Rücknahme der Anteile gegen Auszahlung von Geld geraume Zeit in Anspruch nehmen. Ein Verkauf unter Zeitdruck kann zudem zu einem tieferen Verkaufserlös führen. Der Anleger wird darauf aufmerksam gemacht, dass selbst bei einer Kotierung an einem regulierten Markt wie der SIX Swiss Exchange die Liquidität gering sein kann.

**Fremdwährungsrisiko:** Sämtliche Liegenschaften befinden sich in der Schweiz. Die Bewertungen, Geldflüsse aus Verbindlichkeiten und die liquiden Guthaben und Forderungen sind in Schweizer Franken. Somit besteht kein systematisches Fremdwährungsrisiko.

**Kündigungs- und Wiederanlagerisiko:** Da die Fondsleitung oder Depotbank die Auflösung des Fonds jederzeit unter Einhaltung einer Frist von einem Monat herbeiführen kann, besteht das Risiko, Geld entgegennehmen zu müssen. Um das Risikoprofil des Gesamtanlagevermögens beizubehalten, muss der Anleger eine neue Möglichkeit der Anlage finden. Überdies kann eintreten, dass eine grosse Anzahl von Anlegern gleichzeitig Rücknahmeanträge stellt. In diesem Fall könnte die Fondsleitung die Zahlung aufschieben sowie Teilzahlungen vornehmen. Im Extremfall führt dies zur Auflösung des Produktes. Ein solcher Verkaufsdruck würde sich negativ auf die erzielbaren Verkaufserlöse auswirken. Im Falle einer vorzeitigen Kündigung könnte der Anleger bis zum Eingang der Erlöse aus der Liquidation des Fonds ohne Anlagemöglichkeit bleiben.

## Performance-Szenarien

### ANLAGE CHF 10'000

		1 Jahr CHF	3 Jahre CHF	5 Jahre CHF Empfohlene Haltedauer
<b>Pessimistisches Szenario</b>	Was Sie nach Abzug der Kosten erhalten/verlieren könnten	8'825	10'297	12'667
	Jährliche Durchschnittsrendite je nach Haltedauer	- 11,75%	0,98%	4,84%
<b>Neutrales Szenario</b>	Was Sie nach Abzug der Kosten erhalten/verlieren könnten	10'750	12'244	14'233
	Jährliche Durchschnittsrendite je nach Haltedauer	7,5%	6,98%	7,31%
<b>Optimistisches Szenario</b>	Was Sie nach Abzug der Kosten erhalten/verlieren könnten	12'330	14'447	15'504
	Jährliche Durchschnittsrendite je nach Haltedauer	23,30%	13,05%	9,17%

## Zukünftige Marktentwicklungen können nicht genau vorhergesagt werden. Die dargestellten Szenarien sind nur Beispiele für einige mögliche Ergebnisse basierend auf den jüngsten Erträgen. Die tatsächliche Erträge können tiefer oder höher sein.

Diese Tabelle zeigt, wie viel Sie in den nächsten 1, 3 und 5 Jahren unter verschiedenen Szenarien zurückerhalten könnten, wenn Sie CHF 10'000 anlegen. Die dargestellten Szenarien zeigen, wie sich Ihre Anlage entwickeln könnte. Sie können diese mit den Szenarien von andere Produkte vergleichen. Die dargestellten Szenarien entsprechen einer Schätzung der künftigen Wertentwicklung aufgrund früherer Wertänderungen dieses Investments; sie sind kein exakter Indikator. Die Berechnung der Performance-Szenarien basiert auf dem Kauf/Verkauf von Fondsanteilen über die Börse (Sekundärmarkt). Entsprechend werden für die Berechnung der Szenarien Börsenkurse verwendet. Im Sekundärmarkt übliche Kosten, z.B. diejenigen Ihres Börsenmaklers/Ihrer Bank sowie Abgaben, bezahlen Sie zusätzlich zu den nachfolgenden aufgeführten Kosten. Wenn Sie die Geschäfte auf dem Primärmarkt tätigen müssten, könnten für die jeweiligen Szenarien die Auswirkungen der Ausgabe- und Rücknahmekommissionen zwischen -1,43% und -12,02% schwanken. Wie viel Sie tatsächlich erhalten, hängt davon ab, wie sich der Markt entwickelt und wie lange Sie das Produkt halten. In den angeführten Zahlen sind sämtliche Kosten des Fonds selbst enthalten, jedoch unter Umständen nicht alle Kosten, die Sie an Ihren Berater oder Ihre Vertriebsstelle zahlen müssen. Bei den angeführten Zahlen ist Ihre persönliche steuerliche Situation nicht berücksichtigt, die sich ebenfalls darauf auswirken kann, wie viel Sie zurückerhalten.

## Was geschieht, wenn Patrimonium Asset Management AG, Baar, nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?

Der Fonds ist ein vertraglicher Immobilienfonds nach schweizerischem Rechts gemäss dem KAG. Im Konkurs der Fondsleitung würden die zum Fonds gehörenden Sachen und Rechte zugunsten der Anlegerinnen und Anleger abgesondert.

# Basisinformationsblatt

## Welche Kosten entstehen?

Die Renditeminderung (Reduction in Yield – RIY) zeigt, wie sich die von Ihnen gezahlten Gesamtkosten auf die Anlagerendite, die Sie erhalten könnten, auswirken. In den Gesamtkosten sind einmalige, laufende und zusätzliche Kosten berücksichtigt. Die hier ausgewiesenen Beträge entsprechen den kumulierten Kosten des Produkts für drei verschiedene Haltedauern. Die Beträge beinhalten mögliche Gebühren, die bei vorzeitigem Ausstieg anfallen. Bei den angegebenen Zahlen wird davon ausgegangen, dass Sie CHF 10'000 anlegen. Die Zahlen sind Schätzungen und können in der Zukunft anders ausfallen. Die Person, die Ihnen dieses Produkt verkauft oder Sie dazu berät, kann Ihnen weitere Kosten in Rechnung stellen. Sollte dies der Fall sein, informiert Sie die Person über diese Kosten und zeigt Ihnen, wie sich sämtliche Kosten im Zeitverlauf auf Ihre Anlage auswirken werden.

## Kosten im Zeitverlauf

Anlage CHF 10'000	Bei Verkauf Ihrer Anlage nach 1 Jahr	Bei Verkauf Ihrer Anlage nach 3 Jahren	Bei Verkauf Ihrer Anlage nach 5 Jahren
<b>Gesamtkosten* (CHF)</b>	80	357	708
<b>Auswirkung auf die Rendite (RIY) pro Jahr</b>	0,8%	1,21%	1,46%

\* Der Fonds wird normalerweise über die Börse (Sekundärmarkt) gehandelt. Die Berechnung der Gesamtkosten berücksichtigt deshalb allfällige Ausgabeaufschläge/Rücknahmeabschläge, welche nur im Primärmarkt anfallen würden, nicht. Sie bezahlen zusätzlich zu den oben ersichtlichen Kosten die beim Kauf/Verkauf über die Börse marktüblichen Kosten wie z.B. Courtagen, Gebühren und Kommissionen Ihres Börsenmaklers/Ihrer Bank, Umsatz- und Börsenabgaben.

## Zusammensetzung der Kosten

Aus der nachfolgenden Tabelle geht folgendes hervor:

- wie sich die verschiedenen Arten von Kosten jedes Jahr auf die Anlagerendite auswirken, die Sie am Ende der empfohlene Haltedauer erhalten könnten;
- was die verschiedenen Kostenkategorien beinhalten;
- Es werden keine weiteren Vertriebsgebühren dem Immobilienfonds belastet.

<b>Einmalige Kosten**</b>	Ausgabeaufschlag	max. 5%	Auswirkung der Kosten, die Sie zahlen müssen, wenn Sie Ihre Anlage tätigen. Angegeben sind die Höchstkosten; eventuell zahlen Sie weniger.
	Rücknahmeabschlag	max. 5%	Auswirkung der Kosten, die anfallen, wenn Sie aus Ihrer Anlage aussteigen. Angegeben sind die Höchstkosten; eventuell zahlen Sie weniger.
<b>Laufende Kosten***</b>	Portfolio- Transaktionskosten	0.57%	Auswirkungen der Kosten, die dafür anfallen, dass wir für den Fonds zugrunde liegende Anlagen kaufen und verkaufen.
	Kosten für den Betrieb des Investment-fonds ausgedrückt durch die TER	0.80%	Auswirkungen der Kosten, die wir Ihnen jährlich für die Anlageverwaltung abziehen.

\*\* Im Gegensatz zu Zeichnungen/Rücknahmen bei der Fondsleitungen (Primärmarkt) fällt beim Kauf/Verkauf über die Börse (Sekundärmarkt) kein Ausgabeaufschlag/Rücknahmeabschlag an. Sie bezahlen beim Kauf/Verkauf über die Börse marktüblichen Kosten wie z.B. Courtagen, Gebühren und Kommissionen Ihres Börsenmaklers/Ihrer Bank, Umsatz- und Börsenabgaben.

\*\*\* Diese Kosten stellen einen Durchschnitt der letzten fünf Jahre dar. Im letzten Jahr betrug die TER 0,71% und die Transaktionskosten lagen bei 0,14%.

## Wie lange sollte ich die Anlage halten und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?

**Empfohlene Haltedauer:** 5 Jahre

Die empfohlene Haltedauer wird anhand des Risiko- und Renditeprofils des Fonds ermittelt. Die für Sie persönlich ideale Haltedauer kann von dieser empfohlenen Haltedauer abweichen. Deshalb empfehlen wir Ihnen, diesen Punkt mit Ihrem Kundenberater zu besprechen. Eine kürzere als die empfohlene Haltedauer kann sich ungünstig auf das Risiko- und Renditeprofils des Fonds auswirken.

Fondsanteile können grundsätzlich an jedem schweizerischem Bankgeschäftstag über die SIX Swiss Exchange veräussert werden. Alternativ können jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten zurückgegeben werden.

## Wie kann ich mich beschweren?

Eine Beschwerde hinsichtlich der für die Beratung oder den Verkauf eines Produkts zuständigen Person kann direkt an diese Person oder die Depotbank gerichtet werden. Eine Beschwerde hinsichtlich des Fonds oder dieses Dokuments kann unter folgender Adresse erhoben werden: Patrimonium Asset Management AG, Zugerstrasse 74, 6340 Baar, +41 58 787 00 00, oder per E-Mail an investor@patrimonium.ch.

## Sonstige zweckdienlichen Angaben

Dieses Basisinformationsblatt enthält nicht alle Informationen zu diesem Produkt, stellt keine Anlageberatung oder Empfehlung zum Kauf oder Verkauf des Produkts dar und ersetzt keine individuelle Beratung durch Ihre Bank oder Ihren Berater. Weitere Informationen über den Fonds, den zugehörigen Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag und den aktuellen Jahres- und Halbjahresbericht können kostenlos in deutscher Sprache bei Patrimonium Asset Management AG angefordert werden oder online unter <https://www.patrimonium.ch/investment-solutions/swiss-real-estate-fund>. Die neueste Version dieses Basisinformationsblatts ist erhältlich unter: <https://www.patrimonium.ch/investment-solutions/swiss-real-estate-fund> und [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch).