

PATRIMONIUM URBAN OPPORTUNITY AG

Prospekt / Kotierungsprospekt

vom 16. Juni 2022

genehmigt durch die Prospektprüfstelle der BX Swiss AG am 16. Juni 2022



Blockchain secured by Certifaction®

[Click to verify](#)

Valoren-Nr. 114111796 / ISIN-Nr. CH 1141117965
16.06.2022

1



Zertifiziertes und fälschungssicheres Dokument
powered by Certifaction



Zertifizierung überprüfen

Dokument verifizieren

Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung.....	3
2.	Angaben über den Emittenten (Registrierungsformular)	4
2.1	Risiken.....	4
2.2	Allgemeine Angaben über den Emittenten	14
2.3	Angaben über Verwaltungsrat, Geschäftsführer, Vermögensverwalter, Revisionsstelle und weitere Organe des Emittenten	15
2.4	Geschäftstätigkeit und -aussichten	25
2.5	Anlagepolitik.....	39
2.6	Kapital und Stimmrechte.....	43
2.7	Informationspolitik	46
2.8	Jahresabschlüsse	46
2.9	Dividenden und Ergebnis.....	48
3	Informationen über die Aktien (Effektenbeschreibung)	49
3.1	Risiken.....	49
3.2	Rechtsgrundlage	49
3.3	Rechte	49
3.4	Beschränkungen	49
3.5	Publikation	50
3.6	Valorenummer, ISIN und Handelswährung.....	50
3.7	Angaben über das Angebot	51
3.8	Kursentwicklung der Aktien.....	51
4	Verantwortung für den Prospekt	51
5	Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland.....	52
	ANHÄNGE:	54

1. Zusammenfassung

Diese Zusammenfassung ist als Einleitung zum vorliegenden Prospekt bzw. Kotierungsprospekt (der "**Prospekt**") zu verstehen. Der Anleger muss seine Anlageentscheidung auf die Angaben im Prospekt in seiner Gesamtheit und nicht nur auf die Zusammenfassung stützen. Eine Haftung für diese Zusammenfassung besteht nur für den Fall, dass diese irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen wird.

Firma des Emittenten	PATRIMONIUM URBAN OPPORTUNITY AG (die « Gesellschaft » bzw. der « Emittent »)
Sitz des Emittenten	Bergermoosstrasse 4, 8902 Urdorf
Art der Beteiligungspapiere	Namenaktien
Valor	114.111.796
ISIN	CH 1141117965
Angaben zur Handelszulassung	<p>Der vorliegende Prospekt wurde im Zusammenhang mit dem Gesuch um Zulassung zum Handel der Aktien der PATRIMONIUM URBAN OPPORTUNITY AG als Immobiliengesellschaft an der Berner Börse BX Swiss AG erstellt und gilt als Kotierungsprospekt.</p> <p>Die Handelszulassung an der BX Swiss AG erfolgt per 30. Juni 2022 und ohne öffentliches Angebot.</p>

Prospekt vom 16. Juni 2022, genehmigt durch die Prospektprüfstelle der BX Swiss AG am 16. Juni 2022

2. Angaben über den Emittenten (Registrierungsformular)

2.1 Risiken

Der Emittent ist eine Immobiliengesellschaft

Risikofaktoren

Anleger, die den Kauf von Namenaktien der Gesellschaft in Erwägung ziehen, sollten zusätzlich zu den in diesem Prospekt enthaltenen übrigen Informationen auch die nachstehenden Risikofaktoren sorgfältig berücksichtigen. Der Eintritt eines einzelnen oder mehrerer Risiken, welche in den nachfolgend aufgeführten Risikofaktoren beschrieben sind, oder zusätzliche Risiken, die der Gesellschaft noch nicht bekannt sind oder die sie zur Zeit als nicht relevant erachtet, können allein oder in Verbindung mit anderen bekannten oder unbekanntem Risiken einen negativen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit und die Finanzlage der Gesellschaft haben. Insbesondere kann der Preis der Aktien bei Eintreffen eines oder mehrerer dieser Risiken sinken und die Investoren könnten ihre Investitionen zum Teil oder vollumfänglich verlieren. Die nachfolgend aufgeführten Risiken sind nicht als abschliessende Liste möglicher Risiken zu verstehen. Ihre Reihenfolge sagt zudem nichts über deren Bedeutung, Eintrittswahrscheinlichkeit oder Relevanz aus.

Konjunkturelle Risiken und generelle Marktrisiken

Allgemeine Konjunkturlage

Die Gesellschaft ist den allgemeinen wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen wie etwa dem Wirtschaftswachstum, der Inflation und der Standortattraktivität im nationalen und internationalen Vergleich unterworfen. Eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, derer Aussichten oder des politischen Klimas können zu einem Rückgang der Nachfrage von Mietflächen von Geschäfts- oder Wohnliegenschaften und andere Nutzungsformen auf Zeit sowie dem Immobilienmarkt insgesamt führen. Diese Faktoren können die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft negativ beeinflussen und negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft haben.

Aktuell wird die Konjunkturlage massgeblich durch den Krieg in der Ukraine geprägt. Kriegerische Ereignisse und sowie insbesondere im vorliegenden Fall die gegenüber Russland ausgesprochenen Sanktionen können zu Lieferengpässen und Preissteigerungen insbesondere auf den Energie- und Rohstoffmärkten führen. Es besteht die Gefahr, dass dadurch eine ohnehin bereits anziehende Inflation zusätzlich verstärkt wird. Lieferengpässe im Bereich von Bau- und Heizmaterialien (Erdöl, Erdgas) können zu beträchtlichen Preissteigerungen beim Bau- und Umbauprojekten sowie beim Unterhalt von Liegenschaften führen, was sich negativ auf den Wert und die Rendite der Gesellschaft auswirken kann. Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass weitere Länder, insbesondere auch Nachbarländer, die der NATO angehören, in die Kriegsereignisse hineingezogen werden, was zu einer Verstärkung der beschriebenen Effekt führen würde.

Finanzierung und Zinsentwicklung

Die Gesellschaft beabsichtigt, Investitionen in hohem Umfang durch Fremdfinanzierungen (Hypothekarkredite) zu tätigen. Die Finanzierungskosten der Gesellschaft hängen daher massgeblich von den jeweils herrschenden Zinskonditionen ab. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es in der nächsten Zeit auf breiter Front und in rascher Kadenz zu Zinserhöhungen zur Bekämpfung der anziehenden Inflation kommt. Zudem beabsichtigt die Gesellschaft, derivative Finanzinstrumente zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken einzusetzen. Eine Änderung der Kreditpolitik der Finanzinstitute oder eine Änderung des Zinsumfeldes kann sodann einen negativen Einfluss auf die Refinanzierung bestehender Fremdfinanzierungen, auf den Wert der Immobilien und / oder auf die Mieterträge sowie auf den Wert derivativer Finanzinstrumente haben.

Beschränkte Liquidität des Immobilienmarktes

Sowohl beim Erwerb als auch bei der Veräusserung von Immobilien zeichnet sich der Schweizer Immobilienmarkt speziell für in bestimmten Regionen gelegene Objekte durch eine beschränkte Liquidität aus. Dies kann sich negativ auf die Immobilienpreise auswirken. Der kurzfristige Kauf oder Verkauf von Immobilien kann je nach Marktlage unmöglich oder nur mit grossen Preiszugeständnissen vorgenommen werden, was sich negativ auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft auswirken kann.

Marktrisiko bezüglich Mieteinnahmen

Die Einnahmen der Gesellschaft bestehen zu einem wesentlichen Teil aus wiederkehrenden Mieterträgen. Es ist möglich, dass gewisse Liegenschaften nicht vermietet oder verkauft, die Mieterträge nicht im vollen Ausmass einem steigenden Zinsniveau angepasst, oder dass Mietverträge im Falle eines Mieterwechsels nicht mehr zu den gleichen Bedingungen wie bisher weitergeführt werden können. Die Mieterträge können zudem durch eine reduzierte Bonität der Mieter abnehmen. Es besteht auch das Risiko, dass bestehende Leerstandsquoten nicht reduziert oder sich erhöhen können. All diese Faktoren können negative Folgen für die Liquidität und Rentabilität der Gesellschaft haben.

Wettbewerb

Die Gesellschaft steht im Wettbewerb mit Konkurrenten wie beispielsweise anderen Immobilienverwaltungs- und Managementgesellschaften sowie Immobiliengesellschaften, die teilweise niedrigere Renditeanforderungen als die Gesellschaft haben. Die Wettbewerbssituation kann sich auf nationaler, regionaler und/oder lokaler Ebene ständig ändern und somit auch verschärfen. Ein verschärfter Wettbewerb kann sich negativ auf die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken.

Risiken beim Erwerb von Beteiligungen an Unternehmen

Die Strategie der Gesellschaft sieht unter anderem vor, dass neben physischen Immobilien auch Beteiligungen an Immobiliengesellschaften erworben werden können. Ein solcher Erwerb von Unternehmen bzw. Teilen davon kann dazu führen, dass neue Risiken entstehen, welche nicht oder nur ungenügend in diesem Prospekt abgebildet sind. Beim Kauf von Unternehmen oder Teilen davon erfolgt die Kaufpreisgestaltung in der Regel aufgrund von Substanzwerten und zukünftig erwarteten Erträgen. Ein weiterer Faktor liegt in der Beurteilung von Synergiepotential, welches die Gesellschaft zu generieren erhofft. Es besteht das Risiko, dass bei Unternehmenstransaktionen ein zu hoher Preis bezahlt wird, da sich zukünftige Gewinne nicht wie erwartet entwickeln und Synergiepotentiale über- und Integrationskosten unterschätzt werden.

Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Gesellschaft nicht in der Lage sein wird, geeignete Unternehmen zu identifizieren und/oder zu attraktiven Bedingungen zu erwerben. Darüber hinaus ist die Integration neu akquirierter Unternehmen naturgemäss mit erheblichen Risiken und Unsicherheiten verbunden und bindet bestehende Managementkapazitäten. Zudem erfordert es unter anderem die Fähigkeit, die neu erworbenen Unternehmen in bestehende Strukturen einzugliedern und eine ausreichende Zahl qualifizierter Führungskräfte und wichtiger Mitarbeitender zu halten, zeitnah zu ersetzen und / oder zu ergänzen. Jeder dieser Faktoren stellt ein bedeutendes Risiko für den künftigen Erfolg der Gesellschaft dar.

Objektbezogene Risiken

Risiken aufgrund beschränkter Diversifikation bei direkten Immobilienanlagen

Die Gesellschaft besitzt per Prospektdatum lediglich 9 Liegenschaften. Aufgrund der geringen Diversifikation, verbunden mit dem signifikanten Anteil der Liegenschaften an der Bilanz, können Marktrisiken die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft in einem überproportionalen Ausmass negativ beeinflussen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Gesellschaft nicht in der Lage sein wird, geeignete Anlageobjekte zu identifizieren und/oder zu attraktiven Bedingungen zu erwerben, damit das Risiko aufgrund geringer Diversifikation in absehbarer Zeit minimiert werden kann.

Veränderungen des lokalen oder regionalen Immobilienmarkts

Der Immobilienmarkt unterliegt bisweilen zyklischen Schwankungen von Angebot und Nachfrage. Beispielsweise kann durch die Realisierung von Neubauvorhaben das Angebot von Mietflächen an gewissen Orten stark zunehmen, und es kann ein Überangebot an Mietflächen oder handelbaren Immobilien entstehen. Überangebote an Wohn- und Geschäftsliegenschaften können zu einer Reduktion der Mieterträge und der Immobilienpreise bzw. -bewertungen sowie zu einem Anstieg der Leerstandsquote führen. Eine Verknappung der Mietflächen dagegen kann zu einer Höherbewertung führen. Die Standortfaktoren in einer Region können sich zudem im Laufe der Zeit zum Beispiel aufgrund einer Krise in einer schwergewichtig in einer Region konzentrierten Branche erheblich verschlechtern und somit die Wertentwicklung einer Immobilie negativ beeinflussen. Die Mieterträge von Liegenschaften hängen sodann unter Umständen vom wirtschaftlichen Erfolg der Mieter ab.

Wirtschaftliche Entwertung

Raumplanungs- und Infrastrukturfaktoren in der näheren oder weiteren Umgebung von Liegenschaften der Gesellschaft können dazu führen, dass der Wert und/oder die Rendite solcher Liegenschaften sinken.

Immobilienbewertung

Die Bewertung von Immobilien erfolgt stichtagsbezogen basierend auf anerkannten Richtlinien. Dennoch besteht das Risiko, dass die angenommenen Werte bei einem Verkauf nicht realisiert werden können, da der Preis von den Marktverhältnissen im Realisationszeitpunkt abhängt. Dieser wird von Angebot und Nachfrage beeinflusst, welche wiederum massgeblich von der Konjunkturlage abhängen. Zudem werden in der Bewertung allfällige erlösmindernde Steuerfolgen bei einem späteren Verkauf der Liegenschaften nicht berücksichtigt. Es kann ferner nicht ausgeschlossen werden, dass eine spätere Bewertung zu einem tieferen Wert als bisher angenommen, führt. Eine Immobilienbewertung berücksichtigt zudem Annahmen bezüglich zukünftiger Einnahmen und Ausgaben (Cashflows), Diskontierungssätze sowie Inflationserwartungen, welche die Bewertung einer Immobilie bei Veränderungen stark beeinflussen können.

Neubau und Umbau von Liegenschaften

Die Bautätigkeit im Allgemeinen, von der Bauplanung bis zur Bauausführung, birgt sowohl bei Neu- als auch Umbauten von Liegenschaften Risiken, welchen auch die Gesellschaft sowohl als Bauherrin wie auch als Projektleiterin ausgesetzt ist. Insbesondere können Baubewilligungen durch Einsprachen verzögert werden, was zu Mehrkosten im Bauprojekt, bspw. infolge von Zusatzinvestitionen, sowie zu einem später einsetzenden Ertragsfluss führen kann. Zudem können Einsprachen dazu führen, dass Bauprojekte nicht oder nicht im gewünschten Rahmen durchgeführt werden können. Im Rahmen der Bautätigkeit besteht das Risiko, dass höhere Baukosten anfallen als ursprünglich angenommen, sei dies aufgrund von Verzögerungen oder aufgrund von höheren Preisen für Baumaterial oder Arbeitskräften. Aktuell ist auf breiter Basis ein Anziehen der Inflation zu beobachten, was insbesondere auch die Rohstoffe verteuert. Bei der Bautätigkeit besteht zudem das Risiko, dass erhebliche Baumängel auftreten, die zu zusätzlichen Kosten oder Haftungsansprüchen führen. Es ist zudem nicht auszuschliessen, dass Finanzierungszusagen aufgrund solcher auftretenden Verzögerungen oder Probleme zurückgezogen oder nur zu schlechteren Konditionen angeboten werden und die Gesellschaft im schlimmsten Fall keine Ersatzfinanzierung für das Bauprojekt findet.

Altlasten

Standorte, welche Altlasten im Sinne des Umweltrechts aufweisen, können die Abwicklung eines Bauvorhabens technisch, betrieblich, zeitlich und finanziell negativ beeinflussen. Zum Zeitpunkt des Kaufs und der Bewertung unbekannt, später zutage tretende Altlasten können nie ausgeschlossen werden. Es ist daher möglich, dass Sanierungen an bestehenden Liegenschaften notwendig werden, welche die Ertragslage der Gesellschaft negativ beeinflussen.

Aufgrund früherer und aktueller Aktivitäten auf den Grundstücken (bei den Garagen hauptsächlich Umgang mit Öl und seinen verschiedenen Derivaten) ist ein gewisser Grad an Bodenkontamination (Kohlenwasserstoffe und andere toxische Substanzen) zu vermuten.

Per Datum dieses Prospektes sind der Gesellschaft folgende Grundstücke bekannt, die Altlasten im Sinne des Umweltrechts aufweisen und im kantonalen Altlasten- bzw. Verdachtsflächenkataster eingetragen sind:

Grundbuch Nr.	Adresse	Kanton	Eintrag:	Geschätzte Entsorgungskosten gemäss Altlastengutachten
11687	Avenue de Mategnin 5, 1217 Meyrin	Genf	Kein Eintrag	710'000 CHF
10657	Route de St. Julien 180, 1228 Plan Les Ouates	Genf	Kein Eintrag	710'000 CHF
4773 / 7919	Thurgauerstrasse 101 – 103, 8152 Opfikon	Zürich	Belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig	640'000 CHF
3251/5033 and 3145 / 5034	Bergermoosstrasse 4, 8902 Urdorf	Zürich	Belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig	1'130'000 CHF
1845/1846/1849/ 3233/3454	Chemin de Rente 26, 1030 Bussigny	Waadt	Kein Eintrag	Kein Gutachten vorhanden, da kein Altlastenkatastereintrag
211	Route de Bussigny 31, 1023 Crissier	Waadt	Belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig	440'000 CHF
2103/3272	Chemin de Mochettaz 5 / Chaux 3, 1030 Bussigny	Waadt	Belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig	140'000 CHF
2102/2104	Route de la Chaux 5, 1030 Bussigny	Waadt	Kein Eintrag	160'000 CHF, Gutachten wurde im Zuge des Baugesuches gemacht
3698	Voie-Creuse 16, 1202 Genf	Genf	Kein Eintrag	Kein Gutachten vorhanden, da kein Altlastenkatastereintrag

Es wurden diverse Gutachten für die erwähnte Parzellen mit verschiedenen Altlastenexperten durchgeführt. Die respektiven Gutachten können auf Anfrage am Sitz der Gesellschaft eingesehen werden.

Die folgende Altlastenexperten (hiernach die „Experten“) haben Altlastenuntersuchungen auf den Grundstücken der Gesellschaft vorgenommen:

- DeCerville SA, Ecublens,
- ERM, Ecully (Frankreich),
- Karakas & Français SA, Lausanne,
- RWB Group, Porrentruy.

Die Untersuchungen bestanden in der Regel aus einer Ortsbegehung, in einigen Fällen aus der Durchführung von Bodenbohrungen und einer Überprüfung von historischen Unterlagen.

Auf Grundlage dieser Informationen kamen die Experten zum Schluss, dass auf den betreffenden Grundstücken ein Risiko für Boden- und Grundwasserkontaminationen aufgrund früherer oder aktueller Aktivitäten vor Ort besteht. Ausserdem identifizierten die Experten verschiedene Bereiche als potenzielle Kontaminationsquellen.

Die Experten ermittelten in ihrem Worst-Case-Szenario den Betrag für die Entfernung, Untersuchung oder Sanierung der gefährlichen oder toxischen Substanzen, die sich auf den Grundstücken befinden, und schätzten einen Betrag von mindestens CHF 4,0 Millionen. Diese Kostenschätzung der Experten ist indikativ, und die effektiven Kosten können höher oder tiefer ausfallen. Diese Kostenschätzungen basieren auf Annahmen unter anderem bezüglich Entsorgungspreisen, Volumen und Grad der Verschmutzung des kontaminierten Materials. Die Entsorgungspreise, das Volumen und der Grad der Verschmutzung und weitere Parameter können die angenommenen Werte in Zukunft deutlich übersteigen, was zu deutlich höheren Entsorgungskosten führen kann. Eine Kostengewissheit kann erst nach dem zukünftigen Aushub und nach fachmännischer Entsorgung erreicht werden.

Die obigen Zusammenfassungen dienen nur zu Referenzzwecken und sollten in Verbindung mit den vollständigen Berichten gelesen werden. Die oben zusammengefassten Ergebnisse der Umweltuntersuchungen basieren auf Proben und Schreibtischuntersuchungen und können daher das tatsächliche Risiko für Boden- und Grundwasserkontaminationen vor Ort und die Kosten für die Sanierung der oben genannten Kontaminationen unterschätzen.

Nach den schweizerischen Umweltschutzgesetzgebung, insbesondere der Altlastenverordnung («**AltIV**»), haftet grundsätzlich der Verursacher, der die Verunreinigung durch sein Handeln oder Unterlassen verursacht hat. Darüber hinaus kann auch ein Erwerber bzw. Inhaber der Grundstücke haftbar gemacht werden, wenn er die Verunreinigung kannte oder bei Anwendung der gebotenen Sorgfalt hätte kennen müssen (Art. 32d Abs. 2 des Schweizerischen Umweltschutzgesetzes; «**USG**»). Der Haftungsanteil des Eigentümers eines Grundstücks (der sich vom Verursacher unterscheidet) wird von den Behörden üblicherweise auf oder um 20% der Gesamtkosten festgelegt.

Da viele Faktoren zu berücksichtigen sind, kann der Anteil je nach den Umständen höher oder niedriger sein. Es gibt jedoch keine gesamtschuldnerische Haftung von Verursacher und Standorteigentümer(n).

Dementsprechend kann die Gesellschaft für die Kosten der Untersuchung, der Sanierung (einschliesslich der Beseitigung von gefährlichen oder giftigen Substanzen, die sich auf oder in einem Grundstück befinden, und der Sicherungsmassnahmen) sowie der laufenden Überwachung der Grundstücke (einschliesslich laufender Messungen) teilweise haftbar gemacht werden. Diese Kosten können erheblich sein.

In der Regel wird der Eigentümer ("Inhaber") zur Durchführung von Untersuchungs-, Sanierungs- und Überwachungsmassnahmen verpflichtet (Art. 20 AltIV). Unter bestimmten Voraussetzungen können die Behörden die Verursacher direkt zur Durchführung dieser Massnahmen heranziehen. Das Vorhandensein von Schadstoffen oder die nicht ordnungsgemässe Sanierung solcher Stoffe kann sich auch negativ auf die Fähigkeit auswirken, die Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten oder einen Kredit unter Verwendung der Immobilie als Sicherheit aufzunehmen.

Gemäss den Kaufverträgen haben sich die Verkäufer **nicht** bereit erklärt, die Kosten die im Zusammenhang mit der Untersuchung, Sanierung und Überwachung der kontaminierten Standorte entstehen, teilweise oder ganz zu übernehmen.

Ungeachtet dessen kann es schwierig oder unmöglich sein, bei Verkäufern, Vermietern oder anderen Verursachern Rückgriff zu nehmen, wenn die betreffende Partei ihren Betrieb einstellt oder aus anderen Gründen nicht in der Lage ist, ihren Verpflichtungen nachzukommen. In solchen Fällen übernimmt der Kanton oder die Gemeinde die Anteile der säumigen Partei unter den Bedingungen von Art. 32d Abs. 3 USG.

Aufgrund von Änderungen der geltenden Gesetze und Vorschriften kann das mit dem Halten der verschiedenen Liegenschaften verbundene Umweltrisiko höher sein als von den Umweltexperten in den oben erwähnten Berichten geschätzt.

Höhere Gewalt

Elementarschäden, beispielsweise hervorgerufen durch Naturereignisse wie Erdbeben, Stürme, kriegerische oder terroristische Ereignisse, Sabotageakte, etc., können den Wert der Immobilien und somit die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft negativ beeinflussen.

Pandemien, wie zum Beispiel COVID-19.

Die COVID-19 Pandemie und die im Zusammenhang ergriffenen notrechtlichen Massnahmen (v.a. Zwangsschliessungen von Gastronomie-, Detailhandels- und ähnlichen Betrieben, sowie die Heimarbeitspflicht) hat bei vielen Gewerbetreibenden zu verminderten Einkünften bzw. zu Geschäftsaufgaben und Konkursen geführt. Dies kann sich negativ auf die Mietzinseinkünfte sowie auf den Wert der Liegenschaften der Gesellschaft auswirken, insbesondere wenn es zu einem Angebotsüberhang an Geschäfts- und Büroräumlichkeiten kommen sollte. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die COVID-19 Pandemie wieder aufflackert und sich um unbestimmte Zeit verlängert und dem Geschäftsmodell der Gesellschaft bedeutende Schäden zufügt.

Abhängigkeit von Personen / Gesellschaften

Delegation der Vermögensverwaltung an die Patrimonium Asset Management AG

Die Gesellschaft delegiert, soweit gesetzlich und statutarisch zulässig, die Vermögensverwaltung mit all ihren damit verbunden Aufgaben der Patrimonium Asset Management AG. Die Gesellschaft hat dazu einen Dienstleistungsvertrag ('Management Agreement') mit der Patrimonium Asset Management AG abgeschlossen. Es besteht das Risiko, dass die Patrimonium Asset Management AG diese Dienstleistungen nicht mehr oder nicht mehr in der gewünschten Qualität erbringt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es schwierig sein könnte, innert nützlicher Frist einen geeigneten Ersatz zu finden, um die Dienstleistungen intern oder extern abzudecken.

Abhängigkeit von Verwaltungsrat, Geschäftsführer und Vermögensverwalter

Der wirtschaftliche Erfolg der Gesellschaft hängt wesentlich von der Erfahrung und vom Wissen der Mitglieder des Verwaltungsrats, des Geschäftsführers (Delegierter des Verwaltungsrates) und des Vermögensverwalters ab. Einzelne Mitglieder sowie der Delegierte des Verwaltungsrats sind gleichzeitig auch Mitglieder des Verwaltungsrats und/oder der Geschäftsführung bzw. Inhaber anderer Funktionen nahestehender Gesellschaften, insbesondere beim Vermögensverwalter Patrimonium Asset Management AG. Interessenkonflikte in Fragen, welche ihre Mandate in anderen Gesellschaften tangieren, sind daher nicht auszuschliessen. So kann beispielsweise beim Erwerb oder der Veräusserung einer Liegenschaft die Situation eintreten, dass die Interessen der Gesellschaft mit den Interessen einer anderen von der Patrimonium Asset Management AG verwalteten oder beratenen Gesellschaft kollidieren, die einen Anteil an einer solchen Liegenschaft erwerben oder diese veräussern könnte. In solchen Fällen wendet Patrimonium Asset Management AG eine Zuteilungspolitik an, die darauf abzielt, solche Interessenkonflikte abzuschwächen. Überdies ist es nicht ausgeschlossen, dass Mitglieder oder der Delegierte des Verwaltungsrats zusätzlich zu ihrer Beteiligung an der Gesellschaft in Zukunft auch an den jeweiligen nahestehenden Gesellschaften beteiligt werden. Eine Einflussnahme auf die Geschäftspolitik der Gesellschaft oder auf deren Verwaltungsrat durch unabhängige Aktionäre besteht nicht.

Abhängigkeit von Entwicklungen in der Gesetzgebung

Zukünftige Änderungen von kantonalen, nationalen und internationalen Gesetzen und sonstigen Vorschriften können einen Einfluss auf Investitionspreise und die Möglichkeiten zur Dienstleistungserbringung im Bereich Verwaltung und Management, auf Kosten und Erträge und damit auf das Geschäftsergebnis und den Wert der Gesellschaft haben. In der Schweiz sind dies im Falle von Immobiliengesellschaften namentlich Gesetze und Verordnungen in den Bereichen Steuer-, Miet-, Raumplanungs-, Bau- und Umweltschutzrecht sowie Grundstückerwerb durch Personen im Ausland, welche die Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft massgeblich beeinflussen können.

Insbesondere auf dem Gebiet des Umweltschutzrechts (Dekarbonisierung; Themenbereiche «Environment / Sustainability / Governance» [ESG]) sind in der nächsten Zeit Gesetzesverschärfungen zu erwarten, die in der Summe zu höheren Kosten führen dürften (höhere Steuern und Lenkungsabgaben, erhöhter Investitionsbedarf zur Einhaltung der Vorschriften, wachsende Bürokratisierung durch u.a. steigende Berichtspflichten).

Risiken im Zusammenhang mit dem Bewilligungsgesetz (Lex Koller)

Der Erwerb von Wohnimmobilien durch Personen im Ausland ist aufgrund des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller) beschränkt. Eine in der Schweiz an der Börse kotierte Gesellschaft kann Wohnliegenschaften nur erwerben, wenn sie nicht ausländisch beherrscht ist. Mit der Kotierung der Aktien der Gesellschaft können unter Umständen trotz bestehender Vinkulierungsvorschriften auch Investoren im Ausland Aktien der Gesellschaft erwerben. Wenn Investoren im Ausland eine beherrschende Stellung einnehmen würden, könnte die Gesellschaft bewilligungsfrei keine Wohnliegenschaften mehr erwerben. Dies könnte dazu führen, dass geplante Umsatzziele der Gesellschaft nicht erreicht werden könnten. Ausserdem könnte dies dazu führen, dass seit vielen Jahren entwickelte Projekte zu einem ungünstigen Zeitpunkt bzw. Preis veräussert werden müssen, wenn die Richtlinien zur Lex Koller nicht mehr eingehalten werden.

Möglicherweise beschränkte Liquidität der kotierten Namenaktien

Es besteht keine Gewähr, dass für die kotierten Namenaktien der Gesellschaft jederzeit ein liquider Markt an der BX Swiss AG besteht. Entsprechend kann sich dies negativ auf den Kurs und die Handelbarkeit der Namenaktien der Gesellschaft auswirken. Es besteht somit trotz Kotierung keine Gewähr, dass der Aktionär jederzeit einen Käufer findet, welcher bereit ist, seine Namenaktien zu kaufen bzw. den von ihm gewünschten Kaufpreis zu bezahlen. Der Aktienkurs der Namenaktien kann auch aufgrund der geringen Liquidität durch Verkäufe grösserer Aktienbestände, negativen Nachrichten bezüglich der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft, Rechtsstreitigkeiten, Änderungen des wirtschaftlichen Umfelds oder anderer Faktoren starken Schwankungen und insbesondere Abwärtsbewegungen ausgesetzt sein.

Unsicherer Erfolg der Platzierung von Aktien

Der Aufbau des Immobilienportfolios setzt voraus, dass die Gesellschaft durch die Aufnahme weiteren Aktienkapitals wachsen kann. Die Bereitschaft von Investoren, Aktien der Gesellschaft zu zeichnen, hängt nicht nur davon ab, dass die Gesellschaft erfolgreich tätig ist, sondern ist auch von der allgemeinen Lage auf den Kapitalmärkten abhängig. Kapitalerhöhungen erfolgen grundsätzlich nur in dem Umfang, in dem neue Namenaktien durch bestehende Aktionäre und/oder weitere Investoren gezeichnet werden. Entsprechend besteht keine Gewissheit, dass die angebotenen Aktien im geplanten maximalen Umfang gezeichnet werden und die entsprechende Kapitalerhöhung bis zur angestrebten Höhe erfolgt. Es ist daher nicht auszuschliessen, dass der Gesellschaft weniger Eigenkapital als geplant zufließt.

Unsichere zukünftige Entwicklungen

Dieser Prospekt enthält Aussagen bezüglich künftiger finanzieller und betrieblicher Entwicklungen und Ergebnisse sowie andere Prognosen, die alle zukunftsgerichtet sind oder subjektive Einschätzungen enthalten. Dasselbe gilt für Aussagen, die Worte wie "erwartet", "plant", "geht davon aus", "glaubt", "schätzt ein", "ist der Auffassung", "ist der Meinung", "ist der Ansicht" und dergleichen verwenden. Alle diese Aussagen werden auf der Grundlage von Einschätzungen, Annahmen und Vermutungen gemacht, die der Gesellschaft im gegenwärtigen Zeitpunkt als angemessen erscheinen. Solche Aussagen können sich aber dennoch im Nachhinein als irrtümlich erweisen bzw. nicht zutreffen, was dazu führen kann, dass sich der Geschäftsverlauf oder die Rentabilität der Gesellschaft schlechter entwickelt, als dies auf Basis dieser Aussagen anzunehmen gewesen wäre.

Rechtsverfahren

Die Gesellschaft ist zurzeit nicht in Rechtsverfahren verwickelt. Es ist nicht auszuschliessen, dass die Gesellschaft und deren Verwaltungsrat sowie der Geschäftsführer (Delegierter des Verwaltungsrates) in Zukunft mit

Rechtsstreitigkeiten oder Verfahren konfrontiert werden, welche die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft erheblich beeinträchtigen können.

Die Gesellschaft kann in verschiedenen Bereichen wie Baurecht, Umweltschutz, Mietrecht, Finanzierungen u.a. in Rechtsverfahren verwickelt werden und dies kann in hohen Rechtskosten (Anwalts-, Gerichts-, Vergleichskosten), Bussen und Schäden für die Gesellschaft resultieren.

Erhebliche Kosten

Die Gesellschaft muss laufend verschiedene Gebühren und andere Kosten zahlen, unabhängig davon, ob diese profitabel ist. Der Aktionär kann somit nicht auf eine aktuelle oder zukünftige Dividende oder andere Ausschüttungen zählen, da diese zu keiner Zeit garantiert oder auch nur versprochen wurde.

Steuerliche Risiken

Die folgenden Ausführungen enthalten - ohne Anspruch auf Vollständigkeit bezüglich der Berücksichtigung aller potentieller Steuerrisiken - eine Zusammenfassung der wesentlichen steuerlichen Auswirkungen beim Erwerb und der Veräusserung von Aktien. Grundlage bilden die gegenwärtige Rechtslage und Behördenpraxis, die ändern können, was in Zukunft eine Neubeurteilung notwendig machen kann.

Diese Hinweise sind keine Rechts- oder Steuerberatung, und potentielle Erwerber sollten sich zur Klärung der individuellen Steuerfolgen, die sich aufgrund der Eigenschaft als Aktionär ergeben, vorgängig von einem spezialisierten Steuerexperten beraten lassen.

1.1 Besteuerung der Gesellschaft

Steuerfolgen einer Kapitalerhöhung: Die Ausgabe von neuen Aktien im Rahmen einer ordentlichen Kapitalerhöhung unterliegt der Emissionsabgabe von 1%. Diese wird durch die Gesellschaft getragen.

Steuerfolgen der Kotierung: Die Kotierung der Aktien der Gesellschaft an der BX Swiss AG löst für die Gesellschaft keine weiteren Steuerfolgen aus.

Laufende Besteuerung der Gesellschaft: Die Gesellschaft unterliegt der direkten Bundessteuer und den ordentlichen kantonalen und kommunalen Gewinn- und Kapitalsteuern, sowie der Grundstückgewinnsteuer und der Handänderungssteuer beim Verkauf von Liegenschaften. Liegenschaften, die in anderen Kantonen als dem Sitzkanton der Gesellschaft (Zürich) gelegen sind, begründen ein Spezialsteuerdomizil. Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Liegenschaften unterliegen bei der direkten Bundessteuer der Gewinnsteuer sowie auf Stufe der Kantone – je nach kantonalem Steuersystem – der Grundstückgewinn- bzw. der Gewinnsteuer. Auf dem Verkehrswert der Liegenschaft ist zudem in einzelnen Kantonen und Gemeinden eine Handänderungssteuer bzw. eine Handänderungsabgabe von rund 1 bis 3% geschuldet.

Verrechnungssteuern: Dividenden und andere geldwerte Leistungen, die von der Gesellschaft an die Aktionäre (einschliesslich über den Nennwert und allfällige Reserven aus Kapitaleinlagen im Sinne von Art. 20 Abs. 3 DBG und Art. 5 Abs. 1 bis VStG hinausgehende Liquidationserlöse und Gratisaktien) geleistet werden, unterliegen der eidgenössischen Verrechnungssteuer von 35%. Die Verrechnungssteuer wird grundsätzlich durch die Gesellschaft von der Bruttoausschüttung abgezogen und an die Eidgenössische Steuerverwaltung abgeführt. Im Rahmen der gesetzlich anwendbaren Bestimmungen kann die Verrechnungssteuer von Aktionären unter Umständen zurückgefordert werden. Auch Ausschüttungen der Gesellschaft an Empfänger mit Wohnsitz bzw. steuerlichem Sitz ausserhalb der Schweiz unterliegen der Verrechnungssteuer. Nicht in der Schweiz ansässige Aktionäre können sich die Verrechnungssteuer unter Umständen in vollem Umfang oder teilweise zurückerstatten lassen bzw. eine (Teil-)Befreiung verlangen, wenn das Land, in dem sie ansässig sind, mit der Schweiz ein Doppelbesteuerungsabkommen abgeschlossen hat und die Voraussetzungen zur Inanspruchnahme dieses Doppelbesteuerungsabkommens erfüllt sind.

Latente Steuern: Die Gesellschaft führt ihre Rechnungen nach Swiss GAAP FER. Entsprechend sind Rendite- und Neubauliegenschaften, Promotionsliegenschaften, Projekte und Land zum Verkehrswert zu bilanzieren, und es

können temporäre Differenzen zwischen den Bilanzwerten in der Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER und den im Steuerabschluss berücksichtigten Werten bestehen, was zur Bildung von Rückstellungen für latente Steuern führt. Diese sind in der konsolidierten Rechnung der Gesellschaft enthalten.

2.1 Besteuerung der Aktionäre

Aktionäre sollten mit ihrem Steuerberater betreffend die möglichen steuerlichen Folgen, die sich aufgrund der Eigenschaft als Aktionäre ergeben, Rücksprache nehmen. Die nachfolgenden Ausführungen gelten nur als allgemeine Hinweise und ersetzen nicht die Auseinandersetzung mit der persönlichen Steuersituation.

Einkommens- und Gewinnsteuern auf Dividenden und anderen geldwerten Leistungen: In der Schweiz ansässige natürliche Personen, welche die Aktien als Teil ihres Privatvermögens halten und Dividenden oder andere geldwerte Leistungen von der Gesellschaft erhalten, schulden auf den entsprechenden Erträgen die Einkommenssteuern von Bund, Kanton und Gemeinden. Sofern bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind, unterliegt der Ertrag der privilegierten Dividendenbesteuerung (Teilsatz- oder Teilbesteuerungsverfahren). Ausschüttungen aus Kapitaleinlagereserven oder Kapitalherabsetzungen unterliegen demgegenüber nicht der Einkommenssteuer (vorausgesetzt, dass diese handelsrechtlich korrekt verbucht und deklariert wurden).

In der Schweiz ansässige juristische Personen sowie natürliche Personen, welche die Aktien als Teil des Geschäftsvermögens halten, haben die Dividenden oder andere geldwerte Leistungen aus Aktien in ihre Erfolgsrechnung einzubeziehen, deren Saldo wiederum Grundlage für die Gewinnsteuern sowie für die Einkommenssteuern von Bund, Kanton und Gemeinden bildet. Sofern gewisse Voraussetzungen (insbesondere Beteiligung von mindestens 10% am Grundkapital der Gesellschaft oder Verkehrswert der Beteiligung von mindestens CHF 1 Mio.) erfüllt sind, kann der Beteiligungsabzug respektive eine privilegierte Dividendenbesteuerung (Teilsatz- oder Teilbesteuerungsverfahren) geltend gemacht werden. Die Rückzahlung von Kapitaleinlagereserven wird allerdings gleich wie die Rückzahlung von Grund- oder Stammkapital behandelt. Folglich unterliegt die Ausschüttung sowie die Liberierung von Namenaktien, welche zu Lasten von Kapitaleinlagereserven erfolgen, nicht der Verrechnungssteuer.

Besteuerung von Bezugsrechten: Das Angebot und die Zuteilung von Bezugsrechten zum Bezug von Namenaktien im Falle einer Kapitalerhöhung hat für die Aktionäre keine Steuerfolgen. Der Verkauf von Bezugsrechten durch Aktionäre unterliegt gegebenenfalls der Einkommens- oder der Gewinnsteuer. Für in der Schweiz steuerpflichtige Veräusserer von Bezugsrechten entsprechen die Steuerfolgen den Steuerfolgen beim Verkauf von Namenaktien (siehe folgenden Abschnitt).

Steuern auf dem Kapitalgewinn beim Verkauf von Namenaktien:

Unter den geltenden Schweizer Steuergesetzen unterliegt eine natürliche Person mit Wohnsitz in der Schweiz, die Aktien als Teil ihres Privatvermögens hält, im Allgemeinen und unter Vorbehalt bestimmter Ausnahmen (u.a. gewerbmässiger Wertschriftenhändler, Transponierung, indirekte Teilliquidation) keiner Einkommensbesteuerung auf Bundes-, Kantons- oder Gemeindeebene für Gewinne, die beim Verkauf der Aktien erzielt werden. Beim Rückkauf von Aktien durch die Gesellschaft qualifiziert sich unter bestimmten Umständen der Teil des Rücknahmepreises, der den Nennwert und allfällige Reserven aus Kapitaleinlagen übersteigt, nicht als steuerfreier Kapitalgewinn, sondern als steuerbarer Vermögensertrag.

Bei in der Schweiz ansässigen juristischen Personen sowie natürlichen Personen, welche die Aktien als Teil ihres Geschäftsvermögens halten, unterliegen die realisierten Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Aktien auf Bundes-, Kantons- oder Gemeindeebene den Gewinnsteuern, respektive den Einkommenssteuern. Sofern bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind, kann der Beteiligungsabzug respektive die privilegierte Dividendenbesteuerung (Teilsatz- oder Teilbesteuerungsverfahren) geltend gemacht werden.

Vermögens- und Kapitalsteuern: In der Schweiz ansässige oder anderweitig der schweizerischen Besteuerung unterliegende Aktionäre (natürliche oder juristische Personen) unterliegen für diesen Aktienbesitz üblicherweise den Vermögens- oder Kapitalsteuern von Kantonen und Gemeinden.

Umsatzabgabe beim Erwerb und Verkauf von Aktien (Stempelsteuer): Die entgeltliche Übertragung der Aktien im Sekundärmarkt – ob durch eine in der Schweiz ansässige Person oder durch einen nicht in der Schweiz ansässigen Aktionär – unterliegt der schweizerischen Umsatzabgabe von 0.15%, sofern eine der Vertragsparteien oder einer der Vermittler Effektenhändler im Sinne des Stempelabgabengesetzes ist und kein Ausnahmetatbestand vorliegt oder ein oder mehrere befreite(r) Anleger im Sinne des Stempelabgabengesetzes an der Transaktion beteiligt sind.

Grundstückgewinn- und Handänderungssteuer (Grundsteuern): Der Verkauf von Namenaktien stellt in den meisten Kantonen keine der Grundstückgewinn- oder Handänderungssteuer unterliegende sog. wirtschaftliche Handänderung dar, wenn nicht eine Aktienmehrheit – oder ein koordinierter Verkauf durch mehrere Minderheitsaktionäre, die zusammen eine Mehrheit ausmachen – veräussert wird. Die Veräusserung von Namenaktien löst daher in der Regel keine Grundstückgewinn- und Handänderungssteuer aus. Die Kantone Waadt, Wallis, Genf und Neuenburg betrachten allerdings bereits den Verkauf einzelner Namenaktien als wirtschaftliche Handänderung der Liegenschaften, sofern die Gesellschaft Liegenschaften in den jeweiligen Kantonen hält. Die Gesellschaft hält zurzeit Liegenschaften in den Kantonen Zürich, Genf und Waadt. Als Basis für die Berechnung der Steuern auf der Wertsteigerung dient unter anderem der Wert der Liegenschaften in diesem Kanton zum gesamten Wert der Immobilien der Gesellschaft. Bezüglich den im Kanton Waadt liegenden Immobilien besteht vorliegend somit das Risiko der Besteuerung allfälliger Veräusserungsgewinne aufgrund wirtschaftlicher Handänderung.

Erbschafts- und Schenkungssteuern: Die Übertragung von Aktien aufgrund einer Erbschaft oder Schenkung kann unter Umständen Gegenstand einer kantonalen und/oder kommunalen Erbschafts- oder Schenkungssteuer sein, sofern der Erblasser oder Schenker in einem Kanton ansässig ist, welcher solche Steuern erhebt.

Besteuerung Staatsangehöriger anderer Länder: Im Ausland ansässige Erwerber sollten mit ihrem Steuerberater betreffend die möglichen steuerlichen Folgen, die sich aufgrund der Eigenschaft als Aktionäre ergeben, Rücksprache nehmen.

2.2 Allgemeine Angaben über den Emittenten

Firma	PATRIMOMIUM URBAN OPPORTUNITY AG
Sitz	Bergermoosstrasse 4, 8902 Urdorf
Ort der Hauptverwaltung	Chemin des Lentillières 15, 1023 Crissier
Rechtsform	Aktiengesellschaft i.S.v. Art. 620ff. OR
Rechtsordnung, die auf den Emittenten Anwendung findet und unter der er besteht	Schweizerische Eidgenossenschaft (Schweiz)
Datum der Gründung	27. September 2010 Der Emittent besteht auf unbestimmte Dauer
Zweck	Gemäss Art. 2 der Statuten der PATRIMOMIUM URBAN OPPORTUNITY AG lautet deren Zweck wie folgt: ¹ <i>Die Gesellschaft bezweckt den Kauf, den Verkauf, die Vermietung und die Verwaltung von Liegenschaften, schwerpunktmässig in der Schweiz.</i> ² <i>Der Fokus liegt dabei auf Liegenschaften jeglicher Nutzungsarten und Liegenschaften mit Umnutzungspotential in Agglomerationen oder anderen Standorten mit guter Verkehrsanbindung. Es können sowohl bestehende Liegenschaften als auch Projekte oder Bauland erworben sowie Bau- und Umbauprojekte durchgeführt werden.</i> ³ <i>Die Gesellschaft kann im In- und Ausland Zweigniederlassungen errichten und Tochtergesellschaften gründen oder erwerben, Beteiligungen an anderen Gesellschaften erwerben, verwalten, halten und verkaufen sowie alle mit den vorgenannten Zwecken unmittelbar oder mittelbar zusammenhängenden Geschäfte tätigen.</i> ⁴ <i>Die Gesellschaft kann Gesellschaften, an denen sie direkt oder indirekt beteiligt ist, oder Dritten, entweder durch Darlehen und/oder andere Finanzierungen, auch im Rahmen von Cash-Pooling-Vereinbarungen, direkte oder indirekte Finanzierungen gewähren. Die Gesellschaft kann für ihre eigenen Verbindlichkeiten oder die Verbindlichkeiten der vorgenannten Personen Sicherheiten jeglicher Art stellen, einschliesslich durch Pfandrechte, Abtretungen, treuhänderische Übertragungen, Garantien jeglicher Art oder Ausgleichsverpflichtungen, ob entgeltlich oder unentgeltlich, auch wenn diese Finanzierungen, Sicherheiten oder Garantien im ausschliesslichen Interesse Dritter oder von Gesellschaften, an denen sie direkt oder indirekt beteiligt ist, liegen.</i>
Datum der Statuten	10. August 2021
Registereintragung	Bezeichnung: Handelsregister des Kantons Zürich Datum der Eintragung: 27. September 2010; letzte Änderung am 12. August 2021 Firmennummer: CHE-116.025.265

2.3 Angaben über Verwaltungsrat, Geschäftsführer, Vermögensverwalter, Revisionsstelle und weitere Organe des Emittenten

2.3.1 Personelle Zusammensetzung und 2.3.2 Funktionen und Tätigkeiten

Verwaltungsrat

Aufgaben:

Die Aufgaben des Verwaltungsrates der Gesellschaft sind im Schweizerischen Obligationenrecht und in den Statuten geregelt. Dem Verwaltungsrat der PATRIMONIUM URBAN OPPORTUNITY AG obliegt die strategische Führung sowie, über den Delegierten des Verwaltungsrates, die operative Geschäftsführung für das Tagesgeschäft der Gesellschaft. Im Rahmen der strategischen Führung legt der Verwaltungsrat die strategischen, organisatorischen und finanzplanerischen Grundsätze sowie die Richtlinien des Rechnungswesens fest, die von der Gesellschaft zu befolgen sind. Vorbehältlich seiner unübertragbaren und unentziehbaren Aufgaben kann der Verwaltungsrat die operative Geschäftsführung ganz oder teilweise an einzelne Mitglieder des Verwaltungsrates (Delegierte) oder an Dritte natürliche Personen übertragen.

Zusammensetzung, Wahl und Amtsdauer:

Der Verwaltungsrat der Gesellschaft besteht gemäss Art. 17 der Statuten aus drei oder mehr Mitgliedern, die von der Generalversammlung jeweils einzeln gewählt werden. Derzeit hat der Verwaltungsrat fünf Mitglieder. Die Amtsdauer endet jeweils mit dem Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung. Wiederwahl ist möglich.

Die Generalversammlung wählt ein Mitglied des Verwaltungsrates zu dessen Präsidenten. Die Amtsdauer endet ebenfalls mit dem Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung. Wiederwahl ist möglich. Ist das Präsidentenamt vakant, so ernennt der Verwaltungsrat für die verbleibende Amtsdauer einen Interims-Präsidenten.

Der Verwaltungsrat ist grundsätzlich beschlussfähig, wenn die Mehrheit seiner Mitglieder anwesend ist. Der Verwaltungsrat fasst seine Beschlüsse und vollzieht seine Wahlen mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmengleichheit der Mitglieder hat der Vorsitzende den Stichentscheid.

Sitzungen des Verwaltungsrates können auch mittels Telefon- oder Videokonferenz oder ähnlichen Kommunikationsmitteln durchgeführt werden, sofern die Mitglieder eindeutig identifiziert werden können. Beschlüsse können auch auf dem Zirkularweg gefasst werden, sofern nicht ein Mitglied die mündliche Beratung verlangt. Zirkulationsbeschlüsse werden einstimmig gefasst.

Entschädigung sowie Beteiligungs- und Optionsrechte der Mitglieder des Verwaltungsrates:

Für die Geschäftsjahre ab 2022 werden die Vergütungen des Verwaltungsrates neu festgelegt werden. Gemäss Artikel 25 der Statuten stimmt die Generalversammlung jährlich über die direkten und indirekten Vergütungen ab, die der Verwaltungsrat bzw. der Geschäftsführer (der Delegierte des Verwaltungsrates) von der Gesellschaft erhalten. Die Generalversammlung hat am 31. Mai 2022 eine Entschädigung von je CHF 5'000.- für den Präsidenten und die Mitglieder des Verwaltungsrates und von CHF 10'000.- für den Delegierten des Verwaltungsrates beschlossen.

Die Generalversammlung wird ferner einen Vergütungsausschuss wählen, der aus mindestens zwei Mitgliedern des Verwaltungsrats besteht (Art. 18 der Statuten).

Dem Verwaltungsrat wurden keine Beteiligungs- oder Optionsrechte eingeräumt. Zum Aktienbesitz durch Mitglieder des Verwaltungsrates vgl. Kapitel 2.3.6 „Effekten und Optionsrechte, die von Personen unter Ziffer 2.3 gehalten werden“.

Der Verwaltungsrat besteht aus den folgenden Mitgliedern:

Verwaltungsratspräsident: Herr Dr. Daniel Carl HEINE	
Geschäftsadresse	Chemin des Lentillières 15, 1023 Crissier, Schweiz
Funktion beim Emittenten	Präsident des Verwaltungsrates
Tätigkeit innerhalb des Emittenten	Präsident des Verwaltungsrates (nicht operativ)
Wichtigste Tätigkeiten ausserhalb des Emittenten, sofern für den Emittenten von Bedeutung	Mitglied des Verwaltungsrates und Managing Director der Patrimonium Asset Management AG, der vom Emittenten mit der Vermögensverwaltung beauftragten Gesellschaft
Namen aller börsenkotierter sowie weiterer wesentlicher Unternehmen und Gesellschaften, bei denen die Person während der letzten fünf Jahre Mitglied der Verwaltungs-, Geschäftsleitungs- oder Aufsichtsorgane oder Partner war; Angabe, ob die Mitgliedschaft in diesen Organen oder als Partner fortbesteht, sofern diese für den Emittenten von Bedeutung ist.	<ul style="list-style-type: none"> • Heine Syz & Co AG: Mitglied des Verwaltungsrats <p>Mandate in der Patrimonium Gruppe:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Patrimonium Asset Management AG: Mitglied des Verwaltungsrats und Managing Director • Capital Securities Group AG: Mitglied des Verwaltungsrats und Geschäftsführer • Patrimonium Private Equity Advisors AG: Mitglied des Verwaltungsrats • Patrimonium Anlagestiftung: Mitglied des Stiftungsrats • Patrimonium AG: Mitglied des Verwaltungsrats • Patrimonium Invest AG: Vizepräsident des Verwaltungsrats

Verwaltungsrat und Delegierter des Verwaltungsrates: Herr Christoph SYZ	
Geschäftsadresse	Chemin des Lentillères 15, 1023 Crissier, Schweiz
Funktion beim Emittenten	Mitglied und Delegierter des Verwaltungsrates
Tätigkeit innerhalb des Emittenten	Geschäftsführender Delegierter des Verwaltungsrates
Wichtigste Tätigkeiten ausserhalb des Emittenten, sofern für den Emittenten von Bedeutung	Vizepräsident des Verwaltungsrates und CEO der Patrimonium Asset Management AG, der vom Emittenten mit der Vermögensverwaltung beauftragten Gesellschaft
Namen aller börsenkotierter sowie weiterer wesentlicher Unternehmen und Gesellschaften, bei denen die Person während der letzten fünf Jahre Mitglied der Verwaltungs-, Geschäftsleitungs- oder Aufsichtsorgane oder Partner war; Angabe, ob die Mitgliedschaft in diesen Organen oder als Partner fortbesteht, sofern diese für den Emittenten von Bedeutung ist.	<ul style="list-style-type: none"> • Heine Syz & Co. AG: Präsident des Verwaltungsrats • Kollektivgesellschaft Huber-Syz: Kollektivgesellschafter • PROTIR SA: Präsident des Verwaltungsrats <p>Mandate in der Patrimonium Gruppe:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Patrimonium AG: Präsident des Verwaltungsrats • Patrimonium Asset Management AG: Vizepräsident des Verwaltungsrats und CEO • Patrimonium Private Equity Advisors AG: Präsident des Verwaltungsrats • Patrimonium Anlagestiftung: Vizepräsident des Stiftungsrats • Patrimonium Residential Opportunity I SA: Mitglied des Verwaltungsrats • Patrimonium Invest AG: Präsident des Verwaltungsrats • PRIO SA: Mitglied des Verwaltungsrats

Verwaltungsrat: Herr Ulrich BURKHARD	
Geschäftsadresse	Theaterstrasse 12, 8024 Zürich, Schweiz
Funktion beim Emittenten	Mitglied des Verwaltungsrates
Tätigkeit innerhalb des Emittenten	Mitglied des Verwaltungsrates (nicht operativ)
Wichtigste Tätigkeiten ausserhalb des Emittenten, sofern für den Emittenten von Bedeutung	Präsident des Verwaltungsrates und grösster Aktionär der Marcuard Family Office AG, Zürich
Namen aller börsenkotierter sowie weiterer wesentlicher Unternehmen und Gesellschaften, bei denen die Person während der letzten fünf Jahre Mitglied der Verwaltungs-, Geschäftsleitungs- oder Aufsichtsorgane oder Partner war; Angabe, ob die Mitgliedschaft in diesen Organen oder als Partner fortbesteht, sofern diese für den Emittenten von Bedeutung ist.	<ul style="list-style-type: none"> • Eléphant Vert SA: Präsident des Verwaltungsrats • Green Beam Holding SA: Mitglied des Verwaltungsrats • Patrimonium Residential Opportunity I SA: Präsident des Verwaltungsrats • Baru Immobilien AG: Präsident des Verwaltungsrats • Marcuard Family Office AG: Präsident des Verwaltungsrats • Bödeli Anlagen AG: Geschäftsführer und Präsident des Verwaltungsrates

Verwaltungsrat: Herr Patrice André CRISINEL	
Geschäftsadresse	Rue de Lausanne 15, 1201 Genève, Schweiz
Funktion beim Emittenten	Mitglied des Verwaltungsrates
Tätigkeit innerhalb des Emittenten	Mitglied des Verwaltungsrates (nicht operativ)
Wichtigste Tätigkeiten ausserhalb des Emittenten, sofern für den Emittenten von Bedeutung	Chief Investment Officer von Viatrans AG,
Namen aller börsenkotierter sowie weiterer wesentlicher Unternehmen und Gesellschaften, bei denen die Person während der letzten fünf Jahre Mitglied der Verwaltungs-, Geschäftsleitungs- oder Aufsichtsorgane oder Partner war; Angabe, ob die Mitgliedschaft in diesen Organen oder als Partner fortbesteht, sofern diese für den Emittenten von Bedeutung ist.	<ul style="list-style-type: none"> • Elevated Autonomy SA: Präsident des Verwaltungsrates • ADSIS SA: Mitglied des Verwaltungsrates • SISCAP SA: Präsident des Verwaltungsrats • Fondation IRU des Transports Routiers: Mitglied des Stiftungsrats • VIAINVEST SA: Mitglied des Verwaltungsrats • Road Ventures SA: Präsident des Verwaltungsrats • Viatrans SA: Vizepräsident des Verwaltungsrats • Bestmile SA (in Liquidation): Mitglied des Verwaltungsrats • Autonomy Partners SA: Präsident des Verwaltungsrats

Verwaltungsrat: Herr Arne KIRCHNER	
Geschäftsadresse	Chemin du Joran 6A, 1206 Nyon, Schweiz
Funktion beim Emittenten	Mitglied des Verwaltungsrats
Tätigkeit innerhalb des Emittenten	Mitglied des Verwaltungsrats (nicht operativ)
Wichtigste Tätigkeiten ausserhalb des Emittenten, sofern für den Emittenten von Bedeutung	Gründer und Partner von Alp Financial Services SA, Nyon
Namen aller börsenkotierter sowie weiterer wesentlicher Unternehmen und Gesellschaften, bei denen die Person während der letzten fünf Jahre Mitglied der Verwaltungs-, Geschäftsleitungs- oder Aufsichtsorgane oder Partner war; Angabe, ob die Mitgliedschaft in diesen Organen oder als Partner fortbesteht, sofern diese für den Emittenten von Bedeutung ist.	<ul style="list-style-type: none"> • NeoPrediX AG: Mitglied des Verwaltungsrats • GAJA Performance GmbH: Gesellschafter und Geschäftsführer • Kineo finance AG: Mitglied des Verwaltungsrats • Alp Financial Services SA: Delegierter des Verwaltungsrats

Geschäftsführungsorgan (Delegierter des Verwaltungsrates)

Der Verwaltungsrat hat die Geschäftsführung der Gesellschaft Herrn Christoph SYZ als Delegiertem des Verwaltungsrates übertragen. Dem Geschäftsführer obliegt die Koordination der operativen Geschäftsführung für das Tagesgeschäft der Gesellschaft. Vorbehalten sind bestimmte Geschäfte, die in jedem Fall einen entsprechenden Entscheid des Verwaltungsrats voraussetzen. Zu seinen weiteren Tätigkeiten ausserhalb des Emittenten wird auf die Beschreibung oben verwiesen.

Berichterstattung an den Verwaltungsrat

Der Delegierte des Verwaltungsrates und die mit der Vermögensverwaltung beauftragte Patrimonium Asset Management AG (vgl. sogleich nachfolgend) haben dem Verwaltungsrat über ihre jeweiligen Tätigkeiten insbesondere in den Bereichen Finanzplanung und Finanzkontrolle, Geschäftsverlauf sowie Finanzbedarf und Gewinnerwartungen regelmässig Bericht zu erstatten.

2.3.3 Verfahren und Schuldsprüche

Die unter Ziffer 2.3 aufgeführten Personen sind weder in den letzten fünf Jahren wegen Verbrechen oder Vergehen im Wirtschaftsbereich verurteilt worden, noch gibt es laufende oder mit einer Sanktion abgeschlossene Verfahren von Seiten der gesetzlichen Behörden oder der Regulierungsbehörden, einschliesslich designierter Berufsverbände.

2.3.4. Angaben zur Ausgliederung von Tätigkeiten und Aufgaben im Zusammenhang mit dem Anlagemanagement der Immobilien bzw. andere für den Emittenten wesentliche Geschäftstätigkeiten

Vermögensverwaltung: Patrimonium Asset Management AG

Die Gesellschaft hat im Sinne von Art. 6 Abs. 2 VegÜV die Vermögensverwaltung, inklusive das Portfoliomanagement, die Verwaltung und Vermietung des Immobilienportfolios, die Vorbereitung und Durchführung von Immobilientransaktionen und Bau- und Renovierungs- und Entwicklungsprojekten sowie Unterstützungsaufgaben in den Bereichen Finanzplanung, Finanzverwaltung, Controlling, Marketing, Administration an die Patrimonium Asset Management AG («**PAM**») delegiert.

Die Verantwortung für die nicht die Vermögensverwaltung betreffenden Aufgaben der Geschäftsführung verbleibt dabei vollumfänglich beim Verwaltungsrat bzw. bei dem durch diesen eingesetzten Delegierten des Verwaltungsrates.

Berufliche Qualifikationen (der leitenden Organe)	Die Patrimonium Asset Management AG (« PAM ») ist ein von der FINMA beaufsichtigte Fondsleitung im Sinne von Art. 32ff. FINIG. Die leitenden Organe sind somit Gewährsträger im Sinne von 11 FINIG.
Wesentliche Vertragsbedingungen	Zwischen der Gesellschaft und der PAM besteht ein Verwaltungsvertrag (« Management Agreement »), mit welchem die Vermögensverwaltung bezüglich der Gesellschaft soweit als gesetzlich zulässig vollumfänglich an die PAM delegiert worden ist. Die Funktion des Geschäftsführers, welche zwingend nur an natürliche Personen übertragen werden darf (Art. 6 VegÜV), ist an den Delegierten des Verwaltungsrates übertragen worden.
Dauer des Mandates	Unbeschränkt, mit 12 Monaten ordentlicher Kündigungsfrist
Entschädigung	<p>a. <u>Entschädigung für die delegierte Vermögensverwaltung im engeren Sinn (Asset Management Fee):</u></p> <p>Die gestaffelte jährliche Entschädigung wird auf der Basis des verwalteten Gesamtbruttovermögens (Marktwert der Liegenschaften, aber ohne liquide Mittel und allfällige Wertschriften, am Ende jedes Geschäftsjahres der Gesellschaft; «AuM») berechnet und beträgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 0,70% für den Anteil der AuM bis CHF 300 Millionen, • 0,60% für den Anteil der AuM über CHF 300 Millionen bis CHF 1'000 Millionen, und • 0,50% für den Anteil der AuM über CHF 1'000 Millionen. <p>Die jährliche Mindestentschädigung beträgt CHF 750'000.</p> <p>b. <u>Entschädigung für Bau- und Renovationsprojekte (Baukommission):</u></p> <p>Die PAM kann eine Entschädigung für die Koordination und Projektleitung im Zusammenhang mit Bau- und Renovationsprojekten erhalten, wenn sie diese Aufgaben selber durchführt.</p> <p>Die Baukommission für Projekte beträgt 3% der jeweiligen Bau- bzw. Renovierungskosten.</p> <p>c. <u>Entschädigung für Entwicklungsprojekte (Entwicklungskommission):</u></p>

Die PAM kann eine Entwicklungskommission für die Durchführung von Entwicklungsprojekten erhalten, wenn daraus eine Wertsteigerung der betroffenen Liegenschaft resultiert. Die Entwicklungskommission beträgt 5% der positiven Differenz zwischen dem Ausgangswert der Liegenschaft, zuzüglich aller externen Entwicklungskosten wie Honorare für Architekten, Rechtsanwälte, Steuerberater und dergleichen, und deren Verkehrswert nach Durchführung des Entwicklungsprojekts (z.B. Einzonung, Erhalt einer Baubewilligung oder ähnliche Massnahmen). In dieser Berechnung wird eine allfällige Inflation oder Deflation herausgerechnet, respektive neutralisiert.

d. Vergütung für Immobilientransaktionen
(Transaktionskommission):

Die PAM erhält für jeden von ihr initiierten und organisierten Kauf oder Verkauf von Liegenschaften (inkl. Sacheinlagen) eine Transaktionskommission, abzüglich mögliche externe Maklergebühren, die von der Gesellschaft an einen Makler im Zusammenhang mit solchem Verkauf oder Erwerb von Liegenschaften zu zahlen ist: Diese Transaktionskommission ist abhängig vom Transaktionswert und beträgt:

- 1.50% für den Anteil des Transaktionswertes bis CHF 25 Millionen,
- 1,00% für den Anteil des Transaktionswertes über CHF 25 Millionen

Externe Transaktionskosten, Steuern etc. sind nicht Teil des Transaktionswertes.

Kommen Käufe und Verkäufe von Immobilien nicht zustande, sind auch die in diesem Zusammenhang anfallenden externen Transaktionsnebenkosten von der Gesellschaft zu tragen.

e. Vermietungskommission:

Die PAM hat Anspruch auf eine Vermietungskommission für die erfolgreiche Erstvermietung einer Liegenschaft. Die Vermietungskommission beläuft sich auf 10,00% der Jahresmiete. Im Falle von Wiedervermietungen steht der Anspruch auf die Vermietungskommission unter dem Bewilligungsvorbehalt des Verwaltungsrats der Gesellschaft.

Die "Jahresmiete" ist die durchschnittliche Jahresmiete (ohne MwSt. und Nebenkosten), die der jeweilige Mieter pro Jahr für die erste feste Laufzeit des Mietvertrags zu zahlen hat. Mieterferien, Ausbaubeiträge des Vermieters und gestaffelte Mieterhöhungen werden bei der Berechnung dieses Durchschnitts berücksichtigt. Vorzeitige Kündigungs- und Verlängerungsoptionen des Mieters werden als nicht ausgeübt angenommen.

Die Vermietungskommission ist mit Abschluss des jeweiligen Mietvertrages durch den Mieter fällig, unabhängig vom Beginn oder allfälligen Bedingungen des jeweiligen Mietvertrages.

	<p>An Dritte bezahlte Maklergebühren werden von der Vermietungskommission abgezogen, letztere kann aber nicht negativ sein.</p> <p>f. Platzierungskommission</p> <p>Die PAM hat Anspruch auf eine Platzierungskommission für die Unterstützung und Betreuung im Zusammenhang mit der Ausgabe neuer Aktien der Gesellschaft. Die Platzierungsgebühr beträgt 1,00% des Nettoerlöses der jeweiligen Aktienemission und ist fällig bei Abschluss der jeweiligen Platzierung.</p> <p>An Dritte bezahlte Maklergebühren werden von der Platzierungskommission abgezogen, letztere kann aber nicht negativ sein.</p>
Co-Asset Management Vertrag mit der Stone Estate.Swiss Management AG (STONE) für die Liegenschaft Chemin de la Rente 26, 1030 Bussigny	
Berufliche Qualifikationen (der leitenden Organe)	Die schweizerische Stone Estate.Swiss Management AG, Zürich, verwaltet Schweizer Immobilienanlagen von mehr als CHF 300 Mio.
Wesentliche Vertragsbedingungen	Die mit der Vermögensverwaltung beauftragte PAM hat die Immobilienvermögensverwaltung für das Objekt in Bussigny teilweise an die Stone Estate.Swiss AG, Zürich («STONE»), ausgelagert.
Dauer des Mandates	Der Vertrag läuft mindestens bis 31.8.2023.
Entschädigung	PAM entschädigt die STONE mit einem Teil ihrer von der Gesellschaft erhaltenen Entschädigungen aus dem Management Agreement. Für die Gesellschaft entstehen dadurch keine zusätzlichen Kosten.
Vertrag mit Privera AG, Muri bei Bern	
Berufliche Qualifikationen (der leitenden Organe)	ISO 9001-zertifiziertes Immobilienverwaltungsunternehmen
Wesentliche Vertragsbedingungen	Vertragsdauer: unbefristet. Der Auftrag kann jeweils auf Ende eines Monats unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist aufgelöst werden.
Dauer des Mandates	Vertragsdauer: unbefristet. Nach Ablauf der minimalen Vertragslaufzeit bis zum 30.6.2022 kann der Auftrag jeweils auf Ende eines Jahres, unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist aufgelöst werden.
Entschädigung	Bewirtschaftungshonorar im marktüblichen Rahmen. Dieses wird zu 100% dem Dienstleistungserbringer vergütet.
Property Management Vertrag mit La Régie de la Couronne SA	
Berufliche Qualifikationen (der leitenden Organe)	ISO 9001-zertifiziertes Immobilienverwaltungsunternehmen
Wesentliche Vertragsbedingungen	Bewirtschaftungsvertrag für die Liegenschaft Chemin de la Rente 26, 1030 Bussigny

	Kompetenzsumme: CHF 1'000
Dauer des Mandates	Vertragsdauer: unbefristet. Nach Ablauf der minimalen Vertragslaufzeit kann der Auftrag jeweils auf Ende eines Jahres unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist aufgelöst werden.
Entschädigung	Bewirtschaftungshonorar im marktüblichen Rahmen. Dieses wird zu 100% dem Dienstleistungserbringer vergütet.
Property Management Vertrag mit Opt-Immo Management Sàrl.	
Berufliche Qualifikationen (der leitenden Organe)	Opt-Immo Management ist auf die Verwaltung von Gewerbeimmobilien spezialisiert.
Wesentliche Vertragsbedingungen	Bewirtschaftungsvertrag für die Liegenschaft Arc-en-Ciel 9, 1023 Crissier, Chaux 3/Mochettaz 5, 1030 Bussigny und Voie-Creuse 16, 1202 Genève Kompetenzsumme: CHF 2'000
Dauer des Mandates	Vertragsdauer: unbefristet. Der Auftrag kann jeweils auf Ende eines Monats unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist aufgelöst werden.
Entschädigung	Bewirtschaftungshonorar im marktüblichen Rahmen. Dieses wird zu 100% dem Dienstleistungserbringer vergütet.
Halter AG, Schlieren - Entwicklungsvereinbarung	
Berufliche Qualifikationen (der leitenden Organe)	Seit 1918 im Immobilienmarkt tätig, gehört Halter heute zu den führenden Unternehmen für Bau- und Immobilienleistungen in der Schweiz. Halter beschäftigt rund 320 Mitarbeitende in Schlieren, Bern, Basel, Luzern, Lausanne und St. Gallen. Das Unternehmen befindet sich in den Händen von Verwaltungsratspräsident Balz Halter, CEO Markus Mettler und weiteren Mitarbeitenden.
Wesentliche Vertragsbedingungen	Entwicklungsvereinbarung mit dem Ziel, die Baubewilligung für das Bauprojekt an der Thurgauerstrasse 103 in Opfikon – Grundstück Opfikon – GB 8'724 zu erhalten. Bei Erfolg ist ein Abschluss eines Totalunternehmer-Werkvertrags (« TU-Vertrag ») mit der Halter AG vorgesehen. Die Halter AG finanziert dabei die Entwicklungskosten bis zum Abschluss des TU-Vertrags vor und macht die Baueingabe in Zusammenarbeit mit der Gesellschaft. Die Bedingungen für den Abschluss des TU-Vertrags sind: eine Baubewilligung (diese ist seit 14.03.2021 rechtskräftig) und eine Einigung mit dem aktuellen Mieter RRG Suisse SA (noch ausstehend).
Dauer des Mandates	Bis zum Abschluss eines Totalunternehmervertrages.
Entschädigung	Die Halter AG arbeitet auf Erfolgsbasis. Im Fall eines Projektabbruchs übernimmt die Patrimonium Urban Opportunity AG einen Teil der angefallen Entwicklungskosten bis maximal CHF 500'000. Zum 31.12.2021 wurde eine Rückstellung in Höhe von CHF 250'000.- gebildet.

Villvert SA, Yverdon-les-Bains – Totalunternehmer-Vertrag («TU-Vertrag»)	
Berufliche Qualifikationen (der leitenden Organe)	Villvert SA ist seit 1995 als Generalunternehmung in der Westschweiz tätig. In dieser Zeit hat Villvert mehr als 1000 Projekte realisiert. Villvert hat seinen Hauptsitz in Yverdon-les-Bains und beschäftigt 30 Mitarbeiter.
Wesentliche Vertragsbedingungen	<p>TU-Vertrag mit dem Ziel, ein schlüsselfertiges Projekt gemäss Baubewilligung vom 4.2.2022 auf dem freien Teil der Parzelle 2102 in Bussigny, Route de Chaux 3, zu erstellen.</p> <p>Der TU-Werkpreis inklusiv Mehrwertsteuer beläuft sich auf CHF 11'026'150.- zahlbar nach Baufortschritt auf ein Spiegelkonto der UBS AG, Zürich.</p> <p>Beim Projekt handelt es sich um ein Bürogebäude mit rund 3'200m² Nutzfläche und 30 Tiefgaragenplätzen. Die Bauzeit darf höchstens 24 Monate betragen. Bauzeitüberschreitungen werden mit einem Tagessatz von CHF 2'000.- zu Lasten des Totalunternehmers entschädigt bis zu einem Maximum von CHF 100'000.-. Der TU hat eine Erfüllungsgarantie in der Höhe von CHF 300'000.- hinterlegt. Ausserdem leistet der TU eine Garantie für etwaige Mängel in der Höhe von 5% des TU-Werkpreises. Der TU hat eine Bau-Haftpflichtversicherung in der Höhe von CHF 3 Millionen abgeschlossen.</p>
Dauer des Mandates	Bis zur schlüsselfertigen Übergabe des Bauwerkes, zusätzlich etwaiger Garantearbeiten.
Entschädigung	Die Villvert SA arbeitet auf Erfolgsbasis. Der TU-Werkpreis beträgt höchstens CHF 11'026'150.-. Etwaige Kostenüberschreitungen gehen zu Lasten des Totalunternehmers. Etwaige Kostenunterschreitungen werden zu Gunsten der Gesellschaft abzüglich eines TU-Honorars in Höhe von 15% verbucht.

2.3.5. Offenlegung potenzieller Interessenkonflikte, insbesondere von Verbindungen der Mitglieder des Verwaltungsrats, des Geschäftsführers (Delegierten des Verwaltungsrates), der Vermögensverwaltung und des Revisionsorgans einerseits mit den Promotoren oder Gegenparteien bei Kaufs- oder Verkaufstransaktionen über Immobilien oder mit den Verwaltern und Schätzungsexperten der Immobilien andererseits.
<p>Potentielle Interessenskonflikte ergeben sich insbesondere, jedoch nicht ausschliesslich, aufgrund der Verbindungen mit der Patrimonium Asset Management AG. Herr Christoph Syz, Delegierter des Verwaltungsrates der PATRIMONIUM URBAN OPPORTUNITY AG, ist CEO und Mitglied des Verwaltungsrats der Patrimonium Asset Management AG, an welche die Vermögensverwaltung delegiert wurde. Herr Dr. Daniel Heine, Verwaltungsratspräsident der PATRIMONIUM URBAN OPPORTUNITY AG, ist Mitglied des Verwaltungsrats der Patrimonium Asset Management AG, an welche die Vermögensverwaltung delegiert wurde.</p> <p>Die Anlageverwalterin Patrimonium Asset Management AG ist eine von der FINMA prudenziell beaufsichtigte Fondsleitung gemäss Art. 32ff. FINIG. Als solche verwaltet sie unter anderem auch kollektive Kapitalanlagen (Immobilienfonds), in deren Rahmen die sehr strikten Vorgaben der Kollektivanlagegesetzgebung betreffend das Verbot der Transaktionen unter nahestehenden Personen zu befolgen hat.</p>

2.3.6. Effekten und Optionsrechte, die von Personen unter Ziffer 2.3 gehalten werden	
Anzahl Aktien und Prozentsatz der Stimmrechte	<ul style="list-style-type: none"> • Christoph Syz: 125'000 Aktien (0.33%) und 1'092'668 Aktien (2.87%) via Heine Syz & Co und 1'720'690 Aktien (4.52%) via Patrimonium AG • Ulrich Burkhard: 1'613'135 Aktien (4.23%) • Daniel Heine: 1'092'668 Aktien (2.87%) via Heine Syz & Co und 1'720'690 Aktien (4.52%) via Patrimonium AG • Arne Kirchner: 624'868 Aktien (1.64%) via Virtalis Ltd.
Bezugsrechte (z.B. Optionen) auf Aktien, die diesen Personen eingeräumt worden sind, ob ausübbar oder nicht. Bedingungen zur Ausübung der Bezugsrechte	Weder dem Verwaltungsrat noch dem Geschäftsführer (Delegierten des Verwaltungsrates) wurden Bezugsrechte auf Aktien, Beteiligungs- oder Optionsrechte eingeräumt.
Veräusserungsbeschränkungen	Es gibt keine Veräusserungsbeschränkungen.

2.3.7. Revisionsorgan	
Firma und Adresse	BDO AG, Schiffbaustrasse 2, 8005 Zürich BDO revidiert die Gesellschaft seit 2010.
Revisionsaufsichtsbehörde	Die Revisionsstelle hat eine Zulassung der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde als «staatlich beaufsichtigtes Revisionsunternehmen».

Generalversammlung	
<p>Gemäss Statuten hat die ordentliche Generalversammlung innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres stattzufinden. Ausserordentliche Generalversammlungen werden fallweise nach Bedarf einberufen. Die Einberufung der Generalversammlung erfolgt durch den Verwaltungsrat oder nötigenfalls durch die Revisionsstelle mindestens 20 Tage vor dem Verhandlungstag, in der Regel durch schriftliche Einladung an die im Aktienbuch eingetragenen Aktionäre.</p> <p>Die Einberufung kann auch von einem oder mehreren Aktionären, die zusammen mindestens 10% des Aktienkapitals vertreten, verlangt werden. Aktionäre, die Aktien im Nennwert von CHF 1'000'000 vertreten, können die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstandes verlangen. Einberufung und Traktandierung werden diesfalls schriftlich mindestens 60 Tage vor dem Versammlungstag beim Verwaltungsrat unter Angabe des Verhandlungsgegenstandes und der Anträge angebeht. Die Verhandlungsgegenstände sowie die Anträge des Verwaltungsrates und der Aktionäre, die die Durchführung einer Generalversammlung oder die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstandes verlangt haben, werden in der Einladung bekanntgegeben. Über Anträge zu Verhandlungsgegenständen, die nicht in dieser Weise angekündigt worden sind, können keine Beschlüsse gefasst werden, ausser über Anträge auf Durchführung einer ausserordentlichen Generalversammlung oder einer Sonderprüfung.</p> <p>Mindestens zwanzig Tage vor der ordentlichen Generalversammlung werden der Geschäftsbericht, der Revisionsbericht, sowie der Vergütungsbericht samt Prüfbericht am Sitz der Gesellschaft zur Einsicht aufgelegt. Aktionäre können zudem die kostenlose Zustellung dieser Unterlagen von der Gesellschaft verlangen.</p> <p>Gemäss Artikel 14 Abs. 2 der Statuten ist stimmberechtigt, wer durch Eintrag im Aktienbuch ausgewiesen ist. Auf jede Aktie entfällt eine Stimme. Jeder Aktionär kann sich an der Generalversammlung entweder durch seinen gesetzlichen Vertreter, eine mittels schriftlicher Vollmacht bevollmächtigte Person, welche nicht Aktionär zu sein braucht, oder den unabhängigen Stimmrechtsvertreter vertreten lassen. Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen mit der einfachen Mehrheit der gültig abgegebenen Aktienstimmen, wobei</p>	

Stimmhaltungen nicht mitgezählt werden. Vorbehalten bleiben die gesetzlich vorgesehenen wichtigen Beschlüsse nach Art. 704 Abs. 1 und 2 OR, bei denen mindestens 2/3 der vertretenen Stimmen und die absolute Mehrheit der vertretenen Aktiennennwerte für die Annahme nötig sind.

2.4 Geschäftstätigkeit und -aussichten

2.4.1. Haupttätigkeit

Die Geschäftstätigkeit der PATRIMONIUM URBAN OPPORTUNITY AG besteht aus dem Geschäftsbereich "Immobilien".

Die Gesellschaft offeriert insbesondere inländischen Investoren die Möglichkeit, sich an einem professionell bewirtschafteten Liegenschaftenportfolio mit Immobilien in der ganzen Schweiz zu beteiligen. Die Details zu den Anlagekriterien und der Zusammensetzung des Portfolios gehen aus den nachstehenden Anlagerichtlinien hervor.

Die Gesellschaft will durch die Kotierung dem breiten Markt eine Investitionsoffortunität bieten, welche eine in die Tiefe gehende Abdeckung des gesamten Immobiliensektors aufweist und die Möglichkeit bietet, an einer wachsenden Gesellschaft zu partizipieren. Die Kotierung und die damit einhergehende öffentliche Handelbarkeit soll eine transparente, nachvollziehbare Bewertung für bestehende und zukünftige Aktionäre schaffen. Dadurch können auch Investoren gewonnen werden, welche aufgrund ihrer Anlagerestriktionen auf eine Kotierung angewiesen sind. Dies wiederum erleichtert die Aufnahme von frischem Kapital und vereinfacht damit die Umsetzung einer Wachstumsstrategie.

Durch die Erfüllung von zusätzlichen regulatorischen Anforderungen durch die Kotierung erhöht sich zudem die Transparenz der Gesellschaft und schafft so zusätzliches Vertrauen bei Kunden und Lieferanten.

Portfolio

Die Patrimonium Urban Opportunity AG besitzt Immobilien an gut erschlossenen, urbanen Lagen mit hohem Entwicklungspotenzial. Die Liegenschaften befinden sich hauptsächlich in 3 urbanen Zentren: Genf, Lausanne und Zürich. Die Gebäude sind an eine Vielzahl von Mietern mit mittelfristigen Mietverträgen vermietet. Diese Regionen bieten volkswirtschaftlich hervorragende Voraussetzungen für eine langfristige und nachhaltige Entwicklung des Portfolios. Dank der guten Erreichbarkeit dürften die Grundstücke von der attraktiven langfristigen Positionierung profitieren. Die Patrimonium Urban Opportunity AG wird eine Politik des opportunistischen Wachstums verfolgen.



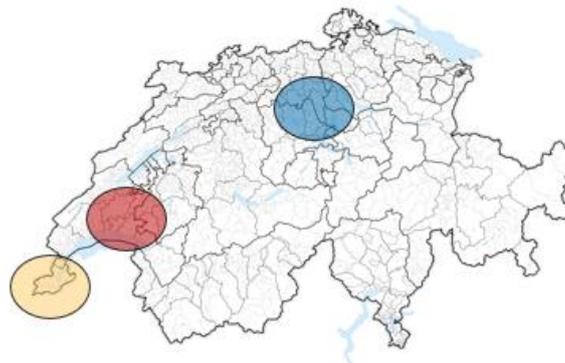
Avenue de Mategnin 5,
Meyrin (GE)



Rte St. Julien 180,
Plan les Ouates (GE)



Voie-Cresue 16,
La Voie-Creuse (GE)



Bergermoosstrasse 4,
Urdorf (ZH)



Thurgauerstr. 101, 103
Glattbrugg (ZH)



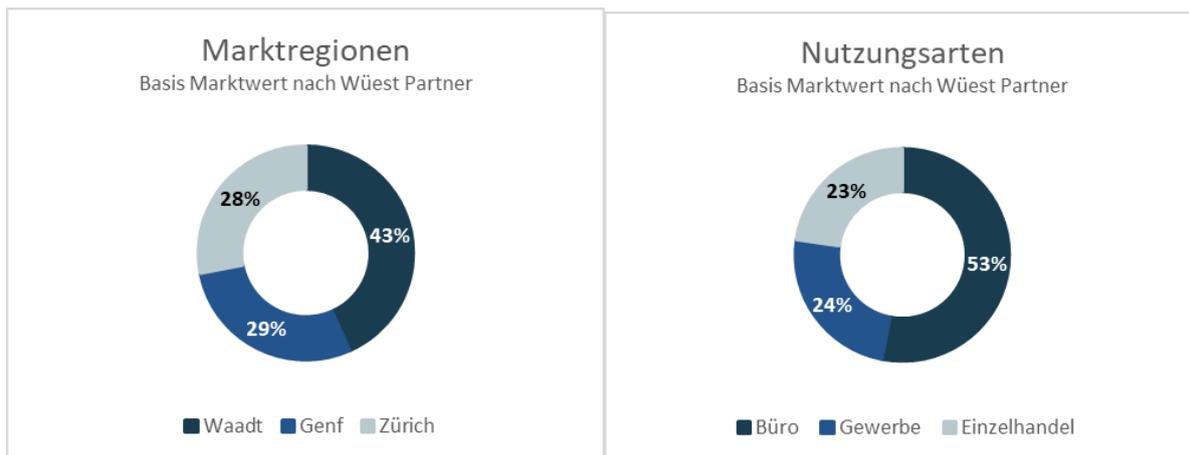
Rte. de la Chaux 3-5,
Bussigny (VD)



Chemin de la Rente 26,
Bussigny (VD)



Arc-en-Ciel 9,
Crissier (VD)



Angaben per 31. Dezember 2021 aus dem revidierten Jahresbericht

KENNZAHLEN	31.12.2020	31.12.2021
Anzahl Objekte	9	9
Mietfläche (m2)	78'974	78'974
Miete SOLL (CHF)	12'633'152	12'649'910
Marktwert (CHF)	207'821'568	222'939'026
WAULT (in Jahre)	5.54	7.71
Leerstand	30.57%	6.27%
Grundstückfläche (m2)	112'774	138'470
Miete pro m2 (CHF)	160	160
Anzahl Parkplätze	1'340	1'340

Angaben per 31. Dezember 2021 aus dem revidierten Jahresbericht

2.4.2. Angaben über Immobilien und Beteiligungen:	
(Angaben per 31. Dezember 2021 aus dem revidierten Jahresbericht)	
Adresse	1030 Bussigny, Chemin de la Rente 26 Parzellen 1845/1846/1849/3233/3454
Eigentumsverhältnisse	Alleineigentum
Baujahr	2008
Jahr der letzten umfassenden Renovation	2020/2021
Grundstücksfläche	37'960 m ²
Mietfläche	11'546 m ²
Nutzflächenübersicht	Büro und Gewerbe
Wichtigste Mieter	Der Kanton Waadt und die Gemeinde Bussigny sind die wichtigsten Mieter und repräsentieren über 80% des Mietertrages
Beschreibung Projekt	Umbau in ein Gymnasium
Projektstand	Baubewilligung in Kraft, Mieterausbauten fertiggestellt. Vermietung an den Kanton Waadt ab 15.08.2021 mit einer Mietlaufzeit von 10 Jahren.
Zeitpunkt der Fertigstellung	15.08.2021
Beschreibung	Bürogebäude mit 2 Eingängen, 5 Ebenen für die gewerbliche Nutzung, 39 Aussenparkplätze, 237 Tiefgaragenplätze. Zone: Dienstleistungszone
Anmerkung	
Foto	

Adresse	1030 Bussigny, Route de la Chaux 3 / Chemin de Mochettaz 5 (Parzellen 2103 und 3272)
Eigentumsverhältnisse	Alleineigentum
Baujahr	1954
Jahr der letzten umfassenden Renovation	2010
Grundstücksfläche	4'400 m2
Mietfläche	1'721 m2
Nutzflächenübersicht	Gewerbe, Lager
Wichtigste Mieter	Die Garage Jaquemets SA (Bussigny), Granitec SA (Bussigny) und Stoneline Switzerland Sàrl (Bussigny) sind die wichtigsten Mieter und repräsentieren über 75% des Mietertrages.
Beschreibung Projekt	-
Projektstand	-
Zeitpunkt der Fertigstellung	-
Beschreibung	Zwei getrennte Industriegebäude, darunter eine Autogarage mit Bürobereich und eine Industriehalle mit Gewerberäumen auf zwei Ebenen. 65 Aussenstellplätze. Zone: Industriezone
Foto	

Adresse	1030 Bussigny, Route de la Chaux 5 / Chemin de Mochettaz 7 (Parzellen 2102; 2104; 2162)
Eigentumsverhältnisse	Alleineigentum
Baujahr	1973
Jahr der letzten umfassenden Renovation	2012
Grundstücksfläche	9'663 m2
Mietfläche	6'520 m2
Nutzflächenübersicht	Büro, Showroom, Gewerbe, Lager
Wichtigste Mieter	Wider SA (Bussigny) - Einzelmietler
Beschreibung Projekt	Die Gesellschaft plant auf dem unbebauten Teil der Parzelle ein Bürogebäude mit rund 3'200 m2 Nutzfläche und 30 zusätzlichen Parkplätzen.
Projektstand	<p>Es wurde ein TU-Werkvertrag mit der Firma Villvert SA, Yverdon abgeschlossen. Ziel dieser Vereinbarung ist die Erstellung eines schlüsselfertigen Bürogebäudes mit rund 3'200 m2 Nutzfläche auf der unbebauten Fläche der Parzelle 2102 in Bussigny (Chemin du Mochettaz 7) zu erwirken. Die rechtskräftige Baubewilligung wurde im 1. Quartal 2022 erteilt.</p> <p>Ausserdem wurde mit der Firma Villvert ein Mietvertrag mit einer Laufzeit von 10 Jahren und einer Miete von CHF 291'300.- pro Jahr für rund 1'021 m2 Mietflächen abgeschlossen und 12 Parkplätze.</p> <p>Soll-Miete rund CHF 716'500 Mio. p.a.</p> <p>Geschätzte Investitionskosten – rund CHF 11,03 Mio.</p> <p>Der Baubeginn ist für das Q2/2022 vorgesehen.</p>
Zeitpunkt der Fertigstellung	Voraussichtlich Q2 2024
Beschreibung	Zwei gemeinsame Industriegebäude aus den Jahren 1973 und 2012 mit Werkstätten, Lager, Garderoben, Büros und Ausstellungsraum. 65 Aussenstellplätze. Zone: Industriezone
Foto	

Adresse	1023 Crissier, Boulevard de l'Arc-en-Ciel 9 (Parzelle 211)
Eigentumsverhältnisse	Alleineigentum
Baujahr	1973
Jahr der letzten umfassenden Renovation	-
Grundstücksfläche	24'389 m2
Mietfläche	16'420 m2
Nutzflächenübersicht	Gewerbe, Lager
Wichtigste Mieter	Das Objekt hat 30 Mieter, davon sind TES Logistics Sàrl (Crissier), Dorimar SA (Crissier), Jacky Services Sàrl (Nyon) und Scheuchzer SA (Bussigny) die grössten Mieter mit rund 30% des Gesamtmietertrages
Beschreibung Projekt	-
Projektstand	-
Zeitpunkt der Fertigstellung	-
Beschreibung	Ehemaliges Industrie-Areal mit mehreren Gebäuden und Lagerhallen, die von einer Vielzahl von Mietern genutzt werden. Die Gebäude werden hauptsächlich als Lagerflächen genutzt, variable Höhen von 1 bis 3 Geschossen. 185 Aussenstellplätze. Zone: Industrie und Gewerbe
Foto	

Adresse	1202 Genf, La Voie-Creuse 16 (Parzellen 3696 ; 3697)
Eigentumsverhältnisse	DDP 3698 Baurecht erteilt durch die SBB bis 31.12.2061
Baujahr	1967
Jahr der letzten umfassenden Renovation	2000, 2021
Grundstücksfläche	7'295 m2
Mietfläche	14'878 m2
Nutzflächenübersicht	Büro, Gewerbe, Lager
Wichtigste Mieter	IRU World Road Transport Organisation (Genf), Archimed Nations SA (Genf), La Colline Centre de rééducation et physiothérapie SA (Genf), Geneva Business School SA (Genf), Servier (Suisse) SA (Genf), Swiss Security Holding Group SA (Genf) und Let's Go Fitness Nations Sàrl (Genf) gehören zu den 10 wichtigsten Mietern mit mehr als 60% des Gesamtmietetrages.
Beschreibung Projekt	Es handelt sich um eine Bestandesliegenschaft, bei welcher eine bedeutende Renovation im Gange ist.
Projektstand	Die Renovation der Fassaden und technischen Anlagen wurde 2020 begonnen.
Zeitpunkt der Fertigstellung	Abschluss Renovation geplant Ende 2022
Beschreibung	Bürogebäude mit 5 Geschossen Büroflächen, 3 Untergeschosse mit Lagerflächen. Aussenparkplätze für 46 Autos. Die Eigentümerin der Grundparzelle ist die SBB. Protir SA, eine 100% Tochtergesellschaft der Gesellschaft, ist Baurechtsnehmerin bis 31.12.2061. Zone: Entwicklungszone 3
Foto	

Adresse	1217 Meyrin, Avenue de Mategnin 3-5 (Parzelle 11687)
Eigentumsverhältnisse	Alleineigentum
Baujahr	1985
Jahr der letzten umfassenden Renovation	2004
Grundstücksfläche	6'362 m2
Mietfläche	4'656 m2
Nutzflächenübersicht	Büro, Showroom, Werkstatt
Wichtigste Mieter	RRG Suisse SA (Ecublens) - Einzelmietler
Beschreibung Projekt	-
Projektstand	-
Zeitpunkt der Fertigstellung	-
Beschreibung	Ein zweckmässig gebautes zweistöckiges Nissan-Autohaus mit zusätzlichen Werkstatträumen, einem grossen Vorplatz und zusätzlichen Parkplätzen auf dem Dach. Ein Teil des Ausstellungsraums ist untervermietet und wird als Restaurant genutzt. Zone: Industrie- und Handwerksentwicklungszone).
Foto	

Adresse	8152 Opfikon, Thurgauerstrasse 103 (Parzelle 8724)
Eigentumsverhältnisse	Alleineigentum
Baujahr	1971
Jahr der letzten umfassenden Renovation	2004
Grundstücksfläche	11'036 m2
Mietfläche	8'223 m2
Nutzflächenübersicht	Gewerbe
Wichtigste Mieter	RRG Suisse SA (Ecublens) - Einzelmietler
Beschreibung Projekt	Neubau: Die Liegenschaft verfügt über Ausnutzungsreserven von mehr als 33'344 m2 Bruttogeschossfläche. Die Gesellschaft plant ein Bauprojekt mit 23'189 m2 Nettogeschossfläche und 269 Parkplätzen.
Projektstand	<p>Eine Baubewilligung für 140 Wohnungen und 14'998 m2 Gewerbeflächen wurde zum 04.03.2021 rechtskräftig.</p> <p>Das gesamte Areal ist heute an die RRG Schweiz AG vermietet. Zurzeit konnte noch keine Übereinkunft mit dem aktuellen Mieter des Areales getroffen werden, und dieser wird bis auf weiteres dieses Areal nutzen. Solange dieser das Areal nicht freigibt, kann mit dem Entwicklungsprojekt nicht gestartet werden. Sobald eine Übereinkunft mit RRG Schweiz AG gefunden wird, kann mit dem Bau begonnen werden. Die Gesellschaft muss spätestens bis zum Ablauf der Baubewilligung zum 14.03.2024 den Baubeginn beantragen. Falls bis dahin keine Einigung mit dem Mieter RRG Schweiz AG gefunden wurde, verfällt die Baubewilligung, und die Gesellschaft wird Teile oder die gesamten Entwicklungskosten verlieren bzw. abschreiben müssen.</p> <p>Es wurde eine Entwicklungsvereinbarung mit der Halter AG, Zürich, abgeschlossen. Sobald eine Übereinkunft mit RRG Schweiz AG gefunden wurde, wird ein TU-Vertrag abgeschlossen werden. Trotz langjährigen und intensiven Verhandlungen konnte bisher keine Einigung mit der Mieterin RRG Schweiz AG getroffen werden. Auf Grund der anhaltenden Unsicherheiten bezüglich der Einigung mit dem aktuellen Mieter wurden zum 31.12.2021 die bisher aufgelaufenen Entwicklungskosten in Höhe von CHF 387'000.- abgeschrieben und eine Rückstellung in der Höhe von CHF 250'000.- gebildet.</p>
Zeitpunkt der Fertigstellung	ungewiss
Beschreibung	<p>Ein zweckmässig gebauter Autohof mit Wartungs-, Teile- und Lackierwerkstatt auf der Rückseite und zusätzlichen Büros im ersten Stock. Im Aussenbereich befindet sich ein grosser Vorplatz mit ca. 140 Pkw-Stellplätzen.</p> <p>Zone: Zentrumszone Arbeitsgebiet III</p>

Foto



Adresse	1228 Plan-les-Ouates, Route de Saint-Julien 180 (Parzelle 10657)
Eigentumsverhältnisse	Alleineigentum
Baujahr	1970
Jahr der letzten umfassenden Renovation	2015
Grundstücksfläche	8'779 m2
Mietfläche	3'102 m2
Nutzflächenübersicht	Gewerbe
Wichtigste Mieter	RRG Suisse SA (Ecublens) - Einzelmietler
Beschreibung Projekt	
Projektstand	-
Zeitpunkt der Fertigstellung	-
Beschreibung	Ein zweistöckiges (einschliesslich Keller) zweckmässig gebautes Autohaus mit Büros im Erdgeschoss auf der Rückseite und einer Wartungswerkstatt im Untergeschoss. Im Aussenbereich befindet sich ein grosser Vorplatz mit ca. 150 Pkw-Stellplätzen. Es gibt auch eine automatische Autowaschanlage im Untergeschoss Zone: Industrie- und Handwerksentwicklungszone (ZIPLO)
Foto	

Adresse	8902 Urdorf, Bergmoosstrasse 4 (Parzellen 5033 und 5034)
Eigentumsverhältnisse	Alleineigentum
Baujahr	1973
Jahr der letzten umfassenden Renovation	2006
Grundstücksfläche	28'586 m2
Mietfläche	11'908 m2
Nutzflächenübersicht	Büro, Gewerbe
Wichtigste Mieter	Renault Suisse SA (Urdorf) und Hans Eigenmann AG (Urdorf) sind die Hauptmieter des Gebäudes und repräsentieren mehr als 95% des Mietertrages.
Beschreibung Projekt	-
Projektstand	-
Zeitpunkt der Fertigstellung	-
Beschreibung	<p>Die Parzelle 5034 mit einer Fläche von 16'269 m2 beherbergt ein vierstöckiges, unterkellertes, zweckmässiges Bürogebäude. Das Gebäude besteht aus einer Rahmenkonstruktion und ist mit Aluminiumblechen verkleidet. Das vierte Stockwerk ist zurückgesetzt, wodurch ein Dachgarten entsteht. Es gibt sowohl 206 externe Parkplätze als auch 90 interne Parkplätze in einer Tiefgarage.</p> <p>Das Gebäude wurde im Jahr 2006 renoviert und beherbergt modernste Büroflächen.</p> <p>Die Parzelle 5033 mit einer Fläche von 12'317 m2 wird derzeit nur als Parkplatz mit 592 zusätzlichen Aussenparkplätzen genutzt.</p> <p>Zone: Industriezone 5-stöckig (I5).</p>
Foto	

Übersicht nach Immobilienkategorie:		
Gewerbeimmobilien – (die Gesellschaft hält derzeit ausschliesslich Gewerbeimmobilien)		
Alle Angaben per 31.12.2021 sind aus dem revidierte Jahresbericht		
Aktueller Wert	CHF 222'939'026.-	
Mieteinnahmen pro Jahr	CHF 12'649'910 (SOLL) CHF 8'595'019 (IST)	
Segmentierung nach Märkten	43% Grossraum Lausanne, 28% Grossraum Zürich, 29% Grossraum Genf (nach Wüest Partner - Marktwerten)	
Aufteilung des Bestandes in Subsegmente	Büroflächen:	53%
	Gewerbeflächen:	24%
	Einzelhandelsflächen:	23%
Leerbestände in % der Sollmieterträge	Die einkassierte IST-Miete zum 31.12.2021 betrug CHF 8'595'019.-, was einem Mietzinsausfall von 32.05% der SOLL-Mieten entspricht. Der hohe Leerstand ist auf die Übernahme von 2 Gebäuden mit hohem Leerstand zurückzuführen. Bis zum Jahresende 2021 konnte in beiden Gebäuden diverse Mietverträge unterschrieben werden, und zum 31.12.2021 sind nur noch 6.27% der SOLL-Mieten in unvermietetem Zustand. Auf Grund von umfassenden Mieterausbauten wurden die Flächen erst Anfang 2022 bezogen und vollumfänglich mietwirksam.	
Fälligkeits-Analyse der Mietverträge	Die 10 grössten Mieter haben eine durchschnittliche Restmietvertragslaufzeit (WAULT) von 7.95 Jahren. Die 10 grössten Mieter sind für 65% der SOLL-Miete verantwortlich.	

Angaben auf Gesellschaftsstufe (Stufe PATRIMONIUM URBAN OPPORTUNITY AG)		
Alle Angaben per 31.12.2021 sind aus dem revidierte Jahresbericht		
Fünf Wichtigste Mieter «Erträge prozentual» bedeutet der prozentuale Anteil an den Mieterträgen an den Gesamtmietserträgen	Name/Firma der Mieterin	Erträge prozentual
	RRG Suisse AG, Zürich	18.2%
	Etat de Vaud (Kanton Waadt)	13.3%
	Wider SA, Bussigny	7.5%
	International Road Transport Union (IRU), Genf	5.3%
	Renault Suisse SA, Urdorf	5.2%
Mietverträge mit Unternehmen einer Gruppe	RRG Suisse AG und Renault Suisse SA sind beide 100% Tochtergesellschaften der Renault SA, Paris	

Beteiligung an Immobiliengesellschaften im Umfang von mindestens 10% der konsolidierten Bilanzsumme der PATRIMONIUM URBAN OPPORTUNITY AG	
Name/Firma der Immobiliengesellschaft	Höhe der Beteiligung
Protir SA, Genf: Die Gesellschaft erwarb die Protir SA am 1. Januar 2020. Die Protir SA ist eine Objektgesellschaft, welche die Liegenschaft an der La Voie-Creuse 16 in Genf hält.	100.00%

2.4.3. Beschreibung der Bewertungsmethoden	Es erfolgt eine Drittbewertung der Immobilienanlagen durch unabhängige Schätzungsexperten. Die Bewertungen erfolgen beim Kauf, sowie nach Fertigstellung von Umbauten, Renovationen oder Sanierungen. Der Marktwert des gesamten Portfolios der Gesellschaft wird jährlich durch den unabhängigen, ausgewiesenen Bewertungsexperten nach anerkannter Ertragswertmethode (oder auch «Discounted Cash Flow»-Methode) ermittelt.
2.4.4. Schätzungsexperten	Als externer Bewerter für die Bestandesliegenschaften, Bau- und Entwicklungsprojekte amtiert die Wüest Partner AG in Zürich. Die Wüest Partner AG erfüllt die Voraussetzungen an die Unabhängigkeit und Professionalität der Expertisen. Für Käufe und Verkäufe können auch andere unabhängige Schätzer hinzugezogen werden. Die Schätzungsexperten sind von der PATRIMONIUM URBAN OPPORTUNITY AG sowie vom Vermögensverwalter, der PATRIMONIUM ASSET MANAGEMENT AG, unabhängig.
2.4.5. Gerichts-, Schieds- und Administrativverfahren	Es gibt derzeit nach bestem Wissen der PATRIMONIUM URBAN OPPORTUNITY AG keine hängigen oder drohenden Gerichts-, Schieds- oder Administrativverfahren, die von wesentlicher Bedeutung für die Vermögens- oder Ertragslage der Gesellschaft wären.
2.4.6. Personalbestand	Nicht über 10 Vollzeitstellen per 31.12.2021

2.5 Anlagepolitik

2.5.1. Grundsätze der Anlagepolitik	
a) Anlageziele und unternehmerische Ausrichtung	<p>Die Gesellschaft ist darauf bedacht, Bedürfnisse von Investoren (institutionelle wie auch private Investoren) bedarfsgerecht abzudecken. Die seit Gründung betreute Kundenbasis mit institutionellen Investoren war Basis zur Implementierung relevanter Prozesse, welche hohen Ansprüchen genügen sollen.</p> <p>Die Gesellschaft hat sich zum Ziel gesetzt, Geschäftssegmente im Zyklus eines Immobilieninvestments abzudecken. Nebst Management- und Verwaltungsdienstleistungen vereint die Gesellschaft auch Direktanlagen sowohl in Bestandsliegenschaften wie auch in Entwicklungsprojekten.</p> <p>Die Gesellschaft beabsichtigt zukünftig, organisch und mit gezielten Zukäufen von Anlageobjekten (sowohl Bestandsliegenschaften wie auch Entwicklungsprojekte) und Immobiliengesellschaften zu wachsen, unter anderem auch durch weitere Kapitalerhöhungen.</p> <p>Die Gesamtstrategie wird laufend evaluiert, und entsprechend werden Massnahmen abgeleitet, die sowohl eine Anpassung der Gesamtstrategie und die Anpassung der Anlagerichtlinien bewirken können.</p>

	<p>Ziel der Strategie ist es, langfristiges Kapital- sowie Ertragswachstum für ihre Anleger zu erzielen. Die hier wiedergegebenen Anlagerichtlinien der Gesellschaft definieren, in welche Anlagetypen investiert werden kann und welche Anlagekriterien bei der Auswahl der Objekte zu berücksichtigen sind. Die wesentlichen Bestimmungen lauten wie folgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anlageobjekte sind im Gebiet der ganzen Schweiz gelegene Immobilien - Die Investitionen konzentrieren sich auf Bestandsliegenschaften sowie Neubau-, Entwicklungs- und Umnutzungsprojekte, Liegenschaften mit Aufwertungspotential und unbebaute Grundstücke mit oder ohne Baubewilligung. Die Gesellschaft kann entsprechende Bauprojekte selber realisieren. - Die Nutzungsart des Portfolios kann sich mit der Realisierung von Entwicklungsprojekten verändern, was zum Beispiel zu einem höheren Wohnanteil führen kann.
<p>b) Zugelassene und ausgeschlossene Immobilienobjekte</p>	<p>Als Anlagen sind Grundstücke einschliesslich Zugehör zugelassen. Als Grundstücke gelten:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Wohnliegenschaften, gemischt genutzte Liegenschaften und kommerziell genutzte Liegenschaften, insbesondere Geschäftshäuser, Gewerbebauten, Industriebauten, Fachmärkte, Einkaufscenter, Hotels, möblierte und unmöblierte Appartementshäuser, Personalthäuser, Studentenresidenzen, Altersheime, Seniorenresidenzen, Spitäler, Logistikbauten, Parkhäuser, Data Center, Garagen und alle anderen Arten von Spezialimmobilien etc.; (ii) Stockwerkeigentum; (iii) Miteigentum; (iv) Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten; unbebaute Grundstück (erschlossen und nicht erschlossen); (v) Baurechtsgrundstücke (inkl. Bauten und Baudienstbarkeiten). <p>Daneben sind folgende Anlagen möglich:</p> <ul style="list-style-type: none"> (vi) Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften; (vii) Darlehen und Hypotheken, die durch Grundstücke besichert sind; (viii) Alle Verbriefungen, welche durch Grundstücke besichert sind; (ix) Immobilienleasingverträge. <p>Nicht als Anlagen zugelassen sind namentlich landwirtschaftliche Grundstücke.</p>
<p>c) Gewichtung der verschiedenen Immobilienkategorien</p>	<ul style="list-style-type: none"> (i) Heute besteht das Portfolio aus Gewerbeimmobilien mit bedeutendem Wertsteigerungspotential. Die Gesellschaft plant mittelfristig, dieses Wertsteigerungspotential durch Entwicklungsprojekte und Umnutzungen zu realisieren. (ii) Die Nutzungsart des Portfolios kann sich mit der Realisierung von Entwicklungsprojekten verändern, was zum Beispiel zu einem höheren Wohnanteil führen kann. (iii) Entwicklungsareale und Bauprojekte werden immer einen bedeutenden Teil des Portfolios ausmachen.
<p>d) Grundsätze der Risikoverteilung</p>	<p>Die Anlagen sind – soweit möglich – nach Objekten, deren Nutzungsart, Alter, Bausubstanz und Lage zu verteilen.</p> <p>Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, gelten als ein einziges Grundstück.</p>

e) Beschreibung der Ausschüttungspolitik	Der Verwaltungsrat hat entschieden, der Generalversammlung bis auf weiteres keine Dividenden oder anderweitige Ausschüttungen vorzuschlagen, sondern in den Auf- und Ausbau des Portfolios zu investieren. Mittelfristig wird die Ausschüttung einer Dividende angestrebt.
f) Performance-Darstellung: Angewandte Kriterien oder anerkannte Standards	Der Nettoinventarwert (innerer Wert) je Aktie wird halbjährlich berechnet und innerhalb zweier Wochen nach Ende des Halbjahres, auf der Website der Gesellschaft publiziert: www.patrimoniumurbanopportunity.ch Der Nettoinventarwert wird nach Swiss GAAP FER berechnet.
g) Instrumente und Anlagetechniken zur Risikoabsicherung oder Ertragsoptimierung	Derivative Finanzinstrumente dürfen lediglich zur Absicherung von Zinsrisiken einsetzen werden. Dabei dürfen nur Derivat-Grundformen verwendet werden. Diese umfassen (i) Call- oder Put-Optionen, (ii) Swaps sowie (iii) Termingeschäfte (Futures und Forwards). Aktuell sind keine Optionen, Swaps oder Termingeschäfte oder ähnliche Instrumente ausstehend. Die Gesellschaft behält sich die Möglichkeit vor, in Zukunft derartige Instrumente zur Risikoabsicherung einzusetzen. Die Gesellschaft ist nicht im Derivatehandel tätig und qualifiziert gemäss Finanzmarktinfrastrukturgesetz (FinfraG) als nichtfinanzielle Gegenpartei.
h) Grundsätze der Finanzierung	Die Gesellschaft darf zwecks Finanzierung der Immobilienanlagen Kredite aufnehmen. Die Gesellschaft darf in diesem Zusammenhang Grundstücke verpfänden und die Pfandrechte zur Sicherung übereignen. Zum Zeitpunkt der Kotierung hat der Verwaltungsrat eine strategische Bandbreite für Fremdfinanzierungen von 40% – 60% des Marktwertes des Portfolios festgelegt.
i) Anlageentscheide und Kompetenzen zur Abänderung der Anlagepolitik	Der Verwaltungsrat hat die Vorbereitung und Ausführung von Anlageentscheiden, ebenso wie die Durchführung der Bau- und Entwicklungsprojekte vertraglich an die Patrimonium Asset Management AG in Baar delegiert. Der Verwaltungsrat der Gesellschaft trifft alle Anlageentscheide von bedeutender Tragweite selbst und prüft die Einhaltung der Anlagepolitik bei jedem Anlageentscheid. Als Anlageentscheide von bedeutender Tragweite gelten: <ul style="list-style-type: none"> - Käufe und Verkäufe von Liegenschaften oder von Gesellschaften, die Liegenschaften halten; - Entscheide über die Durchführung von grösseren Bauprojekten (ab CHF 10 Mio. Bauvolumen); - Entscheide über die Durchführung von grösseren Renovierungen (ab CHF 10 Mio. Bauvolumen). Der Verwaltungsrat der Gesellschaft entscheidet über Änderungen oder Ergänzungen der Anlagepolitik. Inhaltlich wird die Anlagepolitik jährlich durch den Verwaltungsrat überprüft. Bei geänderten Marktverhältnissen kann der Verwaltungsrat die Anlagepolitik auch kurzfristig anpassen.
2.5.2. Getätigte Investitionen	In den vergangenen Geschäftsjahren wurden die folgenden wesentlichen Investitionen getätigt: <ul style="list-style-type: none"> - 2018: CHF 0.- - 2019: CHF 0.-

	<ul style="list-style-type: none"> - 2020: CHF 1'167'124 (Renovation Gebäude La Voie-Creuse 16, Genf) - 2021: CHF 1'615'622 (Renovation Gebäude La Voie-Creuse 16, Genf) und CHF 2'092'300 (Innenausbau Gebäude Chemin de la Rente 26, Bussigny)
Getätigte Käufe und Verkäufe	<p><u>Käufe:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 2011: Sale-und-Lease-back Transaktion mit Renault Suisse SA und RRG Schweiz AG über die Objekte Meyrin, Avenue de Mategnin 3-5; Urdorf, Bergmoosstrasse 4; Plan-les-Ouates, Route de Saint-Julien 180 und Opfikon, Thurgauerstrasse 103; - 2018: Ankauf des Objektes Crissier, Boulevard de l'Arc-en-Ciel 9 ; - 2019: Ankauf der Objekte Bussigny Chemin du Mochettaz 5, Chaux 3 und Chaux 5; - 2020: Ankauf des Objektes Bussigny, Chemin de la Rente 26; - Übernahme von 100% der Aktien der Protir SA in Genf, welche das Objekt Genf, La Voie Creuse 16 hält; - 2022: Ankauf der Grundstücke - Bussigny, Chemin de la Rente, Parzellen GB 1845, 3454, 3233 <p><u>Verkäufe:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Keine
2.5.3 Laufende Investitionen	<p>Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Prospekts widmet sich die PATRIMONIUM URBAN OPPORTUNITY AG folgenden wesentlichen Investitionen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - CHF 3'217'378 - Renovation Gebäude La Voie-Creuse 16, Genf. - CHF 11'026'150.- Bauprojekt Bussigny Chemin du Mochettaz 7 <p>Sämtliche hier aufgeführten Investitionen werden im Inland getätigt.</p>
2.5.4 Bereits beschlossene Investitionen	<p>Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Prospekts hat die PATRIMONIUM URBAN OPPORTUNITY AG die folgenden künftigen Investitionen bereits beschlossen und ist für diese Verpflichtungen eingegangen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Am 9.5.2022 hat die Gesellschaft einen Totalunternehmervertrag mit der Firma Villvert SA, Yverdon, für das Bauvorhaben auf der Parzelle Nr. 2102 in Bussigny Chemin du Mochettaz 7 unterzeichnet. Ziel dieser Vereinbarung ist die Erstellung eines schlüsselfertigen Bürogebäudes mit rund 3'200 m2 Nutzfläche auf der unbebauten Fläche der Parzelle 2102 in Bussigny zu erwirken. Die rechtskräftige Baubewilligung wurde im 1. Quartal 2022 bereits erteilt. Geschätzte Investitionssumme: rund CHF 11,03 Millionen.

2.6 Kapital und Stimmrechte

2.6.1.a-i) Ordentliches Aktienkapital	Das ordentliche Aktienkapital der PATRIMONIUM URBAN OPPORTUNITY AG beträgt per 31.12.2021 CHF 38'101'266.00 und ist vollständig einbezahlt.
2.6.1. a-ii) Genehmigtes Aktienkapital	Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, jederzeit bis zum 11. August 2022 das Aktienkapital im Maximalbetrag von CHF 19'050'633.00 durch Ausgabe von höchstens 19'050'633 vollständig zu liberierenden, vinkulierten Namenaktien im Nennwert von je CHF 1.00 zu erhöhen. Erhöhungen in Teilbeträgen sind erlaubt. Der jeweilige Ausgabebetrag, der Zeitpunkt der Dividendenberechtigung und die Art der Einlagen werden vom Verwaltungsrat bestimmt. Die Übertragung dieser Aktien ist nach Massgabe der Statuten beschränkt. Das Bezugsrecht der Aktionäre kann zwecks Übernahme von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Immobilien eingeschränkt oder aufgehoben werden. Das Bezugsrecht kann nicht übertragen werden. Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, nicht ausgeübte Bezugsrechte in seinem freien Ermessen zu platzieren. (Art. 34 Statuten).
2.6.1. a-iii) Bedingtes Aktienkapital	Das Aktienkapital der Gesellschaft kann unter Ausschluss der Bezugsrechte der Aktionäre im Maximalbetrag von CHF 19'050'633.00 erhöht werden durch Ausgabe von höchstens 19'050'633 vollständig zu liberierenden, vinkulierten Namenaktien im Nennwert von je CHF 1.00, welche aufgrund der Ausübung von Wandel- oder Optionsrechten, die Aktionären, Gläubigern oder Dritten zu Marktbedingungen gewährt werden, ausgegeben werden. Diese Wandel- oder Optionsrechte müssen innerhalb von zehn Jahren nach deren Gewährung ausgeübt werden. Der Ausgabepreis für die neuen Aktien wird vom Verwaltungsrat festgesetzt (Art. 35 Statuten).
2.6.1. b) Aktien	38'101'266 Namenaktien zu CHF 1.00. Die Aktien sind nach Massgabe von Art. 29 der Statuten grundsätzlich dividendenberechtigt. Bis auf weiteres plant der Verwaltungsrat der Generalversammlung aber keine Dividendenausschüttung vorzuschlagen (vgl. Ziffer 2.5.1./e). Vorzugsrechte bestehen keine.
2.6.1. c) Zulassung zum Handel	Der vorliegende Prospekt wurde im Zusammenhang mit dem Gesuch um Zulassung per 30. Juni 2022 zum Handel der Aktien der Gesellschaft als Immobiliengesellschaft an der Berner Börse BX Swiss AG erstellt und gilt als Kotierungsprospekt.
2.6.2. Stimmrechte	Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme (Art. 14 Ziffer 1 Statuten). Es sind keine Stimmrechtsbeschränkungen vorgesehen.
2.6.3. Möglichkeiten zur Veränderung des bestehenden Kapitals	Es wird hierzu auf die Ausführungen oben zu «Genehmigtes Aktienkapital» und «Bedingtes Aktienkapital» verwiesen. Allfällige weitere Kapitalerhöhungen oder Kapitalherabsetzungen wären durch die Generalversammlung der Aktionäre der Gesellschaft zu beschliessen. Es gibt derzeit keine ausstehenden Wandelanleihen, Optionen oder wesentliche Obligationsanleihen.
2.6.4. Anteilscheine / Genussscheine	Die Ausgabe von Anteilscheinen oder Genussscheinen ist nicht vorgesehen.
2.6.5. Genehmigtes oder bedingtes Kapital in	Es wird hierzu auf die Ausführungen oben zu «Genehmigtes Aktienkapital» und «Bedingtes Aktienkapital» verwiesen.

summarischer Darstellung	Es gibt derzeit keine ausstehenden Wandelanleihen, Optionen oder wesentliche Obligationsanleihen.																																																																										
2.6.6 Kapitalisierung und Verschuldung	<p>Der Anhang enthält die revidierten konsolidierten Finanzzahlen zum 31.12.2021 von PATRIMONIUM URBAN OPPORTUNITY AG, welche eine Übersicht über die Kapitalisierung und Verschuldung zum Jahresende geben.</p> <p>Zum 31.12.2021 bestanden folgende Eventualverbindlichkeiten:</p> <p>Die Protir AG hat einen Baurechtsvertrag mit den Schweizerischen Bundesbahnen (SBB) für die Parzelle 3696 und 3697 in Genf, La Voie Creuse 16, unterzeichnet. Das Baurecht läuft bis 2061. Der jährliche Baurechtszins beträgt CHF 156'060.-. Bis zum Ende des Baurechts muss die Protir AG den SBB die Summe von CHF 6'242'400.- an Baurechtszinsen entrichten.</p> <p>Zum 31.3.2022 ergibt sich folgende Übersicht über die Kapitalisierung und Verschuldung:</p> <p>Die Zahlen zum 31.12.2021 sind gemäss revidiertem Jahresbericht.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>In CHF</th> <th>31. Dezember 2021</th> <th>Anpassungen (ungeprüft)</th> <th>31. März 2022 Angepasst (ungeprüft)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Flüssige Mittel</td> <td>5'126'682</td> <td>-3'617'448</td> <td>1'509'234</td> </tr> <tr> <td>Kurzfristige Wertschriften</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Total flüssige und gleichwertige Mittel (ungeprüft)</td> <td>5'126'682</td> <td>-3'617'448</td> <td>1'509'234</td> </tr> <tr> <td>Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</td> <td>4'640'000</td> <td>-2'285'000</td> <td>2'355'000</td> </tr> <tr> <td><i>davon garantiert/besichert</i></td> <td>4'640'000</td> <td>-2'285'000</td> <td>2'355'000</td> </tr> <tr> <td><i>davon nicht garantiert/unbesichert</i></td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Hypotheken und Darlehen</td> <td>100'780'000</td> <td>3'540'000</td> <td>104'320'000</td> </tr> <tr> <td><i>davon garantiert/besichert</i></td> <td>100'780'000</td> <td>3'540'000</td> <td>104'320'000</td> </tr> <tr> <td><i>davon nicht garantiert/unbesichert</i></td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Total Finanzverbindlichkeiten (ungeprüft)</td> <td>105'420'000</td> <td>1'255'000</td> <td>106'675'000</td> </tr> <tr> <td>Aktienkapital</td> <td>38'101'266</td> <td>0</td> <td>38'101'266</td> </tr> <tr> <td>Kapitalreserven</td> <td>9'219'355</td> <td>0</td> <td>9'219'355</td> </tr> <tr> <td>Gewinnreserven</td> <td>56'552'704</td> <td>0</td> <td>56'552'704</td> </tr> <tr> <td>Eigenkapital exkl. Minderheitsanteile</td> <td>103'873'325</td> <td>0</td> <td>103'873'325</td> </tr> <tr> <td>Minderheitenteile</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Eigenkapital inkl. Minderheitsanteile</td> <td>103'873'325</td> <td>0</td> <td>103'873'325</td> </tr> <tr> <td>Total Kapitalisierung</td> <td>209'293'325</td> <td>1'255'000</td> <td>210'548'325</td> </tr> </tbody> </table>			In CHF	31. Dezember 2021	Anpassungen (ungeprüft)	31. März 2022 Angepasst (ungeprüft)	Flüssige Mittel	5'126'682	-3'617'448	1'509'234	Kurzfristige Wertschriften	0	0	0	Total flüssige und gleichwertige Mittel (ungeprüft)	5'126'682	-3'617'448	1'509'234	Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	4'640'000	-2'285'000	2'355'000	<i>davon garantiert/besichert</i>	4'640'000	-2'285'000	2'355'000	<i>davon nicht garantiert/unbesichert</i>	0	0	0	Hypotheken und Darlehen	100'780'000	3'540'000	104'320'000	<i>davon garantiert/besichert</i>	100'780'000	3'540'000	104'320'000	<i>davon nicht garantiert/unbesichert</i>	0	0	0	Total Finanzverbindlichkeiten (ungeprüft)	105'420'000	1'255'000	106'675'000	Aktienkapital	38'101'266	0	38'101'266	Kapitalreserven	9'219'355	0	9'219'355	Gewinnreserven	56'552'704	0	56'552'704	Eigenkapital exkl. Minderheitsanteile	103'873'325	0	103'873'325	Minderheitenteile	0	0	0	Eigenkapital inkl. Minderheitsanteile	103'873'325	0	103'873'325	Total Kapitalisierung	209'293'325	1'255'000	210'548'325
In CHF	31. Dezember 2021	Anpassungen (ungeprüft)	31. März 2022 Angepasst (ungeprüft)																																																																								
Flüssige Mittel	5'126'682	-3'617'448	1'509'234																																																																								
Kurzfristige Wertschriften	0	0	0																																																																								
Total flüssige und gleichwertige Mittel (ungeprüft)	5'126'682	-3'617'448	1'509'234																																																																								
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	4'640'000	-2'285'000	2'355'000																																																																								
<i>davon garantiert/besichert</i>	4'640'000	-2'285'000	2'355'000																																																																								
<i>davon nicht garantiert/unbesichert</i>	0	0	0																																																																								
Hypotheken und Darlehen	100'780'000	3'540'000	104'320'000																																																																								
<i>davon garantiert/besichert</i>	100'780'000	3'540'000	104'320'000																																																																								
<i>davon nicht garantiert/unbesichert</i>	0	0	0																																																																								
Total Finanzverbindlichkeiten (ungeprüft)	105'420'000	1'255'000	106'675'000																																																																								
Aktienkapital	38'101'266	0	38'101'266																																																																								
Kapitalreserven	9'219'355	0	9'219'355																																																																								
Gewinnreserven	56'552'704	0	56'552'704																																																																								
Eigenkapital exkl. Minderheitsanteile	103'873'325	0	103'873'325																																																																								
Minderheitenteile	0	0	0																																																																								
Eigenkapital inkl. Minderheitsanteile	103'873'325	0	103'873'325																																																																								
Total Kapitalisierung	209'293'325	1'255'000	210'548'325																																																																								

2.6.7. Vom Gesetz abweichende Statutenbestimmungen	Es gibt keine von den Gesetzlichen Vorschriften abweichende Bestimmungen der Statuten zur Veränderung des Kapitals und der mit den Aktien verbundenen Rechte.	
2.6.8. Traktandierung	Aktionäre, die Aktien im Nennwert von CHF 1'000'000 vertreten, können die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstandes verlangen. Einberufung und Traktandierung werden schriftlich mindestens 60 Tage vor dem Versammlungstag beim Verwaltungsrat unter Angabe des Verhandlungsgegenstandes und der Anträge angebeht (Art. 10 Ziffer 3 Statuten).	
2.6.9. Eigene Aktien	Die PATRIMONIUM URBAN OPPORTUNITY AG plant eigenen Aktien im Gegenwert von CHF 300'000.- zur Sicherstellung des Emittenten-Services zu erwerben.	
2.6.10. Bedeutende Aktionäre Angabe für nach FINFRAG 120 und 121 offenlegungspflichtige Aktionäre oder Aktionärsgruppen, d.h. mit > 3% des Stimmrechts	<ul style="list-style-type: none"> • Martin Otto Pestalozzi, Zürich; • Viatrans AG, Genf; • Chrometech Investment Ltd, Mauritius; • Avni Orlati; • Patrimonium AG, Baar • Ulrich Burkhard 	36.38% 16.62% 7.38% 5.25% 4.52% 4.23%
2.6.11. Kreuzbeteiligungen	Keine	
2.6.12. Öffentliche Kaufangebote	Art. 7 Ziffer 9 der Statuten der Gesellschaft lautet wie folgt: <i>Ein Aktionär, der direkt, indirekt oder in gemeinsamer Absprache mit Dritten Aktien der Gesellschaft erwirbt und damit zusammen mit den Aktien, die er bereits besitzt, den Grenzwert von 33 1/3% bzw. 49% der Stimmrechte der Gesellschaft, ob ausübbar oder nicht, überschreitet, ist <u>nicht</u> zu einem öffentlichen Kaufangebot nach Artikel 135 des Finanzmarktinfrastrukturgesetzes verpflichtet.</i>	
2.6.13. Dividendenberechtigung	Die Aktien sind nach Massgabe von Art. 29 der Statuten grundsätzlich dividendenberechtigt. Bis auf weiteres plant der Verwaltungsrat der Generalversammlung aber keine Dividendenausschüttung vorzuschlagen (vgl. Ziffer 2.5.1./e). Dividenden und andere geldwerte Leistungen, die von der Gesellschaft an die Aktionäre (einschliesslich über den Nennwert und allfällige Reserven aus Kapitaleinlagen im Sinne von Art. 20 Abs. 3 DBG und Art. 5 Abs. 1 ^{bis} VStG hinausgehende Liquidationserlöse und Gratisaktien) geleistet werden, unterliegen der eidgenössischen Verrechnungssteuer von 35%. Die Verrechnungssteuer ist grundsätzlich durch die Gesellschaft von der Bruttoausschüttung abzuziehen und an die Eidgenössische Steuerverwaltung abzuführen.	
2.6.14. Mitarbeiterbeteiligungen	Die PATRIMONIUM URBAN OPPORTUNITY AG unterhält kein Mitarbeiterbeteiligungsprogramm.	

2.7 Informationspolitik

Erscheinungsrhythmus und Form von Informationen des Emittenten an seine Aktionäre sowie Hinweis auf permanente Informationsquellen und Kontaktadressen des Emittenten, die allgemein zugänglich sind oder speziell von Aktionären genutzt werden können wie etwa Links auf Webseiten, Info-Centers und Druckschriften.

Mitteilungen und Publikumsorgan:

Mitteilungen der Gesellschaft an die Aktionäre erfolgen grundsätzlich schriftlich (per E-Mail), ausser das Gesetz oder die Statuten sehen etwas anderes vor. Publikationsorgan der Gesellschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt (Art. 31 Statuten). Alle im Schweizerischen Handelsamtsblatt veröffentlichten Aufforderungen, Einladungen und Bekanntmachungen sind für die Aktionäre rechtsverbindlich, soweit das Gesetz nicht schriftliche Mitteilung an sie vorschreibt. Veröffentlichungen im Zusammenhang mit der Aufrechterhaltung der Kotierung an der BX Swiss AG erfolgen in Übereinstimmung mit dem jeweils gültigen Kotierungsreglement.

Einsicht der Dokumente:

Die aktuellen Statuten, datierend vom 10. August 2021 und dieser Kotierungsprospekt können spesenfrei bei der Gesellschaft während der üblichen Geschäftszeiten am Sitz der Hauptverwaltung bezogen werden.

Adresse: Patrimonium Urban Opportunity AG, Chemin des Lentillières 15, 1023 Crissier

Telefon: 058 787 00 00

E-Mail: info@patrimoniumurbanopportunity.ch

Diese Dokumente können auch auf der folgenden Homepage heruntergeladen werden:

www.patrimoniumurbanopportunity.ch

2.8 Jahresabschlüsse

2.8.1 - Jahresabschlüsse / 2.8.2 - Aktuelle Bilanz / 2.8.3 - Prüfung der Jahresabschlüsse

Das Geschäftsjahr der Gesellschaft wird gemäss Art. 28 der Statuten vom Verwaltungsrat festgelegt. Zurzeit beginnt es jeweils am 1. Januar und endet am 31. Dezember.

Die Aufstellung der Bilanz und der Erfolgsrechnung erfolgt nach den Richtlinien Swiss GAAP FER.

Die im Zusammenhang mit diesen Ziffern massgebenden Dokumente (Jahresabschlüsse, Bilanz, Bericht des Revisionsorgans) finden sich als Anhang I («PATRIMONIUM UBRAN OPPORTUNITY AG: Annual Report 2021») und Anhang 2: («PATRIMONIUM COMMERCIAL OPPORTUNITY I AG [=vormaliger Name der Gesellschaft]: Annual Report 2020») zu diesem Prospekt.

2.8.4 - Stichtag

Stichtag des letzten geprüften Jahresabschlusses ist der 31. Dezember 2021.

2.8.5 - Zwischenabschluss

Gemäss Ziffer 2.8.5 von Anhang 4 zur FIDLEV ist ein Zwischenabschluss nur nötig bei einem öffentlichen Angebot ohne Handelszulassung. Da vorliegend kein öffentliches Angebot erfolgen soll, ist kein Zwischenabschluss nötig.

2.8.6 - Wesentliche Änderungen seit dem letzten Jahresabschluss	
In der Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage	<p>Seit dem 31.12.2021 wurden folgende wesentliche Käufe abgeschlossen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Bussigny, Chemin de la Rente, Parzellen GB 1845, 3454, 3233 - Fläche 25'696 m² - Kaufpreis: CHF 2'000'000 - Wüest Partner Bewertung: CHF 2'394'400 <p>Seit dem 31.12.2021 erfolgten keine Verkäufe von Liegenschaften.</p> <p>Seit dem 31.12.2021 wurden folgende wesentliche Mietverhältnisse abgeschlossen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Bussigny, Mochettaz 7 – Mieter: Villvert SA – Jahresmiete: CHF 291'300.-, Laufzeit: 9.5.2032 <p>Weitere wesentliche Ereignisse seit dem 31.12.2021:</p> <p>Am 4.2.2022 erhielt die Gesellschaft eine rechtskräftige Baubewilligung für das Bauprojekt für ein Bürogebäude mit rund 3'200 m² Nutzfläche und 30 Einstellplätzen auf der Parzelle 2102 in Bussigny, Mochettaz 7. Am 9.5.2022 wurde mit der Firma Villvert SA, Yverdon, ein Totalunternehmer – Werkvertrag abgeschlossen, mit dem Ziel, ein schlüsselfertiges Projekt gemäss Baubewilligung vom 4.2.2022 auf dem freien Teil der Parzelle 2102 in Bussigny, Mochettaz 7, zu erstellen. Der TU-Werkpreis inklusiv Mehrwertsteuer beläuft sich auf CHF 11'026'150 zahlbar nach Baufortschritt auf ein Spiegelkonto der UBS AG, Zürich.</p>
Informationen, wenn sich die Struktur des Emittenten wesentlich geändert hat	Seit dem 31.12.2021 gab es keine wesentlichen Änderungen in der Struktur des Emittenten.

2.8.7 - Zusätzliche Angaben im Anhang des Abschlusses	
Nachfolgend wird bezüglich der Buchstaben a) bis i) von Ziffer 2.8.7. des Anhangs 4 der FIDLEV angegeben, wo sich die entsprechenden Punkte im Anhang des Abschlusses per 31. Dezember 2021 finden.	
a. Inventar des Gesellschaftsvermögens zum inneren Wert (Net Asset Value) und den daraus errechneten Wert der Effekten auf den letzten Tag des Berichtszeitraums;	Seite 5: NAV Portfolio: CHF 222.9 Mio. NAV pro Aktie: CHF 2.73
b. von externen Schätzungsexperten ermittelter aktueller Wert (Fair Value) des Immobilienportefeuilles aufgeteilt nach für den betreffenden Emittenten geeigneten Anlagekategorien, wie Wohn-, Büro-, Gewerbeimmobilien oder Entwicklungsliegenschaften;	Seite 14: Fair Value («Market Value») = CHF 222'515'000
c. Angabe der Anfangs- und Endbestände sowie der Veränderungen der Art der Anlagen während des Berichtszeitraums auf Basis der aktuellen Werte mit separater Darstellung der Zu- und Abgänge sowie der realisierten und unrealisierten Gewinne und Verluste gesamthaft je Anlagekategorie;	Seite 31: Zu- und Abgänge gab es während des Berichtsjahrs keine.
d. Angaben zu denjenigen einzelnen Zu- und Abgängen welche mehr als 5 Prozent zum Wert des Gesamtportefeuilles beitragen;	n/a (keine Zu- und Abgänge)
e. Offenlegung und Begründung einer allfälligen Abweichung von der Anlagepolitik während des Berichtszeitraums;	n/a (keine Abweichungen von der Anlagepolitik)
f. Name oder Firma und Wohnsitz oder Sitz des für die Immobilienschätzungen beigezogenen unabhängigen Schätzungsexperten;	Seite 15: Wüest Partner AG, Zürich

g. Offenlegung der für die Immobilienschätzungen verwendeten Schätzungsmethoden, einschliesslich Angaben über die Berechnungsgrundlagen und zugrundeliegenden Annahmen;	Seite 15, Ziffer 3: Discounted Cash Flow («DCF»)
h. Fälligkeitsübersicht über die langfristigen Mietverträge ohne Wohnimmobilien;	Seite 13
i. Angaben über die Finanzierung wie Fälligkeiten, Amortisation und Verzinsungen.	Seite 32, Ziffer 4.7_ (Financial Liabilities)

2.9 Dividenden und Ergebnis

Allgemeines	Gemäss schweizerischem Obligationenrecht müssen mindestens 5% des Jahresgewinns der Gesellschaft der allgemeinen Reserve zugewiesen werden, bis diese 20 % des einbezahlten Aktienkapitals der Gesellschaft erreicht. Der verbleibende Gewinn steht zur freien Verfügung der Generalversammlung, die über eine allfällige Dividende beschliesst. Dividenden unterliegen der eidgenössischen Verrechnungssteuer von derzeit 35%. Der Verwaltungsrat beabsichtigt mittelfristig eine Ausschüttungspolitik zu verfolgen, sei es durch Nennwertrückzahlungen, Agio Rückzahlungen oder durch Dividendenausschüttungen.
Dividendenpolitik	Unter Vorbehalt der gesetzlichen Vorschriften über die Gewinnverwendung steht der Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung. Der Verwaltungsrat hat entschieden, der Generalversammlung bis auf weiteres keine Dividenden oder anderweitige Ausschüttungen vorzuschlagen, sondern in den Auf- und Ausbau des Portfolios zu investieren. Mittelfristig wird die Ausschüttung einer Dividende angestrebt.
Dividende pro Aktie für die letzten drei Geschäftsjahre	<ul style="list-style-type: none"> • 2019: CHF 0.- • 2020: CHF 0.- • 2021: CHF 0.-
Bereinigte Angaben pro Aktie, wenn sich in den letzten 3 Geschäftsjahren die Zahl der Aktien, insb. durch Erhöhung oder Herabsetzung des Kapitals oder durch Zusammenlegung oder Split der Beteiligungsrechte geändert hat.	keine Angaben (bei einem Dividendenbetrag von null ist keine Bereinigung durchzuführen).

3 Informationen über die Aktien (Effektenbeschreibung)

3.1 Risiken

Darstellung der wesentlichen Risiken in Bezug auf die Aktien	Für eine umfassende Beschreibung aller auch mit den Aktien der Gesellschaft zusammenhängenden Risikofaktoren und deren mögliche Auswirkung auf den Wert der Aktien wird auf Ziffer 2.1 dieses Prospekts verwiesen.
--	--

3.2 Rechtsgrundlage

Beschlüsse, Ermächtigungen und Genehmigungen aufgrund derer die Aktien begeben werden.	<p>Der Verwaltungsrat der PATRIMONIUM URBAN OPPORTUNITY AG (vormals PATRIMONIUM COMMERCIAL OPPORTUNITY I AG) beschloss im Frühling 2021, im Hinblick auf eine Kotierung der Gesellschaft an der BX Swiss AG, der Generalversammlung vorzuschlagen, den Namen und die Statuten der Gesellschaft zu ändern.</p> <p>Die Generalversammlung hat die Namensänderung und die im Hinblick auf die Kotierung notwendigen Statutenänderungen am 10. August 2021 gutgeheissen.</p>
--	--

3.3 Rechte

Beschreibung der mit den Aktien verbundenen Rechte (Umfang des Stimmrechts, Gewinnbeteiligung, Liquidationserlös, Vorrechte)	<p>Es gibt nur eine Aktienkategorie.</p> <p>Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme (Art. 14 Ziffer 1 Statuten).</p> <p>Unter Vorbehalt der gesetzlichen Vorschriften über die Gewinnverwendung steht die Verwendung des der Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung (Art. 29 Ziffer 1 Statuten).</p> <p>Der Liquidationserlös bei Auflösung der Gesellschaft wird nach Tilgung ihrer Schulden nach Massgabe der einbezahlten Beträge unter die Aktionäre verteilt (Art. 30 Ziffer 3 Statuten).</p> <p>Es gibt keine Beschränkungen des Stimmrechts und keinerlei Vorrechte bezüglich Gewinnbeteiligung oder Liquidationserlös.</p>
--	---

3.4 Beschränkungen

3.4.1. Beschränkungen der Übertragbarkeit der Aktien	<p>Artikel 7 der Statuten lautet wie folgt:</p> <p><i>Die Übertragung der Namenaktien oder die Begründung einer Nutzniessung an den Namenaktien bedarf der Genehmigung durch den Verwaltungsrat.</i></p> <p><i>Der Verwaltungsrat kann das Gesuch um Zustimmung ablehnen, wenn der Erwerber nicht ausdrücklich erklärt, dass er die Aktien im eigenen Namen und auf eigene Rechnung erworben hat und halten wird.</i></p> <p><i>Die Zustimmung zur Übertragung von Aktien kann vom Verwaltungsrat zudem aus folgenden wichtigen Gründen verweigert werden:</i></p> <ul style="list-style-type: none">- <i>Soweit und solange die Anerkennung eines Erwerbers als Aktionär die Gesellschaft gemäss den ihr zur Verfügung stehenden Informationen daran hindern könnte, den durch Bundesrecht geforderten Nachweis schweizerischer Beherrschung zu erbringen; namentlich nach dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 («BewG») und der Verordnung über</i>
--	--

	<p><i>Massnahmen gegen die ungerechtfertigte Inanspruchnahme von Doppelbesteuerungsabkommen des Bundes vom 14. Dezember 1962;</i></p> <p>- <i>Sobald und soweit mit einem Aktienerwerb die Gesamtzahl der von Personen im Ausland im Sinne des BewG gehaltenen Aktien einen Drittel der Gesamtzahl der im Handelsregister eingetragenen Namenaktien überschreiten würde.</i></p> <p><i>Der Verwaltungsrat kann nach Anhörung des eingetragenen Aktionärs Eintragungen im Aktienbuch mit Rückwirkung auf das Datum der Eintragung streichen, wenn diese durch falsche Angaben zustande gekommen sind. Der Betroffene muss über die Streichung sofort informiert werden.</i></p> <p><i>Der Verwaltungsrat regelt die Einzelheiten und trifft die zur Einhaltung der vorstehenden Bestimmungen notwendigen Anordnungen.</i></p> <p><i>Die Bestimmungen dieses Artikel 7 gelten auch für Aktien, die über die Ausübung eines Bezugs-, Options- oder Wandelrechts erworben wurden.</i></p> <p><i>Sind die Aktien durch Erbgang, Erbteilung oder eheliches Güterrecht erworben worden, so kann der Verwaltungsrat das Gesuch um Zustimmung nicht ablehnen.</i></p> <p><i>Nicht verurkundete Aktien und aus den Aktien entspringende Rechte sowie Wertrechte können nur durch Zession übertragen werden. Eine Zession muss zur Gültigkeit gegenüber der Gesellschaft dieser angezeigt werden. Im Falle von Bucheffekten richten sich Verfügung und Sicherheitenbestellung ausschliesslich nach dem Bundesgesetz vom 3. Oktober 2008 über Bucheffekten (BEG).</i></p> <p><i>Ein Aktionär, der direkt, indirekt oder in gemeinsamer Absprache mit Dritten Aktien der Gesellschaft erwirbt und damit zusammen mit den Aktien, die er bereits besitzt, den Grenzwert von 33 1/3% bzw. 49% der Stimmrechte der Gesellschaft, ob ausübbar oder nicht, überschreitet, ist <u>nicht</u> zu einem öffentlichen Kaufangebot nach Artikel 135 des Finanzmarktinfrastukturgesetzes verpflichtet.</i></p>
3.4.2. Beschränkungen der Handelbarkeit	Keine (unter Vorbehalt der Beschränkungen der Übertragbarkeit der Aktien gemäss Ziffer 3.4.1).

3.5 Publikation

Hinweis, wo Mitteilungen über die Aktien und den Emittenten veröffentlicht werden.	<p>Mitteilungen über die PATRIMONIUM URBAN OPPORTUNITY AG und die von ihr ausgegebenen Aktien werden in den folgenden Publikationsorganen bzw. auf folgenden Plattformen veröffentlicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schweizerisches Handelsamtsblatt SHAB • www.patrimoniumurbanopportunity.ch <p>Veröffentlichungen im Zusammenhang mit der Aufrechterhaltung der Kotierung an der BX Swiss AG erfolgen in Übereinstimmung mit dem jeweils gültigen Kotierungsreglement bzw. den Bestimmungen der BX Swiss AG über die Regelmeldepflichten.</p>
--	--

3.6 Valorenummer, ISIN und Handelswährung

ISIN	CH 1141117965
Valor	114.111.796

Handelswahrung	Schweizer Franken (CHF)
-----------------	-------------------------

3.7 Angaben über das Angebot

<p>Dieser Prospekt ist im Hinblick auf die Handelszulassung der Aktien der PATRIMONIUM URBAN OPPORTUNITY AG an der BX Swiss AG (Berner Börse) <u>ohne</u> ffentliches Angebot erstellt worden. In Anwendung von Art. 57 Abs. 1 Satz 2 FIDLEV in Verbindung mit Ziffer 0.1 Bst. d) und Ziffer 3.7 Anhang 4 zur FIDLEV kann somit auf diese Angaben verzichtet werden.</p>
<p>Zahlstelle:</p> <p>Zahlstelle für die Auszahlung von Dividenden und andere Zahlungen an die Aktionäre sowie alle anderen üblichen Verwaltungshandlungen ist die Berner Kantonalbank AG, Bern.</p> <p>Emittenten-Service:</p> <p>Die Berner Kantonalbank, Bern stellt im Rahmen des Emittenten-Services regelmässig Geld- und Briefkurse.</p>

3.8 Kursentwicklung der Aktien

<p>Dieser Prospekt ist im Hinblick auf die Handelszulassung der Aktien der PATRIMONIUM URBAN OPPORTUNITY AG an der BX Swiss AG (Berner Börse) erstellt worden. Erster Handelstag ist der 30. Juni 2022. Es kann somit noch keine Kursentwicklung dargestellt werden. Für die Wertentwicklung währen der letzten drei Jahre wird auf Ziffer 2.8 «Jahresabschlüsse» bzw. auf den Anhang zu diesem Prospekt verwiesen.</p>

4 Verantwortung für den Prospekt

<p>Die Gesellschaft PATRIMONIUM URBAN OPPORTUNITY AG, mit Sitz an der Bergermoosstrasse 4, 8902 Urdorf übernimmt für den Inhalt dieses Prospekts die Verantwortung. Die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben sind nach bestem Wissen der Gesellschaft richtig, und es sind keine wesentlichen Umstände ausgelassen worden.</p> <p>Die hier enthaltenen Angaben entsprechen den Vorgaben des Anhangs 4 der FIDLEV «Mindestinhalt des Prospektes – Schema für Immobiliengesellschaften») sowie des Kotierungsreglements der BX Swiss AG (Berner Börse).</p> <p>Die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben gelten zum Zeitpunkt des Prospektdatums und können danach Änderungen unterworfen sein.</p> <p>Bei der Prüfung eines Erwerbs von Aktien sollten sich Investoren einzig auf die in diesem Prospekt enthaltenen Informationen verlassen. Niemand wurde ermächtigt, andere Angaben zu machen oder andere Zusicherungen abzugeben als jene, die in diesem Prospekt enthalten sind. Falls trotzdem solche Angaben gemacht oder Zusicherungen abgegeben werden, dürfen sich Investoren nicht darauf verlassen, und es ist davon auszugehen, dass diese nicht durch die Gesellschaft oder deren Organe genehmigt worden sind.</p> <p>Die Gesellschaft ist eine Immobiliengesellschaft in Form einer Aktiengesellschaft. Sollte die Gesellschaft aus irgendwelchen Gründen (z.B. aufgrund von Portfolioumschichtungen) nicht mehr als Immobiliengesellschaft, sondern als Investmentgesellschaft qualifizieren, so finden aufgrund ihrer Börsenkotierung die Bestimmungen des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 („KAG“) keine Anwendung auf die Gesellschaft. Sie ist somit nicht der Aufsicht der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA unterstellt (vgl. Art. 2 Abs. 3 KAG).</p> <p>Die Verteilung dieses Prospekts und das Angebot der Namenaktien sind in bestimmten Ländern gesetzlich eingeschränkt. Personen, die in den Besitz dieses Prospekts gelangen, sind aufgefordert, sich über solche Einschränkungen zu informieren und sie einzuhalten. Die Gesellschaft übernimmt keine rechtliche Verantwortung</p>
--

bei der Verletzung dieser Einschränkungen durch Dritte, unabhängig davon, ob diese potenzielle Käufer sind oder nicht. Dieser Prospekt stellt keine Aufforderung zum Kauf von Namenaktien in Rechtsordnungen dar, in denen ein solches Angebot oder eine solche Aufforderung rechtlich nicht zulässig ist. Die Gesellschaft bzw. ihre Organe haben in keiner Rechtsordnung ausserhalb der Schweiz Vorkehrungen getroffen, die für ein öffentliches Angebot von Namenaktien oder den Besitz oder die Verteilung dieses Prospekts oder anderer Materialien im Zusammenhang mit dem Angebot notwendig sind.

5 Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland

a. Gesetzliche Rahmenbedingungen

Das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 («**BewG**») beschränkt den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland. Mit der am 1. Oktober 1997 in Kraft getretenen Revision des BewG wurde der Erwerb von Geschäfts- bzw. Gewerbeliegenschaften durch Personen im Ausland von der Bewilligungspflicht ausgenommen.

1999 wurde das BewG an das Abkommen zwischen der Europäischen Gemeinschaft und ihren Mitgliedstaaten einerseits (EG) und der Schweiz andererseits über die Freizügigkeit sowie 2001 an das geänderte Übereinkommen zur Errichtung der Europäischen Freihandelsassoziation (EFTA) angepasst. Mit diesen am 01.06.2002 in Kraft getretenen Anpassungen wurden im Wesentlichen Staatsangehörige der Mitgliedstaaten der EG und der EFTA, welche ihren Wohnsitz in der Schweiz haben, für jeglichen Grundstückerwerb von der Bewilligungspflicht befreit.

Gemäss einer am 01.04.2005 in Kraft getretenen weiteren Änderung des BewG ist der Erwerb von Aktien an Immobiliengesellschaften bewilligungsfrei (bzw. es liegt gar kein Erwerb eines Grundstücks in Sinne des BewG vor), sofern die Aktien an einer Börse in der Schweiz kotiert sind. Davon abgesehen ist ein Erwerb von Schweizer Wohnliegenschaften durch Gesellschaften nur dann möglich, sofern die Gesellschaft nicht ausländisch beherrscht wird. Die ausländische Beherrschung wird gesetzlich u.a. dann vermutet, wenn Personen im Ausland mehr als einen Drittel des Kapitals oder der Stimmen an einer Gesellschaft mit statutarischem und tatsächlichem Sitz in der Schweiz besitzen.

Daraus folgt, dass die seit 01.04.2005 geltende gesetzliche Regelung nur insofern eine Liberalisierung bedeutet, als der Erwerb von Aktien an börsenkotierten Immobiliengesellschaften durch Personen im Ausland keiner Bewilligungspflicht mehr bedarf. Demgegenüber ist der Erwerb von Wohnliegenschaften sowohl durch börsenkotierte als auch durch nichtbörsenkotierte Gesellschaften selbst nach wie vor bewilligungspflichtig, sobald Personen im Ausland an dieser Gesellschaft eine beherrschende Stellung haben.

Rechtsgeschäfte über einen Erwerb, für welche der Erwerber gemäss Gesetz eine Bewilligung benötigt, bleiben ohne Bewilligung rechtsunwirksam. Sie werden nichtig, wenn der Erwerber das Rechtsgeschäft vollzieht, (i) ohne um eine Bewilligung nachzusuchen, (ii) bevor die Bewilligung in Rechtskraft tritt oder (iii) die Bewilligungsbehörde die Bewilligung verweigert oder widerruft. Die Umgehung der Bewilligungspflicht ist strafrechtlich relevant.

b. Bestätigung der zuständigen Bewilligungsbehörde

Gemäss Art. 15 Abs. 2 BewG ist die Behörde am Ort des Grundstücks zuständig für die Bewilligungserteilung für den Kauf von Liegenschaften.

Die Gesellschaft beabsichtigt, bei einzelnen Behörden in ihren Haupttätigkeitsgebieten eine Bestätigung über die Berechtigung zum Erwerb von Wohnliegenschaften einzuholen. Zu diesem Zweck muss sie den Nachweis erbringen, dass sie «schweizerisch beherrscht» ist. Die Gesellschaft nimmt bei Neuaktionären vor Eintragung im Aktienbuch Abklärungen über deren Eigenschaft als «Schweizer» bzw. «Personen im Ausland» im Sinne des BewG vor, um die

Einhaltung der Grenzwerte sicherzustellen. Soweit und solange die Anerkennung eines Erwerbers als Aktionär die Gesellschaft gemäss den ihr zur Verfügung stehenden Informationen daran hindern könnte, den Nachweis schweizerischer Beherrschung der Gesellschaft zu erbringen, kann der Verwaltungsrat die Zustimmung zur Eintragung ins Aktienbuch verweigern (Art. 7 Abs. 3 Ziffer 1 der Statuten).

ANHÄNGE:

Anhang 1: PATRIMONIUM UBRAN OPPORTUNITY AG: Annual Report 2021

Anhang 2: PATRIMONIUM COMMERCIAL OPPORTUNITY I AG [vormaliger Name der Gesellschaft]: Annual Report 2020



**PATRIMONIUM URBAN
OPPORTUNITY AG**

Annual Report 2021

TABLE OF CONTENT

COMPANY	4
KEY FIGURES	5
LETTER TO SHAREHOLDERS	7
FINANCIAL YEAR REPORT	8
– Evolution of the portfolio	8
– Renovation	8
– Development projects	9
– Financing and shareholder's equity	9
– Evolution of rents and expenses	9
– Evolution of market value	10
PORTFOLIO	11
REPORT OF THE INDEPENDENT APPRAISER	15
CORPORATE GOVERNANCE	16
– Structure	16
– Organization	17
– Shareholding structure	18
– Cross-shareholdings	19
– Capital structure	19
– Conditional and authorized capital	19
– Changes in capital	19
– Remuneration report	19
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (IN SWISS GAAP FER)	20
– Auditor's report on the consolidated financial statements	20
– CONSOLIDATED INCOME STATEMENT	21
– CONSOLIDATED BALANCE SHEET	22
– CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS	23
– CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY	24
– NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	25
ANNUAL FINANCIAL STATEMENTS OF PATRIMONIUM URBAN OPPORTUNITY AG	36
– Report of statutory auditor (BDO)	36
– Balance Sheet	38
– Income Statement	39
– Appendix	40
CONTACT DETAILS	43

COMPANY

Board of directors

Christoph Syz — President

Daniel Heine — Member

Ulrich Burkhard — Member

Arne Kirchner – Member

Patrice Crisinel – Member

Headquarters

Patrimonium Urban Opportunity AG
Bergermoosstrasse 4
CH - 8902 Urdorf

Management

Patrimonium Asset Management AG
Zugerstrasse 74
CH – 6340 Baar

Phone +41 58 787 00 00

Email investor@patrimonium.ch

Web www.patrimoniumurbanopportunity.ch

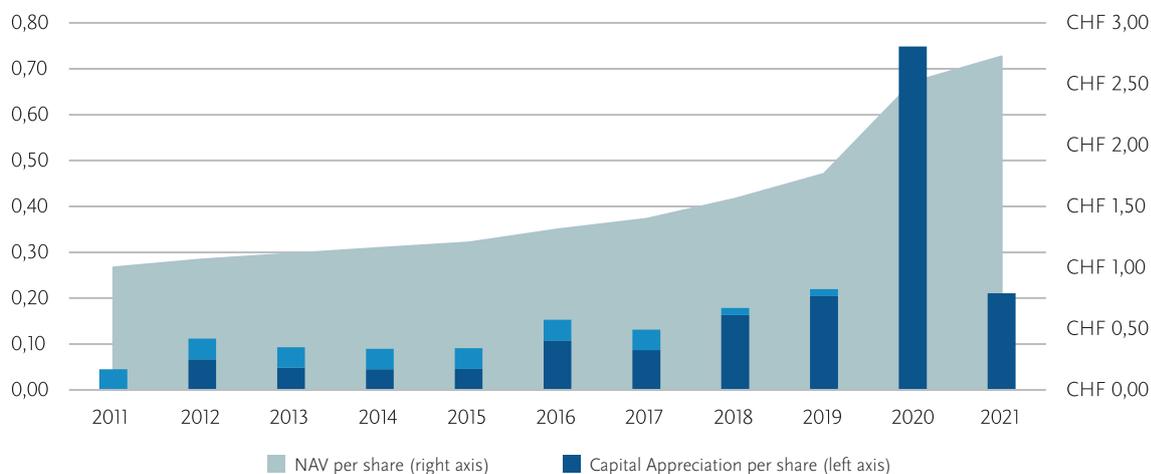
KEY FIGURES

Portfolio market value CHF 222.9 M	Number of properties 9	Rental area 78'974
Gross Yield (Potential) 5.67%	Debt ratio 45.55%	WAULT 7.71 years

CHF	FY 2021	FY 2020
Rental income	8'595'019	8'582'629
Result from revaluation	7'499'336	21'611'809
Property expenses	2'704'639	1'938'594
Other expenses	1'717'100	1'588'347
Ebit	11'669'991	27'093'353
Profit for the period	8'012'521	20'905'107
Nav per share after deferred taxes	2.73	2.52

TRACK RECORD

Patrimonium Urban Opportunity AG – NAV per share evolution since inception



The compounded total annual return since inception (2010 – 2021) amounts to 9.55%.

Since inception, the net asset value of the company increased by 273%. On top, the investors received most years a dividend. Including dividends and capital appreciation, the total return to the investors is 307.12% since inception.

LETTER TO SHAREHOLDERS

Dear Shareholders,

We are happy to present you the financial results of last year. With the ongoing COVID-crisis, 2021 continued to be a very challenging year for many. Therefore, we are extremely grateful, that our company, employees, and tenants managed to get through this crisis without any major harm.

Despite the odds, we are looking back on a successful 2021: We managed to solidify our portfolio. We significantly increased the occupancy rate and WAULT by signing several long-term leases. The two most vacant buildings, which were acquired in 2020, are now almost entirely let thanks to the efforts of our asset management team. At the same time, we were able to further expand our asset base and project pipeline by acquiring a plot with 25'696 m² of land in Bussigny. Moreover, we received the building permit for the construction of an office building near the train station of Bussigny. In parallel, we managed to secure leases for the majority of the roughly 3'200 m² surfaces of the project, which will allow us to start the construction in summer 2022.

Last but not least, we concluded an important re-organisation of our shareholder base. We succeeded in placing more than two thirds of the shares into Swiss hands. This will allow us to be considered as a Swiss company and give us new opportunities to additionally acquire and develop residential real estate. In the medium term, we plan to add a significant amount of rental apartments to our real estate portfolio and benefit from interesting investment and repositioning opportunities.

With this, we lay the foundations for future profitable growth and a listing on the BX Swiss stock market.

At the same time, we continue to acquire suitable and attractive properties for our ever-growing portfolio. Our active and interdisciplinary management approach has proven its value and will remain a central element of our strategy in the coming years.

We will continue to stick to our disciplined investment approach and follow our strict long term oriented investment principles, which we have followed over the past 11 years. We will follow a strategy of opportunistic and selective growth. We will favour quality and cash flow yield over short-term growth. We have the privilege to be able to invest with a long-term horizon and will search for additional value in our acquired properties through development and value-add strategies.

The changing demands for urban development, residential and commercial real estate are also constantly presenting new challenges. We are happy to tackle them !

We would like to take this opportunity to thank our shareholders and collaborators for their trust and commitment. We look forward to the coming year with you.

Urdorf, Spring 2022

Christoph Syz
Chairman of the Board of Directors
Patrimonium Urban Opportunity AG

Hanspeter Berchtold, CFA
Managing Director
Patrimonium Urban Opportunity AG

FINANCIAL YEAR REPORT

Evolution of the portfolio

The portfolio currently consists of 9 properties. During the year under review, Patrimonium Urban Opportunity AG (“PATUR-BO” or the “Company”) focused on the integration of the two acquired buildings from the previous year 2020, namely Chemin de la Rente 24-26 in Bussigny, as well as La Voie-Creuse 16 in Geneva. As a reminder, the latter was taken over in 2020, in a quasi-merger operation with a real estate company called PROTIR SA.

During the reporting period, major investments were undertaken in the building at La Voie-Creuse 16, Geneva, owned by PROTIR SA and Chemin de la Rente 24-26 in Bussigny in order to re-let the vacant spaces and to improve energy efficiency.

In the year under review, investment properties increased from CHF 207.8 million (31.12.2020) to CHF 222.9 million as of 31.12.2021.

At the end of the year, based on market values, the allocation structure is as follows: office properties represent 53% of the portfolio, retail properties 23%, and industrial properties 24%.

The weighted average unexpired lease term (WAULT) reached 7.71 years at the end of 2021 (2020: 5.54 years). WAULT for the 10 main tenants rose to 7.95 years (2020: 6.20 years). Major efforts have been undertaken to conclude long-term rental contracts with key tenants in Bussigny and Geneva.

In the last 12 months the portfolio became further diversified. Out of all the tenants, the 10 largest tenants contribute to 65% of total income. RRG Suisse AG (18.2% of total rents), Etat de Vaud (13.3% of total rents), Wider SA (7.5%), International Road Transport Union (5.3%), and Renault Suisse AG (5.2%) are amongst the 10 main tenants. The vacancy rate decreased from 30.57% to 6.27% per 31.12.2021 during the reporting period. This change is mainly attributable to the re-letting of the last acquired properties. The assets in Geneva and Bussigny were taken over during summer 2020 with significant vacancy rates. Furthermore, the asset in Arc-en-Ciel 9 in Crissier was newly positioned with smaller rental areas and a new property management team. Numerous vacant areas have been rented successfully. In total the management team of Patrimonium succeeded to rent more than 21'000 m².

Renovation

Bussigny - Chemin de la Rente 24/26

After a year of intensive renovation work, the Bussigny high school was officially inaugurated on 19.08.2021.

The demographic growth of the canton of Vaud, combined with the constant attractiveness for the secondary school system, has led to an increase of 2'450 students (+24%) in Vaud's high schools since 2012. As a consequence, this evolution obliged the canton to increase its capacity in the short term.

With the support of the Commune of Bussigny associated with the project, the State of Vaud has leased a surface area of approximately 9'000 m² in Chemin de la Rente 24/26 in Bussigny for a minimum of 10 years and has adopted a work credit of

CHF 13.95 million to finance the project. Patrimonium Urban Opportunity AG invested CHF 2.1 million in the project.

The renovation works spanned across four floors, all connected by a new central cascading staircase. These works consisted of 30 multi-purpose classrooms, 7 science rooms, 6 special purpose rooms, a fitness room, a 200-seat restaurant with an educational production kitchen, as well as ancillary premises linked to the gymnasium's activities. The whole complex will be able to accommodate up to 850 students and approximately 60 teachers. Thanks to a joint effort by all parties involved, the school managed to open from the start of the school year in August 2021. In addition to the operational fitness room, the State has conducted a study on the possibility of installing a double sports room on the site.

Pascal Broulis, Head of the State Construction Department, praised the renovation by stating: “the responsiveness and professionalism of all the collaborators and partners who were able to identify, develop and then implement this large-scale project in record time, and thanked the Parliament for adopting it and allocating the necessary resources without delay”.

Finally, before the Renens - Villars-Ste-Croix tramway line comes into operation, with a tramway station in front of our building, the high school site is served by the urban bus lines from Renens, Lausanne, and from Bussigny-Gare. Additionally, the high school is linked by the new regional line linking Cossonay-Gare to Bussigny-Gare via the villages of Penthaz, Vufflens-la-Ville and Mex.



Source: <https://www.favod.ch/actualite/630/inauguration-du-gymnase-de-bussigny>

Genève - La Voie-Creuse 16

A refurbishment program is ongoing in La Voie-Creuse 16, Geneva. The building was built in 1967 and despite some renovation works in the 2000s (roofs, windows, lifts, some rental floors, and reception) the building needed a refurbishment.

Renovation works started at the beginning of 2021 to improve primarily the attractiveness of the building with the purpose of renting it out. It consists of bringing the various rented spaces and common areas up to current standards of comfort, especially in terms of heating and cooling in Summer. The shell and the structure of the property are in very good condition. Flexibility and modularity come from a generously spaced column grid. The facades on La Voie-Creuse side were refurbished and

newly painted which give a new identity to the building. The renovations are in line with our ESG strategy to optimize the energy efficiency of the portfolio.

Further investments have been done towards the refurbishment of vacant areas on the 1st and 4th floors. Other investments have been done for new technical installations (air cooling, ventilation, photovoltaics, electric blinds) and the treatment of carbonation on the facades.

Renovation works will continue in 2022 with the refurbishment of vacant areas on the 5th floor, the conversion of the 2nd floor for medical practices, the creation of new changing rooms on the lower ground floor, and the refurbishment of the courtyard facades. The refurbishment efforts allowed a better relocation of the vacant surfaces and resulted in a reduction of the vacancy rate in the building from 28% to 3.5%.

Development projects

Bussigny - Chemin de Mochettaz 7



Patrimonium Urban Opportunity AG is developing a building project on the plot No. 2102, in Bussigny, close to Lausanne. The plot is located in the industrial zone of Bussigny, next to the Bussigny train station.

The project designed by Archilab Gabriele M. Rossi SA involves the construction of an office building with 4 floors and a basement, with a total area of 3'200 m², including 30 indoor parking spaces.

Early 2022 the construction permit was granted and the construction will start in Summer 2022. The expected project delivery is planned for 2024. The total investment is estimated at CHF 11 million.

Glattbrugg - Thurgauerstrasse 101

A building permit for 140 flats and 14'998 m² of commercial space became legally binding on 04.03.2021.

The entire site is currently rented to RRG Schweiz AG. At present, no agreement has been reached with the current tenant of the site, who will continue to use it until further notice. As long as the tenant does not release the site, the development project cannot be started. As soon as an agreement is reached with RRG Schweiz AG, construction can begin. The company must apply for the start of construction by the expiry of the building permit on 14.03.2024 at the latest. If no agreement has been reached with the tenant RRG Schweiz AG by then, the building permit will expire and the Company will lose or have to write off parts or all of the development costs.

A development agreement has been concluded with Halter AG, Zurich. As soon as an agreement with RRG Schweiz AG has been found, a TU contract will be concluded. Despite many years of intensive negotiations, no agreement has yet been reached with the tenant RRG Schweiz AG. Due to the continuing uncertainties regarding an agreement with the current tenant, the development costs accrued to date in the amount of CHF 387,000 were written off as of 31.12.2021 and a provision in the amount of CHF 250,000 was created.

Financing and shareholder's equity

On the 31st of December 2021, our bank loans represented about CHF 105 million (2020: about CHF 102 million). The debt ratio has reduced to 45.6% (2020: 47.5%). The weighted average interest rate amounted to 1.22% per 31 December 2021 (2020: 1.23%). As part of the quasi-merger transaction with PROTIR SA, mortgages at CIC bank with fixed rate until November 2028 were taken over. At the end of the year 2021, an additional financing of CHF 28 million was signed with the bank CSA to refinance the building in Chemin de la Rente 26, Bussigny. The short term financial liabilities of CHF 1 million (convertible loan from Wider SA, seller of the property in Chaux 5, Bussigny) were reimbursed. Through the conclusion of this additional financing facilities, at the end of the year - the average maturity of our debt increased from 1.9 years to 3.5 years. The projected average interest for 2022 will be around 1.20%.

Patrimonium Urban Opportunity AG share capital is set at CHF 38'101'266 per 31.12.2021 (no change since last year). The net asset value of PATURBO per 31.12.2021 is CHF 103'873'325 (2020: CHF 95'860'804). The NAV per share amounts to CHF 2.73 (2020: CHF 2.52).

Evolution of rents and expenses

As of 31 December 2021, annualized rental income amounted to CHF 8'595'019 compared to CHF 8'582'629 on 31 December 2020. Rental income was as the same level of last year. It's important to note that there is a major time lag between the signing of the leases, the installation of the fit-out of the new tenants, and the beginning of the leases. We expect to reach the target rental incomes in 2023.

The measures ordered by the Federal Council and the effects of the COVID-19 pandemic have slightly affected the tenants of the portfolio. Rent deferral agreements were preferred to over gratuity of rent. PATURBO's portfolio is sustainably positioned in terms of sectors, uses, location, and tenant mix. Furthermore it possesses limited exposure to sectors at risk.

Operating expenses include "property expenses" and "other operating expenses". Property expenses amounted to 21.38% (2020: 15.3%) of the potential rental income. The increase results are due to the opening of the renovated property in Chemin de la Rente 26 in Bussigny. Maintenance and renovation costs which are included in property expenses amounted to 5.82% (2020: 3.4%) of the potential rental income. The buildings are in good condition with regular refurbishments. The "other operating expenses" amount to 13.6% (2020: 12.6%) of the potential rental income and are mainly the management fee paid to Patrimonium Asset Management AG for their asset management mandate.

The operating margin (EBIT) for 2021 reached 71%, compared to 88% for 2020.

The net result for the period under review adds up to CHF 8.0 million (2020: CHF 20.9 million). The difference compared to last year is a lower revaluation of investment properties. Last year's net result was strongly impacted by the extraordinary revaluation gain of the property at Chemin de la Rente 26 in Busigny. The total revaluation of investment properties amounted to CHF 7.5 million (2020: CHF 21.6 million).

Evolution of market value

All properties were evaluated on the 31.12.2021 by the independent appraiser Wüest Partner AG. The development projects have not been evaluated. The discount rates used in the appraiser's valuations for the investment properties range from 3.1% to 3.6% (2020: 3.2% to 3.7%) in real terms for the reporting year 2021. All the properties increased in value.

The total value of the portfolio as of 31 December 2021 sums up to 222.9 million (2020: CHF 207.8 million), an increase of CHF 15.1 million compared to 31 December 2020. The change in value relates mainly to the revaluation result.

The company's goal remains to maintain a healthy mix of stable rental income, value creation, and risk in order to achieve the required return.

PORTFOLIO

Patrimonium Urban Opportunity AG owns real estate properties in very well interconnected urban districts with high potential for development. The properties are located in 3 urban areas: Geneva, Lausanne, and Zürich. The buildings are leased to various tenants with mid-term leases. These regions benefit from attractive economic conditions, which give the necessary tailwind for a long-term sustainable development of the portfolio. Thanks to their excellent accessibility, the plots will take advantage from the attractive long-term positioning. Patrimonium Urban Opportunity AG pursues a policy of opportunistic growth.



MEYRIN (GE)
Mategnin 5



PLAN-LES-OUATES (GE)
St-Julien 180



LA VOIE-CREUSE (GE)
Voie-Creuse 16



BUSSIGNY (VD)
Chaux 3-5



BUSSIGNY (VD)
Rente 26



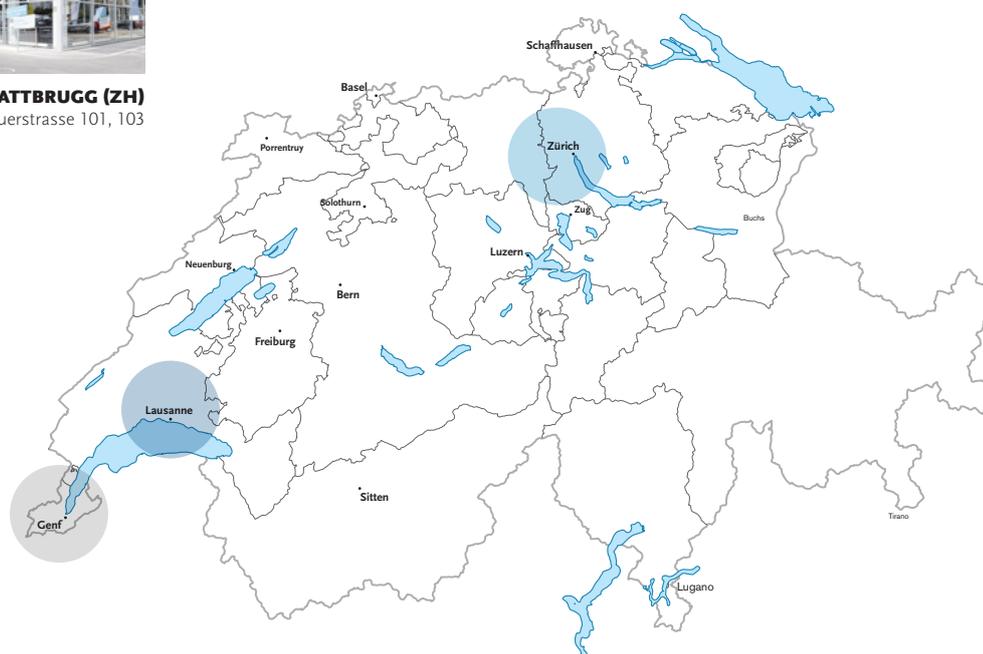
CRISSIER (VD)
Arc-en-Ciel 9



URDORF (ZH)
Bergmoosstrasse 4

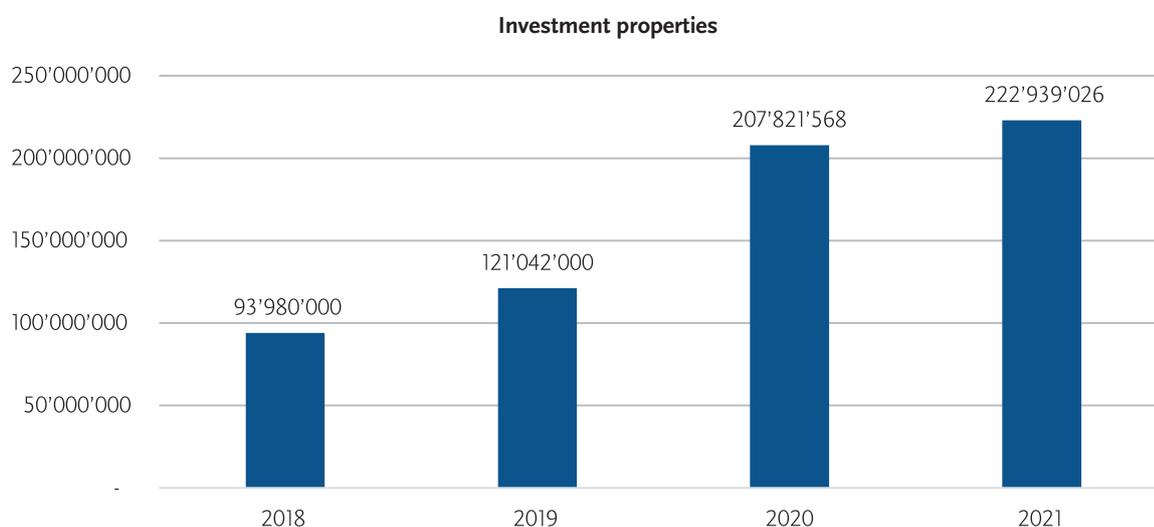


GLATTBRUGG (ZH)
Thurgauerstrasse 101, 103



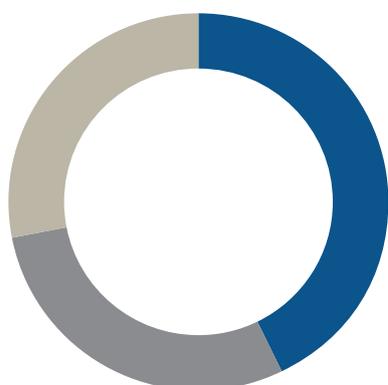
KEY FIGURES	FY 2021	FY 2020
Number of properties	9	9
Rental area (m ²)	78'974	78'974
Potential Rental income (CHF)	12'649'910	12'633'152
Investment properties value (CHF)	222'939'026	207'821'568
WAULT (years)	7.71	5.54
Vacancy rate	6.27%	30.57%
Plot area (m ²)	138'470	112'774
Rent per m ² (CHF)	160	160
Number of parking spaces	1'340	1'340

Market value – evolution (CHF)



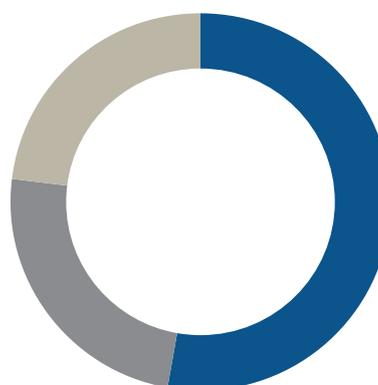
Portfolio allocation

Location
Based on market values of Wüest Partner



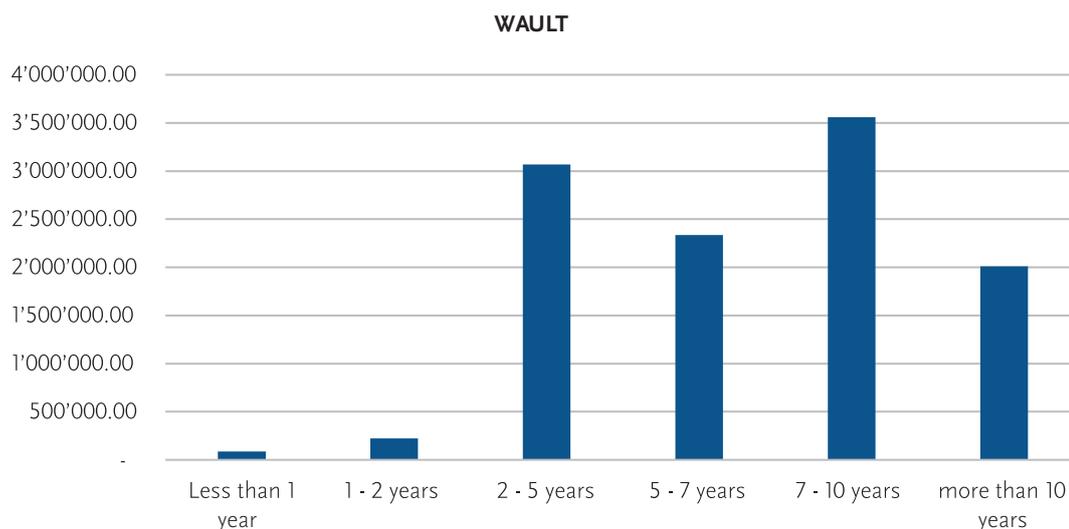
- Vaud 43%
- Geneva 29%
- Zurich 28%

Strategy
Based on market values of Wüest Partner



- Office 53%
- Industrial 24%
- Retail 23%

Lease terms



The WAVLT of the portfolio is 7.71 years (2020: 5.54 years).

Main tenants - 31.12.2021

NB.	City	Address	Tenant	Annual rent CHF	Maturity	% Total rent
1	Glattbrugg, Meyrin, Plan-les-Ouates	Thurgauerstrasse 103, Route St-Julien 180, Av. de Mategnin 3-5	RRG Suisse SA	2.299.902	30/04/2028	18,2%
2	Bussigny	Chemin de la Rente 26	Etat de Vaud	1.679.784	31/08/2031	13,3%
3	Bussigny	Route de la Chauz 5	Wider SA	950.000	31/12/2029	7,5%
4	Geneva	La Voie-Creuse 16	Internat. Road Transport Union	671.041	31/05/2024	5,3%
5	Urdorf	Bergermoosstrasse 4	Renault Suisse SA	660.990	30/04/2026	5,2%
6	Geneva	La Voie-Creuse 16	Archimed & La Colline	526.680	31/12/2036	4,2%
7	Geneva	La Voie-Creuse 16	Norwegian Refugee Council	404.570	31/01/2033	3,2%
8	Urdorf	Bergermoosstrasse 4	Hans Eigenmann AG	376.000	30/04/2036	3,0%
9	Geneva	La Voie-Creuse 16	Let's Go Fitness Sàrl.	359.628	31/03/2031	2,8%
10	Geneva	La Voie-Creuse 16	Geneva Business School SA	288.744	30/09/2026	2,3%

TOTAL ANNUAL RENT MAIN TENANTS	8.217.339	65,0%
TOTAL ANNUAL RENTS (SOLL)	12.649.910	
WAVLT OF 10 MAIN TENANTS	7,95 years	

List of properties currently in development

IN CHF	31.12.2021	31.12.2020
Chemin de la Rente 24/26, Bussigny	-	37'500'000
Chemin de la Rente (land), Bussigny	-	304'550
Chemin de Mochettaz 7, Bussigny	400'000	-
Avenue de l'Arc-en-Ciel 9, Crissier	24'026	24'026
Thurgauerstrasse 101, Opfikon	-	268'991
Total properties under development	424'026	38'097'568

List of properties

City	Address	Canton	Form of ownership	Ownership share in %	Year of construction	Year of renovation
Glattbrugg	Thurgauerstrasse 103	Zurich	Sole ownership	100%	1971	2004
Urdorf	Bergermoosstrasse 4	Zurich	Sole ownership	100%	1973	2006
Meyrin	Avenue de Mategnin 3-5	Geneva	Sole ownership	100%	1985	2004
Plan-les-Ouates	Route de Saint-Julien 180	Geneva	Sole ownership	100%	1970	2015
Crissier	Avenue de l'Arc-en-Ciel 9	Vaud	Sole ownership	100%	1973	-
Bussigny	Chaux 3 / Mochettaz 5	Vaud	Sole ownership	100%	1954	2010
Bussigny	Route de la Chaux 5	Vaud	Sole ownership	100%	1973	2012
Geneva	La Voie-Creuse 16	Geneva	Ground lease	100%	1967	2021
Bussigny	Chemin de la Rente 26	Vaud	Sole ownership	100%	2008	2021

City	Address	Plot area (m ²)	Rental area (m ²)	Nb of parking spaces	Market value (CHF)	Rental income 2021 (CHF)	Target rental income (CHF)
Glattbrugg	Thurgauerstrasse 103	11'036	8'223	140	29'830'000	1'293'732	1'290'872
Urdorf	Bergermoosstrasse 4	28'586	11'908	296	32'650'000	941'877	1'349'310
Meyrin	Avenue de Mategnin 3-5	6'362	4'656	140	8'962'000	499'541	499'522
P.-l-Ouates	Route de Saint-Julien 180	8'779	3'102	150	11'210'000	512'813	509'508
Crissier	Avenue de l'Arc-en-Ciel 9	24'389	16'420	187	26'850'000	772'463	1'703'500
Bussigny	Chaux 3 / Mochettaz 5	4'400	1'721	40	6'103'000	310'524	310'524
Bussigny	Route de la Chaux 5	9'663	6'520	65	20'460'000	950'000	950'000
Geneva	La Voie-Creuse 16	7'295	14'878	46	43'690'000	2'617'884	3'637'990
Bussigny	Chemin de la Rente 24/26	12'264	11'546	276	40'680'000	696'185	2'398'684
Bussigny	Chemin de la Rente (land)	25'696	-	-	2'080'000	-	-
TOTAL		138'470	78'974	1'340	222'515'000	8'595'019	12'649'910

REPORT OF THE INDEPENDENT APPRAISER



Patrimonium Urban Opportunity AG

Brief Report of Property valuers as at December 31, 2021

1 Mandate

The valuations of the properties in the Patrimonium Urban Opportunity AG as of December 31, 2021 were carried out by Wüest Partner AG. The valuations of the properties in the existing portfolio are updated annually. The valuations are based on continuation scenarios, without taking into account potential additional building rights or redevelopment of existing sites. Patrimonium Urban Opportunity AG was responsible for the collection and transmission to the experts of the current documents of the properties to be valued.

2 Valuation Standards

Wüest Partner confirms that the valuations were carried out in accordance with the legal standards and legal requirements. The properties were valued using Wüest Partner's discounted cash flow (DCF) method. The market value is defined in the sense of fair value, i.e. the amount that could probably be realized in the event of a careful sale at the time of valuation between well-informed, willing parties acting in an arm's length transaction, normal competition. In Switzerland, it is known as the market value.

In accordance with the mandate, the valuations are based on continuation scenarios.

3 Valuation Method

The valuations are made using the Discounted Cash Flow (DCF) method. The market value of a property corresponds to the sum of all expected net income discounted to the valuation date. The discount rate used corresponds to market conditions. It is risk-adjusted and reflects the specific chances and risks profile of each property.

4 Independence and privacy

Wüest Partner confirms its independence and guarantees the confidentiality of all information related to these evaluations.

Geneva, April 4th 2022
Wüest Partner AG

Andreas Ammann (Partner)

Philippe Bach (Manager)

Wüest Partner AG
Alte Börse
Bleicherweg 5
8001 Zürich
Schweiz
T +41 44 289 90 00
wuestpartner.com
Regulated by RICS

CORPORATE GOVERNANCE

The following information refers to the situation as of 31st December 2021, or to the year under review (2021). In view of the projected listing of the Company on the BX Swiss AG (Bern Stock Exchange), the structure of the Company might be amended, particularly regarding the Company's General Management function, in order to comply with specific legal provisions, which apply to companies listed on a stock exchange.

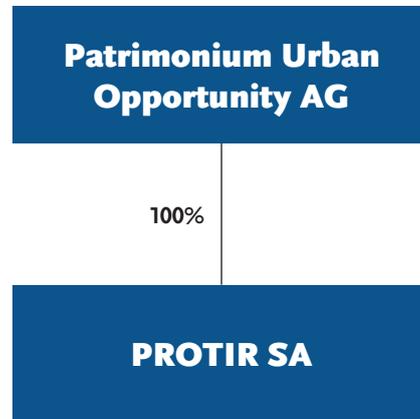
Patrimonium Urban Opportunity AG understands corporate governance as the way in which it organizes corporate management. The balance between an efficient decision-making process and a transparent and open communication. Moreover, the continuous and careful review of company goals ensures value creation and long-term orientated corporate success for all Patrimonium Urban Opportunity AG stakeholders.

Structure

Patrimonium Urban Opportunity AG is incorporated under the laws of Switzerland, with its registered office in Urdorf. Patrimonium Urban Opportunity AG counts one 100% subsidiary, PROTIR SA, which owns a commercial building in the city of Geneva. PROTIR SA is incorporated under the laws of Switzerland, with its registered office in Geneva.

The Company is bound by a Management Agreement with Patrimonium Asset Management AG, responsible for the asset management of Patrimonium Urban Opportunity AG and PROTIR SA. In particular, Patrimonium Asset Management AG has been mandated with preparing and executing the Company's investment decisions.

Group structure:



ORGANIZATION

Board of directors

The Board of Directors of the Company is adapted for the management of its holdings and relations with its shareholders and stakeholders. Its members cover the necessary financial and legal skills while sharing in-depth knowledge of real estate. As at 31.12.2021, the Board of Directors was composed of the following 5 members.

The Board of Directors is the ultimate governing body of the Company. It fulfils the function of defining the Company strategy, monitoring, and directly controlling the Company's general management. It represents the Company externally and makes decisions on all matters that do not fall under the responsibility of another body within the Company by law or pursuant to the Articles of Association or other regulations.

NAME	FUNCTION	YEAR OF BIRTH	NATIONALITY	FIRST ELECTED
Christoph Syz	President	1965	Swiss	01.10.2010
Daniel Heine	Member	1967	Swiss	01.10.2010
Ueli Burkhard	Member	1961	Swiss	01.10.2010
Arne Kirchner	Member	1967	Swiss	01.10.2010
Patrice Crisinel	Member	1976	Swiss	13.08.2020

All board members are elected for a one-year term.

In 2021, the Board of Directors met three times. During its meetings, the Board reviews the activities of the Company with reference to operating reports. Meetings are prepared by the Chairman and the Managing Director. The Managing Director and/or individuals representing Patrimonium Asset Management AG, the asset manager, may be invited to take part in Board of Directors meetings, with an advisory capacity.

GENERAL MANAGEMENT

Management

The general management is responsible for the day-to-day business of the Company. Subject to the organizational regulations, certain transactions require a corresponding decision by the Board of Directors.

MANAGING DIRECTOR: HANSPETER BERCHTOLD

Business address	Patrimonium Urban Opportunity AG c/o Patrimonium Asset Management AG Zugerstrasse 74, 6340 Baar
Function	Managing Director
Activity	Coordination within the framework of the duties of a managing director
Principal activities outside the issuer, if significant to the issuer	Employed by Patrimonium Asset Management AG ("PAM"), Chief Investment Officer Real Estate at PAM

The Company delegates the management with all its related tasks such as portfolio management, financial planning/management, controlling, management of the property portfolio, marketing, and administration as well as acquisition of properties and new construction projects to the consulting services for the Company, in accordance with organizational regulations and to the extent permitted by law to Patrimonium Asset Management AG. The Company has concluded a service agreement with Patrimonium Asset Management AG for this purpose. In view of the projected listing of the Company at the BX Swiss AG (Bern Stock Exchange), a new management agreement will be implemented before the listing.

Reporting to the Board of Directors

The management team, which is entrusted with the management of the Company, shall regularly report to the full Board of Directors on their activities, in particular in the areas of financial planning and financial control, business performance, as well as financial requirements and profit expectations.

Shareholding structure

All significant shareholders who are known to Patrimonium Urban Opportunity AG, together with information about the composition of shareholder groups, are listed hereafter. A shareholder is considered significant as soon as he has a shareholding of more than 3% in the company.

Shareholders	Shareholdings (%)
Martin Otto Pestalozzi	36.38%
Viatrans SA, Geneva	16.62%
Chrometech Investment Ltd., Mauritius	7.38%
Avni Orllati	5.25%
Patrimonium AG, Baar	4.52%
Ulrich Burkhard	4.23%

Other than this, the company is not aware of any mutual agreements between shareholders who are subject to registration.

Cross-shareholdings

There are no cross-shareholdings with other companies.

Capital structure

The structure of the issued share capital, conditional share capital and authorized share capital is as follows:

	NUMBER OF SHARES	NOMINAL VALUE	TOTAL SHARE CAPITAL
Share capital	38'101'266	CHF 1.-	CHF 38'101'266
Conditional share capital	19'050'633	CHF 1.-	CHF 19'050'633
Authorized share capital	19'050'633	CHF 1.-	CHF 19'050'633

Conditional and authorized capital

Following the approval of the shareholders at the extraordinary general meeting on the 11th of August 2020 the Board of Directors is authorized, until the 11th of August 2022, to increase the share capital by a maximum amount of CHF 19'050'633 by issuance of a maximum number of 19'050'633 fully paid-up registered shares with a nominal value of CHF 1.00 each. The authorized capital amounts to CHF 19'050'633, which corresponds to 50% of the existing share capital.

Changes in capital

Information on changes in capital in the reporting period is listed in the financial report on page 26 (see "consolidated statement of changes in equity")

Remuneration report

The compensation system is structured in such a way that the interests of the persons who received compensation are compatible with the interests of the Company. It is built on the following guiding principles:

- The company's compensation system is straightforward and transparent.
- Members of the board of directors receive fixed compensation only.
- There isn't any variable compensation for individuals participating in the Company's management / or is set at a moderate level.

In 2021, total board member compensation was CHF 6'000.-. The compensation of the managing director is covered by the asset management agreement with Patrimonium Asset Management AG.

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (IN SWISS GAAP FER)

Auditor's report on the consolidated financial statements



Phone +41 44 444 35 55
Fax +41 44 444 35 35
www.bdo.ch

BDO Ltd
Schiffbaustrasse 2
8031 Zurich

Auditor's Report to the Board of Directors on the consolidated financial statements of Patrimonium Urban Opportunity AG (formerly Patrimonium Commercial Opportunity I AG) in Urdorf

In accordance with your instructions, we have audited the accompanying consolidated financial statements of Patrimonium Urban Opportunity AG, which comprise the consolidated balance sheet as at 31 December 2021, and the consolidated income statement, consolidated statement of cash flows, consolidated statement of changes in equity and notes for the year then ended.

Board of Directors' Responsibility

The Board of Directors is responsible for the preparation of these consolidated financial statements in accordance with Swiss GAAP FER and the requirements of Swiss law. This responsibility includes designing, implementing and maintaining an internal control system relevant to the preparation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error. The Board of Directors is further responsible for selecting and applying appropriate accounting policies and making accounting estimates that are reasonable in the circumstances.

Auditor's Responsibility

Our responsibility is to express an opinion on these consolidated financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with Swiss Auditing Standards. Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the consolidated financial statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control system relevant to the entity's preparation of the consolidated financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the existence and effectiveness of the entity's internal control system. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made, as well as evaluating the overall presentation of the consolidated financial statements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

Opinion

In our opinion, the consolidated financial statements for the year ended 31 December 2021 give a true and fair view of the financial position, the results of operations and the cash flows in accordance with Swiss GAAP FER and comply with Swiss law.

Zurich, 6 April 2022

BDO Ltd

Urban Pürro
Swiss Certified Accountant

David Schraner
Swiss Certified Accountant

Attachments Consolidated Financial Statements

BDO Ltd, a limited company under Swiss law, incorporated in Zurich, forms part of the international BDO Network of independent member firms.

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

IN CHF	NOTE	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Rental income		8'595'019	8'582'629
Other operating income		384'430	425'855
Operating income	3.1	8'979'449	21'611'809
Revaluation of investment properties	4.6	7'499'336	21'611'809
Property expenses	3.2	-2'704'639	-1'938'594
Other operating expenses	3.3	-1'717'100	-1'588'347
Operating expenses		-4'421'739	-3'526'941
Impairment	4.6	-387'056	-
Operating income (EBIT)		11'669'991	27'093'353
Financial result	3.4	-1'288'730	-1'064'178
Income before tax (EBT)		10'381'261	26'029'175
Income tax expenses	3.5	-2'368'740	-5'124'068
NET INCOME		8'012'521	20'905'107

CONSOLIDATED BALANCE SHEET

IN CHF	NOTE	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Cash and cash equivalents	4.1	5'126'682	4'019'052
Trade receivables	4.2	578'392	306'220
Other receivables	4.3	425'975	2'332'339
Accrued income and prepaid expenses	4.4	2'364'894	1'353'632
Total current assets		8'495'943	8'011'242
Financial Assets	4.5	-	2'000'000
Investment properties	4.6	222'939'026	207'821'568
Total non-current assets		222'939'026	209'821'568
TOTAL ASSETS		231'434'970	217'832'810
Current financial liabilities	4.7	4'640'000	5'535'000
Trade payables	4.8	2'389'654	920'669
Other current liabilities	4.9	879'708	407'178
Accrued expenses and deferred income	4.10	1'1736'909	3'085'731
Total current liabilities		9'646'271	9'948'578
Non-current financial liabilities	4.7	100'780'000	97'873'125
Other non-current liabilities	4.11	445'000	-
Provisions	4.12	250'000	-
Deferred tax liabilities	4.13	16'440'374	14'150'303
Total non-current liabilities		117'915'374	112'023'427
Share capital	4.14	38'101'266	38'101'266
Capital reserves		9'219'355	9'219'335
Retained earnings		56'552'704	48'540'183
Shareholders' Equity		103'873'325	95'860'804
TOTAL LIABILITIES AND SHREHOLDERS' EQUITY		231'434'970	217'832'810

CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS

IN CHF	NOTE	2021	2020
Net income		8'012'521	20'905'107
Impairment	4.6	387'056	-
Change from revaluation of investment properties	4.6	-7'499'336	-21'611'809
Change in trade receivables		-272'172	-250'002
Change in other receivables		1'906'364	-1'917'853
Change in accrued income and prepaid expenses		-1'011'262	-1'193'156
Change in trade payables		1'468'985	854'947
Change in other current liabilities		472'528	-316'822
Change in non-current liabilities	4.11	445'000	-
Change in provisions	4.12	250'000	-
Change in deferred income tax liabilities		2'290'071	5'025'705
Change in accrued expenses and deferred income		-1'348'822	1'576'895
Other non-cash items affecting net income		-	1'084
CASH FLOW FROM OPERATING ACTIVITIES		5'100'933	2'824'092
Investment in properties	4.6	-6'005'178	-23'200'675
Investment in financial assets	4.5	-	-2'000'000
CASH FLOW FROM INVESTING ACTIVITIES		-6'005'178	-25'200'675
Capital increase (Acquisition of PROTIR)*		-	3'408'419
Cash inflows/outflows from financial current liabilities (net)		-4'800'000	-2'250'000
Cash inflows/outflows from financial non-current liabilities (net)		6'811'875	25'070'000
CASH FLOW FROM FINANCING ACTIVITIES		2'011'875	26'228'419
CHANGE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS		1'107'630	3'851'836
Cash and cash equivalents at the beginning of the financial year		4'019'052	167'215
Cash and cash equivalents at the end of the financial year		5'512'682	4'019'052
CHANGE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS		1'107'630	3'851'836

*The cash and cash equivalents of PROTIR SA as the date of acquisition is CHF 3'408'719.

Non-liquidity-related investing and financing activities:

In 2020, a capital increase by offsetting existing loans in the amount of CHF 30'000'000 had been carried out.

In the context of the acquisition of PROTIR LTD, the purchase price for 100% shares of PROTIR LTD had been settled with newly issued own shares of Patrimonium Urban Opportunity LTD (ex-Patrimonium Commercial Opportunity I LTD) (refer to 2.2).

CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY

IN KCHF	Share capital	Capital reserves	Retained earnings	Total shareholders' equity
Balance on 01.01.2020	100'000	-	23'091'278	23'191'278
Capital increase (Acquisition of PROTIR)	8'001'266	9'219'355	-	17'220'621
Capital increase (loan conversion)	30'000'000	-	-	30'000'000
Acquisition (badwill)	-	-	4'543'798	4'543'798
Net income	-	-	20'905'107	20'905'107
Balance on 31.12.2020	38'101'266	9'9219'355	48'540'183	95'860'804
Net income	-	-	8'012'521	8'012'521
Balance on 31.12.2021	38'101'266	9'219'355	56'552'704	103'873'325

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

1. General information

Patrimonium Urban Opportunity LTD (PATURBO, the “Company”, ex- Patrimonium Commercial Opportunity I LTD) and its subsidiary PROTIR LTD (together “PATURBO group”) operate in Switzerland. The purpose of the group is to purchase, sell, lease, and manage real estate in Switzerland.

The Company is a limited company incorporated and domiciled in Switzerland. The registered office is located at Bergermoosstrasse 4, 8902 Urdorf.

The commercial name of the company was changed on the 10th of August 2021 in the course of its strategy (Patrimonium Commercial Opportunity I LTD was renamed Patrimonium Urban Opportunity LTD).

PROTIR LTD (PROTIR) is a limited company incorporated and domiciled in Switzerland. PROTIR is held 100% by PATURBO. The registered office is located at La Voie-Creuse 16, 1202 Genève.

2. Corporate accounting principles – Significant accounting policies

2.1. General

These consolidated financial statements provide a true and fair view of PATURBO group assets, financial position, and earnings. They have been drawn up in accordance with all the existing guidelines of the accounting and reporting recommendations of Swiss GAAP FER.

The consolidated financial statements are based on the financial statements of PATURBO and its subsidiary for the year ended 31 December, prepared in accordance with uniform corporate accounting principles. The consolidated financial statements have been prepared based on the historical cost principle, except for the investment properties which are measured at market value.

The preparation of the consolidated financial statements in accordance with Swiss GAAP FER requires management to make evaluations, estimates and assumptions that affect the items

in the financial statements as of the balance sheet date. These evaluations, estimates and assumptions are based on historical values, future expectations and other factors that are considered adequate under the given conditions. The actual results may deviate from these estimates. Estimates and underlying assumptions are subject to continuous assessment. Changes to estimates that affect the financial statements are included in the reporting period in which the estimate was revised, as well as in future reporting periods if the latter is affected by the revised estimates.

The Company has acquired a subsidiary in 2020 (PROTIR). The PATURBO group issued consolidated financial statements as of 31 December 2020 for the first time.

The reporting currency is the Swiss franc (CHF). The consolidated financial statements are based on the going concern principle.

2.2. Scope and principles of consolidation

The consolidated financial statements of PATURBO group comprise PROTIR as the sole subsidiary. The full consolidation method is applied. This is when assets, liabilities, income, and expenses are included to obtain 100 per cent in the consolidated accounts.

Intercompany balances and transactions are fully eliminated upon consolidation. Gains and losses arising from intercompany transactions are eliminated in full.

The acquisition cost of subsidiary is compared at the time of acquisition against the market value of the net assets acquired, liabilities and contingent liabilities based on their new valuation. Moreover, the PATURBO group principles and the resulting goodwill/badwill is offset at the time of acquisition against shareholders' equity (retained earnings).

On January 30th 2020, the Company and the former shareholder of PROTIR entered into a quasi-merger agreement whereby PROTIR's shareholder contributed all of its 5'000 shares, in exchange for new 8'001'266 shares of PATURBO. The exchange of shares was made based on the Swiss GAAP FER carrying amounts of PROTIR effective on January 1st, 2020.

Entity	Activity	Location	Functional currency	Consolidation method	Held (%)	Interest (%)
PROTIR LTD	Ownership and management of real estate	Switzerland	CHF	Full consolidation	100	100

The acquired assets and liabilities of PROTIR at acquisition date included the following revalued items:

IN CHF	01.01.2020	IN CHF	01.01.2020
Cash an cash equivalents	3'408'719	Trade payables	18'205
Trade receivables	42'845	Other current liabilities	257'387
Other receivables	4'222'327	Accrued expenses and deferred income	85'866
Accrued income and prepaid expenses	146'556	Total current liabilities	361'457
Total current assets	7'820'447	Non-current financial liabilities	20'000'000
Financial assets	3'988'712	Deferred tax liabilities	3'404'311
Investment properties	41'960'000	Total non-current liabilities	23'404'311
Total non-current assets	45'948'712	Shareholders' equity	30'003'391
TOTAL ASSETS	53'769'159	TOTAL LIABILITIES AND SHAREHOLDERS' EQUITY	53'769'159

2.3. Segment information

The group's business operations are limited to one segment (real estate investment properties). It also operates only in the Swiss market. Therefore, no further segment information is presented.

2.4. Rental income

Income reported from real estate operations is comprised exclusively of rental income after consideration of vacancies. Rental income is based on leases and is recognized on an accrual basis over the period in which the service is provided.

2.5. Other operating income

Other operating income consists of recharged costs such as for heating and maintenance or energy and water costs as well as income from other services.

2.6. Property expenses

Property expenses contain expenses which are directly related to individual properties. They include maintenance and renovation, administrative expenses, insurance premium, property taxes and other fees, which cannot be charged to the tenants.

2.7. Other operating expenses

Other operating expenses are related to the general administration of the business. They consist of i.e. audit fees, legal and consultancy fees as well as management fees.

2.8. Financial result

The item consists of the net result of interest income deducted by the interest expenses for mortgages and loans as well as other financing fees and charges.

2.9. Income tax expense

Current income taxes are calculated based on the taxable in-

come of the year and are recorded in the income statement. Deferred income taxes are calculated using the balance sheet liability method. Temporary differences arise from divergences between the book value of assets and liabilities for financial reporting purposes and the value used for tax purposes. Deferred tax is calculated using tax rates enacted or substantially enacted on the balance sheet date and will be offset in future tax periods. Deferred income tax assets are capitalized only to the extent that it is probable that they will be realized in the future. No deferred income tax asset on taxable losses carried forward are recognized.

2.10. Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents comprise cash at banks and are recorded at nominal value.

2.11. Receivables

Trade receivables are recognized and carried at the original net invoice amount less the necessary value adjustments for trade receivables at risk. Other receivables consist mainly of current accounts and deposits valued at nominal value. Allowances for doubtful receivables are established individually based on a maturity structure and identifiable solvency risks.

2.12. Accrued income and prepaid expenses

Prepaid expenses include expenses paid in advance for the following reporting period as well as deferred income from the reporting period not invoiced yet at balance sheet date.

2.13. Financial assets

Financial assets include long-term loans and are recorded in the balance sheet at nominal value. Value adjustments are recognized according to the credit risk on an individual basis.

2.14. Investment properties

Investment properties serve as long-term investment purposes

and are measured at market value in accordance with Swiss GAAP FER 18. The fair values of the investment properties are assessed annually by an external independent appraiser using the discounted cash flow method (DCF). The revaluation result for the period is recognized in the income statement whilst considering deferred income taxes. The investment properties are not depreciated.

The properties under development for own future long-term investment purposes are carried at cost less necessary value adjustments until the date when the market value can be reliably calculated. From that date onwards, properties under development are valued the same as investment properties. The conditions for making a reliable calculation are met when the building permission is granted, and an approved construction project exists for which costs and income can be reliably determined and allocated. The construction cost for properties under development include borrowing cost, which can be allocated to the project.

The undeveloped lands are carried at cost or lower market price.

2.15. Impairment

The recoverable amount of non-current assets is reviewed at least once a year. If there is any indication of impairment, an impairment test is performed immediately. If the carrying amount exceeds the recoverable amount, an impairment loss is recognized in the income statement.

2.16. Financial liabilities

Financial liabilities consist of loans from financial institutions and loans from third parties. They are carried at nominal value. Financial liabilities with a maturity date less than 365 days are presented as current financial liabilities.

2.17. Trade payables and other liabilities (current and non-current)

Trade payables and other liabilities are recognized at nominal value.

2.18. Accrued expenses and deferred income

Accrued expenses contain accruals for expenses related to the reporting period. Deferred income is rental income for the following period already paid by the tenants before balance sheet date.

2.19. Provisions

Provisions are obligations based on events in the past; their amount and/or due dates are uncertain but can be estimated. Provisions are reported as short-term or long-term according to their expected due dates.

2.20. Contingent liabilities

Possible liabilities whose occurrence as at the balance sheet date cannot be assessed, or liabilities for which the level cannot be reliably estimated, are disclosed in the notes as contingent liabilities.

3. Notes to the consolidated income statement

3.1. Rental income

The other operating income mainly corresponds to re invoicing of expenses to tenants. The decrease in rental income in Urdorf is explained by a rental agreement of 6 months without payment (due to lease contract renegotiation). On the contrary, the increase in the rental income in Bussigny college is due to the start of the lease in August 2021.

All the revenue is generated in Switzerland.

IN CHF	2021	2020
Rental income Geneva	2'617'884	2'655'941
Rental income Glattpark	1'293'732	1'290'872
Rental income Bussigny (La Chauv 3 et 5)	1'260'524	1'260'524
Rental income Urdorf	941'877	1'340'916
Rental income Crissier	772'463	971'491
Rental income Bussigny college	696'185	53'855
Rental income Plan les Ouates	512'813	509'508
Rental income Meyrin	499'541	499'521
Other operating income	384'430	425'855
Operating income	8'979'449	9'008'484

3.2. Property expenses

In general, the increase in property expenses is explained by the start of operations of Bussigny college building in August 2021, which equally is found under revenues as a positive.

IN CHF	2021	2020
Maintenance and renovation costs	736'454	426'280
Energy / water costs	530'402	388'434
Property tax	436'492	349'160
Administrative costs	235'438	102'961
Caretaker costs	192'391	116'927
Building lease costs	161'710	161'610
Insurance costs	155'419	141'437
Leasing fee	82'044	-
Building costs	58'781	125'835
Other costs	115'509	125'945
Total direct costs	2'704'639	1'938'594

3.3. Other operating expenses

The provision for project risk is explained under the note 4.12.

IN CHF	2021	2020
Management fees	1'065'775	1'354'403
Provision for project risk	250'000	-
VAT costs	155'508	69'160
Legal fees	127'814	130'688
Audit and consulting fees	91'110	30'025
Other operational costs	26'894	4'071
Total operational costs	1'717'100	1'588'346

3.4. Financial result

IN CHF	2021	2020
Other financial income	18'000	62'877
Total financial income	18'000	62'877
Mortgage interests	1'269'445	1'064'851
Loan interests	31'175	20'326
Bank fees and charges	6'111	41'878
Total financial expenses	1'306'730	1'127'055
Total financial result	1'288'730	1'064'178

3.5. Income tax expense

IN CHF	2021	2020
Current income taxes	78'669	98'363
Deferred income taxes	2'290'071	5'025'705
Total income tax expense	2'368'740	5'124'068
Income before tax (EBT)	10'381'261	26'029'175
Average tax rate	22'82%	19'75%
Expected tax expense	2'369'004	5'140'762
Other effects	-264	-16'694
Effective income tax expense	2'368'740	5'124'068

The deferred income tax liabilities arise from the revaluation of the investment properties due to the application of Swiss GAAP FER. Positive valuation differences between market values and tax values as at the balance sheet date are reflected by the deferred tax liabilities. Deferred taxes on properties are generally calculated according to the tax rates applicable on the balance sheet date and the tax system applicable to the respective properties.

4. Notes to the consolidated balance sheet**4.1. Cash and cash equivalents**

IN CHF	31.12.2021	31.12.2020
Cash at banks	5'126'682	4'019'052
Total cash and cash equivalents	5'126'682	4'019'052

4.2. Trade receivables

IN CHF	31.12.2021	31.12.2020
Account receivables, gross	617'760	345'877
Bad debt allowances	-39'368	-39'657
Total trade receivables	578'392	306'220

Trade receivables consist only of third-party receivables (commercial and private tenants). The increase in the position is mainly due to PATURBO and is due to rental arrears from Busigny college (168 KCHF).

4.3. Other receivables

IN CHF	31.12.2021	31.12.2020
Tax receivables	216'821	8'089
Current account with property managers	88'335	393'095
VAT receivables	82'146	46'402
Current account - Bussigny college	38'673	1'884'753
Total other receivables	425'975	2'332'339

Other short-term receivables mainly include advance tax payments of 217 KCHF and other receivables from property managers equal to 88 KCHF. The decrease in the current account relative to Bussigny college is due to the completion of the project in 2021.

4.4. Accrued income and prepaid expenses

IN CHF	31.12.2021	31.12.2020
Leasing success fee	2'128'694	904'564
Loan interests to receive	-	172'273
Accrued income from tenants	81'000	134'000
Prepaid VAT	-	63'236
Rent paid in advance	-	42'711
Insurance prepaid expenses	24'192	27'352
Others	131'008	9'496
Total accrued income and prepaid expenses	2'364'894	1'353'632

The increase in accrued income and prepaid expenses is mainly due to capitalized leasing success fee paid to two third-party companies equivalent to 2'129 KCHF for the project Bussigny college. The leasing fee is amortized over 10 years beginning at the effective date of the concerning rental agreements.

4.5. Financial assets

In 2020, the financial assets represented a payment in the amount of 2 MCHF performed based on the "Repayment and Assignment Agreement" with the purpose of acquiring a property. This amount was reclassified in investment properties in 2021 as the acquisition was finalized in December 2021.

4.6. Investment properties

IN CHF	Undeveloped land	Properties	Properties under development	Tota investment properties
Opening balance as at 01.01.20202	-	121'042	-	121'042'000
Reclassifications	-	7'084	-	7'084
Additions	-	952'258	22'248'416	23'200'675
Change in scope of consolidation	-	41'960'000	-	41'960'000
Revaluations of properties	-	5'762'658	15'849'152	21'611'809
Opening balance as at 31.12.2020	-	169'724'000	38'097'568	207'821'568
Reclassifications	2'000'000	37'804'550	-37'804'550	2'000'000
Additions	80'000	5'407'114	518'064	6'005'178
Change in scope of consolidation	-	-	-	-
Revaluations of properties	-	7'499'336	-	7'499'336
Impairment	-	-	-387'056	-387'056
Closing balance as at 31.12.2021	2'080'000	220'435'000	424'026	222'939'026

The discount rates used in the appraiser's valuations for the investment properties ranged from 3.1% to 3.6%, in real terms, for the reporting year 2021 (2020: respectively 3.2% to 3.7%).

The capitalized costs related to the project Glattbrugg had been fully depreciated in 2021 for a total amount of 387 KCHF as the risk of abortion is considered high by the management.

The properties currently under development are split as follows:

IN CHF	31.12.2021	31.12.2020
PEC Bussigny gare	400'000	-
PEC Bussigny 31	24'026	24'026
Bussigny college	-	37'500'000
PEC Collège de Bussigny	-	304'550
PEC Glattbrugg	-	268'991
Total properties under development	424'026	38'097'568

The project Bussigny College was reclassified into investment properties in 2021 as the project was finalized in August 2021.

4.7. Financial liabilities

IN CHF	31.12.2021	31.12.2020
Convertible loan	-	1'000'000
Bank loans - current	4'640'000	4'535'000
Bank loans - non-current	100'780'000	97'873'125
Total financial liabilities	105'420'000	103'408'125

	Currency	Nominal amount as at 31.12.21	Interest rate	Start date	End date	<1 year	>1 year
Bank loan 1a	CHF	11'000'000	1.12%	28.12.2021	28.12.2030	840'000	21'260'000
Bank loan 1b	CHF	11'100'000	1.18%	28.12.2021	28.12.2031		
Bank loan 2	CHF	55'150'000	0.85%	29.12.2021	01.02.2022	3'000'000	52'150'000
Bank loan 3	CHF	15'000'000	2.32%	28.11.2018	28.11.2028		15'000'000
Bank loan 4	CHF	5'000'000	2.26%	21.12.2018	28.11.2028		5'000'000
Bank loan 5	CHF	8'170'000	1.30%	06.12.2021	06.01.2022	800'000	7'370'000
Total Loans		105'420'000	1.22%			4'640'000	100'780'000

	Currency	Nominal amount as at 31.12.20	Interest rate	Start date	End date	<1 year	>1 year
Convertible loan	CHF	1'000'000	4%	30.06.2020	31.12.2021	1'000'000	
Bank loan 1	CHF	15'000'000	1.30%	28.12.2020	28.12.2021	735'000	14'265'000
Bank loan 2	CHF	58'400'000	0.85%	27.01.2020	01.02.2021	3'000'000	55'400'000
Bank loan 3	CHF	15'000'000	2.32%	28.11.2018	28.11.2028		15'000'000
Bank loan 4	CHF	5'000'000	2.26%	21.12.2018	28.11.2028		5'000'000
Bank loan 5	CHF	9'008'125	1.30%	06.08.2020	01.02.2021	800'000	8'208'125
Total loans		103'408'125	1.23%			5'535'000	97'873'125

Bank loans have been granted with a weighted average interest rate of 1.22% (2020: 1.23%).

The convertible loan was repaid on the 7th of October 2021.

IN CHF	31.12.2021	31.12.2020
Book value of pledged investment properties	220'435'000	207'224'000
Nominal value of pledged mortgage notes	154'600'000	154'600'000
Current claim (nominal)	105'420'000	102'408'125

The amount disclosed for the nominal value of pledged mortgage notes as at 31.12.2020 was corrected by 7.5 MCHF.

4.8. Trade payables

IN CHF	31.12.2021	31.12.2020
Trade payables - third parties	2'389'654	59'770
Trade payables - related parties	-	860'899
Total Trade payables	2'389'654	920'669

Trade payables are mainly composed of settlement and leasing fees of 1'547 KCHF to be paid to a third-party company for Bussigny college.

4.9. Other current liabilities

IN CHF	31.12.2021	31.12.2020
Liabilities to other third parties	824'475	280'648
VAT liabilities	44'312	74'623
Rent paid in advance	10'921	51'907
Total Trade payables	879'708	407'178

The increase in other current liabilities is mainly due to a booking of a transaction cost liability valued at 632 KCHF to be paid on behalf of a third-party for the Bussigny college project.

4.10. Accrued expenses and deferred income

IN CHF	31.12.2021	31.12.2020
Accrued expenses	1'553'874	2'970'568
<i>Bussigny college project</i>	<i>435'400</i>	<i>1'876'620</i>
<i>to other third parties</i>	<i>662'649</i>	<i>489'153</i>
<i>to related parties</i>	<i>455'825</i>	<i>604'795</i>
Accrued tax	175'479	95'163
Accrued interests on loans	7'556	20'000
Total accrued expenses	1'736'909	3'085'731

The decrease in accrued expenses is linked to the completion of the project Bussigny college and reduced level of bills for conversion work.

4.11. Other non-current liabilities

This position corresponds to a guarantee and deposit from the tenants to PATURBO (400 KCHF) and a guarantee for retentions on work done for PROTIR (45 KCHF).

4.12. Provisions

A provision was booked due to the risk of abortion of the project Glattbrugg. Indeed, PATURBO could repay a part of the development costs to the developer. The amount of the risk was estimated to 250 KCHF.

IN CHF	31.12.2021	31.12.2020
Provisions at the beginning of reporting period	-	-
Increase	250'000	-
Provisions at the end of reporting period	250'000	-
Of which long-term at the end of the reporting period	250'000	

4.13. Deferred tax liabilities

IN CHF	31.12.2021	31.12.2020
Investment properties	16'440'374	14'150'303
Total deferred income tax liabilities	16'400'374	14'150'303

4.14. Shareholders' equity

Patrimonium Urban Opportunity LTD share capital is set at CHF 38'101'266 represented by 38'101'266 registered shares with a par value of CHF 1 each. There was no movement in the share capital during the year under review.

IN CHF

Authorised and conditional capital as at 01.01.2020	100'000
Appropriation of capital due to investors loan conversion	30'000'000
Appropriation of capital due to quasi-merger with PROTIR	8'001'266
Authorised and conditional capital as at 31.12.2020	38'101'266
Authorised and conditional capital as at 31.12.2021	38'101'266

According to articles 30 and 31 of the PATURBO's current Articles of Incorporation, the Board of Directors authorized to increase the share capital (authorized and conditional capital) by a maximum of CHF 19'050'633 until 11 August 2022.

As at the balance sheet date, PATURBO's group's reserves consisted of a non-distributable amount (legal reserves) of CHF 432'681 (2020: CHF 263'805).

4.15. Transaction with related parties

All relevant asset management tasks are contractually delegated to a specialized FINMA-approved asset manager. The asset manager perceived as remuneration for 2021 an annual management fee amounted to 970 KCHF (2020: 907 KCHF).

Besides, a project fee of 17 KCHF (2020: 77 KCHF) was paid in 2021 for the acquisition of Bussigny college.

In 2020, a one-off transaction fee in the amount of 420 KCHF was paid for the purchase of PROTIR.

4.16. Commitments and contingent liabilities

Commitments

PROTIR owns a permanent building right registered as an easement on plots 3696 and 3697 at 16 rue de la Voie-Creuse in Geneva. The owner of the land is SBB. The building lease was extended on the 5th of October 2009 until the end of 2061. PROTIR acquired the building which was constructed under the building lease at the time of incorporation in 2020 for 24 MCHF. The total commitment until the end of the contract is as follows:

IN CHF	< 1 year	1-5 years	>5 years	Total
Building lease	156'060	624'240	5'462'100	6'242'400
Total commitment	156'060	624'240	5'462'100	6'242'400

In 2020, the total commitment was the following:

IN CHF	< 1 year	1-5 years	>5 years	Total
Building lease	156'060	624'240	5'618'160	6'398'460
Total commitment	156'060	624'240	5'618'160	6'398'460

4.17. Other information

It is intended for the listing of the company on the Bern Stock Exchange in the calendar year 2022. For this reason, the accounting was adapted to Swiss GAAP FER for the first time in 2020.

4.18. Events after the balance sheet date

The building permission was granted to PATURBO for the property under development named Bussigny Gare. However, the approved construction project is still under discussions.

The consolidated financial statements will be submitted to the Board of Directors for approval on the 26th of April 2022.

ANNUAL FINANCIAL STATEMENTS OF PATRIMONIUM URBAN OPPORTUNITY AG

Report of statutory auditor (BDO)



Phone +41 44 444 35 55
Fax +41 44 444 35 35
www.bdo.ch

BDO Ltd
Schiffbaustrasse 2
8031 Zurich

REPORT OF THE STATUTORY AUDITOR

To the General Meeting of Patrimonium Urban Opportunity AG (formerly Patrimonium Commercial Opportunity I AG), Urdorf

Report of the Statutory Auditor on the Financial Statements

As statutory auditor, we have audited the accompanying financial statements of Patrimonium Urban Opportunity AG, which comprise the balance sheet as at 31 December 2021, the income statement and notes for the year then ended.

Board of Directors' Responsibility

The Board of Directors is responsible for the preparation of these financial statements in accordance with the requirements of Swiss law and the company's articles of incorporation. This responsibility includes designing, implementing and maintaining an internal control system relevant to the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error. The Board of Directors is further responsible for selecting and applying appropriate accounting policies and making accounting estimates that are reasonable in the circumstances.

Auditor's Responsibility

Our responsibility is to express an opinion on these financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with Swiss law and Swiss Auditing Standards. Those standards require that we plan and perform the audit to obtain reasonable assurance whether the financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the financial statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers the internal control system relevant to the entity's preparation of the financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the entity's internal control system. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made, as well as evaluating the overall presentation of the financial statements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

Opinion

In our opinion, the financial statements for the year ended 31 December 2021 comply with Swiss law and the company's articles of incorporation.

Other Matters

This report replaces the report dated 6 April 2022.

The financial statements of the Company for the year ended 31 December 2020 were subject to a limited statutory examination. Our report, dated 2 June 2021, expressed an unmodified conclusion on those financial statements.



Report on Other Legal Requirements

We confirm that we meet the legal requirements on licensing according to the Auditor Oversight Act (AOA) and independence (article 728 Code of Obligations (CO)) and that there are no circumstances incompatible with our independence.

In accordance with article 728a para. 1 item 3 CO and Swiss Auditing Standard 890, we confirm that an internal control system exists, which has been designed for the preparation of financial statements according to the instructions of the Board of Directors.

We recommend that the financial statements submitted to you be approved.

Zurich, 10 May 2022

BDO Ltd

A blue ink signature of Urban Pürro on a white background with a fine grid pattern. A small red circular logo is visible in the top right corner of the signature area.

Urban Pürro

Licensed Audit Expert

A blue ink signature of David Schraner on a white background with a fine grid pattern. A small red circular logo is visible in the top right corner of the signature area.

David Schraner

Auditor in Charge
Licensed Audit Expert

Enclosure
Financial statements

BALANCE SHEET

ASSETS (IN CHF)	NOTE	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Cash and cash equivalents		3'411'884	1'408'502
Accounts receivables	2.1	431'050	37'317
Other current receivables		111'869	2'006'275
Accrued income and prepaid expenses		2'156'477	946'138
Current Assets		6'111'280	4'398'233
Financial assets		0	2'000'000
Tangible fixed assets	2.2	109'588'101	109'143'674
Participations	2.3	15'989'978	15'989'978
Fixed Assets		125'578'079	127'133'652
TOTAL ASSETS		131'689'359	131'531'884
LIABILITIES (IN CHF)	NOTE	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Trade payables	2.4	2'117'837	916'343
Short-term interest-bearing liabilities	2.5	11'491'961	4'735'000
Other short-term liabilities	2.6	642'821	214'156
Accrued expenses and deferred income	2.7	1'060'431	2'824'821
Short-term provisions	2.8	384'177	69'177
Short-term liabilities		15'697'227	8'759'497
Long-term interest-bearing liabilities	2.9	81'398'712	87'153'712
Long-term liabilities		400'000	0
		81'798'712	87'153'712
Share capital		38'101'266	38'101'266
Balance sheet Result			
- Loss brought forward		-2'482'591	-750'641
- Loss of the year/period		-1'425'255	-1'731'950
Shareholders' equity	2.10	34'193'420	35'618'675
TOTAL LIABILITIES		131'689'359	131'531'884

INCOME STATEMENT

IN CHF		01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Income from Real Estate		6'219'523	6'216'453
Loss on rent		-46'336	0
TOTAL OPERATING INCOME		6'173'187	6'216'453
Real Estate Expenses		-1'489'629	-927'357
Other operating expenses		-1'389'672	-1'641'666
Depreciation of commercial properties		-5'395'428	-4'591'620
EBIT		-2'101'543	-944'190
Financial income		1'866'039	1'819
Financial expenses		-1'124'752	-768'913
EBT		-1'360'255	-1'711'284
Direct taxes	2.10	-65'000	-20'666
LOSS OF THE YEAR/PERIOD		-1'425'255	-1'731'950

APPENDIX

IN CHF	31.12.2021	31.12.2020
1	Information on the principles applied in the annual Financial Statements	
1.1	General	
	These financial statements have been prepared in accordance with the provisions of Swiss law, in particular the articles on commercial accounting and financial reporting of the Swiss Code of Obligations (art. 957 to 962). The significant accounting policies applied, which are not required by law, are described below.	
1.2	Properties	
	Properties are valued at acquisition and production cost less any necessary value adjustments.	
2	Information and explanations on items in the Balance Sheet and Income Statement	
2.1	Trade receivables	
	Receivables from third parties	442'519
	Provisions for bad debts	-11'470
	TOTAL TRADE RECEIVABLES	431'050
		37'317
2.2	Properties	
	Commercial property Glattpark	14'705'933
	Commercial property Meyrin	5'104'286
	Commercial property Plan-les-Ouates	5'747'152
	Commercial property Urdorf	15'960'611
	Commercial property Crissier	19'162'891
	Commercial property Bussigny Chaux 3	4'808'029
	Commercial property Bussigny Chaux 5	17'765'910
	Commercial property Chemin de la Rente 26, Bussigny	23'829'263
	Plots N° 1845/3454/3233 Bussigny*	2'080'000
	PEC Bussigny 31 (under construction)	24'026
	PEC Bussigny High School (under construction)	0
	PEC Glattbrugg (under construction)	0
	PEC Bussigny Mochettaz 7 (under construction)	400'000
	TOTAL PROPERTIES	109'588'101
		109'143'674
	The properties are depreciated on a declining balance basis from the carrying amount. The Company has applied the following depreciation rates:	
	Commercial property Glattpark	4.00%
	Commercial property Meyrin	4.00%
	Commercial property Plan-les-Ouates	4.00%
	Commercial property Urdorf	3.00%
	Commercial property Crissier	6.00%
	Commercial property Chaux 3	6.00%

IN CHF	31.12.2021	31.12.2020
Commercial property Chaux 5	3.00%	3.00%
Commercial property Chemin de la Rente 26, Bussigny	3.00%	3.00%
Capitalised transaction costs are depreciated on a straight-line basis over 5 years.		
2.3	Participation	
Company: PROTIR AG, Geneva		
Purpose: Real estate company		
Share capital: 5'000'000	15'989'978	15'989'978
Capital and voting rights:	100%	100%
2.4	Trade payables	
Trade payables to third parties	2'117'837	55'444
Trade payables to related parties	0	860'899
Total trade payables	2'117'837	916'343
2.5	Current interest-bearing liabilities	
Interest-bearing liabilities to third parties	0	1'000'000
Interest-bearing liabilities to related parties	7'651'961	0
Mortgages	3'840'000	3'735'000
Total current interest-bearing liabilities	11'491'961	4'735'000
2.6	Other current liabilities	
Liabilities to third parties	642'821	214'156
Of which prepaid rents amounting to	10'921	51'907
Total other current liabilities	642'821	214'156
2.7	Accrued expenses and deferred income	
Accrued expenses and deferred income	721'220	397'762
Accrued expenses and deferred income due to related parties	339'211	550'439
Building renovation, Bussigny High School	0	1'876'620
Total accrued expenses and deferred income	1'060'431	2'824'821
2.8	Short-term provisions	
Project provisions	250'000	0
Tax provisions	134'177	69'177
Total short-term provisions	384'177	69'177
2.9	Long-term interest-bearing liabilities	
Mortgages	73'410'000	69'665'000
Loans from related parties	7'988'712	17'488'712
Total long-term interest-bearing liabilities	81'398'712	87'153'712
2.10	Direct taxes	
In the financial year 2021, the item only includes income taxes (KCHF 65) relating to 2021. In the previous year, the item included income taxes (KCHF 69) and tax income unrelated to the accounting period (KCHF 48).		

IN CHF	31.12.2021			31.12.2020
2.11	Development of equity			
	Share capital	Loss carried forward	Loss for the year	Total Equity
Opening balance	38'101'266	-750'641	-1'731'950	35'618'675
Loss carried forward		-1'731'950	1'731'950	
Loss for the year			-1'425'255	
Closing balance sheet	38'101'266	-2'482'591	-1'425'255	34'193'420
Authorised and conditional capital increase				

By resolution of 11 August 2020, the Annual General Meeting approved an authorised and a conditional capital increase as further described in the Articles of Association.

3	Further information			
3.1	Full-time positions			
	The annual average number of full-time positions did not exceed 10 in the reporting year or the previous year.			
3.2	Collateral provided for third-party liabilities			
	Book value of Glattpark		14'705'933	15'318'678
	Nominal value of mortgages		20'000'000	20'000'000
	Book value of Meyrin		5'104'286	5'316'964
	Nominal value of mortgages		11'500'000	11'500'000
	Book value of Plan-les-Ouates		5'747'152	5'986'616
	Nominal value of mortgages		5'400'000	5'400'000
	Book value of Urdorf		15'960'611	16'454'240
	Nominal value of mortgages		20'000'000	20'000'000
	Book value of Crissier		19'162'891	20'586'971
	Nominal value of mortgages		11'500'000	11'500'000
	Book value of Chaux 3		4'808'029	5'151'389
	Nominal value of mortgages		2'700'000	2'700'000
	Book value of Chaux 5		17'765'910	18'452'468
	Nominal value of mortgages		9'500'000	9'500'000
	Book value of Chemin de la Rente 26, Bussigny		23'829'263	21'278'780
	Nominal value of mortgages		42'000'000	42'000'000
	Book value of plots N° 1845/3454/3233 Bussigny		2'080'000	-
	Nominal value of mortgages		21'000'000	-
	Utilised (fixed advance CSA/UBS)		76'410'000	73'400'000
3.3	Significant events after the balance sheet date			
	There are no material events after the balance sheet date that have an impact on the carrying amounts of the assets or liabilities recognised or that need to be disclosed here.			
3.4	Other information			
	As part of this strategy, the trading name and registered office of the Company were changed on 10 August 2021. (Patrimonium Commercial Opportunity I SA was renamed Patrimonium Urban Opportunity SA)			

CONTACT DETAILS

Patrimonium Urban Opportunity AG
Bergermoosstrasse 4
8902 Urdorf

Managed by

Patrimonium Asset Management AG
Zugerstrasse 74
6340 Baar

Phone +41 58 787 00 00

Email investor@patrimonium.ch

Web www.patrimoniumurbanopportunity.ch

PATRIMONIUM URBAN OPPORTUNITY AG

Bergermoosstrasse 4
CH – 8902 Urdorf
T +41 58 787 00 00
F +41 58 787 00 01

www.patrimoniumurbanopportunity.ch

PATRIMONIUM COMMERCIAL OPPORTUNITY I AG

Annual Report 2020



Managed by Patrimonium Asset Management AG, Baar

Table of content

Key figures.....	3
Letter to shareholders.....	4
Financial year report	6
Evolution of the portfolio.....	6
New acquisitions	6
Development projects.....	7
Financing and shareholder’s equity	7
Evolution of rents and expenses	8
Evolution of market value	8
Portfolio.....	9
Report of the independent appraiser	13
Corporate Governance.....	14
Structure.....	14
Organization and corporate governance	15
Shareholding structure.....	17
Cross-shareholdings	17
Capital structure.....	17
Conditional and authorized capital	17
Changes in capital	17
Remuneration report	18
Consolidated financial statements (in Swiss GAAP FER).....	19
Auditor’s report on the consolidated financial statements	19
Consolidated Balance Sheet.....	20
Consolidated Income Statement.....	21
Consolidated Statement of Cash Flow	22
Consolidated Statement of Changes in Equity.....	23
Notes to the consolidated financial statements	24
Annual financial statements of PCOI AG.....	36
Report of statutory auditor (BDO)	36
Balance Sheet	37
Income Statement.....	39
Appendix	40
Contact details	44

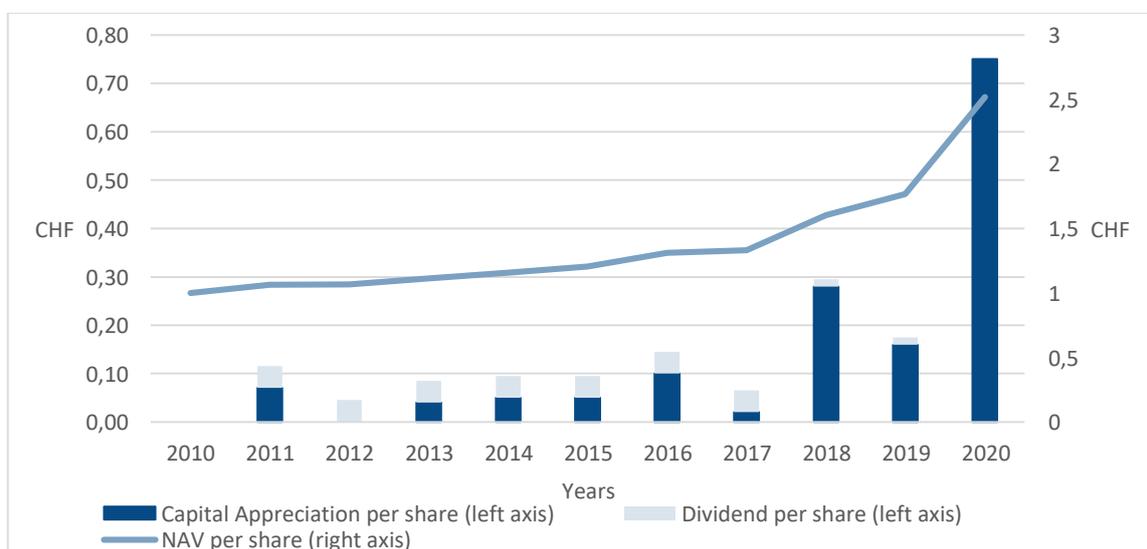
Key figures

Portfolio market value CHF 207.8 M	Number of properties 9	Rental area 78'974
Gross yield 6.10%	Loan to value 49%	WAULT 5.54 years

CHF	FY 2020	FY 2019
RENTAL INCOME	8'582'629	5'201'329
RESULT FROM REVALUATION	21'611'809	2'245'180
PROPERTY EXPENSES	1'938'594	590'110
OTHER EXPENSES	1'588'347	672'471
EBIT	27'093'353	6'183'927
PROFIT FOR THE PERIOD	20'905'107	4'870'629
NAV PER SHARE AFTER DEFERRED TAXES	2.52	1.77

Track Record

Patrimonium Commercial Opportunity I AG – NAV per share evolution since inception



The compounded total annual return since inception 2010 – 2020 amounts to 11.1%.

Since inception, the net asset value of the company increased by 252%. On top, the investors received most years a dividend. Including dividends and capital appreciation, the total return to the investors is 286.5% since inception.

Letter to shareholders

Dear Shareholders,

We are very pleased to be able to present to you the most important points from the past financial year. 2020 was an extremely challenging and difficult year for many. We are therefore particularly grateful to be able to look back on a successful 2020: We succeeded in increasing the net asset value by 75 centimes per share, which corresponds to a performance of 42.37%. At the same time, we were able to expand our portfolio with promising real estate properties in the Vaud and Geneva regions - despite facing pandemic-related challenges and restrictions.

The current market environment remains interesting for real estate investors. The dynamic development, especially in urban areas, allows for promising investments in buildings that are attractive in the long term. In addition, the potential of peripheral regions is growing. The pandemic-driven digitization push is also bringing locations further away from the center into the focus of real estate investors.

Highlights of 2020

The positive development of our portfolio is based on a strategy that gives us the necessary flexibility to identify promising investments. One of these successful 2020 investments was made in Geneva. Through the share acquisition of Protir AG, we acquired an office property with a vacancy rate of around 28 percent at the time of purchase on January 1, 2020. Thanks to our active asset management approach, we succeeded in obtaining various new commercial tenants by the end of the year, thus reducing the vacancy rate by more than half.

Another highlight in 2020 was the development of a building in Bussigny (VD) that had been vacant for years: In summer 2020, we were able to acquire the almost completely vacant office building with just over 12,000 sqm of rental space. Shortly thereafter, we were able to sign a long-term lease for the large complex with the canton of Vaud, which is set to become the future "Gymnase de Bussigny". The necessary renovation work could be commissioned and should be completed on schedule in the summer of 2021. We are very pleased that this building complex will serve as a new school for around 800 students starting summer 2021. This project continues to be a great success for our company - but above all, it is a benefit for the entire region and the canton of Vaud.

"Patrimonium Commercial Opportunity I AG" becomes "Patrimonium Urban Opportunity AG" - and goes public on the Bern Stock Exchange

"Patrimonium Commercial Opportunity I AG" was founded in 2011 with a strong focus on commercial properties. Since then, we have strategically developed ourselves and our portfolio. In the medium term, we plan to add residential properties to our real estate portfolio and benefit from interesting investment opportunities within this segment. This enrichment and the resulting broader focus are now reflected in our new name – thus, it should better reflect our character and

the breadth of the company as it has grown. As of mid-August 2021, we have therefore completed the name change to "Patrimonium Urban Opportunity AG".

Urban and Opportunity go hand in hand: In the coming years, we will continue to focus on urban locations with a lot of potential. In doing so, we will take advantage of the good investment opportunities that present themselves to us.

The pleasing development has prompted us to take a further strategic step: Last year, we decided to list the company on the Bern Stock Exchange in the fourth quarter 2021.

Outlook: Modern projects thanks to a sound strategy

2021 will be a busy year. We are currently pushing ahead with various forward-looking, modern construction projects. On the Glattgate site, we have entered a building permit for the two skyscrapers "Harry" and "Sally". One of the skyscrapers will be home to 140 residential apartments. The other tower will host a student residence with more than 380 flats. Moreover, the ground floor they will accommodate a lively mix of restaurants and shops. This will densify the formerly commercial area and allow us to meet the various needs of the surrounding area.

At the same time, we continue to strive to acquire suitable and attractive properties for our portfolio. This means that we are steadily and gradually refining our investment strategy. Our active and interdisciplinary management approach has proven its value and will remain a central element of our strategy in the coming years. The changing demands on residential space, commercial real estate, and urban development are also constantly presenting our employees with new challenges. We are happy to tackle them! We have achieved these excellent results in collaboration with the team of Patrimonium Asset Management AG.

We would like to take this opportunity to thank our shareholders and employees for their trust and commitment. We look forward to the coming year with you.

Urdorf, 23.8.2021

Christoph Syz

Chairman of the Board of Directors

Patrimonium Urban Opportunity AG

Hanspeter Berchtold, CFA

Chief Executive Officer

Patrimonium Urban Opportunity AG

Financial year report

Evolution of the portfolio

The portfolio currently consists of 9 properties. During the year under review, Patrimonium Commercial Opportunity I AG (“PCOI” or the “Company”) acquired a new commercial property in Bussigny, at Chemin de la Rente 26, as well as an office building in Geneva, at La Voie-Creuse 16. The latter was taken over in a quasi-merger operation with a real estate company called PROTIR SA.

During the reporting period, major investments were undertaken in the building at La Voie-Creuse 16, Geneva, owned by Protir SA, in order to re-let the vacant spaces.

In the year under review, investment properties increased from CHF 121.0 million (31.12.2019) to CHF 207.8 million as of 31.12.2020.

At the end of the year, based on market values, the allocation structure is as follows: office properties represent 51% of the portfolio, retail properties 24%, and industrial properties 25%.

The weighted average unexpired lease term (WAULT) reached 5.54 years at the end of 2020. WAULT for the 10 main tenants rose to 6.20 years.

In the last 12 months the portfolio became further diversified. Out of all the tenants, the 10 largest tenants contribute to 70% of total income. RRG Suisse AG (21.5% of total rents), Etat de Vaud (15.7% of total rents), Renault Suisse AG (12.5%), International Road Transport Union (11.1% of total rents), and Servier (Suisse) SA (2.1% of total rents) are now amongst the 10 main tenants. The vacancy rate increased from 3.11% to 30.57% during the reporting period. This change is mainly attributable to the newly acquired properties. The assets in Geneva and Bussigny were taken over during summer 2020 with significant vacancy. Since the acquisition of the new properties, the management team signed new leases for more than 20'000 sqm of rentable surfaces. Hence, the vacancy rate will drop substantially over the upcoming months. Based on today's signed leases, we expect a reduction of vacancy rates in Geneva Voie Creuse from 28% to 14.3% and Bussigny Chemin de la Rente from 85% to 9.8%. So, with these newly signed contracts, the vacancy rate of the overall portfolio will drop to 10.1% over the coming months. There is a major time lag between the signing of the leases, the installation of the fit-out of the new tenants, and the beginning of the leases.

New acquisitions

In September 2020, Patrimonium Commercial Opportunity I AG acquired an office building in Bussigny. The property, built in 2008, is well located, close to highway access and to public transport. The lettable area is 11'546 sqm with 276 parking spaces. The building is currently being rehabilitated to host a high school and a nursery. The main new tenant is the Canton de Vaud, which signed a 10-years rental contract for about 9'000 sqm. Furthermore, a 20-years lease for roughly 1'000 sqm with the Municipality of Bussigny is awaiting sign-off. With these two new tenants, the vacancy rate of the building will decrease from 85% to 9.8%. Last but not least, discussions with potential tenants are ongoing and we are confident to rent out the remaining surfaces in the coming months.

In 2020, Patrimonium Commercial Opportunity I AG took over PROTIR SA, a real estate company that owns an office building in Geneva. Built in 1967, the building is very well located in the international district in Geneva. The total rental area of the building is 14'878 sqm. There is a ground lease on the plot with Swiss Federal Railways until 31.12.2061. Also, thanks to an active asset management approach, we managed to sign various new leases and the vacancy rate will decrease from 28% to 14.3%. Investments have been done towards the refurbishment of vacant areas. Other investments will be concluded for new technical installations (air cooling, ventilation, photovoltaics, electric blinds) and regarding the treatment of carbonatation on facades.

Development projects

Patrimonium Commercial Opportunity I AG is developing a project on the plot No. 2102, in Bussigny, close to Lausanne. The property is located in the industrial zone of Bussigny close to the Bussigny train station. There is a vacant lot on the property. The project involves the construction of an office building with 4 floors above ground and a basement, with a total area of 2'900 sqm. A building permit is in preparation. We expect construction to start at the beginning of 2022. The total investment is estimated at CHF 12 million.

The property in Glattbrugg has important construction reserves. The company is planning a construction project with 23'189 sqm net floor area and 268 parking spaces. A first building permit for 140 apartments, 384 student flats and about 7'500 sqm of commercial space was applied for. This building permit became legally binding on 04.03.2021. Currently, the entire site is leased with a long-term contract to Renault Retail Group Schweiz AG (RRG). At the moment, the management is negotiating with RRG for a replacement of RRG's current operations to another site in the region. The construction will begin, once an agreement with RRG is reached and the plot is vacated. For the moment, negotiations are ongoing. A development agreement has been concluded with Halter AG, Zurich. As soon as an agreement has been found with RRG, a TU contract will be concluded. Total investment of about CHF 170 million is projected.

After completion of these two construction projects in Opfikon and Bussigny, the portfolio will be further diversified and have a large residential portion.

Financing and shareholder's equity

On 31 December 2020, bank loans represented about CHF 102 million. The Loan-to-Value-ratio reached 49%. The weighted average interest rate amounted to 1.23% per 31 December 2020. As part of the quasi-merger transaction with PROTIR SA, mortgages at CIC bank with fixed rate until November 2028 were taken over. At the end of the year 2020, an additional financing of CHF 15 million was completed with the bank CIC to refinance the newly acquired building in Chemin de la Rente 26, Bussigny. Short term financial liabilities of CHF 1 million consist of a convertible loan from Wider SA, seller of the property in Chaux 5, Bussigny, who can receive reimbursement in cash or in shares. The interest rate for this convertible loan is 4%.

During the period under review, the investor's loans for a total amount of CHF 30 million were swapped into equity. Additionally, due to the transaction with PROTIR SA, 8'001'266 new shares were issued. Patrimonium Commercial Opportunity I AG share capital is set at CHF 38'101'266 per

31.12.2020. The net asset value of PCOI per 31.12.2020 is CHF 95'860'804. The NAV per share amounts to CHF 2.52.

Evolution of rents and expenses

As of 31 December 2020, annualized rental income amounted to CHF 8.6 million compared to CHF 4.9 million on 31 December 2019. The increase of rental income resulted from the acquisition of two additional properties and several new lease agreements closed in the reporting period.

The measures ordered by the Federal Council and the effects of the COVID-19 pandemic have slightly affected the tenants of the portfolio. Rent deferral agreements were preferred to over gratuity of rent. PCOI's portfolio is sustainably positioned in terms of sectors, uses, location and tenant mix, and possesses little exposure to sectors at risk.

Operating expenses include "property expenses" and "other operating expenses". Property expenses amounted to 15.3% of the potential rental income. Maintenance and renovation costs which are part of property expenses amounted to 3.4% of the potential rental income. The buildings are in good condition with regular refurbishments. The "other operating expenses" amount to 12.6% of the potential rental income and are mainly the management fee paid to Patrimonium Asset Management AG for their asset management mandate.

The operating margin (EBIT) for 2020 is 88%, compared to 83% for 2019.

The net result for the period under review amounts to CHF 20.9 million (2019: CHF 4.9 million). Revaluation of investment properties and mainly Chemin de la Rente 26 in Bussigny, have positively impacted the net result. Total revaluation of investment properties amounted to CHF 21.6 million (2019: CHF 2.2 million).

Evolution of market value

All properties were evaluated on the 31.12.2020 by the independent appraiser Wüest Partner AG. The development projects have not been valued. The discount rates used in the appraiser's valuations for the investment properties range from 3.2% to 3.7% in real terms for the reporting year 2020. All properties increased in value.

The total value of the portfolio as of 31 December 2020 sums up to CHF 207.8 million, an increase of CHF 86.8 million compared to 31 December 2019. The change in value primarily relates to the new acquisitions in Bussigny and Geneva. Moreover, a large part of the increase is due to the revaluation result of CHF 21.6 million.

The effects of COVID-19 on the transaction market are currently difficult to assess. However, a cautious attitude can be observed on both the buyer's and the seller's side. In our view, Patrimonium Commercial Opportunity I AG has sufficient financial resources and a secured credit facility to effectively manage this crisis, as well as to take advantage of interesting opportunities as and when they arise. The company's goal remains to maintain a healthy mix of stable rental income, value creation, and risk in order to achieve the required return.

Portfolio

Patrimonium Commercial Opportunity I AG owns real estate properties in very well interconnected urban districts with high potential of development. The properties are mainly located in 3 urban areas: Geneva, Lausanne, and Zürich. The buildings are leased to various tenants with mid-term leases. These regions benefit from attractive economic conditions, which give the necessary tailwind for a long-term sustainable development of the portfolio. Thanks to their excellent accessibility, the plots will take advantage from the attractive long-term positioning. Patrimonium Commercial Opportunity I AG will pursue a policy of opportunistic growth.



Avenue de Mategnin 5,
Meyrin (GE)



Rte St. Julien 180,
Plan les Ouates (GE)



Voie-Cresue 16,
La Voie-Creuse (GE)



Bergermoosstrasse 4,
Urdorf (ZH)



Thurgauerstr. 101, 103
Glattbrugg (ZH)



Rte. de la Chaux 3-5,
Bussigny (VD)



Chemin de la Rente 26,
Bussigny (VD)



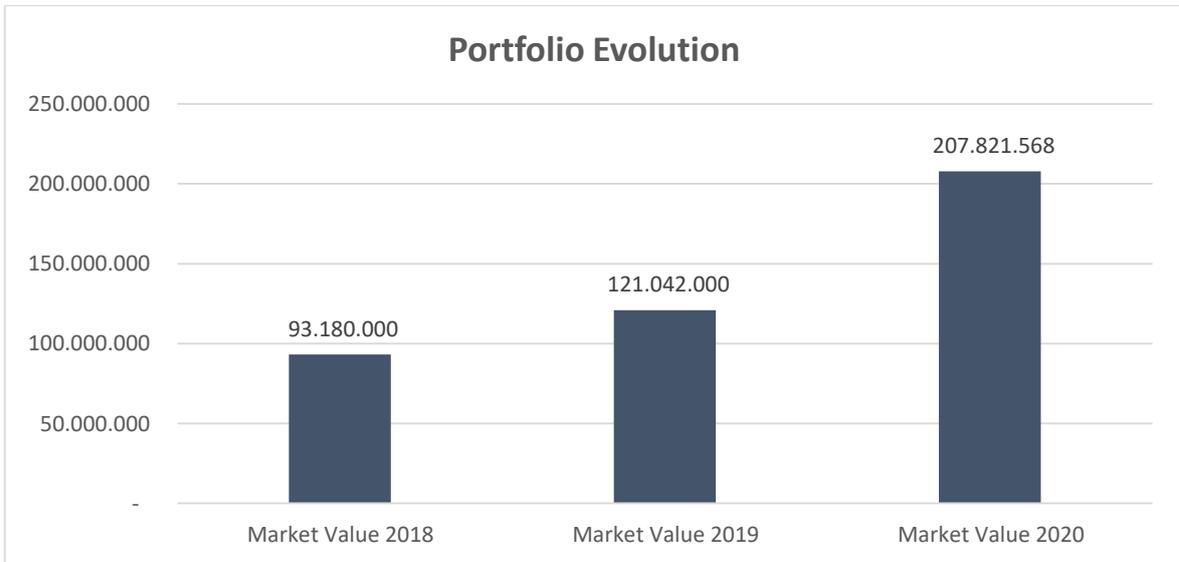
Arc-en-Ciel 9,
Crissier (VD)

Key figures

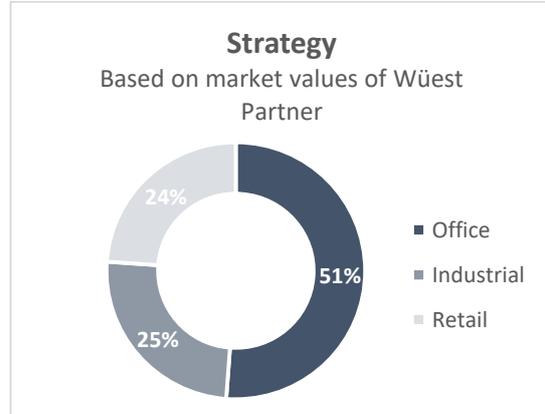
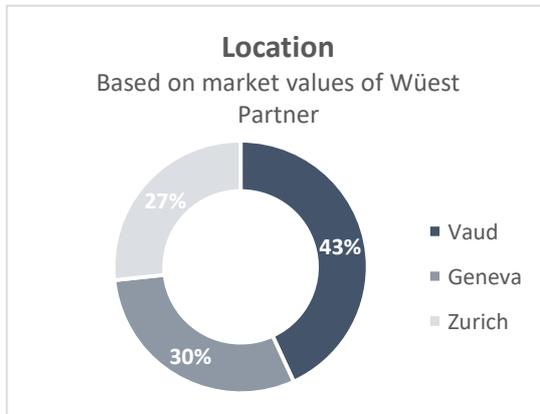
31.12.2020

Number of properties	9
Rental area (sqm)	78'974
Potential Rental income (CHF)	12'633'152
Market value (CHF)	207'821'568
WAULT (years)	5.54
Vacancy rate	30.57%
Plot area (sqm)	138'470
Rent per sqm (CHF)	160
Number of parking spaces	1'340

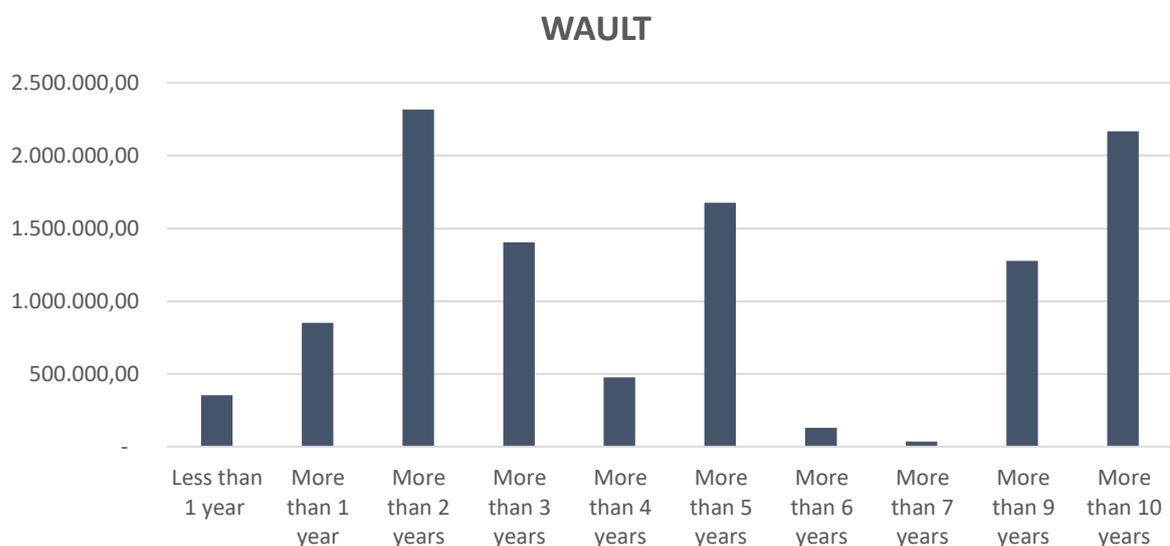
Market value evolution in CHF



Allocation of the portfolio



Lease terms



The average WAULT of the portfolio is 5.54 years.

Main tenants (31.12.2020)

Nb.	City	Address	Tenant	Annual rent	Maturity	% Total rent
1	Glattbrugg, Meyrin, Plan-les-Ouates	Thurgauerstrasse 103, Route St-Julien 180, Avenue de Mategning 3-5	RRG Suisse SA	2.299.902	30/04/2023	21,5%
2	Bussigny	Chemin de la Rente 26	Etat de Vaud	1.679.780	31/08/2031	15,7%
3	Urdorf	Bergmoostrasse 4	Renault Suisse SA	1.340.916	30/04/2026	12,5%
4	Geneva	Voie-Creuse 16	International Road Transport Union	1.181.341	31/05/2024	11,1%
5	Bussigny	Route de la Chaux 5	Wider SA	950.000	31/12/2029	8,9%
6	Geneva	La Voie-Creuse 16	Let's Go Fitness Sàrl.	359.628	31/03/2025	3,4%
7	Geneva	La Voie-Creuse 16	Geneva Business School SA	336.504	30/09/2026	3,1%
8	Geneva	La Voie-Creuse 16	Swiss Gun Center (SGC) SA	258.600	28/02/2036	2,4%
9	Geneva	La Voie-Creuse 16	Swiss Security Holding Group	229.250	31/01/2031	2,1%
10	Geneva	La Voie-Creuse 16	Servier (Suisse) SA	226.800	15/09/2030	2,1%

Total annual rent main tenants	8.862.722	70,15%
Total annual rents (SOLL)	12.633.152	
Vacancy rate on portfolio	3.862.523	30,57%
WAULT of 10 main tenants	6,20	

List of properties currently in development

In CHF	31.12.2020
Bussigny college	37'500'000
PEC Collège de Bussigny	304'550
PEC Glattbrugg	268'991
PEC Arc-en-Ciel 9	24'026
Total properties under development	38'097'568

List of properties

City	Address	Canton	Form of ownership	Ownership share in %	Year of construction	Year of renovation
Glattbrugg	Thurgauerstrasse 103	Zurich	Sole ownership	100%	1971	2004
Urdorf	Bergermoosstrasse 4	Zurich	Sole ownership	100%	1973	2006
Meyrin	Avenue de Mategnin 3-5	Geneva	Sole ownership	100%	1985	2004
Plan-les-Ouates	Route de Saint-Julien 180	Geneva	Sole ownership	100%	1970	2015
Crissier	Avenue de l'Arc-en-Ciel 9	Vaud	Sole ownership	100%	1973	-
Bussigny	Chaux 3 / Mochettaz 5	Vaud	Sole ownership	100%	1954	2010
Bussigny	Route de la Chaux 5	Vaud	Sole ownership	100%	1973	2012
Geneva	La Voie-Creuse 16	Geneva	Ground lease	100%	1967	2021
Bussigny	Chemin de la Rente 26	Vaud	Sole ownership	100%	2008	2021

City	Address	Plot area	Rental area	Nb of parking spaces	Discount rate	Market value	Actual income	Target rental income
Glattbrugg	Thurgauerstrasse 103	11'036	8'223	140	3.20%	29'778'991	1'290'872	1'290'872
Urdorf	Bergermoosstrasse 4	28'586	11'908	296	3.50%	25'640'000	1'340'916	1'340'916
Meyrin	Avenue de Mategnin 3-5	6'362	4'656	140	3.60%	8'786'000	499'521	499'522
Plan-les-Ouates	Route de Saint-Julien 180	8'779	3'102	150	3.60%	11'020'000	509'508	509'508
Crissier	Avenue de l'Arc-en-Ciel 9	24'389	16'420	187	3.60%	25'944'027	971'491	1'525'153
Bussigny	Chaux 3 / Mochettaz 5	4'400	1'721	40	3.70%	5'958'000	310'524	310'524
Bussigny	Route de la Chaux 5	9'663	6'520	65	3.70%	19'950'000	950'000	950'000
Geneva	La Voie-Creuse 16	7'295	14'878	46	3.50%	42'940'000	2'655'941	3'706'657
Bussigny	Chemin de la Rente 26	37'960	11'546	276	3.40%	37'804'550	53'855	2'500'000
TOTAL		138'470	78'974	1'340	3.53%	207'821'568	8'582'628	12'633'152

Report of the independent appraiser



Patrimonium Commercial Opportunity I AG

Brief Report of Property valuers as at December 31, 2020

1 Mandate

The valuations of the properties in the Patrimonium Commercial Opportunity I AG (PCOI) as of December 31, 2020 were carried out by Wüest Partner AG. The valuations of the properties in the existing portfolio are updated annually.

The valuations are based on continuation scenarios, without taking into account potential additional building rights or redevelopment of existing sites. PCOI AG was responsible for the collection and transmission to the experts of the current documents of the properties to be valued.

2 Valuation Standards

Wüest Partner confirms that the valuations were carried out in accordance with the legal standards and legal requirements. The properties were valued using Wüest Partner's discounted cash flow (DCF) method. The market value is defined in the sense of fair value, i.e. the amount that could probably be realized in the event of a careful sale at the time of valuation between well-informed, willing parties acting in an arm's length transaction, normal competition. In Switzerland, it is known as the market value.

In accordance with the mandate, the valuations are based on continuation scenarios.

3 Valuation Method

The valuations are made using the Discounted Cash Flow (DCF) method. The market value of a property corresponds to the sum of all expected net income discounted to the valuation date. The discount rate used corresponds to market conditions. It is risk-adjusted and reflects the specific chances and risks profile of each property.

4 Independence and privacy

Wüest Partner confirms its independence and guarantees the confidentiality of all information related to these evaluations.

Geneva, 1st of June 2021

Wüest Partner AG

Andreas Ammann (Partner)

Favre François-Xavier (Manager)

Wüest Partner AG
Alte Börse
Belchenweg 5
8001 Zürich
Schweiz
T +41 44 289 90 00
wuestpartner.com
Regulated by RICS

Corporate Governance

The following information refers to the situation as of 31st December 2020, or to the year under review (2020). In view of the projected listing of the Company at the BX Swiss AG (Bernese Stock Exchange), the structure of the Company will be slightly amended, particularly as regards the Company's General Management function, in order to comply with specific legal provisions which apply to companies listed on a stock exchange.

Patrimonium Commercial Opportunity I AG understands corporate governance as the way in which it organizes corporate management. The balance between an efficient decision-making process, transparent and open communication as well as the continuous and careful review of company goals ensures value creation and long-term oriented corporate success for all Patrimonium Commercial Opportunity I AG stakeholders.

Structure

Patrimonium Commercial Opportunity I AG is incorporated under the laws of Switzerland, with its registered office in Urdorf. Patrimonium Commercial Opportunity I AG counts one 100% subsidiary, PROTIR SA, which owns a commercial building in the city of Geneva. PROTIR SA is incorporated under the laws of Switzerland, with its registered office in Geneva.

The Company is bound by a Management Agreement with Patrimonium Asset Management AG, responsible for the asset management of Patrimonium Commercial Opportunity I AG and PROTIR SA. In particular, Patrimonium Asset Management AG has been mandated with preparing and executing the Company's investment decisions.

Group structure:



**PROTIR SA is not listed.*

Organization and corporate governance

Board of directors

The Board of Directors of the Company is adapted for the management of its holdings and relations with its share- and stakeholders. Its members cover the necessary financial and legal skills and share in-depth knowledge of real estate. As at 31.12.2020, the Board of Directors was composed of the following 5 members.

Name	Function	Year of birth	Nationality	First elected
Christoph Syz	President	1967	Swiss	01.10.2010
Daniel Heine	Member	1967	Swiss	01.10.2010
Ueli Burkhard	Member	1961	Swiss	01.10.2010
Arne Kirchner	Member	1967	Swiss	01.10.2010
Patrice Crisinel	Member	1976	Swiss	13.08.2020

All board members are elected for a one-year term.

In 2020, the Board of Directors met four times. The average attendance at the Board meetings was 100% and the average meeting duration was 1.4 hours. During its meetings, the Board reviews the activities of the Company with reference to operating reports. Meetings are prepared by the Chairman and the CEO. The CEO and/or individuals representing Patrimonium Asset Management AG, the asset manager, may be invited to take part in Board of Directors meetings, with an advisory capacity.

The Board of Directors is the ultimate governing body of the Company. It fulfils the function of defining the Company strategy, monitoring and directly controlling the Company's general management. It represents the Company externally and makes decisions on all matters that do not fall under the responsibility of another body within the Company by law or pursuant to the Articles of Association or other regulations.

General Management

Management and Direction

The general management is responsible for the day-to-day business of the Company. Subject to the organizational regulations, certain transactions require a corresponding decision by the Board of Directors.

Chief Executive Officer (CEO): Hanspeter BERCHTOLD	
Business address	Patrimonium Urban Opportunity AG c/o Patrimonium Asset Management AG Zugerstrasse 74, 6340 Baar
Function	Chief Executive Officer
Activity	Coordination within the framework of the duties of a chief executive officer
Principal activities outside the issuer, if significant to the issuer	Employed by Patrimonium Asset Management AG ("PAM"), Head of Real Estate Developments and Chairman of the Real Estate Investment Committees at PAM

The Company delegates the management with all its related tasks such as portfolio management, financial planning/management, controlling, management of the property portfolio, marketing and administration as well as acquisition of properties and new construction projects to the consulting services for the Company, in accordance with organizational regulations and to the extent permitted by law to Patrimonium Asset Management AG. The Company has concluded a service agreement with Patrimonium Asset Management AG for this purpose. In view of the projected listing of the Company at the BX Swiss AG (Bernese Stock Exchange), a new management agreement will be made with PAM by which the Company will delegate the Asset Management function to PAM as, for listed companies, the General Management function may only be delegated to natural persons.

Reporting to the Board of Directors

The management team, which is entrusted with the management of the Company, shall regularly report to the full Board of Directors on their activities, in particular in the areas of financial planning and financial control, business performance as well as financial requirements and profit expectations.

Shareholding structure

All significant shareholders who are known to Patrimonium Commercial Opportunity I AG, together with information about the composition of shareholder groups, are listed hereafter. A shareholder is considered significant as soon as he has a shareholding of more than 3% in the company.

<u>Shareholders</u>	<u>Shareholdings (%)</u>
Martin Otto Pestalozzi, Zürich	29.98%
Viatrans SA, Geneva	21.00%
Chrometech Investment Ltd., Mauritius	14.76%
Marlborough Business SA, Panama	5.95%
Springvale Entreprises Ltd., Virgin Islands	5.95%
Avni Orllati, Mex	5.25%
Patrimonium AG, Baar	4.52%

Other than this, the company is not aware of any mutual agreements between shareholders who are subject to registration.

Cross-shareholdings

There are no cross-shareholdings with other companies.

Capital structure

The structure of the issued share capital, conditional share capital and authorized share capital is as follows:

	Number of shares	Nominal value	Total share capital
Share capital	38'101'266	CHF 1.-	CHF 38'101'266
Conditional share capital	19'050'633	CHF 1.-	CHF 19'050'633
Authorized share capital	19'050'633	CHF 1.-	CHF 19'050'633

Conditional and authorized capital

Following the approval of the shareholders at the extraordinary general meeting on 11 August 2020 the Board of Directors is authorized, until 11 August 2022, to increase the share capital by a maximum amount of CHF 19'050'633 by issuance of a maximum number of 19'050'633 fully paid up registered shares with a nominal value of CHF 1.00 each. The authorized capital amounts to CHF 19'050'633, which corresponds to 50% of the existing share capital.

Changes in capital

Information on changes in capital in the reporting period is listed in the financial report on page 24 (see "consolidated statement of changes in equity")

Remuneration report

The compensation system is structured in such a way that the interests of the persons who received compensation are compatible with the interests of the Company. It is built on the following guiding principles:

- The company's compensation system is straightforward and transparent.
- Members of the board of directors receive fixed compensation only.
- There isn't any variable compensation for individuals participating in the Company's management / or is set at a moderate level.

In 2020 total board member compensation was CHF 6'000.-. The compensation of the CEO is covered by the asset management agreement with Patrimonium Asset Management AG.



Bergermoosstrasse 4, Urdorf

Consolidated financial statements (in Swiss GAAP FER)

Auditor's report on the consolidated financial statements



Phone +41 44 444 35 55
Fax +41 44 444 35 35
www.bdo.ch

BDO Ltd
Schiffbaustrasse 2
8031 Zurich

Auditor's Report to the Board of Directors on the consolidated financial statements of Patrimonium Commercial Opportunity I AG in Urdorf

In accordance with your instructions, we have audited the accompanying consolidated financial statements of Patrimonium Commercial Opportunity I AG, which comprise the consolidated balance sheet as at 31 December 2020, and the consolidated income statement, consolidated statement of cash flows, consolidated statement of changes in equity and notes for the year then ended.

Board of Directors' Responsibility

The Board of Directors is responsible for the preparation of these consolidated financial statements in accordance with Swiss GAAP FER and the requirements of Swiss law. This responsibility includes designing, implementing and maintaining an internal control system relevant to the preparation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error. The Board of Directors is further responsible for selecting and applying appropriate accounting policies and making accounting estimates that are reasonable in the circumstances.

Auditor's Responsibility

Our responsibility is to express an opinion on these consolidated financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with Swiss Auditing Standards. Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the consolidated financial statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control system relevant to the entity's preparation of the consolidated financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the existence and effectiveness of the entity's internal control system. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made, as well as evaluating the overall presentation of the consolidated financial statements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

Opinion

In our opinion, the consolidated financial statements for the year ended 31 December 2020 give a true and fair view of the financial position, the results of operations and the cash flows in accordance with Swiss GAAP FER and comply with Swiss law.

Zurich, 2 June 2021

BDO Ltd

Urban Pürro
Swiss Certified Accountant

David Schraner
Swiss Certified Accountant

Consolidated Balance Sheet

In CHF	Note	31.12.2020	01.01.2020
Cash and cash equivalents	4.1	4.019.052	167.215
Trade receivables	4.2	306.220	13.373
Other receivables	4.3	2.332.339	192.158
Accrued income and prepaid expenses	4.4	1.353.632	13.920
Total current assets		8.011.242	386.666
Financial assets	4.5	2.000.000	-
Investment properties	4.6	207.821.568	121.042.000
Total non-current assets		209.821.568	121.042.000
TOTAL ASSETS		217.832.810	121.428.666
In CHF	Note	31.12.2020	01.01.2020
Current financial liabilities	4.7	5.535.000	3.250.000
Trade payables	4.8	920.669	140.666
Other current liabilities	4.9	407.178	373.466
Accrued expenses and deferred income	4.10	3.085.731	1.422.969
Total current liabilities		9.948.578	5.187.101
Non-current financial liabilities	4.7	97.873.125	87.330.000
Deferred tax liabilities	4.11	14.150.303	5.720.287
Total non-current liabilities		112.023.428	93.050.287
Share capital	4.12	38.101.266	100.000
Capital reserves		9.219.355	-
Retained earnings		48.540.183	23.091.278
Shareholders' equity		95.860.804	23.191.278
TOTAL LIABILITIES AND SHAREHOLDERS' EQUITY		217.832.810	121.428.666

Consolidated Income Statement

In CHF	Note	01.01.2020- 31.12.2020
Rental income		8.582.629
Other operating income		425.855
Operating income	3.1	9.008.484
Revaluation of investment properties	4.6	21.611.809
Property expenses	3.2	-1.938.594
Other operating expenses	3.3	-1.588.347
Operating expenses		-3.526.941
Operating income (EBIT)		27.093.353
Financial result	3.4	-1.064.178
Income before taxes (EBT)		26.029.175
Income tax expense	3.5	-5.124.068
Net income		20.905.107

Consolidated Statement of Cash Flow

(in CHF)	2020
Net income	20.905.107
Change from revaluation of investment properties	-21.611.809
Change in trade receivables	-250.002
Change in other receivables	-1.917.853
Change in accrued income and prepaid expenses	-1.193.156
Change in trade payables	854.947
Change in other current liabilities	-316.822
Change in deferred income tax liabilities	5.025.705
Change in accrued expenses and deferred income	1.576.895
Other non-cash items affecting net income	1.084
Cash flow from operating activities	2.824.092
Investment in properties	-23.200.675
Investment in financial assets	-2.000.000
Cash flow from investing activities	-25.200.675
Capital increase (Acquisition of PROTIR)*	3.408.419
Cash inflows / outflows from financial liabilities (net)	22.820.000
Cash flow from financing activities	26.228.419
Change in cash and cash equivalents	3.851.836
Cash and cash equivalents at the beginning of the financial year	167.215
Cash and cash equivalents at the end of the financial year	4.019.052
Change in cash and cash equivalents	3.851.836

*The cash and cash equivalents of PROTIR SA as at the date of acquisition is CHF 3'408'719.

Non liquidity-related investing and financing activities:

A capital increase by offsetting existing loans in the amount of CHF 30'000'000 has been carried out.

In the context of the acquisition of PROTIR, the purchase price for 100% shares of PROTIR has been settled with newly issued own shares of PCOI (refer to 2.1).

Consolidated Statement of Changes in Equity

in KCHF	Share capital	Capital reserves	Retained earnings	Total shareholders' equity
Balance on 01.01.2020	100.000	0	23.091.278	23.191.278
Capital increase (Acquisition of PROTIR)	8.001.266	9.219.355	0	17.220.621
Capital increase (loan conversion)	30.000.000	0	0	30.000.000
Acquisition (badwill)	0	0	4.543.798	4.543.798
Net income	0	0	20.905.107	20.905.107
Balance on 31.12.2020	38.101.266	9.219.355	48.540.183	95.860.804

Notes to the consolidated financial statements

General information

Patrimonium Commercial Opportunity I SA (PCOI, the “Company”) and its subsidiary PROTIR SA (together “PCOI group”) operate in Switzerland. The purpose of the group is to purchase, sell, lease and manage real estate in Switzerland.

The Company is a limited company incorporated and domiciled in Switzerland. The address of its registered office is Bergermoosstrasse 4, 8902 Urdorf.

PROTIR SA, “PROTIR”, is a limited company incorporated and domiciled in Switzerland. PROTIR is held 100% by PCOI. The address of its registered office is La Voie-Creuse 16, 1202 Genève.

Corporate accounting principles – Significant accounting policies

General

These consolidated financial statements provide a true and fair view of PCOI group assets, financial position and earnings, and have been drawn up in accordance with all the existing guidelines of the accounting and reporting recommendations of Swiss GAAP FER.

The consolidated financial statements are based on the financial statements of Patrimonium Commercial Opportunity I SA and its subsidiary for the year ended 31 December, prepared in accordance with uniform corporate accounting principles. The consolidated financial statements have been prepared on the basis of the historical cost principle, except for the investment properties which are measured at market value.

The preparation of the consolidated financial statements in accordance with Swiss GAAP FER requires management to make evaluations, estimates and assumptions that affect the items in the financial statements as of the balance sheet date. These evaluations, estimates and assumptions are based on historical values, future expectations and other factors that are considered adequate under the given conditions. The actual results may deviate from these estimates. Estimates and underlying assumptions are subject to continuous assessment. Changes to estimates that affect the financial statements are included in the reporting period in which the estimate was revised as well as in future reporting periods if the later are affected by the revised estimates.

The Company has acquired a subsidiary in 2020 (PROTIR), the PCOI group issues consolidated financial statements as at 31 December 2020 for the first time. The comparative numbers of the balance sheet as at 1 January 2020 equal to the standalone numbers of PCOI as at 31 December 2019.

The reporting currency is the Swiss franc (CHF). The consolidated financial statements are based on the going concern principle.

Scope and principles of consolidation

The consolidated financial statements of PCOI group comprise PROTIR as the sole subsidiary. The full consolidation method is applied, where assets, liabilities as well as income and expenses are included at 100 per cent in the consolidated accounts.

Entity	Activity	Location	Functional currency	Consolidation method	Held (%)	Interest (%)
PROTIR SA	Ownership and management of real estate	Switzerland	CHF	Full consolidation	100	100

Intercompany balances and transactions are fully eliminated upon consolidation. Gains and losses arising from intercompany transactions are eliminated in full.

The acquisition cost of subsidiary is compared at the time of acquisition against the market value of the net assets acquired, liabilities and contingent liabilities based on their new valuation with the PCOI group principles and the resulting goodwill/badwill is offset at the time of acquisition against shareholders' equity (retained earnings).

On 30 January 2020, the Company and the former shareholder of PROTIR entered into a quasi-merger agreement whereby PROTIR's shareholder contributed all of its 5'000 shares, in exchange for new 8'001'266 shares of PCOI. The exchange of shares was made based on the Swiss GAAP FER carrying amounts of PROTIR effective on 1 January 2020.

Assets and liabilities of PROTIR as at acquisition date

The acquired assets and liabilities of PROTIR at acquisition date included the following revalued items:

In CHF	01.01.2020	In CHF	01.01.2020
Cash and cash equivalents	3.408.719	Trade payables	-18.205
Trade receivables	42.845	Other current liabilities	-257.387
Other receivables	4.222.327	Accrued expenses and deferred income	-85.866
Accrued income and prepaid expenses	146.556	Total current liabilities	-361.457
Total current assets	7.820.447	Non-current financial liabilities	-20.000.000
Financial assets	3.988.712	Deferred tax liabilities	-3.404.311
Investment properties	41.960.000	Total non-current liabilities	-23.404.311
Total non-current assets	45.948.712	Shareholders' equity	-30.003.391
TOTAL ASSETS	53.769.159	TOTAL LIABILITIES AND SHAREHOLDERS' EQUITY	-53.769.159

Segment information

The group's business operations are limited to one segment (real estate investment properties). It also operates only in the Swiss market. Therefore, no further segment information is presented.

Rental income

Income reported from real estate operations is comprised exclusively of rental income after consideration of vacancies. Rental income is based on leases and is recognised on an accrual basis over the period in which the service is provided.

Other operating income

Other operating income consists of recharged costs such as for heating and maintenance or energy and water costs as well as income from other services.

Property expenses

Property expenses contain expenses which are directly related to individual properties. They include maintenance and renovation, administrative expenses, insurance premium, property taxes and other fees, which cannot be charged to the tenants.

Other operating expenses

Other operating expenses are related to the general administration of the business. They consist of i.e. audit fees, legal and consultancy fees as well as management fees.

Financial result

The item consists the net result of interest income deducted by the interest expenses for mortgages and loans as well as other financing fees and charges.

Income tax expense

Current income taxes are calculated based on the taxable income of the year and are recorded in the income statement. Deferred income taxes are calculated using the balance sheet liability method. Temporary differences arise from divergences between the book value of assets and liabilities for financial reporting purposes and the value used for tax purposes. Deferred tax is calculated using tax rates enacted or substantially enacted on the balance sheet date and will be offset in future tax periods. Deferred income tax assets are capitalized only to the extent that it is probable that they will be realized in the future. No deferred income tax asset on taxable losses carried forward are recognised.

Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents comprise cash at banks and are recorded at nominal value.

Receivables

Trade receivables are recognised and carried at the original net invoice amount less the necessary value adjustments for trade receivables at risk. Other receivables consist mainly from current accounts and deposits valued at nominal value. Allowances for doubtful receivables are established individually based on maturity structure and identifiable solvency risks.

Accrued income and prepaid expenses

Prepaid expenses include expenses paid in advance for the following reporting period as well as deferred income from the reporting period not invoiced yet at balance sheet date.

Financial assets

Financial assets include long-term loans and are recorded in the balance sheet at nominal value. Value adjustments are recognised according to the credit risk on an individual basis.

Investment properties and properties under development

Investment properties serve for long-term investment purposes are measured at market value in accordance with Swiss GAAP FER 18. The fair values of the investment properties are assessed annually by an external, independent appraiser using the discounted cash flow method (DCF). The revaluation result for the period is recognized in the income statement considering deferred income taxes. The investment properties are not depreciated.

The properties under development for own future long-term investment purposes are carried at cost less necessary value adjustments until the date when the market value can be reliably calculated. From that date on, properties under development are valued the same as investment properties. The conditions for making a reliable calculation are met when the building permission is granted and an approved construction project exists for which costs and income can be reliably determined and allocated. The construction cost for properties under development include borrowing cost which can be allocated to the project.

Impairment

The recoverable amount of non-current assets is reviewed at least once a year. If there is any indication of impairment, an impairment test is performed immediately. If the carrying amount exceeds the recoverable amount, an impairment loss is recognised in the income statement.

Financial liabilities

Financial liabilities comprise loans from financial institutions and loans from third parties. They are carried at nominal value. Financial liabilities with a maturity date less than 365 days are presented as current financial liabilities.

Trade payables and other liabilities

Trade payables and other liabilities are recognised at nominal value.

Accrued expenses and deferred income

Accrued expenses contain accruals for expenses related to the reporting period. Deferred income are rental income for the following period already paid by the tenants before balance sheet date.

Contingent liabilities

Possible liabilities whose occurrence as at the balance sheet date cannot be assessed, or liabilities for which the level cannot be reliably estimated, are disclosed in the notes as contingent liabilities.

Notes to the consolidated income statement

Rental income

In CHF	2020
Rental income Geneva	2.655.941
Rental income Urdorf	1.340.916
Rental income Glattpark	1.290.872
Rental income Bussigny (La Chaux 5 et 7)	1.260.524
Rental income Crissier	971.491
Rental income Plan les Ouates	509.508
Rental income Meyrin	499.521
Income from other properties	53.855
Other operating income	425.855
Operating income	9.008.484

The other operating income mainly corresponds to re invoicing of expenses to tenants. All the revenue is generated in Switzerland.

Property expenses

In CHF	2020
Maintenance and renovation costs	426.280
Energy / water costs	388.438
Property tax	349.160
Building lease costs	161.610
Insurance costs	141.437
Building costs	125.835
Caretaker costs	116.927
Administrative costs	102.961
Other costs	125.945
Total direct costs	1.938.594

Other operating expenses

In CHF	2020
Management fees	1.354.403
Legal fees	130.688
VAT costs	69.160
Audit fees	30.025
Other operational costs	4.071
Total operational costs	1.588.346

Financial result

In CHF	2020
Other financial income	62.877
Total financial income	62.877
Mortgage interests	1.064.851
Loan interests	20.326
Bank fees and charges	41.878
Total financial expenses	1.127.055
Total financial result	1.064.178

Income tax expense

In CHF	2020
Current income taxes	98.363
Deferred income taxes	5.025.705
Total income tax expense	5.124.068

Income tax reconciliation

In CHF	2020
Income before tax (EBT)	26.029.175
Average tax rate	19,75%
Expected tax expense	5.140.801
Other effects	16.733
Effective income tax expense	5.124.068

The deferred income tax liabilities arise from the revaluation of the investment properties due to the application of Swiss GAAP FER. Positive valuation differences between market values and tax values as at the balance sheet date are reflected by the deferred tax liabilities. Deferred taxes on properties are generally calculated according to the tax rates applicable on the balance sheet date and the tax system applicable to the respective properties.

Notes to the consolidated balance sheet

Cash and cash equivalents

In CHF	31.12.2020	01.01.2020
Cash at banks	4.019.052	167.215
Total cash and cash equivalents	4.019.052	167.215

Trade receivables

In CHF	31.12.2020	01.01.2020
Account receivables, gross	345.877	13.373
Bad debt provision allowances	-39.657	0
Total trade receivables	306.220	13.373

Trade receivables are only composed of third-party receivables (commercial and private tenants). The increase in the position is mainly relative to PROTIR SA and is due to COVID pandemic context.

Other receivables

In CHF	31.12.2020	01.01.2020
Current account - Bussigny college	1.884.753	0
Current account with property managers	393.095	170.502
VAT receivables	46.402	0
Tax receivables	8.089	21.657
Total other receivables	2.332.339	192.158

Other short-term receivables are mainly made of advance payments for CHF 1.9 million for Bussigny college and other receivables from property managers for an amount of CHF 0.4 million.

Accrued income and prepaid expenses

In CHF	31.12.2020	01.01.2020
Leasing fee	904.564	0
Loan interests to receive	172.273	0
Accrued income to tenants	134.000	0
Prepaid VAT	63.236	0
Rent paid in advance	42.711	0
Insurance prepaid expenses	27.352	4.657
Others	9.496	9.262
Total accrued income and prepaid expenses	1.353.632	13.920

Financial assets

The financial assets represent a payment in the amount of CHF 2 million performed on the basis of the "Repayment and Assignment Agreement" for the purpose of acquiring a property.

Investment properties and properties under development

In CHF	Properties	Properties under development	TOTAL investment properties
Opening balance as at 01.01.2020	121.042.000	-	121.042.000
Reclassifications	7.084	-	7.084
Additions	952.258	22.248.416	23.200.675
Disposals	-	-	-
Change in scope of consolidation	41.960.000	-	41.960.000
Revaluations of properties	5.762.658	15.849.152	21.611.809
Closing balance as at 31.12.2020	169.724.000	38.097.568	207.821.568

The discount rates used in the appraiser's valuations for the investment properties ranged from 3.2% to 3.7% in real terms for the reporting year 2020.

The properties currently under development are split as follows:

In CHF	31.12.2020	01.01.2020
Bussigny college	37.500.000	-
PEC Collège de Bussigny	304.550	-
PEC Glattbrugg	268.991	-
PEC Bussigny 31	24.026	-
Total properties under development	38.097.568	-

Financial liabilities

In CHF	31.12.2020	01.01.2020
Convertible loan	1.000.000	1.000.000
Bank loans - current	4.535.000	2.250.000
Bank loans - non-current	97.873.125	87.330.000
Total financial liabilities	103.408.125	90.580.000

	Currency	Nominal amount as at 31.12.20	Interest rate	Start date	End date	< 1 year	> 1 year
Convertible loan	CHF	1.000.000	4%	30.06.2020	31.12.2021	1.000.000	
Bank loan 1	CHF	15.000.000	1,30%	28.12.2020	28.12.2021	735.000	14.265.000
Bank loan 2	CHF	58.400.000	0,85%	27.01.2020	01.02.2021	3.000.000	55.400.000
Bank loan 3	CHF	15.000.000	2,32%	28.11.2018	28.11.2028		15.000.000
Bank loan 4	CHF	5.000.000	2,26%	21.12.2018	28.11.2028		5.000.000
Bank loan 5	CHF	9.008.125	1,30%	06.08.2020	01.02.2021	800.000	8.208.125
Total loans		103.408.125	1,23%			5.535.000	97.873.125

Bank loans have been granted with a weighted average interest rate of 1.23%.

The convertible loan has been contracted with an average rate of 4.00%.

In CHF	31.12.2020	01.01.2020
Fair value of affected investment properties	207.224.000	121.042.000
Nominal value of pledged mortgage notes	162.100.000	80.600.000
Current claim (nominal)	102.408.125	59.580.000

Trade payables

In CHF	31.12.2020	01.01.2020
Trade payables - third parties	59.770	140.666
Trade payables - related parties	860.899	0
Total Trade payables	920.669	140.666

Trade payables are mainly composed of payables to related party companies for 861 KCHF whereof management fees for 326 KCHF and transaction fees for 535 KCHF.

Other current liabilities

In CHF	31.12.2020	01.01.2020
VAT liabilities	74.623	37.565
Liabilities to other third parties	280.648	0
Liabilities to related parties	0	275.150
Rent paid in advance	51.907	60.751
Total Trade payables	407.178	373.466

Accrued expenses and deferred income

In CHF	31.12.2020	01.01.2020
Accrued expenses	2.970.568	994.277
<i>Bussigny college project</i>	<i>1.876.620</i>	<i>0</i>
<i>to other third parties</i>	<i>489.153</i>	<i>902.277</i>
<i>to related parties</i>	<i>604.795</i>	<i>92.000</i>
Accrued tax	95.163	91.191
Accrued interests on loans	20.000	337.501
Total accrued expenses	3.085.731	1.422.969

The increase in accrued expenses is linked to the project Bussigny college. The property manager has the mandate to perform the conversion of the building and makes call for funds to the owner (PCOI) and the tenant (Etat de Vaud) and pay the bills for the conversion work.

Deferred tax assets and liabilities

In CHF	31.12.2020	01.01.2020
Investment properties	14.150.303	5.720.287
Total deferred income tax liabilities	14.150.303	5.720.287

Shareholders' equity

Patrimonium Commercial Opportunity I SA share capital is set at CHF 38'101'266 represented by 38'101'266 registered shares with a par value of CHF 1 each. The movements in the share capital during the year are the following:

In CHF	
Authorised and conditional capital as at 01.01.2020	100.000
Appropriation of capital due to investors loan conversion	30.000.000
Appropriation of capital due to quasi-merger with PROTIR	8.001.266
Authorised and conditional capital as at 31.12.2020	38.101.266

Transaction with related parties

All relevant asset management tasks are contractually delegated to a specialized FINMA-approved asset manager. The asset manager perceived as remuneration for 2020 an annual management fee amounted to 907 KCHF.

Besides, a one-off transaction fee in the amount of 420 KCHF was paid for the purchase of PROTIR and another transaction fee of 77 KCHF was paid for the acquisition of Bussigny college.

Commitments and contingent liabilities

Commitments

PROTIR owns a permanent building right registered as an easement on plots 3696 and 3697 at 16 rue de la Voie-Creuse in Geneva. The owner of the land are the Swiss Federal Railways (SBB). The building lease was extended on 5 October 2009 until the end of 2061. PROTIR acquired the building constructed under the building lease at the time of incorporation in 2020 for 24 MCHF. The total commitment until the end of the contract is the following:

In CHF	< 1 year	1-5 years	> 5 years	Total
Building lease	156.060	624.240	5.618.160	6.398.460
Total commitment	156.060	624.240	5.618.160	6.398.460

Contingent liabilities

In connection with the acquisition of a property, a commission of 1 MCHF may be payable to a third party company. Another commission of up to 1.7 MCHF on future rental income may also be payable to a third party.

Other information

It is intended to list the company on the Bern Stock Exchange in the calendar year 2021. For this reason, the accounting was adapted to Swiss GAAP FER. Furthermore, the commercial name of the company and its bylaws are to be updated in the course of this strategy (Patrimonium Commercial Opportunity I SA is renamed Patrimonium Urban Opportunity SA).

Events after the balance sheet date

These consolidated financial statements were approved by the Board of Directors and the General Assembly in June 2021.

On the 17.8.2021, the commercial register of the Canton of Zurich approved the new company name Patrimonium Urban Opportunity AG and the updated bylaws.

Annual financial statements of PCOI AG

Report of statutory auditor (BDO)



Phone +41 44 444 35 55
Fax +41 44 444 35 35
www.bdo.ch

BDO Ltd
Schiffbaustrasse 2
8031 Zurich

Report of the statutory auditor on the limited statutory examination to the general shareholders' meeting of

Patrimonium Commercial Opportunity I AG, Urdorf

As statutory auditor, we have examined the financial statements (balance sheet, income statement and notes) of Patrimonium Commercial Opportunity I AG for the financial year ended 31 December 2020.

These financial statements are the responsibility of the Board of Directors. Our responsibility is to perform a limited statutory examination on these financial statements. We confirm that we meet the licensing and independence requirements as stipulated by Swiss law.

We conducted our examination in accordance with the Swiss Standard on the Limited Statutory Examination. This standard requires that we plan and perform a limited statutory examination to identify material misstatements in the financial statements. A limited statutory examination consists primarily of inquiries of company personnel and analytical procedures as well as detailed tests of company documents as considered necessary in the circumstances. However, the testing of operational processes and the internal control system, as well as inquiries and further testing procedures to detect fraud or other legal violations, are not within the scope of this examination.

Based on our limited statutory examination, nothing has come to our attention that causes us to believe that the financial statements do not comply with Swiss law and the company's articles of incorporation.

Zurich, 2 June 2021

BDO Ltd

Urban Pürro

Licensed Audit Expert

David Schraner

Auditor in Charge
Licensed Audit Expert

Balance Sheet

ASSETS (in CHF)	AKTIVEN (in CHF)	Anhang	31/12/2020	31/12/2019
Cash and cash equivalents	Flüssige Mittel		1.408.502	167.215
Accounts receivables	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2,1	37.317	13.373
Other current receivables	Übrige kurzfristige Forderungen		2.006.275	192.158
Accrued income and prepaid expenses	Aktive Rechnungsabgrenzungen		946.138	13.920
Current Assets	Umlaufvermögen		4.398.233	386.666
Financial assets	Finanzanlagen	2,2	2.000.000	-
Tangible fixed assets	Sachanlagen	2,3	109.143.674	91.479.794
Participations	Beteiligungen	2,4	15.989.978	-
Fixed Assets	Anlagevermögen		127.133.652	91.479.794
Total ASSETS	TOTAL AKTIVEN		131.531.884	91.866.460

LIABILITIES	PASSIVEN			
(in CHF)	(in CHF)	Anhang	31/12/2020	31/12/2019
Trade payables	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2,5	916.343	140.666
Short-term interest-bearing liabilities	Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2,6	4.735.000	2.250.000
Other short-term liabilities	Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2,7	214.156	1.098.316
Accrued expenses and deferred income	Passive Rechnungsabgrenzungen	2,8	2.824.821	1.606.928
Short-term Provisions	Kurzfristige Rückstellungen		69.177	91.191
Short-term liabilities	Kurzfristiges Fremdkapital		8.759.497	5.187.101
Long-term interest-bearing liabilities	Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2,9	87.153.712	84.330.000
Long-term loan liabilities (with subordination)	Langfristige Darlehensverbindlichkeiten (mit Rangrücktritt)		-	3.000.000
	Langfristiges Fremdkapital		87.153.712	87.330.000
Share capital	Aktienkapital		38.101.266	100.000
Common Reserves	Allgemeine Reserven		-	-
Balance sheet Result	Bilanzverlust			
- Loss brought forward	- Verlustvortrag		-750.641	-540.011
- Loss of the year	- Jahresverlust		-1.731.950	-210.630
Shareholders' equity	Eigenkapital	2,11	35.618.675	-650.641
TOTAL LIABILITIES	TOTAL PASSIVEN		131.531.884	91.866.460

Income Statement

		01/01/2020	01/01/2019
(in CHF)	(in CHF)	31.12.2020	31.12.2019
Income from Real Estate	Liegenschaftenertrag	6.216.453	5.201.329
TOTAL OPERATING INCOME	TOTAL BETRIEBSERTRAG	6.216.453	5.201.329
Real Estate Expenses	Liegenschaftenaufwand	-1.646.760	-1.089.624
Other operating expenses	Übriger betrieblicher Aufwand	-922.263	-172.958
Depreciation of commercial properties	Abschreibungen auf Sachanlagen	-4.591.620	-3.451.539
EBIT	BETRIEBLICHES ERGEBNIS	-944.190	487.208
Financial income	Finanzertrag	1.819	0
Financial expenses	Finanzaufwand	-768.913	-819.748
EBT	JAHRESERGEBNIS VOR STEUERN	-1.711.284	-332.540
		0	
Direct taxes	Direkte Steuern	2,10 -20.666	121.910
LOSS OF THE YEAR	JAHRESVERLUST	-1.731.950	-210.630

Appendix

(in CHF)	31/12/2020	31/12/2019	
1	Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze		
1,1	Allgemein		
	Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizerischen Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962) erstellt. Die wesentlichen angewandten Bewertungsgrundsätze, welche nicht vom Gesetz vorgeschrieben sind, sind nachfolgend beschrieben.		
1,2	Sachanlagen		
	Die Bewertung von Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen.		
2	Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung		
2,1	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
	Forderungen gegenüber Dritten	37.317	13.373
	Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	37.317	13.373
2,2	Finanzanlagen		
	Patrimonium Commercial Opportunity I AG hat im Zusammenhang mit dem Erwerb einer Immobilie eine Zahlung von CHF 2 Mio. geleistet. Der Kaufvertrag wird wirksam, sobald die noch fehlenden Schuldbriefe im Umfang von CHF 6 Mio. auf die Gesellschaft übertragen worden sind.		
2,3	Sachanlagen		
	Geschäftsliegenschaft Glattpark	15.318.678	15.956.958
	Geschäftsliegenschaft Meyrin	5.316.964	5.538.504
	Geschäftsliegenschaft Plan-les-Ouates	5.986.616	6.236.060
	Geschäftsliegenschaft Urdorf	16.454.240	16.963.132
	Geschäftsliegenschaft Crissier	20.586.971	22.122.763
	Geschäftsliegenschaft Bussigny Chaux 3	5.151.389	5.513.877
	Geschäftsliegenschaft Bussigny Chaux 5	18.452.468	19.148.500
	Geschäftsliegenschaft Chemin de la Rente 26, Bussigny	21.278.780	0
	PEC Bussigny 31 (im Bau)	24.026	0
	PEC Collège de Bussigny (im Bau)	304.550	0

PEC Glattbrugg (im Bau)	268.991	0
Total Sachanlagen	109.143.674	91.479.794

Die Liegenschaften werden degressiv vom Buchwert abgeschrieben. Die Gesellschaft hat folgende Abschreibungssätze angewandt:

Geschäftsliegenschaft Glattpark	4,00%	4,00%
Geschäftsliegenschaft Meyrin	4,00%	4,00%
Geschäftsliegenschaft Plan-les-Ouates	4,00%	4,00%
Geschäftsliegenschaft Urdorf	3,00%	3,00%
Geschäftsliegenschaft Crissier	6,00%	6,00%
Geschäftsliegenschaft Chaux 3	6,00%	6,00%
Geschäftsliegenschaft Chaux 5	3,00%	0,00%
Geschäftsliegenschaft Chemin de la Rente 26, Bussigny	3,00%	0,00%

Aktivierete Transaktionskosten werden linear über 5 Jahre abgeschrieben.

2,4 Beteiligungen

Firma: PROTIR AG, Genf

Zweck: Immobiliengesellschaft

Buchwert	15.989.978	N/A
Aktienkapital	5.000.000	N/A
Kapital- und Stimmenanteil	100%	N/A

2,5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	55.444	140.666
Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden	860.899	0
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	916.343	140.666

2,6 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	1.000.000	0
Hypotheken	3.735.000	2.250.000
Total Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	4.735.000	2.250.000

2,7 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	214.156	1.098.316
-------------------------------------	---------	-----------

	davon vorausbezahlte Mieten in Höhe von	51.907	60.751
	Total Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	214.156	1.098.316
2,8	Passive Rechnungsabgrenzung		
	Transitorische Passiven gegenüber Dritten	397.762	1.209.252
	Transitorische Passiven gegenüber Nahestehenden	550.439	397.676
	Gebäude Renovierung, Bussigny Collège	1.876.620	0
	Total Passive Rechnungsabgrenzung	2.824.821	1.606.928
2,9	Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
	Hypotheken	69.665.000	57.330.000
	Darlehen von Dritten	0	27.286.642
	davon mit Rangrücktritt	0	2.728.664
	Darlehen von Beteiligten	0	1.620.690
	davon mit Rangrücktritt	0	162.069
	Darlehen von Nahestehenden	17.488.712	1.092.668
	davon mit Rangrücktritt	0	109.267
	Total Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	87.153.712	87.330.000
2,10	Direkte Steuern		
	Die Position enthält im Geschäftsjahr 2020 Ertragssteuern (TCHF 69) und periodenfremde Steuererträge (TCHF 48). Im Vorjahr enthält die Position Ertragssteuern (TCHF 11) für die aktuelle Periode und Steuerrückerstattungen aus Einspracheverfahren (TCHF 125) betreffend den Perioden 2016/2017.		
3	Weitere Angaben		
<hr/>			
3,1	Vollzeitstellen		
	Die Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt lag im Berichtsjahr sowie im Vorjahr nicht über 10.		
3,2	Für Verbindlichkeiten Dritter bestellte Sicherheiten		
	Buchwert Liegenschaft Glattpark	15.318.678	15.956.958
	Grundpfandrechte nominell	20.000.000	20.000.000
	Buchwert Liegenschaft Meyrin	5.316.964	5.538.504
	Grundpfandrechte nominell	11.500.000	11.500.000
	Buchwert Liegenschaft Plan-les-Ouates	5.986.616	6.236.060

Grundpfandrechte nominell	5.400.000	5.400.000
Buchwert Liegenschaft Urdorf	16.454.240	16.963.132
Grundpfandrechte nominell	20.000.000	20.000.000
Buchwert Liegenschaft Crissier	20.586.971	22.122.763
Grundpfandrechte nominell	11.500.000	11.500.000
Buchwert Liegenschaft Chaux 3	5.151.389	5.513.877
Grundpfandrechte nominell	2.700.000	2.700.000
Buchwert Liegenschaft Chaux 5	18.452.468	19.148.500
Grundpfandrechte nominell	9.500.000	9.500.000
Buchwert Liegenschaft Chemin de la Rente 26, Bussigny	21.278.780	0
Grundpfandrechte nominell	49.500.000	0
Davon beansprucht (Fester Vorschuss CIC/UBS)	73.400.000	59.580.000

3,3 Eventualverbindlichkeiten

Im Zusammenhang mit dem Erwerb einer Immobilie (Note 2.2) kann eine Provision von CHF 1 Mio. an eine Drittfirma fällig werden.

Auf künftigen Mieteinnahmen auf einer anderen Immobilie kann ebenfalls eine Provision von maximal CHF 1.7 Mio. an eine Drittfirma fällig werden.

3,4 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es bestehen keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die Einfluss auf die Buchwerte der ausgewiesenen Aktiven oder Verbindlichkeiten haben oder an dieser Stelle offengelegt werden müssen.

Contact details

Patrimonium Commercial Opportunity I AG

Bergermoosstrasse 4

8902 Urdorf

Managed by

Patrimonium Asset Management AG

Zugerstrasse 74

6340 Baar

Phone +41 58 787 00 00

Email info@patrimonium.ch

Web www.patrimonium.ch